



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 15. zasadnutie
miestnej rady
dňa 27. januára 2026

**Návrh na zníženie nájomného na rok 2026 a nasledujúce roky nájmu o 50%
z aktuálnej ceny nájmu, ktoré vyplýva zo zmluvy o nájme č. 07 83 1144 08
00 (Športový areál Hanulova 35, nájomca: Libor Jakšík)**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko komisie ekonomickej
5. Žiadosť o zníženie nájomného

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

zníženie sumy nájomného za obdobie nájmu od roku 2026 (vrátane) do ukončenia doby nájmu, a to o 50% z aktuálnej ceny nájmu nájomcovi Liborovi Jakšíkovi. Nájomné vyplýva zo zmluvy o nájme č. 07 83 1144 08 00 v znení neskorších dodatkov, za nájom Športového areálu Hanulova 35. Podmienky zníženia nájmu:

- Dodatok k nájomnej zmluve bude zo strany mestskej časti podpísaný až po tom, čo nájomca uhradí všetky svoje záväzky za predchádzajúce obdobie, (obdobie do 31.12.2025), ktoré vyplývajú zo zmluvy o nájme č. 07 83 1144 08 00 v znení neskorších dodatkov.

Dôvodová správa

Dňa 30.12.2008 podpísalo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava s nájomcom Liborom Jakšíkom, IČO: 342 96 832, zmluvu o nájme nehnuteľností č. 07 03 1144 08 00 v znení dodatku č. 07 03 1144 08 01 zo dňa 02.03.2010 (ďalej len „zmluva“), predmetom ktorej je nájom nehnuteľností – stavby a pozemkov nachádzajúcich sa na Hanulovej ul. č. 35, v Bratislave, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2180/3 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 147 m², parc. č. 2180/4, druh pozemku ostatné plochy o výmere 4 848 m² a stavby súp. č. 3290, postavené na parc. č. 2180/3 – ako prevádzková budova športového areálu. Uvedené nehnuteľnosti boli v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v priamej správe hlavného mesta.

Zverovacím protokolom č. 11 88 0598 20 00 zo dňa 04.11.2020 boli uvedené nehnuteľnosti za účelom správy a údržby športovo-rekreačného areálu nachádzajúceho sa na Hanulovej ulici č. 35, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Protokol nadobudol účinnosť dňa 27.11.2020. Spolu so zverením správy vyššie uvedených nehnuteľností, postúpilo hlavné mesto na mestskú časť zároveň všetky práva a záväzky vyplývajúce hlavnému mestu SR Bratislavy z Nájomnej zmluvy č. 07 08 1144 08 00 uzatvorenej dňa 31.12.2008 v znení jej dodatku.

Dodatkom č. 2 ev. č. 124/2021 zo dňa 11.08.2021 sa zúžil rozsah nájmu pozemku parc. č. 2180/4 – ostatné plochy na časť vo výmere 2 078 m², pričom ročné nájomné predstavuje sumu 10 029,46 EUR. Nájomné nájomca uhrádza v polročných intervaloch.

V súlade s čl. III ods. 9 Zmluvy o nájme, bola dňa 12.02.2025 nájomcovi zaslaná informácia o zvýšení nájomného o mieru inflácie za rok 2024, ktorá bola vyhlásená Štatistickým úradom a predstavuje nárast o 2,8%. **Aktuálne nájomné za rok 2025 tak predstavuje sumu 13 263,52 EUR.**

Medzi nájomcom a mestskou časťou Bratislava-Dúbravka, bola uzatvorená aj Zmluva č. 482/2021 o spolupráci a prevádzkovaní a správe ihriska, predmetom ktorej je úprava práv a povinností strán pri zabezpečovaní dohľadu a starostlivosti nad Areálom Hanulova vybudovaným na pozemku reg. „C“ parc. č. 2180/4. Nájomca je povinný zabezpečiť napr. vysýpanie košov, pravidelné kosenie a starostlivosť o zeleň, kontrola a revízia zariadení a prvkov v areáli, zimná a letná údržba areálu, starostlivosť o verejné WC.

Listom zo dňa 11.12.2025 požiadal nájomca o zníženie sumy nájmu na nadchádzajúce obdobie nájmu o 50 % aktuálnej sumy nájmu, t.j. o zníženie na sumu **6 631,76 EUR na rok**. Žiadosť odôvodňuje výrazným poklesom tržieb a celkovo zhoršenej ekonomickej situácie, ktorá nastala po pandemických opatreniach a s tým súvisiacou hospodárskou recesiou a infláciou. Zároveň nájomca poukazuje na extrémne zvýšenie cien energií v roku 2023 a s tým súvisiaci niekoľko desaťtisícový nedoplatok. Ďalej nájomca uvádza, že personál sa v rámci vlastnej réžie nájomcu a vo svojej pracovnej dobe stará o poriadok v celom areáli, čo vedie tiež k zvýšeným nákladom. K zvýšeným nákladom taktiež patrí spotreba vody a hygienický potrieb na toaletách.

V decembri 2025 uzatvoril žiadateľ s mestskou časťou Dohodu o splátkach, predmetom ktorej je súhlasestskej časti, že nájomca-žiadateľ bude uhrádzať nedoplatok za rok 2025 v celkovej výške **13 263,52 EUR** v mesačných splátkach po **500,00 EUR**.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 14.01.2026:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

zníženie nájomného na rok 2026 a nasledujúce roky nájmu o 50% z aktuálnej ceny nájmu, ktoré vyplýva zo zmluvy o nájme č. 07 83 1144 08 00 (Športový areál Hanulova 35, nájomca: **Libor Jakšík**), podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia súhlasí s návrhom len za podmienky, že nájomca uhradí všetky záväzky zo zmluvy za predchádzajúce obdobie, t.j. do 31.12.2025.

