

**MESTO PIEŠŤANY**

**Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 06.11.2025**

---

**Názov materiálu:** **INFORMATÍVNA SPRÁVA O NÁVRHU SPOLOČNOSTI SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, A. S. NA JEDNANIE O ZÁMENE MAJETKU - HOTEL SLOVAN**

**Materiál obsahuje:** Dôvodovú správu  
Písomnú ponuku spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. zo dňa 16.1.2024 a 30.1.2025

**Návrh na uznesenia:** Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

**A/ Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami**

- *berie na vedomie*

**B/ Nesúhlasí s nadobudnutím Hotela Slovan a ďalších ponúkaných nehnuteľností z majetku spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. do majetku Mesta Piešťany v rozsahu definovanom v písomnej ponuke spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. zo dňa 16.1.2024, v spojitosti s ponukou datovanou dňa 30.1.2025**

- *schvaľuje*
- *schvaľuje s pripomienkami poslancov*

**Stanovisko Mestskej rady**

**Uznesenie MsR č. 113/2025**

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

**A/ Berie na vedomie**

Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami.

Prítomných : 6

Za : 6 (Ing. Babičová, Ing. Mgr. et Mgr. Bezák, MBA, M. Fiala,  
Mgr. Krupa, Ing. Niepel, Mgr. Stachura)

## **Stanoviská komisií**

### **Stanovisko Komisie pre výstavbu, dopravu a územné plánovanie:**

Komisia po prerokovaní odporúča:

**A/** Informáciu o návrhu spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami

- berie na vedomie

Hlasovanie – za: 5 ; proti: 0 ; zdržal sa: 0 ; nehlasoval: 0

### **Stanovisko Komisie pre legislatívu a právo:**

#### **Komisia pre legislatívu a právo po prerokovaní neodporúča:**

A/ Návrh spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na jednanie o zámene majetku - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami, v rozsahu definovanom v písomnej ponuke spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. 16.1.2024

- **schváliť**

**ZA: 7 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEHLASOVAL: 0**

### **Stanovisko Komisie pre financie a podnikanie:**

Komisia po prerokovaní odporúča:

Informatívna správa o návrhu spoločnosti Slovenské liečebne kúpele Piešťany, a.s. na jednanie o zámene majetku – Hotel Slovan

- **vziať na vedomie**

Hlasovanie : za 5, zdržal sa 0, proti 0, nehlasoval 0

Spracoval: Mgr. Danica Reptová, vedúca OMPaZV

.....

Predkladá: Ing. Martin Svorad, prednosta MsÚ

.....

V Piešťanoch, 29.10.2025

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

**PREDMET:** návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností - Liečebný dom Slovan s určenými pozemkami

**ŽIADATEĽ:** SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s.

### ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI:

1. stavba súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN
2. pozemky, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:
  - parcelné číslo 7908, výmera 3820 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7907, výmera 262 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7909, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7910, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7918, výmera 4080 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7919, výmera 11 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,

### NAVRHOVANÁ ODPLATA:

Cenné papiere - akcie emitovaných obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., podiel: 10,01 % akcií.

### A/ SKUTKOVÝ STAV:

1. Mesto Piešťany obdržalo list obchodnej spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. zo dňa 16.1.2024, predmetom ktorého je návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností (Hotel Slovan s určenými pozemkami) z majetku obchodnej spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. za cenné papiere z majetku Mesta Piešťany, a to za všetky akcie emitované obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií) (ďalej aj ako „**ponuka na zámenu**“).
2. V predmetnom liste SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. informujú Mesto Piešťany, že v prípade potvrdenia záujmu o zámenu pripravia konkrétny návrh s právnym postupom, na základe ktorého sa Mesto Piešťany môže stať vlastníkom stavby súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN a pozemkov, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:

- parcelné číslo 7908, výmera 3820 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7907, výmera 262 m2, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7909, výmera 13 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7910, výmera 13 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7918, výmera 4080 m2, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7919, výmera 11 m2, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m2, ostatná plocha,
- (ďalej spolu len ako „predmet ponuky“).

