



# Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

## Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 30.04.2026

bod: 06.07.

### 06. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta  
Spracovateľka: JUDr. Monika Beláková, referentka vysporiadania nehnuteľností

#### Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a v súlade s článkom 3 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

#### berie na vedomie

**a)** informáciu o investičnom zámere spoločnosti **ARÉNA Pezinok s.r.o.**, so sídlom Pribinova 38, 811 09 Bratislava, IČO: 36 656 003, týkajúceho sa rozšírenia zázemia zimného štadióna, pričom predmetom zámeru je najmä:

- výstavba druhej ľadovej plochy, nových šatní a zázemia pre trénerov na pozemku parc. reg. „C“ KN č. 830/14, k. ú. Pezinok,
- zriadenie vonkajšej strelnice na pozemkoch parc. reg. „C“ KN č. 830/14 a 830/1, k. ú. Pezinok,
- výstavba športovej základnej školy s kapacitou približne 6 tried na pozemkoch parc. reg. „C“ KN č. 830/14 a 830/1, k. ú. Pezinok,
- vybudovanie nových parkovacích kapacít na pozemku parc. reg. „C“ KN č. 830/14, k. ú. Pezinok.

Vo vzťahu k dotknutým pozemkom, pôvodne evidovaným ako parcela registra „C“ KN č. 830/1 v k. ú. Pezinok, je založený nájomný vzťah na základe nájomnej zmluvy zo dňa 18. 03. 2014 v znení dodatku č. 1 zn. 5/2-2-3553-13744/2015 zo dňa 18. 05. 2015, uzatvorenej medzi Mestom Pezinok ako prenajímateľom a spoločnosťou ARÉNA Pezinok s. r. o. ako nájomcom, ktorej účelom je vybudovanie a prevádzkovanie krytej ľadovej plochy so zázemím na športové využitie obyvateľov mesta Pezinok a regiónu, a to na dobu určitú 40 rokov odo dňa 19. 03. 2014,

**b)** skutočnosti a podmienky rozhodné pre ďalšie posúdenie investičného zámeru uvedeného v písmene a), a to najmä:

- nesúlad predloženého investičného zámeru s platným územným plánom mesta Pezinok,
- existenciu zmluvného vzťahu k pozemku parc. reg. „C“ KN č. 818/1, k. ú. Pezinok, založeného Zmluvou o poskytovaní služby zo dňa 19. 11. 2025,

c) záver, že v predloženom znení investičného zámeru nie je možné pristúpiť k nakladaniu s majetkom mesta Pezinok, a to najmä s ohľadom na skutočnosti uvedené v písmene b).

## Dôvodová správa

Dňa 12. 02. 2026 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – ARÉNA Pezinok, s. r. o., Pribinova 38, 811 09 Bratislava, IČO: 36 656 003, o schválenie investičného zámeru na dobudovanie zázemia zimného štadióna a o zmenu nájomnej zmluvy spočívajúcu v doplnení pozemku parc. reg. „C“ KN č. 818/1, k. ú. Pezinok, zaevidovaná pod č. 4036/2026.

Predmetnou žiadosťou žiadateľ navrhuje rozšírenie účelu nájmu v existujúcej nájomnej zmluve zo dňa 18. 03. 2014 v znení dodatku č. 1 zn. 5/2-2-3553-13744/2015 zo dňa 18. 05. 2015 tak, aby predmet nájmu mohol byť využitý aj na:

- výstavbu druhej ľadovej plochy, nových šatní a zázemia pre trénerov na pozemku parc. reg. „C“ KN č. 830/14,
- zriadenie vonkajšej strelnice na pozemkoch parc. reg. „C“ KN č. 830/14 a 830/1,
- výstavbu športovej základnej školy s kapacitou približne 6 tried na pozemkoch parc. reg. „C“ KN č. 830/14 a 830/1,
- vybudovanie nových parkovacích kapacít na pozemku parc. reg. „C“ KN č. 830/14, k. ú. Pezinok.

