

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

ktoré sa koná dňa: 07.09.2026

**Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci zmluvy
o nájme nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Trnávka, Ivanská cesta 32, uzatvorenej s
nájomcom DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Ing. Janka Bargerová

Riaditeľka sekcie

Sekcia správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia

2. Dôvodová správa

3. Žiadosť

4. Snímky z mapy 3x

5. Návrh dodatku

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová

Riaditeľka sekcie

Sekcia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Dávid Masica

Vedúci oddelenia

Oddelenie nájomov nehnuteľností

JUDr. Silvia Halajová

Oddelenie nájomov nehnuteľností

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prijať uznesenie v znení:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

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) 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, uzatvorenie dodatku k zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00, ktorého predmetom je vypustenie povinnosti nájomcu vykonávať všetky opravy a údržbu predmetu nájmu výlučne na svoje náklady s ponechaním povinnosti nájomcu vykonávať iba bežnú údržbu a opravu predmetu nájmu, pre nájomcu DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia, so sídlom Kapitulská 308/18, Bratislava-Staré Mesto, IČO 37924443,

s podmienkou:

Dodatok k nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaný do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie zmeny podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 uzatvorenej s nájomcom DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia, predkladáme 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) 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 ide o nájom nehnuteľností, ktoré slúžia poskytovateľovi sociálnych služieb.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Trnávka, Ivanská cesta 32, uzatvorenej s nájomcom DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEĽ:

DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia
Kapitulská 308/18, 814 14 Bratislava-Staré Mesto
IČO: 37924443

PREDMET NÁJMU:

Predmetom nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 zo dňa 09.02.2011 v znení jej dodatkov sú pozemky parcela registra „C“ KN č. 165461/1 vo výmere 1628 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/8 vo výmere 1364 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/14 vo výmere 622 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/15 vo výmere 4 m² a stavba so súpis. č. 19799, nachádzajúce sa na Ivanskej ceste 32 v k. ú. Trnávka.

ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 zo dňa 09.02.2011 v znení jej dodatkov je prevádzkovanie nízkoprahovej nocľahárne pre bezdomovcov s názvom „Nocľaháreň sv. Vincenta de Paul“ a útulku pre bezdomovcov s názvom „Útulok sv. Vincenta de Paul“.

DOBA NÁJMU:

Doba určitá – 40 rokov, t.j. do 11.02.2051

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Výška nájmu je 1 euro/rok za celý predmet nájmu

SKUTKOVÝ STAV:

DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia ako nájomca požiadal hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako prenajímateľa o zmenu nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je úprava zmluvného ustanovenia upravujúceho povinnosť znášať náklady na opravy predmetu nájmu. Nájomca navrhuje, aby povinnosť zabezpečovať a financovať všetky opravy predmetu nájmu bola prenesená z nájomcu na prenajímateľa. Ako dôvod svojej žiadosti uvádza, že vzhľadom na svoje finančné možnosti nie je schopný zabezpečovať a financovať všetky opravy predmetu nájmu na vlastné náklady.

Nájomca požaduje zmenu a doplnenie nájomnej zmluvy z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu predmetu nájmu a rozsahu potrebných opráv a rekonštrukčných prác, ktorých

financovanie už presahuje jeho možnosti. Podľa platnej nájomnej zmluvy je nájomca povinný vykonávať bežné opravy, úpravy, údržbu, ako aj prípadné rekonštrukčné práce na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu. Vzhľadom na dlhodobé užívanie objektu a vysoký počet jeho klientov si však predmet nájmu vyžaduje rozsiahlejšie investície. Nájomca v minulosti zabezpečil viaceré opravy a investície z vlastných prostriedkov alebo s podporou zahraničných nadácií, avšak aktuálny rozsah nedostatkov už podľa jeho vyjadrenia presahuje jeho možnosti financovania z vlastných a grantových zdrojov. Ide najmä o nevyhovujúci technický stav sanitárnych priestorov, poškodenie podlahy v starej časti budovy, chýbajúci strop v starej časti budovy a nevyhovujúci technický stav priestoru pod strechou.