3. **Predmetom návrhu nie sú stavby prieskumných vrtov PS-1 a PS-2 (vrty termálnej vody), ani pozemky parcelné číslo 7906/6 a 7920/2, na ktorých sa tieto vrty a prístupy k nim nachádzajú.**
4. Na účely vyhodnotenia predloženej ponuky na zámenu mesto Piešťany požiadalo SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. o predloženie kompletnej dokumentácie, ktorá by relevantným spôsobom preukazovala aktuálny technický a právny stav predmetu ponuky.
5. SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., zaslali mestu dokumenty o technickom stave predmetu ponuky, pozostávajúce z nasledovných dokumentov:
  - Statické zhodnotenie stavu budovy Liečebný dom SLOVAN Súpisné číslo 1788, stav december 2019, vypracovaný Ing. Adriánom Bachratým, autorizovaným stavebným inžinierom, statika stavieb;
  - Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany
  - Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany  
( **Príloha č. 1** ).
6. Vzhľadom na skutočnosť, že dokumenty predložené spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. neumožňujú relevantne vyhodnotiť aktuálny technický stav predmetu ponuky, mesto Piešťany požiadalo SLK o sprístupnenie predmetu ponuky formou obhliadky, a to za účasti poslancov mestského zastupiteľstva mesta Piešťany ako aj vybraných odborných zamestnancov Mestského úradu.
7. Obhliadka Liečebného domu SLOVAN sa uskutočnila aj za účasti časti poslancov mestského zastupiteľstva mesta Piešťany ako aj vybraných odborných zamestnancov Mestského úradu.
8. Mesto Piešťany písomne aj formou osobného rokovania komunikovalo so spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. vo veci ponuky na zámenu. Pôvodná ponuka na zámenu t.j. Hotel Slovan s určenými pozemkami, bola v nadväznosti na osobné stretnutie primátora a vedenia mesta s vedením SLK, rozšírená o nasledovné nehnuteľnosti (listom SLK zo dňa 30.1.2025): budovy Erna, Lívia a Riviera. Zároveň SLK informovali mesto Piešťany o záujme vstúpiť do rokovaní o kúpe 151 103 akcií vo vlastníctve Mesta Piešťany a Obce Smrdáky.

9. Mesto Piešťany požiadalo spoločnosť SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. o vyjadrenie, či je možné navrhovaný predmet ponuky rozšíriť aj o ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. - a to konkrétne o stavbu súpisné číslo 1810 – KÚPEĽNÁ DVORANA a súvisiaci pozemok parc. číslo 7923, o výmere 3006 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom na liste vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany. Mesto Piešťany informovalo spoločnosť SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. o pripravenosti rokovať o predaji stavby KÚPEĽNÁ DVORANA a súvisiaceho pozemku aj bez súvislosti s ponukou vo veci Hotela Slovan. Ku dnešnému dňu sa SLK k žiadosti mesta nevyjadrili.

## **B/ PRÁVNE POSÚDENIE PONUKY NA ZÁMENU MAJETKU:**

1. Mesto Piešťany, s poukazom na Ústavu Slovenskej republiky, je subjektom verejného práva, ktorý je povinný pri hospodárení a nakladaní s obecným majetkom postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.
2. Mesto Piešťany je tak **pri nakladaní s obecným majetkom povinné dodržiavať podmienku účelnosti a hospodárnosti.**
3. Pri nakladaní s obecným majetkom musí každá obec zohľadňovať aj skutočnosť, že obce sú vlastníčkami (majetku) so zvláštnym poslaním, ktoré spočíva predovšetkým v plnení verejných úloh a naplňovaní potrieb občanov; jedná sa hlavne o starostlivosť a všestranný rozvoj územia, potreby občanov a neprehliadnuteľný verejný záujem. Mesto Piešťany je tak **povinné v každom jednotlivom prípade nakladania s majetkom mesta vyhodnotiť hospodárnosť a účelnosť ekonomickej transakcie, ako aj predpoklady jej prínosu a výhodnosti, a to jednak vo vzťahu k potenciálne nadobúdanému majetku, ako aj vo vzťahu k požadovanej kúpnej cene, resp. odplate (efektívne nakladanie s prostriedkami obce).**
4. Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech jednotlivých subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom iných subjektov súkromného práva. Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne. (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 1. apríla 2009).
5. Obce by tak mali za úplatu získavať a využívať majetok výlučne na účely plnenia poslania obce, ktorým je naplňovanie verejného záujmu a jeho ochrany, starostlivosť o všestranný rozvoj na území obce a starostlivosť o potreby občanov.

6. Všetky vyššie uvedené pravidlá je tak potrebné aplikovať na obidva prvky dotknutého zámenného vzťahu, a to jednak vo vzťahu k
- nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom ponuky na zámenu; a zároveň
  - požadovanej odplate - cenným papierom z majetku Mesta Piešťany - všetky akcie emitované obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií)
7. V zásade je možné konštatovať, že obec je povinná vo vzťahu k obojm prvkom navrhovaného zámenného vzťahu vyhodnotiť predpokladaný:
- prínos pre obec,
  - výhodnosť, a
  - výnosnosť predmetného nakladania s obecným majetkom.

Ako jeden z možných ukazovateľov pre posudzovanie účelnosti a hospodárnosti nakladania s obecným majetkom je možné použiť ekonomický výnos, ten však nemusí byť jediným hodnotiacim hľadiskom hospodárnosti a účelnosti.

Ekonomický výnos však s poukazom na vyššie uvedené pravidlá nakladania s majetkom obce nie je jediným hľadiskom, z ktorého je možné hospodárnosť a účelnosť využívania komunálneho majetku hodnotiť. V súvislosti s touto povinnosťou sa tak nedá vyvodiť názor, že v rámci hospodárneho a účelného nakladania s majetkom obce je nutné použiť ako ďalšie hodnotiace kritérium maximalizáciu zisku.

#### **C/ HODNOTENIE NAVRHOVANEJ ODPLATY:**

1. Mesto Piešťany je majiteľom cenných papierov - akcií emitovaných obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., podiel: 10,01 % akcií.
2. Podiel menovitej hodnoty akcií jednotlivých akcionárov na celkovej hodnote základného imania spoločnosti vyjadruje mieru, ktorou sa akcionár zúčastňuje na riadení spoločnosti a rovnako rozsah práv a povinností ktorými disponuje.
3. Cenný papier je peniazmi oceneľný zápis v zákonom ustanovenej podobe a forme, s ktorým sú spojené práva podľa tohto zákona a práva podľa osobitných zákonov, najmä oprávnenie požadovať určité majetkové plnenie alebo vykonávať určité práva voči zákonom určeným osobám“ (§ 2 zákona o cenných papieroch a investičných službách, ďalej len „zákona o cenných papieroch“).
4. V tejto súvislosti je potrebné poukázať aj na skutočnosť, že vo vlastníctve spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. sú všetky pozemky nachádzajúce sa na Kúpeľnom ostrove, ktoré sú v súčasnosti dostupné aj mestu a jeho občanom a návštevníkom.

## D/ HODNOTENIE PREDMETU ZÁMENY:

- (i) stavba súpisné číslo 1788 - Liečebný dom SLOVAN a pozemkov, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:
- parcelné číslo 7908, výmera 3820 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7907, výmera 262 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7909, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7910, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7918, výmera 4080 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
  - parcelné číslo 7919, výmera 11 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
  - parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m<sup>2</sup>, ostatná plocha.
- (ii) **Predmetom návrhu nie sú stavby prieskumných vrtov PS-1 a PS-2 (vrty termálnej vody), ani pozemky parcelné číslo 7906/6 a 7920/2, na ktorých sa tieto vrty a prístupy k nim nachádzajú.**

Zákon o majetku obcí rovnako ako zákon o obecnom zriadení výslovne neriešia nadobudnutie majetku obcou. Vzhľadom na skutočnosť, že nadobudnutie nehnuteľného majetku je možné zaradiť pod najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, preto by malo byť schvaľované obecným zastupiteľstvom.

## STANOVISKÁ ODBORNÝCH ÚTVAROV MESTSKÉHO ÚRADU

### Stanovisko Odboru výstavby a dopravy - stavebný úrad

Motivácia vlastníka stavby bývalého hotela Slovan v Sade A. Kmeťa k náprave súčasného neuspokojivého stavu objektu je uvažovaná cestou zvýšenia dane z nehnuteľnosti tzv. „daň za neudržiavanú stavbu.“

