



## M E S T O   M A L A C K Y

---

### **Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky**

**Číslo materiálu: Z19/2024**

**Názov materiálu:**

**Návrh na dlhodobý prenájom majetku mesta v prospech neziskovej organizácie  
KRIŽOVATKY n.o. prevádzkujúcej Azylové centrum Betánia**

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovali: Ing. Ľubica Čikošová – prednostka mestského úradu  
Mgr. Lenka Paráková - vedúca Oddelenia právneho

Predkladá: Mgr. Lenka Paráková - vedúca Oddelenia právneho

---

Malacky, dňa 21.03.2024

## Zhrnutie a návrh uznesení

### I. Zhrnutie

#### 1.1. Východisko:

Žiadosť neziskovej organizácie Križovatky n.o. o pokračovanie v nájme objektu súp. č. 5246 a pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 v k.ú. Malacky  
Nájomná zmluva č. 1/2005 zo dňa 04.03.2005  
List vlastníctva č. 2935

#### 1.2. Stručný súhrn informácií:

Mesto Malacky je výlučným vlastníkom nehnuteľností – stavby so súp. č. 5246 nachádzajúcej sa na pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 a pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 o výmere 524 m<sup>2</sup>. Ide o objekt, ktorý dlhodobo ako nájomca užíva nezisková organizácia Križovatky, n.o., ktorá v objekte poskytuje sociálnu službu – útulok (§26 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov). Nájomná zmluva je uzatvorená do 28.02.2025.

V decembri 2023 požiadala nezisková organizácia o rokovanie o možnostiach predĺženia nájmu z dôvodu, že má naďalej záujem poskytovať zaregistrovanú sociálnu službu v objekte patriacom mestu Malacky.

#### 1.3. Dôvodová správa:

Pôvodná nájomná zmluva na objekt súp. č. 5246 nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 a pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 o výmere 524 m<sup>2</sup> bola medzi Mestom Malacky ako prenajímateľom a neinvestičným fondom Križovatky ako nájomcom uzatvorená dňa 04.03.2005, pričom dohodnutá doba nájmu bola 20 rokov od 01.03.2005 a nájomné bolo stanovené vo výške 1,- Sk ročne. V roku 2006 vznikla nezisková organizácia KRIŽOVATKY, n.o., ktorá má zaregistrovanú sociálnu službu útulok a je zapísaná v registri poskytovateľov sociálnych služieb v Trnavskom samosprávnom kraji a sociálna služba je financovaná na základe zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách (poskytovanie finančného príspevku na sociálnu službu krízovej intervencie z MPSVaR SR).

Dlhodobý nájom na dobu určitú bol riadne schválený uznesením MsZ č. 17/2005 zo dňa 27.01.2005. Nájomca si prenajaté priestory upravil na vlastné náklady tak, aby spĺňali podmienky pre poskytovanie tohto druhu sociálnej služby. Mesto v minulých obdobiach nezaznamenalo problémy s obyvateľmi umiestnenými v Azylovom centre Betánia, spoluprácu s mestom pri pomoci ľuďom, ktorí sa náhle ocitli bez domova hodnotíme pozitívne. Považujeme za potrebné uviesť, že v azylovom centre platia pre ubytovaných pomerne prísne pravidlá a nulová tolerancia alkoholu.

Z výročnej správy organizácie za rok 2022 pre vytvorenie kompaktnej informácie o fungovaní Azylového centra Betánia vyberáme nasledovné informácie:

*„Azylové centrum Betánia v Malackách bolo založené v roku 2006. Až do roku 2015 zariadenie pozostávalo z dvoch častí: z mužskej s kapacitou 20 miest (útulok pre ľudí bez*

domova) a zo ženskej s kapacitou 21 miest (zariadenie núdzového bývania). Od 1.8.2016 bolo zariadenie preregistrované na útulok s kapacitou 45 miest. Zariadenie poskytuje sociálne služby 22 mužom a 23 ženám a deťom, ktoré sa ocitli bez prístrešia.

Zariadenie sa nachádza v bývalej budove materskej škôlky. Skladá sa z dvoch samostatných častí. Mužská časť disponuje 5 izbami, spoločenská miestnosť s kuchyňou, kúpeľňa a toalety sú spoločné. Ženská časť disponuje 7 samostatnými izbami, ostatné priestory — kuchyne, spoločenská miestnosť, kúpeľne a toalety sú taktiež spoločné.

V roku 2023 zariadenie zaevidovalo spolu 48 žiadostí o poskytnutie sociálnej služby, prijalo 9 mužov, 8 žien a 18 detí. Svoju situáciu si počas roku 2022 vyriešilo 13 mužov, 14 žien s deťmi. K 31.12.2022 bolo v zariadení ubytovaných spolu 45 klientov, z toho bolo 22 mužov, 7 žien a 16 detí.