Nájomca preto navrhuje upraviť nájomnú zmluvu tak, aby umožňovala prenajímateľovi finančne alebo vecne sa podieľať na technickom zhodnotení a rekonštrukcii predmetu nájmu, a to formou priamej investície, spolufinancovania konkrétnych stavebných úprav alebo inou formou dohodnutou zmluvnými stranami.

V zmysle ods. 2 čl. V Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 zo dňa 09.02.2011 v znení jej dodatkov:

„Zmluvné strany sa dohodli, že všetky bežné opravy, úpravy a udržiavacie práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu. Ostatné opravy a úpravy predmetu nájmu, ako aj akékoľvek prípadné rekonštrukčné práce je nájomca oprávnený vykonávať výlučne na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie a v prípade potreby aj na základe súhlasu príslušného stavebného úradu.“

STANOVISKÁ K INŠTALÁCII SOLÁRNYCH PANELOV:

- Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií – neeviduje pohľadávky na daniach
- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – neeviduje žiadne pohľadávky voči nájomcovi
- Sekcia sociálnych vecí: súhlasí s navrhovanou zmenou nájomnej zmluvy, ktorá umožní prenajímateľovi podieľať sa na financovaní alebo realizácii technického zhodnotenia a rekonštrukcie predmetu nájmu. Uvedená zmena je potrebná na zabezpečenie udržateľného fungovania najväčšej a jedinej nízkoprahovej nocľahárne v meste v bezpečných, technicky vyhovujúcich a funkčných priestoroch pre klientov aj zamestnancov. Služba nocľahárne je kľúčovou súčasťou systému pomoci ľuďom bez domova. Prispieva k znižovaniu počtu osôb prespávajúcich vo verejnom priestore a znižuje tlak na záchranné a bezpečnostné zložky mesta. Jej fungovanie je preto nevyhnutné pre efektívne riešenie problematiky bezdomovectva.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava 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) 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, zverejnilo dňa 01. 09. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer uzatvoriť dodatok k zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie správy nehnuteľností
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192
814 99 Bratislava

Váš list/zo dňa
-/-

Naše číslo
181/2026

Vybavuje/linka
Kákoš /0910842598
Jozef.kakos@depaul.sk

Miesto a dátum odoslania
Bratislava, 29.07.2026

Vec: Žiadosť o zmenu a doplnenie Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 zo dňa 9. 2. 2011 v znení dodatkov č. 1 – 3 – doplnenie možnosti investovania prenajímateľa do predmetu nájmu a upozornenie na havarijný technický stav budovy

Vážené kolegyně, vážení kolegovia,

Depaul Slovensko, nezisková organizácia, je od roku 2006 nájomcom nehnuteľností na Ivanskej ceste 32 v Bratislave, k. ú. Trnávka (aktuálne na základe zmluvy o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 zo dňa 9. 2. 2011, v znení dodatkov č. 1 až 3), kde prevádzkujeme nízkoprahovú nocľaháreň pre ľudí bez domova „Nocľaháreň sv. Vincenta de Paul“ a útulok „Útulok sv. Vincenta de Paul“. Nocľaháreň s kapacitou 200 miest je najväčším zariadením svojho druhu v strednej Európe a jej brány sú otvorené každý večer po celý rok od roku 2006.

Podľa Čl. V ods. 2 a Čl. III. ods. 1 platnej zmluvy je nájomca oprávnený, resp. povinný vykonávať všetky bežné opravy, úpravy, údržbu, ako aj prípadné rekonštrukčné práce na predmete nájmu výlučne na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu. Zmluva v súčasnom znení neobsahuje ustanovenie, ktoré by prenajímateľovi umožňovalo priamo investovať do predmetu nájmu alebo sa inak finančne či vecne podieľať na jeho obnove.

Vzhľadom na dlhodobé užívanie objektu vysokým počtom klientov a na rozsah investícií, ktoré si údržba a obnova budovy vyžadujú, si vás týmto dovoľujeme požiadať o zmenu a doplnenie zmluvy tak, aby umožňovala aj prenajímateľovi investovať finančné alebo vecné prostriedky do technického zhodnotenia a rekonštrukcie predmetu nájmu, či už formou priamej investície, spolufinancovania konkrétnych stavebných úprav, alebo iným spôsobom, ktorý bude vyhovovať obidvom zmluvným stranám, vrátane úpravy súvisiacich ustanovení zmluvy.

Dôvodom tejto žiadosti je aktuálny technický stav budovy, ktorý sme priebežne riešili aj vlastnými silami a prostriedkami (rekonštrukcia strešnej krytiny v roku 2011, 1. etapa rekonštrukcie v roku 2015, zateplenie časti budovy a výmena okien realizované s podporou zahraničných nadácií v roku 2024), no rozsah nižšie uvedených nedostatkov už presahuje možnosti organizácie financovať ich výlučne z vlastných zdrojov a z grantových prostriedkov. Za obzvlášť závažné a naliehavé považujeme najmä tieto zistenia:

- nevyhovujúci technický stav sanitárnych priestorov (kúpeľne, WC, sprchy) v starej aj v novej časti budovy, ktorý si vyžaduje ich opravu, resp. rekonštrukciu,
- poškodenie podlahy v starej časti budovy, ktorú je potrebné opraviť,
- neexistujúci strop v starej časti budovy a nevyhovujúci technický stav priestoru pod strechou, ktorý je potrebné opraviť.

Tieto nedostatky priamo ovplyvňujú kvalitu, bezpečnosť a dôstojnosť poskytovania sociálnych služieb takmer 200 klientom, ktorí nocľaháreň denne využívajú, a ich odstránenie považujeme za potrebné riešiť čo najskôr.