*Správca dane nie je oprávnený posúdiť, či stavba je neudržiavanou stavbou. Na to, aby mohol vyrubiť vyššiu daň z nehnuteľností s použitím koeficientu, musí úzko spolupracovať so stavebným inšpektorátom, pretože len ten je oprávnený poskytnúť správcovi dane relevantné informácie o tom, ktoré stavby sú neudržiavané stavby (t. j. ktorým vlastníkom stavieb stavebný úrad alebo stavebný inšpektorát právoplatne nariadil postarať sa v určenej lehote a za určených podmienok o nápravu podľa § 86 ods. 2 stavebného zákona, uskutočniť nevyhnutné úpravy na stavbe podľa § 87 stavebného zákona alebo odstrániť stavbu podľa § 88 ods. 1 písm. a) stavebného zákona a ktorý vlastník stavby túto povinnosť v stanovenej lehote nesplnil). Túto informáciu môže správca dane získať poskytnutím súčinnosti iného orgánu verejnej moci (stavebného úradu) podľa § 26 ods. 6 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.<sup>1</sup> (Metodický pokyn k § 12 ods. 7 a 8 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov 3/MD/2022/MP)*

Krajský pamiatkový úrad zaslal vlastníkovi nehnuteľnosti Oznámenie o začatí konania o náprave a výzvu na vykonanie nápravných opatrení č. S-PUSR-000965/2024 Z-PUSR-018316/2024 zo dňa 04.03.2024 a rozhodnutie č. S-PUSR-000965/2024 Z-PUSR-046957/2024 zo dňa 06.06.2024 s nariadením opatrení na nápravu, ktoré stavebník vykonal.

Zo spisového materiálu v archíve Mestského úradu vyplýva, že sa jedná o rozostavanú stavbu, na ktorej neboli dokončené stavebné práce povolené minulými stavebnými povoleniami. Rozostavaná stavba sama osebe predpokladá, že nie je v konečnom stave, ktorý by bolo možné udržiavať.

Stavebný úrad nemôže nariaďovať nápravu alebo odstránenie stavby, aktuálne od 1. apríla 2025 nariaďovanie odstránenia stavieb nie je v kompetencii prvostupňových stavebných úradov, keďže stavebné úrady vedú už len návrhové konania. Podľa § 71 až 78 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) je oprávnený na výkon štátneho stavebného dohľadu ako aj na nariaďovanie stavebných prác či odstraňovania stavieb stavebný inšpektorát, spadajúci pod regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu.

### **Stanovisko Odbor stratégie a rozvoja mesta**

Vzhľadom k tomu, že rekonštrukcia schátralého objektu hotela SLOVAN by si vyžadovala rozsiahlu finančnú investíciu (vzhľadom na dezolátny stav, v akom sa momentálne nachádza), z pozície OSRM nevieme momentálne garantovať žiadne externé finančné zdroje z Eurofondových výziev, Programu Slovensko, Plánu Obnovy, Fondu na podporu umenia, MK SR a pod. na obnovu budovy takéhoto charakteru, nakoľko by výhradne slúžila ako mestský hotel.

V minulosti bolo možné čerpať externé finančné prostriedky grantov EHP a Nórska. Úrad vlády SR vyhlasoval v r.2019 otvorenú výzvu CLT01 na predkladanie žiadostí o projekt z programu „Podnikanie v kultúre, kultúrne dedičstvo a kultúrna spolupráca“, ktorej cieľom bola podpora obnovy a revitalizácie objektov kultúrneho dedičstva pre jeho opätovné alebo ďalšie využitie a podpora ich podnikateľského potenciálu.

<https://www.eeagrants.sk/vyzvy/otvorena-vyzva-na-predkladanie-ziadosti-o-projekt-zamerana-na-podporu-obnovy-a-revitalizacie-kulturneho-dedicstva-v-ramci/?csrc=2784975444398053305>

Jednalo sa však prioritne o kaštiele, kúrie a hrady na území Slovenska. Boli to finančné objemy do cca 1 mil eur/na projekt.

### **Stanovisko Odbor ekonomiky a podnikania**

Z ekonomického hľadiska uvádzame, že podľa štúdie uskutočniteľnosti predloženej SLKP pred piatimi rokmi bola odhadovaná cena rekonštrukcie hotela Slovan 60 miliónov eur, pričom v súčasnej dobe by bola táto cena výrazne vyššia. Zároveň zo štúdie vyplývalo, že podnikateľské využitie tejto stavby ako hotel by nebolo rentabilné.

Bez ohľadu na rentabilitu je v súčasnej dobe pre mesto nemožné získať takúto sumu, a to ani použitím úverových zdrojov. Už približne štvrtinová suma by znamenala porušenie zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a z toho vyplývajúcu povinnosť platiť pokutu a pravdepodobne poslala mesto do nútenej správy.

Zároveň už samotné vlastníctvo tohto hotela mestom by znamenalo zodpovednosť mesta za bezpečnosť tejto stavby, ako aj jej udržiavanie vzhľadom na jej štatút národnej kultúrnej pamiatky.

### **Stanovisko Odbor investícií a majetku mesta**

Na úvod treba povedať, že takáto transakcia by pre mesto bola nevýhodná a nežiadúca. Dôvody sú hlavne finančné, ale problém je technický stav budovy vrátane príslušného parku a fakt, že stavba sa nachádza na území mestského parku, ktorý je kultúrnou pamiatkou a samotný hotel je vyhlásený za „Národnú“ kultúrnu pamiatku.

Tento štatút, znamená najvyšší stupeň ochrany zo strany pamiatkového úradu. To znamená, že akákoľvek rekonštrukcia je v podstate nemožná.

Navyše KPÚ vyžaduje od majiteľa, aby sa o stavbu staral – teda opravoval strechu, vrátane odvodu dažďovej vody, zabezpečil aby nezatekalo cez okenné otvory, atď. Pre tento účel vykonávajú kontroly a v prípade zistenia zanedbania starostlivosti hrozia vysokými pokutami (až do 1 milióna €).

Čo sa týka technického stavu budovy, tak zo všeobecných informácií je známe, že prevádzka hotela bola ukončená takmer pred 40-timi rokmi. Vtedy bol vypracovaný projekt na rekonštrukciu aj s prístavbou balneoterapie. Na tento projekt vraj bolo vydané aj stavebné povolenie, ale práce s nezrealizovali. Zároveň sa mala stavba pevnostne zastabilizovať pomocou masívnej kovovej konštrukcie v interiéri, pričom by sa nosníky a piliere zapracovali do múrov v rámci rekonštrukcie. Podľa neoficiálnych informácií sa tie konštrukčné prvky začali montovať, ale z rôznych dôvodov (zmena režimu, financie, zmena majiteľa – znárodnenie...) sa to úplne nedokončilo (cca na 80 – 90 %). Počas prác sa zisťoval aj stav pôvodného kovového skeletu stavby, ktorý bol vraj v bezchybnom stave. Takže stavba ako taká bola stabilná a po doplnení ďalšej konštrukcie, hoci nie úplne dokončenej, je v podstate nezničiteľná – teda čo sa týka skeletu. Ostatné časti, najmä strecha, ale aj jednotlivé podlažia sa postupne rozpadávajú.

Záverom – majiteľ tejto nehnuteľnosti, ak by aj mal prostriedky na rekonštrukciu, tak má zviazané ruky, lebo KPÚ (NPÚ). Navyše musí pravidelne vynakladať nemalé prostriedky na zabezpečenie objektu, aby nedostal „likvidačnú“ pokutu z KPÚ. V prípade, že by sa mu podarilo prekonať všetky prekážky, tak je tu posledná asi najpodstatnejšia otázka – na aký účel by stavba mala v budúcnosti slúžiť, aby splnila všetky zákonné obmedzenia vyplývajúce zo štatútu Národná kultúrna pamiatka a zároveň by prinášala majiteľovi zisk.

Za OIMM neodporúčam kúpu uvedenej nehnuteľnosti

### **ZÁVER:**

**V zmysle záverov odborného posúdenia ponuky spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. na zámenu Liečebného domu Slovan s určenými pozemkami Cenné papiere - akcie emitovaných obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., podiel: 10,01 % akcií dotknutými odbormi MsÚ:**

- (i) Mesto Piešťany nemá záujem vzdať sa vlastníctva 151 103 akcií emitovaných obchodnou spoločnosťou SLK, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií), a to bez ohľadu na spôsob nadobudnutia – ani zámenou (za Hotel Slovan + prípadne ďalšie nehnuteľnosti) ani kúpou (za finančnú odplatu).
- (ii) Mesto Piešťany nemá záujem nadobudnúť Hotel Slovan a ďalšie ponúkané nehnuteľnosti z majetku SLK.