V priebehu roka sme začali s postupnou rekonštrukciou a zariaďovaním vnútorných priestorov zariadenia, ktoré bolo v nevyhovujúcom stave, vymenili sa dvere v spoločných sprchách na mužskej časti, na ženskej časti sme vymenili kuchynskú linku, do vstupnej chodby sme dali vyrobiť na zákazku nové skrine a tým sme získali veľké množstvo skladového priestoru, ktorého je v zariadení akútny nedostatok.

Nakoľko sa celé malacké zariadenie od augusta 2016 stalo útulkom, podľa § 26 spomínaného zákona sme v tomto dome poskytovali nasledovné služby:

- a) ubytovanie na určitý čas (opäť na obdobie jedného roka, v odôvodnených prípadoch dlhšie),
- b) sociálne poradenstvo a pomoc pri uplatňovaní práv a právom chránených záujmov,
- c) rozvoj pracovných zručností,
- d) pomoc pri pracovnom uplatnení,
- e) nevyhnutné ošatenie a obuv (ktoré dostávame väčšinou formou darov najmä od fyzických osôb),
- f) zároveň sme vytvorili podmienky pre prípravu stravy, výdaj stravy alebo výdaj potravín (zariadenie má dve plne vybavené kuchyne, zároveň pomáhame klientom formou potravinovej pomoci ),
- g) vykonávanie nevyhnutnej základnej osobnej hygieny (toalety, sprchy),
- h) pranie, žehlenie a údržbu bielizne a šatstva,
- i) a napokon, záujmovú činnosť, tiež orientovanú prevažne na deti klientov. “.

Vedenie mesta uvažovalo aj o možnosti prevzatia tohto zariadenia a zaregistrovania sociálnej služby útulok, ktorú by zabezpečovalo mestom prostredníctvom príspevkovej organizácie mesta Mestské centrum sociálnych služieb Malacky v jestvujúcom objekte, avšak po odbornom posúdení požiadaviek k registrácii sociálnej služby a vyhodnotení finančnej stránky prevádzkovania zariadenia sa od tohto zámeru upustilo.

Dôvodom je okrem iného skutočnosť, že objekt momentálne spĺňa všetky požiadavky vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a vyhlášky č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia. Ak by však bol objekt kolaudovaný a schvaľovaný teraz (pri registrácii sociálnej služby na iného poskytovateľa), podľa zákona

o sociálnych službách by objekt musel prejsť viacerými stavebnými úpravami. Objekt ako taký by musel byť bezbariérový, čiže by boli nutné úpravy vstupu, hygienických zariadení, vo viacerých prípadoch by museli byť vymenené dvere (otvory) a niektoré problematické miesta (chodba v mužskej časti má 90 stupňové zakrivenie a neotočí sa tam invalidný vozík) by museli byť prestavané. Všetky tieto úpravy by predstavovali finančný náklad, ktorého výšku v súčasnosti určiť jednoznačne nie je možné.

Zároveň k financovaniu chodu a prevádzky zariadenia je nutné uviesť, že KRIŽOVATKY n.o. majú status neverejného poskytovateľa sociálnych služieb, preto je ich financovanie viaczdrojové. Rozpočet organizácie je tvorený príspevkami z VÚC, príspevkami od klientov, sponzorskými darmi od fyzických a právnických osôb, asignáciou daní (čo je mechanizmus priamej podpory mimovládnych organizácií a neziskového sektora z 2%, resp. 3% zaplatenej dane z príjmov), príspevkami od donorov na základe podaných projektov a dotáciami z rozpočtu MPSVaR. Zabezpečiť takúto rôznorodosť finančných zdrojov na poskytovanie sociálnej služby pre mesto ako verejného poskytovateľa sociálnej služby môže byť výrazne zložitejšie a mesto by bezpochyby muselo túto sociálnu službu vo veľkom dofinancovať.

V otázke ďalšieho fungovania zariadenia a možnosti predĺženia nájmu sa uskutočnili viaceré rokovania prednostky mestského úradu s vedením neziskovej organizácie a tiež stretnutia priamo v zariadení. Vedenie organizácie deklarovalo, že v tomto roku plánujú zabezpečiť rekonštrukciu oplotenia areálu a výhľadovo z cudzích zdrojov plánujú opravu fasády.