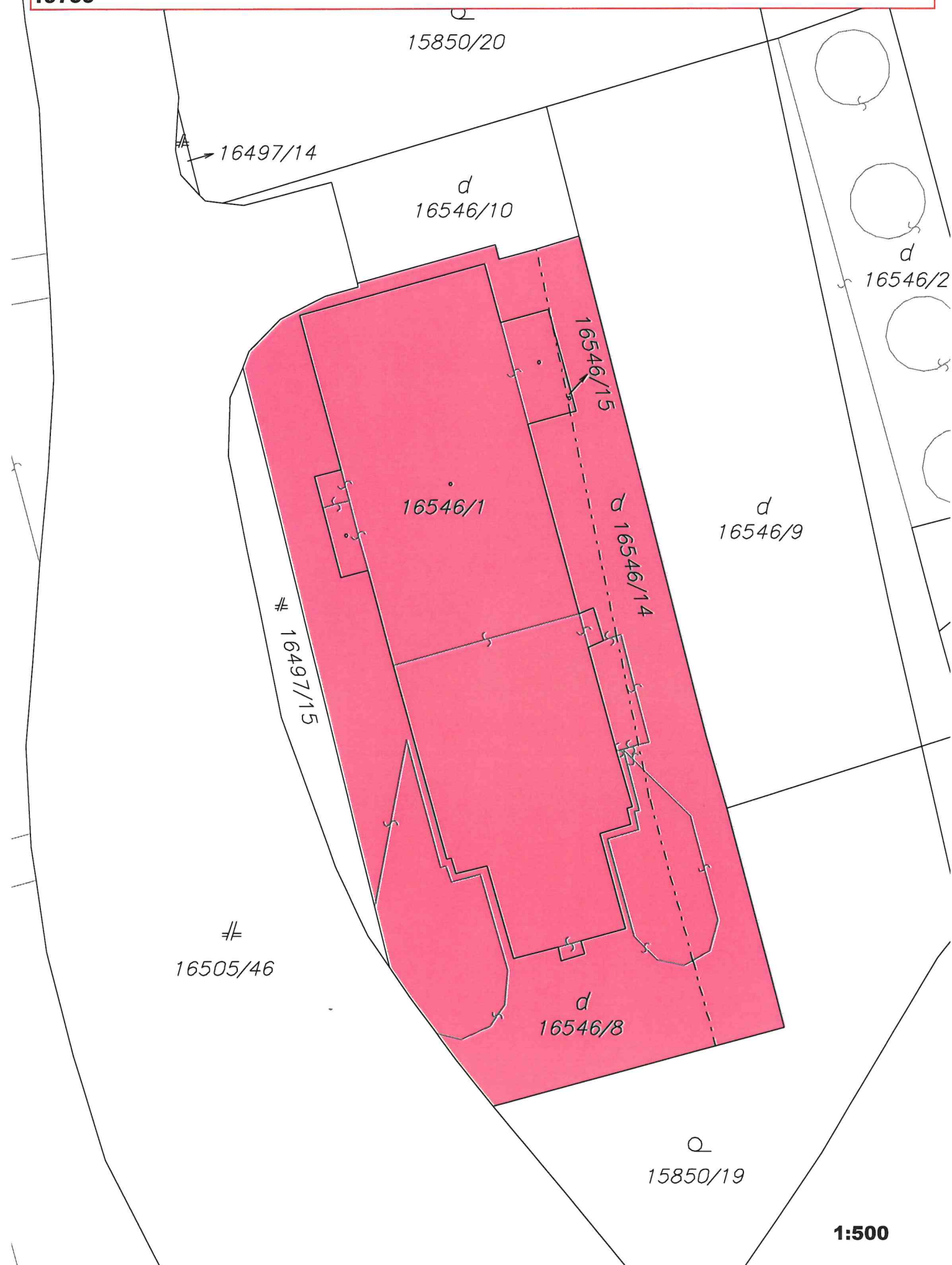
Radi vám v tejto súvislosti poskytneme bližšie podklady a dohodneme osobné stretnutie, na ktorom by sme prediskutovali konkrétnu podobu doplnenia zmluvy, ako aj možný rozsah a formu spolupráce pri potrebných opravách.