Zároveň žiadateľ uvádza, že za účelom splnenia koeficientu zastavanosti žiada o prenájom ďalšieho bezprostredne susediaceho pozemku, a to parc. reg. „C“ KN č. 818/1, k. ú. Pezinok, najmenej v rozsahu 6 738 m<sup>2</sup>. Možný rozsah záberu predmetného pozemku je vyznačený v mapovom podklade.

Mesto Pezinok má k pozemku parc. reg. „C“ KN č. 818/1, k. ú. Pezinok, uzatvorenú Zmluvu o poskytovaní služby so spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s., zo dňa 19. 11. 2025, ktorej predmetom je zabezpečenie kosenia predmetného pozemku.

Nájomné v existujúcej nájomnej zmluve je dohodnuté vo výške 1 euro za celú dobu nájmu a za celý predmet nájmu. V prípade uzatvorenia novej zmluvy formou prípadu hodného osobitného zreteľa nie je možné v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta dohodnúť nájomné nižšie ako trhové nájomné.

V zmysle uvedených zásad je výška nájomného stanovená nasledovne:

- pre podnikateľské účely: 12,50 eur/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 6 738 m<sup>2</sup> predstavuje 84 225 eur/rok.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta neumožňujú zníženie nájomného pre daný účel ani pre konkrétneho žiadateľa.

Technické oddelenie k podanej žiadosti zaujalo nasledovné stanovisko:

*„Predmetom žiadosti je rozšírenie predmetu nájmu s cieľom realizácie nasledovných stavebných a funkčných prvkov:*

- *vybudovanie druhej ľadovej plochy vrátane nových šatní a zázemia pre trénerov,*
- *zriadenie vonkajšej strelnice,*
- *výstavba športovej základnej školy s kapacitou 6 tried,*
- *vytvorenie nových parkovacích plôch.*

*V súčasnosti sú predmetom nájmu pozemky registra C-KN parc. č. 830/1 a 830/14 až 830/16 s celkovou výmerou 16 435 m<sup>2</sup>. Uvedené pozemky sa podľa platného územného plánu nachádzajú v urbanistickom bloku 08-15, pre ktorý je stanovený maximálny koeficient zastavanosti 0,15.*

*Na pozemku parc. č. 830/16 je situovaný existujúci zimný štadión so zastavanou plochou 2 487 m<sup>2</sup>, čo predstavuje koeficient zastavanosti 0,1513. Už v súčasnosti teda dochádza k miernemu prekročeniu prípustnej miery zastavanosti.*

*Podľa predloženej žiadosti je zámerom rozšíriť predmet nájmu o časť pozemku parc. č. 818/1 o výmere 6 738 m<sup>2</sup>, a to za účelom optimalizácie (deklarovania) koeficientu zastavanosti pre plánovanú dostavbu. Uvedený pozemok sa však nachádza v susednom urbanistickom bloku č. 21-02, pričom samotná navrhovaná výstavba je situovaná v urbanistickom bloku č. 08-15.*

*Z hľadiska územnoplánovacej regulácie nie je prípustné započítavať plochy ani preukazovať mieru zastavanosti prostredníctvom pozemkov nachádzajúcich sa v inom urbanistickom bloku, než v tom, v ktorom je stavba umiestnená. Zároveň je potrebné uviesť, že umiestnenie športovej základnej školy v predmetnom území je z hľadiska funkčného využitia a regulatívov územného plánu sporné a vyžaduje podrobnejšie posúdenie.*

*Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že predložený investičný zámer nie je v súlade s platným územným plánom a jeho realizácia si vyžaduje zmenu územnoplánovacej dokumentácie, prípadne prehodnotenie rozsahu a funkčného riešenia navrhovaných objektov.“* Predkladaný materiál vykazuje viaceré identifikované skutočnosti, v dôsledku ktorých nie je v súčasnom štádiu možné pristúpiť k predloženiu návrhu na úpravu existujúcich zmluvných vzťahov, k úprave Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, ani k uzatvoreniu nového zmluvného vzťahu, a to najmä s prihliadnutím na nasledujúce skutočnosti:

- nesúlad predloženého investičného zámeru s platným územným plánom mesta Pezinok,
- skutočnosť, že k pozemku parc. reg. „C“ KN č. 818/1, k. ú. Pezinok, je uzatvorený zmluvný vzťah na základe Zmluvy o poskytovaní služby zo dňa 19. 11. 2025,
- potrebu úpravy Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok v prípade zníženia výšky nájomného formou prípadu hodného osobitného zreteľa, ktorý by bol aplikovateľný aj pre daný účel.

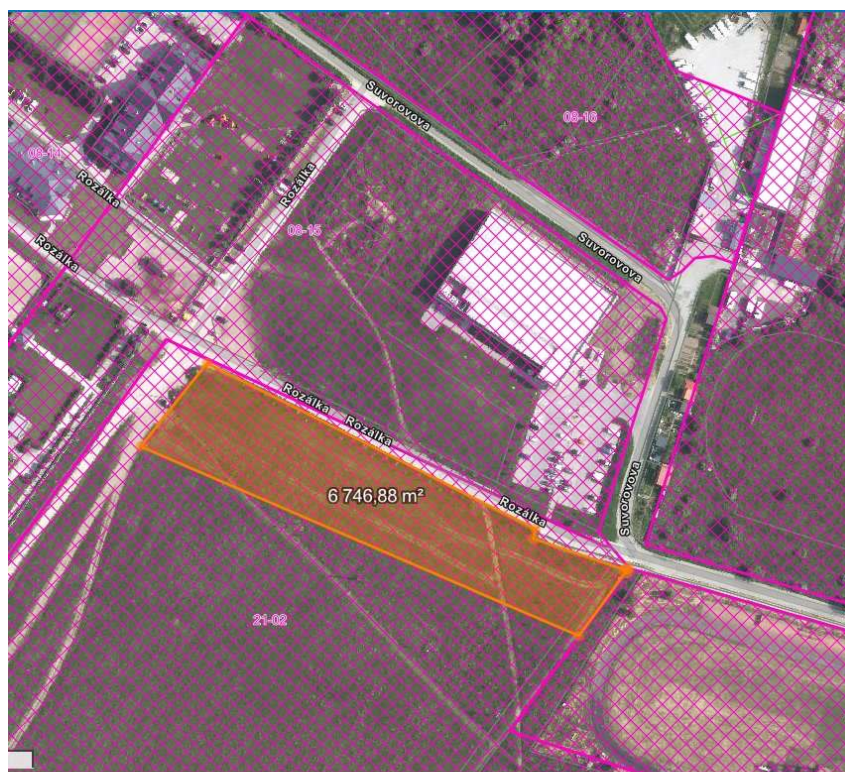
Napriek uvedeným skutočnostiam je materiál predkladaný na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Pezinku z dôvodu, že ide o investičný zámer významného rozsahu v oblasti športovej infraštruktúry, ktorý môže mať zásadný dopad na rozvoj mesta, najmä v oblasti športu, práce s mládežou a občianskej vybavenosti. Zároveň ide o zámer, ktorý sa dotýka nakladania s majetkom mesta a potenciálnych zmien existujúcich zmluvných vzťahov.

Predložením materiálu sa preto sleduje najmä informovanie poslancov, otvorenie odbornej diskusie a vytvorenie priestoru pre ďalšie smerovanie prípravy investičného zámeru, ako aj zaujatie stanoviska Mestského zastupiteľstva v Pezinku k predmetnému investičnému zámeru, najmä z hľadiska záujmu mesta na jeho ďalšej podpore.

## 01. Úvodná informácia



## 02. koeficient zastavanosti



— predpokladaný záber pozemku pre nájom pre splnenie koeficientu zastavanosti