Vyhodnotené bolo, že spolupráca s neziskovou organizáciou bola v minulých obdobiach vždy bezproblémová, organizácia reagovala aj na urgentné potreby mesta, ak bolo nevyhnuté zabezpečiť bývanie pre osoby v núdzi, navrhuje sa preto ponechať objekt v nájme neziskovej organizácie KRIŽOVATKY n.o., a to na dobu neurčitú s výpovednou dobou 12 mesiacov za dohodnuté nájomné vo výške 1 Eur ročne za celý predmet nájmu – t.j. objekt súp. č. 5246 nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1 a pozemok reg. „C“ parc. č. 3631/1 o výmere 524 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 2935 v k.ú. Malacky za účelom poskytovania sociálnej služby - útulok podľa §26 zákona o sociálnych službách.

Dlhodobý prenájom posudzujeme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s Čl. 16 ods. 2 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta z dôvodu, že nájomca je neziskovou organizáciou poskytujúcou všeobecne prospešné služby pre občanov mesta Malacky v oblasti sociálnej pomoci a humanitárnej starostlivosti a podporných činností pre osoby v núdzi, čím podporuje ich začlenenie do bežného života a skvalitňuje ich sociálne postavenie.

Podľa č. 16 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta je mesto oprávnené dohodnúť nižšie nájomné, než je všeobecná hodnota nájomného, ak nájomcom je právnická osoba tretieho sektora (teda aj nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby) so sídlom na území mesta alebo vykonávajúca pôsobnosť na území mesta, ak je to v súlade s verejným záujmom.

Mesto Malacky je vlastníkom nehnuteľnosti so súp. č. 5246 v katastrálnom území Malacky. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 2935, druh stavby: 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum s popisom stavby – materská škola.

Podľa § 7a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je obec povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa §2b ods. 1 a §2c, ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno - vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti. Ďalej podľa § 7a ods. 2 písm. a) predmetného zákona sa povinnosť podľa odseku 1 skončí na základe rozhodnutia obecného (mestského) zastupiteľstva o zmene účelového určenia majetku uvedeného v odseku 1.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti k zámeru schválenia nájmu pre KRIŽOVATKY n.o. za účelom poskytovania zaregistrovanej sociálnej služby a tiež z dôvodu, že sa objekt už takmer 20 rokov nevyužíva ako materská škola a takto sa v budúcnosti ani neplánuje využívať, navrhuje sa schváliť zmenu účelu využitia nehnuteľností z pôvodného druhu stavby: 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum (popis stavby – materská škola) na nový druh stavby: 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia.

#### **1.4. Iné náležitosti, ako napr. alternatívy a varianty riešenia, zdroje informácií:**

Alternatívne riešenie    n e n a v r h u j e m e.

Zdroj informácií:

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Zásady hospodárenia s majetkom mesta

## Zhrnutie a návrh uznesenia

### II. Návrh uznesenia

#### 2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách:

##### 1) berie na vedomie

predloženú dôvodovú správu (mat. Z19/2024) „Návrh na dlhodobý prenájom majetku mesta v prospech neziskovej organizácie KRIŽOVATKY n.o. prevádzkujúcej Azylové centrum Betánia“,

##### 2) schvaľuje

- a) zámer prenajať majetok mesta - objekt súp. č. 5246 a pozemok reg. „C“ parc. č. 3631/1 v k.ú. Malacky za účelom poskytovania sociálnych, poradenských a podporných služieb v prospech neziskovej organizácie KRIŽOVATKY n.o. na dobu neurčitú s výpovednou dobou 12 mesiacov za nájomné vo výške 1,- Eur ročne, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pretože nájomca poskytuje všeobecne prospešné služby pre občanov mesta Malacky v oblasti sociálnej pomoci a humanitárnej starostlivosti a podporných činností pre osoby v núdzi, čím podporuje ich začlenenie do bežného života a skvalitňuje ich sociálne postavenie, a teda ide o prenájom majetku mesta podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
- b) trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa dlhodobý odplatný prenájom stavby so súp. č. 5246 na pozemku registra „C“ parc. č. 3631/1 a pozemku reg. „C“ parc.č. 3631/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 524 m<sup>2</sup> v k.ú. Malacky zapísaných na LV č. 2935 za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb v oblasti sociálnej pomoci a humanitárnej starostlivosti v prospech neziskovej organizácie KRIŽOVATKY n.o. so sídlom v Skalici, Záhradná 1999/3, IČO: 37986767 na dobu neurčitú s výpovednou dobou 12 mesiacov, pričom ročná cena nájmu je stanovená v sume 1,- Eur,
- c) zmenu účelu využitia nehnuteľnosti - stavby so súp. č. 5246 postavenej na pozemku reg. „C“ parc. č. 3631/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 524 m<sup>2</sup> evidovanej Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom a zapísanej na LV č. 2935 pre k. ú. Malacky vo vlastníctve mesta z pôvodného druhu stavby: 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum (popis stavby – materská škola) na nový druh stavby: 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia.

#### 2.2. Návrh uznesení komisií MsZ: