

M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo A 3/2/2026

Informácia o možnostiach a podmienkach vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na realizáciu investície na pozemkoch tvoriacich areál kúpaliska v Šali

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

A. prerokovalo

informáciu o možnostiach a podmienkach vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na realizáciu investície na pozemkoch tvoriacich areál kúpaliska v Šali,

B. berie na vedomie

informáciu o možnostiach a podmienkach vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na realizáciu investície na pozemkoch tvoriacich areál kúpaliska v Šali,

C. odporúča

primátorovi mesta Šaľa zabezpečiť podmienky pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na nájom pozemkov za účelom realizácie investície na pozemkoch tvoriacich areál kúpaliska v Šali.

Spracovali:

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r.

vedúca OSMaZM

Mgr. Miloš Kopiary v. r.

referent OSMaZM

Predkladá:

Mgr. Miloš Kopiary v. r.

referent OSMaZM

Predložené ekonomickej komisii 1. apríla 2026

Predložené mestskému zastupiteľstvu 9. apríla 2026

Dôvodová správa:

Mestské zastupiteľstvo v Šali (ďalej len „MsZ“) na minulom zasadnutí po zhliadnutí prezentácie spoločnosti AVA-stav, s.r.o. svojim Uznesením č. 1/2026-IV. zo dňa 12. februára 2026 odporučilo primátorovi mesta Šaľa pripraviť na nasledujúce rokovanie MsZ možnosti a podmienky vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na realizáciu investície na pozemkoch tvoriacich areál kúpaliska v Šali.

Mesto Šaľa je vlastníkom nasledovných nehnuteľností v areáli bývalého kúpaliska:

Parcela reg. C	Výmera v m ²	LV	DP	Umiestnenie	S.č.	Názov k.ú.	poznámka
2507/1	11561	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	919	Šaľa	
2507/3	2635	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	strojovňa, bazén stredne veľký, bazén detský malý
2507/4	264	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	šatňa ženy
2507/6	62	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	prevádzková budova so vstupom
2507/7	262	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	šatňa muži
2507/10	311	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	
2508/1	2883	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	
2508/6	927	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	
2508/2	89	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	
2522/2	872	1	záhrada	Intravilán	0	Šaľa	
2508/4	230	1	Zast. plocha a nádvorie	Intravilán	0	Šaľa	
spolu	20 096						

Uvedené pozemky sa nachádzajú v priestorovo-funkčnom celku (PF-Celok) Jozefov, v priestorovo-funkčnej časti (PF Časť) Jozefov - sever.

Pre určenie spôsobu využitia týchto pozemkov je potrebné vychádzať z územného plánu mesta Šaľa, podľa ktorého je celý areál Mestskej športovej haly, areál bývalého kúpaliska a zimného štadióna určený ako oblasť na šport a rekreáciu. Medzi nimi sa nachádza pozemok vo vlastníctve SR v správe SPF (ktorý by mohol SPF na základe projektu, ktorý by spĺňal verejnoprospešnú funkciu, v ktorom by bolo účastníkom mesto, zveriť podľa osobitných predpisov do nájmu mesta).

Citujeme z Územnoplánovacej informácie zo dňa 17.2.2026:

„Uvádzame výpis hlavných regulačných podmienok, ktoré vyplývajú zo záväznej časti ÚPN mesta Šaľa pre dané územie.

a) z hľadiska prevažujúceho funkčného využívania:

vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, v polohách jestvujúcich záhradkárskych osád prípustná rekreačná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie neprípustné;

b) z hľadiska regulácie podmienok prevažujúceho priestorového usporiadania:

zástavba areálová do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba soliterna do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;

V rámci predmetného a dotknutého územia je zároveň nutné rešpektovať polohu a účel verejnoprospešnej stavby D22 „Prístupová cesta do športového areálu a verejné parkovisko“, cez ktorú bude zabezpečené hlavné dopravné napojenie a dopravná obsluha daného územia. (Táto prístupová cesta je plánovaná cez pozemky registra C KN parcely 2415/63, 2415/1, 2421/5, 1471/101 a 2422/3 vo vlastníctve NSK a pozemky registra EKN 1471/101, 1470/100, 1469/101, 2529/1 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe SPF – poznámka spracovateľa).