Hlasovanie: prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

zníženie nájomného na rok 2026 a nasledujúce roky nájmu o 50% z aktuálnej ceny nájmu, ktoré vyplýva zo zmluvy o nájme č. 07 83 1144 08 00 (Športový areál Hanulova 35, nájomca: **Libor Jakšík**), podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie EK: Komisia ekonomická sa stotožňuje s návrhom komisie legislatívno-právnej a navrhuje schváliť zníženie nájmu o 50% pod podmienkou vyplatenia celého dlhu nájomcu najneskôr do termínu 31.3.2026.

Hlasovanie: prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

komisia

Libor Jakšík, Grösslingova 71, 811 09 Bratislava IČO 34296832, IČ DPH 1025360314
zapísaný v Živ. reg. BA 104-8557

Mestská časť Bratislava- Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Bratislava: 11.12.2025

Vážená mestská časť,

dovoľte mi, aby som sa na Vás touto cestou obrátil so žiadosťou o **zníženie nájmu o 50% za priestory** pre pub a tenisové kurty, ktoré dlhodobo prevádzkujeme v Športovo rekreačnom areáli na Hanulovej ulici 35, Bratislava - Dúbravka na základe nájomnej zmluvy.

Ako sme už pri poslednej žiadosti o odpustenie nájmu deklarovali, k tejto požiadavke sme dospeli na základe výrazného poklesu tržieb a celkovo zhoršenej ekonomickej situácie. Táto sa u nás prejavuje už od pandemických opatrení, a s tým súvisiacou hospodárskou recesiou a infláciou. Odvtedy zaznamenávame významný pokles návštevnosti v našej prevádzke.

Avšak najzásadnejší faktor, ktorý nepriaznivú ekonomickú situáciu definitívne ovplyvnil, bolo extrémne zvýšenie cien energií. Cena za spotrebu energií (ZSE + SPP) za rok 2021 a roky pred ním bola 13.271€ a od roku 2022, kedy došlo k extrémnemu navýšeniu cien týchto komodít, cena za energie za rok 2022 bola 42.371€, čo znamenalo nárast o 220%. Od tohto obdobia sa ceny za energie nezmenili a každoročne nám spôsobujú záporné hospodárske výsledky. Tento nárast energií nám od roku 2022 spôsobil výraznú stratu, ktorú sa nám doteraz nepodarilo eliminovať.

Okrem nákladov na energie nám vznikajú nevyhnutné náklady na mzdy a odvody, náklady na údržbu, opravy a chod prevádzky. Náklady na energie sme sa snažili znížiť zmenou dodávateľov energií, takisto šetrením spotreby, napriek tomu sa ich nepodarilo výrazne znížiť a dostať na úroveň z pred roka 2022. Šetrenie nastalo aj na strane personálu, ktorého stav sme znížili na nevyhnutnú potrebu, aby areál mohol fungovať. Na zníženie vyššie vymenovaných nákladov sme vyčerpali všetky možnosti, ako ich znížiť.

Ďalším významným nákladom je nájom, ktorého zníženie je jediným možným a posledným riešením, aby sa prevádzka dostala zo záporných čísel a bola v stave, kedy náklady nebudú prevyšovať výnosy. Celá táto zlá ekonomická situácia nás dostala do stavu, keď nie sme schopní pokrývať naše prevádzkové náklady, a zároveň platiť nájomné v súčasnej výške.

Rád by som zdôraznil, že naším cieľom je aj naďalej prevádzkovať pub a tenisové kurty. Sme pripravení prijať opatrenia na zlepšenie našich služieb a obnovu tržieb aj v týchto náročných ekonomických časoch, ale na to potrebujeme pomoc zo znížením nájmu.

Tiež by som rád podotkol, že náš personál sa v rámci našej réžie a svojej pracovnej doby stará aj o poriadok v celom areáli – kosenie, zimnú údržbu, každodenné zbieranie odpadkov a celkovú kontrolu areálu. Pri výskyte menších závad ich svojpomocne na naše náklady odstraňujeme. Každý večer správca po 22,00 prejde celý areál a skontroluje, či sa tam nenachádzajú neprispôsobiví občania alebo mládež. Tiež k zvýšeným nákladom patrí spotreba vody a hygienických potrieb na toaletách, ktoré sú najmä v sezóne hojne využívané návštevníkmi ihriska, čo zahŕňa upratovanie toaliet viackrát za deň. Jedná sa o dlhoročných zamestnancov, ktorí majú k prevádzke vybudovaný kladný vzťah.

Aj z týchto vyššie uvedených dôvodov by sme neradi v rámci úsporných opatrení pristúpili k obmedzovaniu prevádzkových hodín a dní, čo by malo za následok nedostupnosť toaliet pre

verejnosť z areálu, a zároveň kontrolu areálu naším personálom a tým možný vznik škôd na Vašom majetku a zgrupovanie neprispôsobivých občanov.

Záverom chcem podotknúť, že celé roky, čo areál prevádzkujem, som zodpovedne platil nájomné a k areálu pristupoval ako k vlastnému majetku.

Verím, že všetky vyššie uvedené dôvody na požiadavku na zníženie nájmu a naše dlhodobé bezproblémové partnerstvo požadovanú úľavu na nájomnom schválite a pomôžete tak zachovať stabilitu prevádzky.

Ďakujem za pochopenie a teším sa na ďalšiu spoluprácu.

Libor Jakšík