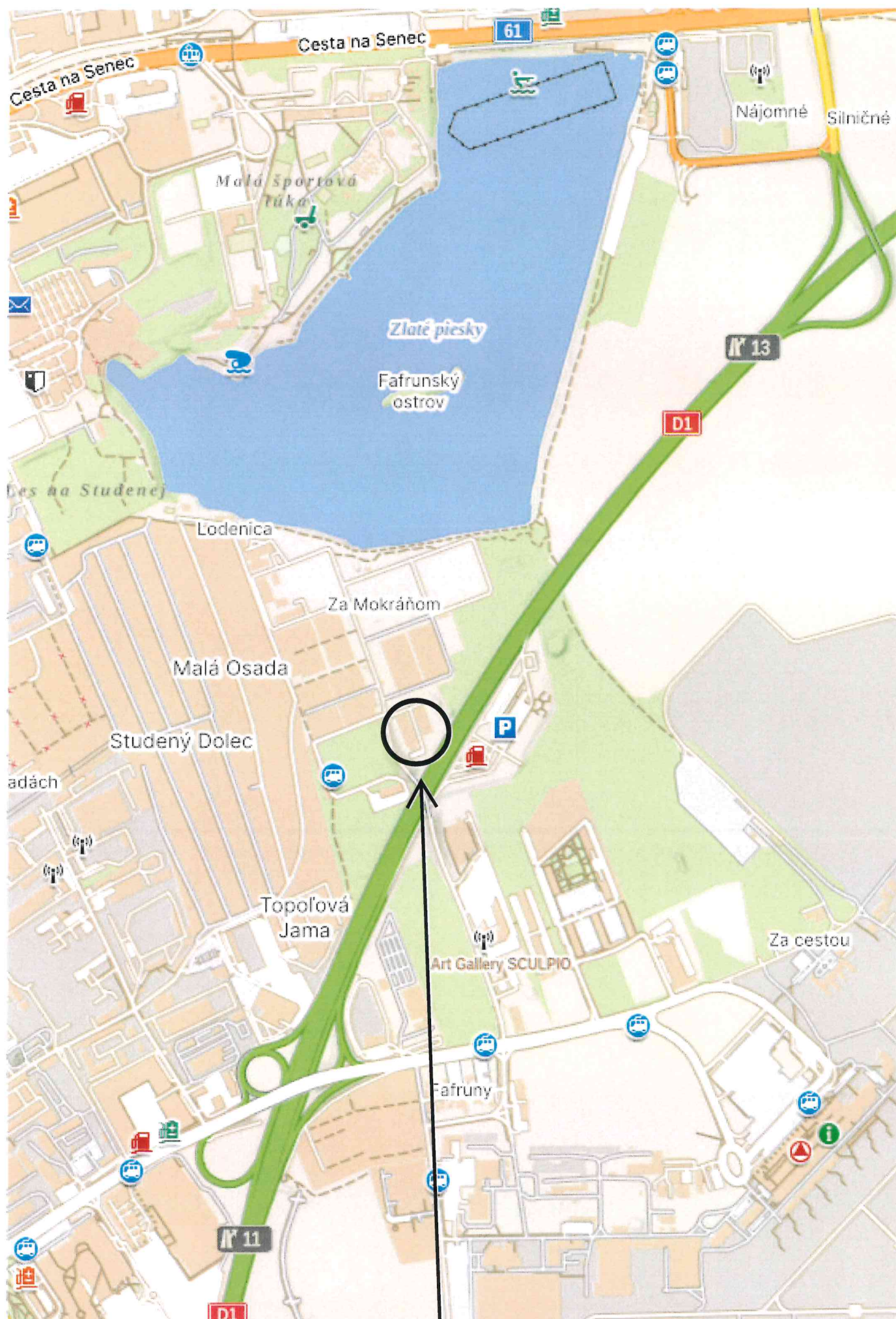
Za skoré prerokovanie našej žiadosti a za doterajšiu spoluprácu vopred ďakujeme.

S pozdravom



Mgr. Jozef Kákoš
riaditeľ DEPAUL SLOVENSKO,
nezisková organizácia

k.ú. Trnávka**predmet = pozemky reg. C p.č. 16546/1, 16546/8, 16546/14, 16546/15 a stavba súp. č. 19799**



pozemky reg. C p.č. 16546/1,8,14,15 a stavba súp. č. 19799 k.ú. Trnávka

Dodatok č. 07 83 0992 10 05
k Zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00

Prenajímateľ:

Vlastník

Názov:

sídlo:

v zastúpení:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis zmluvy:

Mgr. Dávid Masica, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností,

na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu

Zmluvy

00 603 481

2020372596

Československá obchodná banka, a.s.

SK58 7500 0000 0000 2582 8453

783099210

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN - nájomné:

Variabilný symbol

(„Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:

Sídlo:

Zapísaný:

DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia

Kapitulská 308/18, 814 14 Bratislava

Register mimovládnych neziskových organizácií pod reg. č.

- OVVS-1081/185/2006-NO

Mgr. Jozef Kákoš, riaditeľ

37924443

2022203073

SK2022203073

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

[...]

IBAN:

[...]

Emailová adresa:

[...]

Telefonický kontakt:

[...]