Novonavrhovanú zástavbu je potrebné umiestňovať tak, aby boli zachované primerané odstupy, nedošlo k negatívnemu ovplyvňovaniu a zníženiu kvality obytného prostredia dotknutých nehnuteľností. V zmysle ÚPN mesta Šaľa, pri každej novej výstavbe a podľa možností aj pri rekonštrukcii, musí byť dodržaná podmienka riešenia normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku, resp. integrovaná v rámci objektu a dodržanie minimálneho ozelenenia pozemku.

Pre celé územie mesta Šaľa je v záväznej časti ÚPN určený regulatív:

priamy kontakt jestvujúcej zástavby a novej zástavby pri zmene podlažnosti je prípustný zvýšením o jedno podlažie; podlažnosť vyššia ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20m. Podmienky zástavby, vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa, sú determinované dodržaním príslušných legislatívnych a technických predpisov.

Upozorňujeme zároveň na skutočnosť, že v rámci podmienok funkčného využívania medzi hlavnými alebo prípustnými funkciami nie je uvedená funkcia bývania, čiže v danom území je podľa záväznej časti ÚPN mesta Šaľa možné umiestňovať len prevádzky športovej vybavenosti, prípadne vybavenosť viazanú na šport a rekreačnú vybavenosť, pričom iné funkčné využívanie je podľa záväznej časti platného ÚPN mesta Šaľa neprípustné.

V zmysle uvedenej informácie z ÚP pre akúkoľvek inú výstavbu (bývanie) ako na šport a rekreáciu bude nutná zmena záväznej časti územného plánu v časti „Jozefov dvor“.

Ulica Horná, na ktorej sa nachádza pôvodný vstup na kúpalisko, je už dnes preťažená autobusmi a návštevníkmi športových podujatí v meste a územný plán mesta Šaľa počíta pri budovaní športovo rekreačného centra v tejto oblasti vybudovanie novej miestnej komunikácie napojenej na ulicu Štúrovu (tzv. galantskú cestu) v časti za čerpacou stanicou Slovnaft a presmerovanie aj návštevníkov športových podujatí k hlavnému vstupu do športovej haly (ďalej len „MsŠH“) zo severozápadnej časti po verejnoprospešnej stavbe miestnej komunikácie a parkovísk a stíšenie pohybu motorových vozidiel v obytnej štvrti ulíc Horná, Hlboká a Robotnícka.

Mesto môže v zásade nakladať so svojim majetkom spôsobom uvedeným v § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zv. o majetku obcí v platnom znení (ďalej len „zákon o majetku obcí“), tak že ho predá, alebo prenajme týmito spôsobmi:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Ad a) Pri predaji pozemkov obchodnou verejnou súťažou (ďalej len „OVS“) uzatvorením kúpnej zmluvy stráca mesto ako vlastník kontrolu nad tým, čo sa následne udeje na pozemkoch.

Ad b) dobrovoľnú dražbu mesto Šaľa nepoužíva, nakoľko pri tomto spôsobe je nutné postupovať v zmysle osobitného predpisu a dražbu vykonať prostredníctvom tretej

odborne spôsobilej osoby (dražobníka alebo dražobnej spoločnosti) za odplatu (upravuje § 7 Zásad).

Ad c) Priamy predaj (ako forma verejnej súťaže) nie možné použiť v prípade ak všeobecná hodnota nehnuteľností presiahne 40 000,- EUR, pričom vzhľadom na výmeru pozemkov bude určite všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vyššia.