Mesto Piešťany  
Nám. SNP 1745/3  
921 45 Piešťany

V Piešťanoch, 16.1.2024

Vec:

**Hotel SLOVAN - návrh na jednanie o zámene majetku**

Vážený pán Mgr. Peter Jančovič, PhD., primátor mesta Piešťany,

obchodná spoločnosť SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. týmto predkladá Mestu Piešťany návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností (Hotel Slovan s určenými pozemkami) z majetku obchodnej spoločnosti SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. za cenné papiere z majetku Mesta Piešťany, a to za všetky akcie emitované obchodnou spoločnosťou SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s., ktorých je Mesto Piešťany majiteľom (podiel: 10,01 % akcií)

V prípade záujmu Mesta Piešťany o zámenu pripravíme konkrétny návrh s právnym postupom, na základe ktorého sa Mesto Piešťany môže stať vlastníkom stavby súpisné číslo 1788 – Liečebný dom SLOVAN a pozemkov, definovaných na základe listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany takto:

- parcelné číslo 7908, výmera 3820 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7907, výmera 262 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
- parcelné číslo 7906/4, výmera 357 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7909, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7910, výmera 13 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7911/1, výmera 1007 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7911/2, výmera 88 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7918, výmera 4080 m<sup>2</sup>, ostatná plocha,
- parcelné číslo 7919, výmera 11 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcelné číslo 7920/1, výmera 4260 m<sup>2</sup>, ostatná plocha.

Predmetom nášho návrhu nie sú stavby prieskumných vrtov PS-1 a PS-2 (vrty termálnej vody) ani pozemky parcelné číslo 7906/6 a 7920/2, na ktorých sa tieto vrty a prístupy k nim nachádzajú.

Dovoľujeme si očakávať v krátkom čase oznámenie stanoviska mesta ohľadom záujmu Mesta Piešťany k nášmu návrhu rokovania o zámene.

S pozdravom

SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s.  
Mgr. Peter Bednarčík, generálny riaditeľ a člen predstavenstva

Ing. Emanuel Paulech, člen predstavenstva

**Piešťany**  
Ensana Health Spa Hotels

SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a.s.  
Winterova 29, 921 29 Piešťany, Slovak Republic  
Tel.: +421 33 775 7733 Fax: +421 33 775 2528  
Email: res.pn@sk.ensanahotels.com

Company name and legal domicile:  
SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a.s.  
Winterova 29, 921 29 Piešťany, Slovak Republic  
Reg. No.: 34144790, VAT No.: SK2020389668  
OR Okresného súdu Trnava, oddiel Sa, vložka č. 181/T  
Tatra Banka Inc., Account No.: 2922728005/1100  
IBAN SK52 1100 0000 00 29 2272 8005, BIC TATRSKBX

[www.ensanahotels.com](http://www.ensanahotels.com)

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Mestský úrad PIEŠŤANY  |                |
| 15. 03. 2024           |                |
| Číslo zápisnice: 27273 | Číslo spisu: 1 |
| Prílohy: 3             | Vyhodnotenie:  |

Mesto Piešťany  
Námestie SNP 1745/3  
921 45 Piešťany

V Piešťanoch, 13.3.2024

Vec:

**Hotel SLOVAN - návrh na jednanie o zámene majetku**

- odpoveď na list zo dňa 23.02.2024
- predloženie listinných podkladov

Vážený pán Mgr. Peter Jančovič, PhD., primátor mesta Piešťany,

obchodná spoločnosť SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s. obdržala odpoveď mesta Piešťany zo dňa 23.2.2024 na náš návrh na jednanie o zámene určitých nehnuteľností (Hotel Slovan s určenými pozemkami) zo dňa 16.1.2024.

Vo Vašej odpovedi rekapituluje predmet našej ponuky a zdôrazňuje zákonné limity, ktoré je každá obec povinná zohľadniť pri nakladaní s majetkom.

Napokon, na účely vyhodnotenia nami predloženej ponuky na zámenu ste nás požiadali o predloženie kompletnej dokumentácie, ktorá relevantným spôsobom preukazuje aktuálny technický a právny stav predmetu ponuky.

Na základe Vašej žiadosti predkladáme mestu Piešťany nasledovnú dokumentáciu:

1. Statické zhodnotenie stavu budovy Liečebný dom SLOVAN súpisné číslo 1788, stav december 2019, vypracovaný Ing. Adriánom Bachratým, autorizovaným stavebným inžinierom, statika stavieb;
2. Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany;
3. Čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 4742 pre katastrálne územie Piešťany;

S pozdravom

SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a. s.  
Mgr. Peter Bednárčík, generálny riaditeľ a člen predstavenstva

Prílohy: podľa textu.