(„Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“).

po vzájomnej dohode uzatvárajú tento Dodatok č. 07 83 0992 10 05 k Zmluve o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 uzatvorenej dňa 09.02.2011 (ďalej len „**Dodatok**“):

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 09.02.2011 Zmluvu o nájme nehnuteľností č. 07 83 0992 10 00 v znení jej dodatkov, ktorej predmetom je nájom pozemkov parcela registra „C“ KN č. 165461/1 vo výmere 1628 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/8 vo výmere 1364 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/14 vo výmere 622 m², parcela registra „C“ KN č. 16546/15 vo výmere 4 m² a stavby so súpis. č. 19799, nachádzajúcich sa na Ivanskej ceste 32 v k. ú. Trnávka (ďalej len „**Predmet nájmu**“) za účelom prevádzkovania nízkoprahovej nocľahárne pre bezdomovcov s názvom „Nocľaháreň sv. Vincenta de Paul“ a útulku pre bezdomovcov s názvom „Útulok sv. Vincenta de Paul“ (ďalej len „**Zmluva**“).
2. Nájomca doručil Prenajímateľovi žiadosť o zmenu Zmluvy, ktorej predmetom je úprava zmluvného ustanovenia upravujúceho povinnosť znášať náklady na opravy Predmetu nájmu. Nájomca navrhuje, aby povinnosť

zabezpečovať a financovať všetky opravy Predmetu nájmu bola prenesená z Nájomcu na Prenajímateľa. Ako dôvod svojej žiadosti uvádza, že vzhľadom na svoje finančné možnosti nie je schopný zabezpečovať a financovať všetky opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady.

3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na úprave vymedzenia Predmetu nájmu uvedeného v čl. I. ods. 1. Zmluvy výlučne z dôvodu zmeny označenia a výmery dotknutých pozemkov vykonanej na základe geometrického plánu č. 549/2022, úradne overeného dňa 08.11.2023, pod č. 2386/2023 a určenia súpisného čísla stavby. Uvedená zmena má výlučne evidenčný a technický charakter a nemení rozsah ani účel Predmetu nájmu, ani práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy

Čl. II **Zmeny Zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. I ods. 1. Zmluvy sa upravuje a znie nasledovne:

„Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa na Ivanskej ceste 32 v k.ú. Trávka, zapísaných na LV č. 196:

- *parcela registra „C“ KN č. 16546/1 vo výmere 1628 m² – zastavaná plocha a nádvorie*
- *parcela registra „C“ KN č. 16546/8 vo výmere 1364 m² – zastavaná plocha a nádvorie*
- *parcela registra „C“ KN č. 16546/14 vo výmere 622 m² – zastavaná plocha a nádvorie*
- *parcela registra „C“ KN č. 16546/15 vo výmere 4 m² – zastavaná plocha a nádvorie*
- *stavba so súpis. č. 19799, postavená na pozemku parcela registra „C“ KN č. 16546/1“*

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v čl. III ods. 1. Zmluvy sa vypúšťa zarážka s textom:

„- nájomca bude všetky stavebné úpravy opravy, rekonštrukčné práce, technické zhodnotenie a pod. vykonávať výlučne na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu“

2. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. V ods. 2. Zmluvy sa mení a znie nasledovne:

„Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 200,- Eur za jednu jednotku opravy.“

Čl. III **Záverečné ustanovenia**

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy, ktoré nie sú dotknuté zmenami uvedenými v tomto Dodatku, zostávajú nezmenené.
2. Zmeny Zmluvy uvedené v tomto Dodatku boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ho, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
4. Tento Dodatok sa vyhotovuje v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 rovnopisov pre Prenajímateľa a 2 rovnopisy pre Nájomcu.
5. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku sú:
Príloha 1: Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. zo dňa
Príloha 2: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným predmetom nájmu

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave dňa

Nájomca:
DEPAUL SLOVENSKO, nezisková organizácia

V Bratislave dňa

.....
Mgr. Dávid Masica
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

.....
Mgr. Jozef Kákoš
riaditeľ