Ako najvýhodnejší spôsob sa javí vyhlásenie OVS (upravený v § 8 a násl. Zásad) o najvýhodnejšiu ponuku na nájom pozemkov na taxatívne určený účel a dobu s vopred určenými podmienkami nájmu, ktoré budú musieť prípadný uchádzači v OVS rešpektovať. V tomto prípade víťazný uchádzač platí nájom počas celej doby výstavby a ak by aj požiadal o predaj pozemkov pod vybudovanými stavbami, pričom schválenie prevodu pozemkov pod stavbou podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Šali, nájomné by v prípade schválenia odpredaja uhrádzal až do dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 15 ods. 6 Zásad). Prenajímateľ má právo kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a právo uplatňovať zmluvné sankcie za ich prípadné porušenie. Avšak ani toto nie je stopercentnou zárukou, že sa výstavba v zmysle podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve aj úspešne ukončí (napr. z dôvodu insolventnosti nájomcu, nezískania príslušných povolení od dotknutých orgánov, a pod.)

Ďalšou možnosťou je obchodnou verejnou súťažou vybrať koncesionára podľa § 9c a násl. zákona o majetku obcí. Ide o majetok, ktorý obec prenecháva do užívania inému subjektu (koncesionárovi) na základe koncesnej zmluvy, pričom koncesionár znáša riziko spojené s prevádzkou tohto majetku. Základné charakteristiky koncesného majetku:

- Vlastníctvo: Koncesný majetok zostáva vo vlastníctve obce, koncesionár ho len užíva.
- Účel: Slúži na zabezpečenie verejných služieb alebo verejných investícií (napr. správa verejného osvetlenia, zimný štadión, parkoviská).
- Nakladanie s majetkom: Koncesionár je oprávnený majetok držať, užívať a brať z neho úžitky, ale nesmie ho previesť (predať, darovať) do vlastníctva tretích osôb, založiť ho alebo zaťažiť inými ťarchami.
- Ochrana: Koncesný majetok nemožno použiť na zabezpečenie záväzkov koncesionára.

Kľúčové aspekty koncesnej zmluvy:

- Schvaľovanie: Koncesnú zmluvu, ktorou sa majetok obce prenecháva do užívania, musí schváliť obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou.
- Riziko: Na rozdiel od bežnej nájomnej zmluvy, pri koncesii koncesionár preberá podstatnú časť prevádzkového alebo investičného rizika.
- Doba trvania: Koncesia sa uzatvára na dohodnutú lehotu.

Koncesný majetok sa v zmysle zákona o majetku obcí eviduje a spravuje oddelene od bežného majetku obce a predstavuje formu partnerstva medzi obcou a súkromným sektorom (PPP)

Nevýhodou koncesie pre tento účel je, že podľa ustan. § 9c ods. 3 písm. b) zákona o majetku obcí môže byť obsahom užívania koncesného majetku obce *zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve obce, ak podľa koncesnej zmluvy sa vlastníkom stavby stane obec najneskôr v lehote podľa koncesnej zmluvy*. Použitie tohto spôsobu nakladania s majetkom mesta je však prinajmenšom otázný z toho dôvodu, že nie je predpoklad, že by boli prípadní investori ochotní realizovať tak rozsiahlu výstavbu na vlastné náklady s tým, že tento majetok by následne prešiel do majetku obce, resp. by musela byť koncesia s právom užívať vybudovaný koncesný majetok uzatvorená na dostatočne dlhé časové obdobie, aby sa prípadnému investorovi náklady na výstavbu vrátili.