Mesto Piešťany  
Mgr. Peter Jančovič PhD., primátor  
Nám. SNP 1475/3  
921 45 Piešťany

Piešťany, 30.01.2025

Vážený pán primátor,

ďakujeme, že ste si nedávno našli čas na stretnutie.

Na základe našej diskusie Vás kontaktujeme s formálnou žiadosťou adresovanou Mestu Piešťany, aby zvážilo nadobudnutie budovy Slovan a niekoľkých ďalších budov (postup vyžaduje ďalšie rokovania a transakcia je možná až po dosiahnutí vzájomnej budúcej dohody medzi stranami). Majoritný akcionár SLKP, a.s. zároveň chce vstúpiť do rokovaní o kúpe 151 103 akcií vo vlastníctve Mesta Piešťany a Obce Smrdáky.

K tomuto listu je pripojená interne spracovaná informácia - stručný opis s fotografiami ďalších potenciálnych budov, ktoré by mohli byť súčasťou celkovej budúcej transakcie. Ide o budovy Erna, Livia a Riviera, ktoré sa nachádzajú v blízkosti hotela Slovan.

Pýtali ste sa na možnosť zahrnutia kúpaliska Eva do transakcie. Ako sme uviedli na osobnom stretnutí, kúpalisko Eva je súčasťou Kúpeľného ostrova, a preto si nemyslíme, že by táto nehnuteľnosť mala byť do rokovaní zahrnutá.

Ak Mesto Piešťany podporí myšlienku odkryť potenciál hotela Slovan a zrekonštruovať historickú budovu ako centrálny prvok mesta, potom môžeme pristúpiť k príprave hlavných podmienok, ktoré načrtnú navrhovanú transakciu. Vzhľadom na to, tento list ani žiadna príloha listu nezakladá záväznú ponuku na predaj a kúpu nehnuteľností.

Tešíme sa na Vašu odpoveď a na spoluprácu pri presadzovaní našich spoločných záujmov.

S pozdravom

Mgr. Peter Bednárčík  
Generálny riaditeľ  
SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a.s.

## Piešťany

Ensana Health Spa Hotels

SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a.s.  
Winterova 29, 921 29 Piešťany, Slovak Republic  
Tel.: +421 33 775 7733 Fax: +421 33 775 2528  
Email: res.pn@sk.ensanahotels.com

Company name and legal domicile:  
SLOVENSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE PIEŠŤANY, a.s.  
Winterova 29, 921 29 Piešťany, Slovak Republic  
Reg. No.: 34144790, VAT No.: SK2020389668  
OR Okresného súdu Trnava, oddiel Sa, vložka č. 181/T  
Tatra Banka Inc., Account No.: 2922728005/1100  
IBAN SK52 1100 0000 00 29 2272 8005, BIC TATRSKBX

[www.ensanahotels.com](http://www.ensanahotels.com)

**ERNA , Sad Andreja Kmeťa, 921 01 Piešťany**

| PASPORT BUDOV<br>SLK PIEŠŤANY |                 |               |                  |                  |                  |                                        |                                          |                                |                                        |                                            |                                         |
|-------------------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Názov<br>objektu              | Ulica           | Rok<br>vzniku | Popisné<br>číslo | Účel<br>použitia | Číslo<br>parcely | Plocha<br>parcely<br>(m <sup>2</sup> ) | Zastavaná<br>plocha<br>(m <sup>2</sup> ) | Počet<br>nadzemných<br>podlaží | Plocha<br>podlaží<br>(m <sup>2</sup> ) | Plocha<br>komunikácií<br>(m <sup>2</sup> ) | Úžitková<br>Plocha<br>(m <sup>2</sup> ) |
| Erna                          | Sad<br>A. Kmeťa | 1929          | 1747             | 2+6              | 1907/14          | 301                                    | 272                                      | 5                              | 812                                    | 228                                        | 584                                     |



Upozornenie: Informácie o budove a údaje o výmere plochy v budove nemusia byť úplne presné a nie sú právne záväzné.

