

Dôvodová správa

PREDMET:

1. Nájom pozemkov a stavieb k. ú. Trnávka – Mokráň záhon
2. Nájom pozemkov a stavieb k. ú. Ružinov – Telocvičná ulica

ŽIADATEĽ:

Futbalová akadémia ŠK SLOVAN, občianske združenie
Sasinkova 2635/5, Bratislava
IČO: 00 681 997

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ:

1.

Pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Trnávka, obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II:

parcely registra "C"

- časť pozemku číslo parcely 16505/8, druh pozemku záhrada, vo výmere 60.276 m²;
- pozemok číslo parcely 16505/11, druh pozemku záhrada, vo výmere 24.675 m²;
- časť pozemku číslo parcely 16505/46, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 146 m²;
- pozemok číslo parcely 16505/10, druh pozemku záhrada, vo výmere 65 m²;

pozemky parcely registra "E"

- pozemok číslo parcely 16843/200, druh pozemku orná pôda, vo výmere 2.206 m²;
 - pozemok číslo parcely 22238/400, druh pozemku ostatná plocha, vo výmere 971 m²;
- teda pozemky v celkovej výmere 88.339 m² a stavby bez súpisného čísla na nich postavené.

2.

Pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II:

parcely registra "C"

- číslo parcely 2212, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 945 m²;
- číslo parcely 2214/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m²;
- číslo parcely 2214/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m²;
- číslo parcely 2214/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m²;
- číslo parcely 2214/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²;
- číslo parcely 2214/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1116 m²;
- číslo parcely 2214/10, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1682 m²;
- číslo parcely 2214/11, druh pozemku ostatná plocha o výmere 573 m²;
- číslo parcely 2214/13, druh pozemku ostatná plocha o výmere 5950 m²;
- číslo parcely 2214/14, druh pozemku ostatná plocha o výmere 18 m²;
- číslo parcely 2214/15, druh pozemku ostatná plocha o výmere 18 m²;
- číslo parcely 2214/19, druh pozemku ostatná plocha o výmere 189 m²;
- číslo parcely 2214/33, druh pozemku ostatná plocha o výmere 158 m²;
- číslo parcely 2214/34, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 170 m²;
- číslo parcely 2214/35, druh pozemku ostatná plocha o výmere 493 m²;
- číslo parcely 2214/36, druh pozemku ostatná plocha o výmere 86 m²;
- číslo parcely 2211/26, druh pozemku ostatná plocha o výmere 463 m²; v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa ½ k celku;
- číslo parcely 2211/38, druh pozemku ostatná plocha o výmere 81 m²; v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa ½ k celku;

- číslo parcely 2211/39, druh pozemku ostatná plocha o výmere 114 m²; v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa ½ k celku;
- t.j. pozemky spolu vo výmere: 12.337 m²
- stavba so súpisným číslom 2724 na pozemku pozemky parcely registra "C" KN, parcelné číslo 2212, súkromný školský internát ŠL Slovan;
 - stavba súpisné číslo 5324 na pozemku pozemkoch parcely registra "C" KN, parcelné číslo 2214/6 a 2214/7, šatňa;
 - stavba súpisné číslo 18205 na pozemkoch parcely registra "C" KN, parcelné číslo 2211/36, 2214/31, 2214/34, Šatne-štadión Rapid-Telocvičná 11.

ÚČEL:

1. Príprava vybudovania, vybudovanie, užívanie a prevádzkovanie stavby Futbalovej akadémie pre mládež, pozostávajúcej z tréningových ihrísk so zázemím a parkovaním pre návštevníkov Futbalovej akadémie a súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry.
2. Užívanie predmetu nájmu ako športového areálu.

DOBA NÁJMU:

1. Určitá - 30 rokov.
2. Určitá - 30 rokov odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

1.

Alternatíva 1

1 650 000,00 EUR za celý predmet nájmu a celú dobu nájmu – stanovené na základe žiadosti žiadateľa

Alternatíva 2

2,125 eur/ m²/rok, čo pri výmere 88 339 m² predstavuje sumu 187 720,38 eur/rok za celý predmet nájmu – stanovené na základe Smernice S14 oceňovanie nájmov a vecných bremien.

Výška nájmu podľa ZP č. bude po jeho obdržaní doplnená.

SKUTKOVÝ STAV

Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava bola dňa 10.03.2026 doručená žiadosť občianskeho združenia Futbalová akadémia ŠK Slovan, so sídlom Sasinkova 2635/5, Bratislava, IČO: 00681997 (ďalej len „žiadateľ“), o prenechanie častí mestských pozemkov do dočasného odplatného užívania formou nájmu na dobu určitú 30 rokov.