Ďalšou možnosťou je založenie **spoločného podniku** podľa ustan. § 9e zákona o majetku obcí:

- (1) „Spoločný podnik je právnická osoba, ktorú na účel realizácie koncesie založila obec spoločne s koncesionárom. Spoločný podnik je aj právnická osoba, ktorú založil koncesionár, do ktorej základného imania bol na základe koncesnej zmluvy vložený majetok obce.
- (2) Obec môže vložiť majetok obce ako vklad pri založení spoločného podniku alebo ako vklad do základného imania spoločného podniku, ak je to dohodnuté v koncesnej zmluve.
- (3) Prioritný majetok je nehnuteľný majetok obce, ktorý obec vložila do spoločného podniku. Prioritný majetok nemožno použiť na zabezpečenie záväzkov spoločného podniku, koncesionára alebo tretej osoby ani previesť do vlastníctva iných osôb. Ak je to dohodnuté v koncesnej zmluve, prioritný majetok možno dať do nájmu, výpožičky alebo na prioritný majetok zriadiť zmluvné vecné bremeno, najviac na obdobie koncesnej lehoty určenej v koncesnej zmluve alebo do dňa zrušenia spoločného podniku bez právneho nástupcu. Prioritný majetok nestráca svoj charakter ani prechodom na právneho nástupcu. Po zániku vecného bremena zapísaného v katastri nehnuteľností je obec povinná dať návrh na výmaz vecného bremena.
- (4) Spoločný podnik je povinný zachovať účelové určenie prioritného majetku, ktorý nadobudol do vlastníctva; táto povinnosť sa vzťahuje aj na právneho nástupcu.
- (5) Obec vedie o prioritnom majetku osobitnú evidenciu, ktorá obsahuje zoznam vecí s uvedením identifikačných údajov a odkaz na účtovný zápis v účtovníctve spoločného podniku; spoločný podnik je povinný poskytnúť tieto údaje obci.
- (6) Oprávnenie konať za spoločný podnik vo veciach prevádzky a údržby prioritného majetku prechádza na obec vyhlásením konkurzu na spoločný podnik; obec pri tom koná v mene spoločného podniku a na vlastný účet. Ak bol na spoločný podnik vyhlásený konkurz, prioritný majetok prechádza do vlastníctva obce právoplatnosťou uznesenia súdu o vyhlásení konkurzu alebo právoplatnosťou rozhodnutia, ktorým odvolací súd potvrdil rozhodnutie súdu prvého stupňa o vyhlásení konkurzu za náhradu určenú v koncesnej zmluve, najviac za cenu stanovenú znaleckým posudkom. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí prioritného majetku je prílohou návrhu na záznam vlastníckeho práva obce do katastra nehnuteľností. Odmenu znalca za vypracovanie znaleckého posudku, ktorým sa oceňuje prioritný majetok, uhrádza obec.
- (7) Dňom zrušenia spoločného podniku likvidáciou prioritný majetok prechádza do vlastníctva obce za náhradu určenú v koncesnej zmluve, najviac za cenu stanovenú znaleckým posudkom. Likvidátor je povinný odovzdať a obec prevziať tento majetok; o odovzdaní a prevzatí sa spíše zápisnica. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí prioritného majetku je prílohou návrhu na záznam vlastníckeho práva obce do katastra nehnuteľností. Odmenu znalca za vypracovanie znaleckého posudku, ktorým sa oceňuje prioritný majetok, uhrádza obec.

Mesto môže vyžadovať vytvorenie tohto podniku už v rámci procesu zadávania koncesie. Zadávanie koncesie by sa mohlo realizovať obchodnou verejnou súťažou.

Vytvorenie spoločného podniku, do ktorého by vstúpilo mesto so svojim majetkom - pozemkami a označilo ich ako prioritné, (nepodliehajú konkurzu) a súčasne by malo mať jasne definované, čo bude predmetom spoločného podniku a teda je nutné spracovanie zámeru a následne projektu, ktorým by bolo riešené dotknuté územie, či už areál bývalého kúpaliska alebo aj areál MsŠH a zimného štadióna.

Takto by mohli byť riešené aj ostatné verejnoprospešné stavby – druhá tréningová hala, vybudovanie parkovacieho domu nad alebo pod stavbou, prístupová komunikácia, riešenie prestrešenia zimného štadióna, a vybudovanie hotela Sport and Spa s prístupovou komunikáciou od galantskej cesty pre MsŠH, hotela, bytových domov (čo vyžaduje zmenu územného plánu mesta) ale aj k Zimnému štadiónu.