## RIVIÉRA , Sad Andreja Kmeťa, 921 01 Piešťany

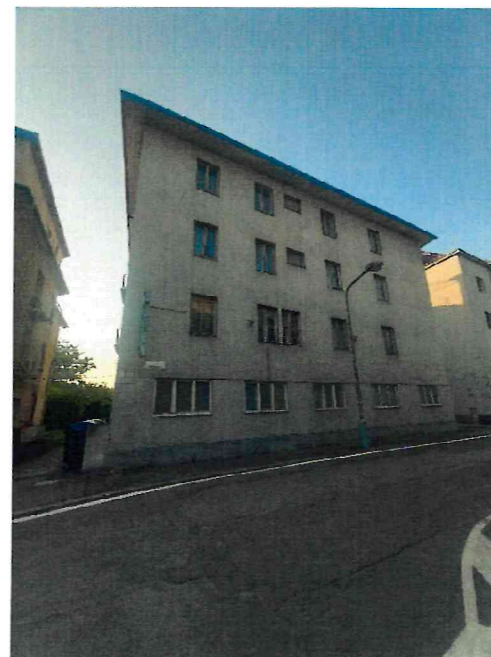
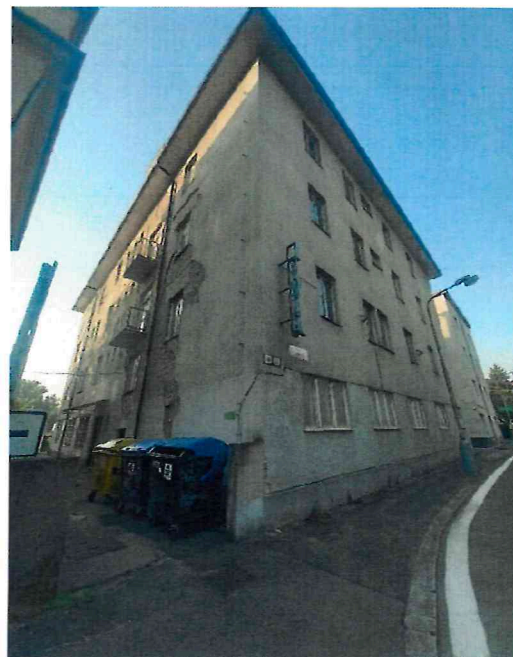
| PASPORT BUDOV<br>SLK PIEŠŤANY |                 |               |                  |                  |                  |                                        |                                          |                                |                                        |                                            |                                         |
|-------------------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Názov<br>objektu              | Ulica           | Rok<br>vzniku | Popisné<br>číslo | Účel<br>použitia | Číslo<br>parcely | Plocha<br>parcely<br>(m <sup>2</sup> ) | Zastavaná<br>plocha<br>(m <sup>2</sup> ) | Počet<br>nadzemných<br>podlaží | Plocha<br>podlaží<br>(m <sup>2</sup> ) | Plocha<br>komunikácií<br>(m <sup>2</sup> ) | Úžitková<br>Plocha<br>(m <sup>2</sup> ) |
| Riviera                       | Sad A.<br>Kmeťa | 1929          | 1787             | 2+6              | 1907/17          | 721                                    | 326                                      | 5                              | 1137                                   | 283                                        | 855                                     |



Upozornenie: Informácie o budove a údaje o výmere plochy v budove nemusia byť úplne presné a nie sú právne záväzné.

# LÍVIA, Sad Andreja Kmeťa, 921 01 Piešťany

| PASPORT BUDOV<br>SLK PIEŠŤANY |                 |               |                  |                  |                  |                                        |                                          |                                |                                        |                                            |                                         |
|-------------------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Názov<br>objektu              | Ulica           | Rok<br>vzniku | Popisné<br>číslo | Účel<br>použitia | Číslo<br>parcely | Plocha<br>parcely<br>(m <sup>2</sup> ) | Zastavaná<br>plocha<br>(m <sup>2</sup> ) | Počet<br>nadzemných<br>podlaží | Plocha<br>podlaží<br>(m <sup>2</sup> ) | Plocha<br>komunikácií<br>(m <sup>2</sup> ) | Úžitková<br>Plocha<br>(m <sup>2</sup> ) |
| Lívia                         | Sad A.<br>Kmeťa | 1929          | 1786             | 2+6              | 1907/16          | 837                                    | 474                                      | 6                              | 1544                                   | 385                                        | 1159                                    |



Upozornenie: informácie o budove a údaje o výmere plochy v budove nemusia byť úplne presné a nie sú právne záväzné.