Predmetom žiadosti je nájom častí pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trnávka, v lokalite pri vodnej ploche Zlaté piesky juh, ktoré spolu tvoria ucelený celok o výmere 88.290 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Účelom navrhovaného nájmu je vybudovanie a prevádzkovanie futbalovej akadémie, zameranej na výchovu a športovú prípravu mládeže. Súčasťou zámeru je výstavba tréningových ihrísk a komplexného športového zázemia, ktoré bude zahŕňať najmä šatne, priestory pre regeneráciu a fitness, administratívne priestory, priestory pre stravovanie, tribúny pre divákov, parkovanie, ako aj ďalšie objekty nevyhnutné pre prevádzku športového areálu a organizovanie športových podujatí.

Navrhovaný nájom je v súlade s dlhodobou snahou hlavného mesta pristupovať k rozvoju športu na území mesta koncepčne, systémovo a udržateľne, najmä podporou rozvoja športovej infraštruktúry, vytváraním podmienok pre pohybové aktivity detí a mládeže a rozširovaním dostupnosti športovísk pre verejnosť.

Prenájom predmetných pozemkov predstavuje pokračovanie už aplikovanej praxe hlavného mesta, keďže obdobný model dlhodobého nájmu mestských pozemkov za účelom rozvoja športu bol v minulosti realizovaný aj so spoločnosťou FC Petržalka, a. s. v katastrálnom území Petržalka.

V nadväznosti na uvedené je potrebné uviesť, že areál Futbalového klubu Rapid Ružinov, ktorého časť si berie do nájmu hlavné mesto, plánuje následne hlavné mesto, po uzatvorení nájomného vzťahu a kolaudácii športových ihrísk na predmete nájmu žiadateľom, následne prenechať do podnájmu Futbalovému klubu Inter Bratislava. Takýto postup predstavuje ďalší konkrétny krok hlavného mesta smerujúci k podpore športu, a to najmä zachovaním a rozšírením možnosti využívania existujúcej športovej infraštruktúry pre viaceré športové subjekty a vekové kategórie.

Zámer umiestnenia futbalovej akadémie v lokalite Zlatých pieskov je zároveň vnímaný ako prvý etapový krok k postupnému vybudovaniu rozsiahleho mestského športového areálu v danej oblasti. Predmetná lokalita má potenciál stať sa významným centrom športových a rekreačných aktivít mestského významu, pričom navrhovaný projekt môže tvoriť základ pre ďalší rozvoj územia v súlade so strategickými dokumentmi mesta a potrebami jeho obyvateľov a v súlade s územným plánom mesta.

S prihliadnutím na deklarovaný verejnoprospešný účel nájmu, dlhodobý charakter investície zo strany žiadateľa, ako aj na reálny prínos pre rozvoj športu v hlavnom meste, je možné považovať navrhovaný nájom za účelný, opodstatnený a v súlade s verejným záujmom.

Návrh na nájom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, pozemok parc. č. 16505/11, záhrada, vo výmere 24 675 m², časť pozemku parc. č. 16505/8, záhrada, vo výmere 60 276 m², časť pozemku parc. č. 16505/46, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 146 m², pozemok parc. č. 16505/10, záhrada, vo výmere 65 m², zapísaných na LV č. 196, pozemkov registra „E“ KN v k. ú. Trnávka, pozemok parc. č. 16843/200, orná pôda, vo výmere 2 206 m², zapísaného na LV č. 6616 a pozemok parc. č. 22238/400, ostatná plocha, vo výmere 971 m², zapísaného na LV č. 6621, spolu vo výmere 88 339 m², a stavieb bez súpisného čísla na nich postavených, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že iný spôsob nájmu uvedených nehnuteľností vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú tento nájom, by nebol účelný.

STANOVISKÁ K NÁJMU

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:

Stanovisko zo dňa 02.04.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Odporúčame vhodnosť navrhovaného zámeru a nájmu vopred overiť formou Stanoviska k investičnému zámeru.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 26.03.2026 - súhlasné

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Stanovisko zo dňa 13.04.2026 – súhlasné s podmienkami:

- V zmysle platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sú pozemky dotknuté výhľadovou dopravnou stavbou - t. j. obslužné komunikácie FT C1 + C s MHD - VPS D97 - obslužná komunikácia v zóne Zlaté piesky (juh). Uvedenú verejnoprospešnú stavbu požadujeme rešpektovať a zachovať pre ňu územnú rezervu.