Obmedzenia pri riešení celého záujmového územia:

1. v areáli bývalého kúpaliska sa nachádzajú pozemky registra C KN:
 - parc. č. 2508/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 734 m²
 - parc. č. 2508/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² so s.č. 7258 separačná stanica
 - parc. č. 2508/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m² so s.č. 7259 prístrešok geoterm. vrtu
 - parc. č. 2508/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 354 m²
 vedené katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec Šaľa na LV č. 6237 vo výučnom vlastníctve MeT Šaľa, spol. s r.o., Kvetná 4, Šaľa, PSČ 927 01, SR, IČO: 34115161.
2. Pri spracovaní projektu alebo pri predaji nehnuteľností je nutné mať na zreteli zabezpečenie prístupovej komunikácie pre spoločnosť MeT Šaľa, spol. s r.o., k vrtu aj s vrtnými súpravami (ktoré nie sú malé). Súčasne sa na pozemkoch areálu bývalého kúpaliska nachádza teplovod, je potrebné zriadiť vecné bremeno pre spoločnosť MeT Šaľa, spol. s r.o. aj s ochranným pásmom a v neposlednom rade aj vecné bremeno právo prechodu po pozemkoch bývalého areálu kúpaliska pre spoločnosť MeT Šaľa, spol. s r.o. za účelom prístupu peši aj motorovými vozidlami k vrtom za účelom ich údržby, rekonštrukcie atď.
3. Na hranici pozemkov vo vlastníctve mesta a SPF (hranica extravilánu je vedené vysokotlakové potrubie plynu s ochranným a bezpečnostným pásmom, ktorý zasahuje až do existujúceho areálu kúpaliska. Podrobné informácie obsahuje snímka z ortofotomapy.

Spoločný podnik obce a koncesionára je právnická osoba založená obcou spoločne s vybraným koncesionárom na účely realizácie koncesnej zmluvy. Ide o formu spolupráce medzi verejným a súkromným sektorom (PPP projekt), kde sa obec spája so súkromným partnerom, aby spoločne zabezpečovali verejné služby alebo prevádzkovali verejnú infraštruktúru. Tento model umožňuje obciam získať súkromné investície a know-how pre projekty, na ktoré by samy nemali dostatok finančných prostriedkov alebo odborných kapacít.

Na záver si v prospech spoločného podniku dovoľíme upriamiť pozornosť na možnosť získania pozemkov od SPF podľa § 19 ods. 3 písm. a) zákona 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení v okolí areálu kúpaliska a realizácie celého športovo rekreačného areálu s obnovením kúpaliska, *ak na predmetných pozemkoch podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie má byť umiestnená stavba vo verejnom záujme^{47aa)} alebo na ktorých má byť v obci, ktorá nemá územnoplánovaciu dokumentáciu, umiestnená verejnoprospešná stavba, ktorou sa na tento účel rozumie stavba dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry, stavba určená na vybavenosť v oblasti výchovy, vzdelávania a športu, sociálnych služieb, zdravotnej starostlivosti alebo verejnej správy v obciach, ktoré nemajú územnoplánovaciu dokumentáciu,*

Záver:

Aby bolo možné na pozemkoch, ktoré tvoria areál bývalého kúpaliska, zrealizovať výstavbu v prezentovanom rozsahu (výstavba nehnuteľností na bývanie), je potrebné najprv podľa osobitných predpisov realizovať zmenu územného plánu mesta Šaľa, teda doplniť funkciu bývania.

Následne je potrebné prijať rozhodnutie, či sa budú pozemky predávať alebo prenajímať, v tom prípade je najlepšou voľbou obchodná verejná súťaž na nájom, prípadne aj s elektronickou aukciou.