- Upozorňujeme, že riešenie dopravnej obsluhy územia ako aj uvedenú výhľadovú dopravnú stavbu - D97, spodrobňuje „Urbanistická štúdia zóny Zlaté Piesky“, ktorú obstaralo Hlavné mesto SR Bratislava a spracovala Slovenská technická univerzita v Bratislave - Fakulta architektúry, 2009.
- Upozorňujeme, že v rámci plánovaného investičného zámeru športového areálu je vzhľadom na chýbajúcu dopravnú infraštruktúru predmetného územia nevyhnutné zaoberať sa:
 - a. Dopravné pripojenie stavebného zámeru prostredníctvom nadjazdu ponad diaľnicu D1 nepovažujeme z hľadiska obsluhy územia za kapacitne a bezpečne dostatočné.
 - b. Uvedenú verejnoprospešnú stavbu D97 - obslužná komunikácia v zóne Zlaté piesky (juh) požadujeme rešpektovať a koordinovať s navrhovaným investičným zámerom.
 - c. Dynamickou a statickou dopravou.
 - d. Pešou a cyklistickou dopravou v nadväznosti na existujúce pešie komunikácie a cyklistické trasy v širšom okolí ako aj na potenciálne budúce rozvojové zámery a plánované cyklistické a pešie ťahy.
 - e. Obsluhou územia verejnou hromadnou dopravou s ohľadom na existujúcu sieť MHD ako aj potrebou zriadenia nových zastávok MHD.
 - f. V prípade, že investičný zámer uvažuje s 200a viac parkovacími miestami, žiadame predložiť dopravno-kapacitné posúdenie s vyhodnotením nárastu dopravného zaťaženia od plánovanej zástavby podľa predpokladaných funkcií v riešenom území a s návrhom riešenia dopravy v území vymedzenom širšími vzťahmi s dôrazom na nadradenú komunikačnú sieť v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014).
 - g. Pre výpočet nárokov na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110:2024, použiť korektné koeficienty kmp a kd v hodnotách určených v STN, ako aj zverejnené na stránke hlavného mesta.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

Stanovisko zo dňa 02.04.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Rešpektovať vedenie plánovanej cyklistickej infraštruktúry v dotyku s územím na základe prílohy „Vedenie spojky S550 a S851“

Oddelenie parkovania:

Stanovisko zo dňa 13.04.2026 - súhlasné

Sekcia digitalizácie

Oddelenie sieťovej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 30.03.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Nájomom pozemku alebo jeho časti nesmie byť dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a MOS v dotknutom území a jeho bezprostrednom okolí. Nájomca v prípade potreby musí umožniť správcovi VO a MOS, spol. Technické siete Bratislava, a.s. realizáciu potrebných úkonov pre zabezpečenie spoľahlivej prevádzky zariadení VO a MOS v nevyhnutnom rozsahu.

Sekcia údržby a správy ciest:

Stanovisko zo dňa 13.04.2026 - súhlasné

Sekcia životného prostredia

Oddelenie životného prostredia:

Stanovisko zo dňa 01.04.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Nájomca je povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov deratizáciou na dotknutých pozemkoch a objektoch, a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade s nariadeniami orgánu verejného zdravotníctva.

- Pri nájme pozemkov a ich budúcom užívaní v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh požadujeme zaviazat' žiadateľa:
 - a. dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
 - b. dodržiavať zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
 - c. dodržiavať zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon),
 - d. pozemky užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd,
 - e. pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
 - f. odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
 - g. v prípade budúcej realizácie/umiestenia objektov (ako sú napr. studňa, žumpa, vsakovací objekt a pod.) na dotknutých pozemkoch, zaviazat' žiadateľa k povinnosti požiadať hlavné mesto o vyjadrenie k realizácii/umiesteniu týchto objektov,
 - h. zaviazat' žiadateľa na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemkov žiadateľom v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh.
- Pri nájme pozemkov žiadateľovi v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch a zodpovednosť za plnenie povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a vyjadreniami vo vzťahu k užívaniu a prevádzke predmetných objektov/stavieb/sietí na dotknutých pozemkoch. K predmetnému odporúčame zaviazat' žiadateľa vo vzťahu k objektom/stavbám/sieťam, ktoré budú užívané žiadateľom pri nájme pozemkov.
- Dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zároveň pri realizácii činnosti uvedenej v účele žiadosti maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
- Práce na pozemkoch sa budú realizovať tak, aby nedošlo k znečisťovaniu okolia a pri budúcom užívaní, údržbe, príp. opravách sa zabezpečí rovnako dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019,
- Pri nakladaní so vzniknutými odpadmi sa bude dodržiavať hierarchia odpadového hospodárstva, všeobecne záväzné právne predpisy v odpadovom hospodárstve, najmä zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- Po skončení nájomnej zmluvy budú pozemky vyčistené od prípadných odpadov na náklady žiadateľa.

Oddelenie tvorby mestskej zelene:

Stanovisko zo dňa 08.04.2026 – súhlasné s podmienkami:

- V prípade výrubu drevín postupovať v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon“);

- Úpravy vykonávať v súlade so zákonom a v zmysle VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- Každý kto vykonáva stavebné práce je pri vykonávaní činnosti, ktorou môžu byť ohrozené, poškodené alebo zničené rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu v súlade s § 4 ods. 1 zákona;
- S odpadmi, ktoré vzniknú pri stavebnej činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi a rešpektovať stanovisko oddelenia životného prostredia.

Sekcia financií

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:

Stanovisko zo dňa 25.03.2026 – súhlasné

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií:

Stanovisko zo dňa 13.04.2026 - nesúhlasné

Mestská časť Bratislava – Ružinov:

Stanovisko vyžiadané dňa 23.04.2026