

## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
Dňa 25. 09. 2025

**Prenájom nebytových priestorov - ambulancií nachádzajúcich sa v objekte zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, k. ú. Rusovce, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojitosti so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. a) (Žena s. r. o.)**

---

**Predkladateľ:**

Radovan Jenčík v. r.  
starosta mestskej časti

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Pôdorys zdravotného strediska
4. Žiadosť o predĺženie nájmu
5. List vlastníctva č. 2
6. List vlastníctva č. 842
7. Snímka z katastrálnej mapy
8. Návrh nájomnej zmluvy

**Spracovateľ:**

Ing. Ida Seyfertová  
správa nehnuteľného majetku

**Návrh na uznesenie:**

Miestne zastupiteľstvo

**schvaľuje** prenájom nebytových priestorov – ambulancií v zmysle priloženého pôdorysu, konkrétne miestností č. 23, 24, 25, 26, 27 o výmere 55 m<sup>2</sup> a časti dámskeho WC vo výmere 1,58 m<sup>2</sup>, t. j. celková výmera 56,58 m<sup>2</sup>, v budove zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, stojacej na parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, spoločnosti Žena s. r. o., Staré Grunty 3193/220, 841 04 Bratislava, zastúpenej MUDr. Janou Lázárovou Chabadovou, IČO: 35882964, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia ambulantnej starostlivosti – odbor gynekológia, za cenu nájmu 17,75 €/m<sup>2</sup>/mesiac + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, na dobu 5 rokov so začiatkom od 01. 10. 2025, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. a) – nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb, pre športové účely a komunitných záhrad. Celková suma nájmu za celý predmet nájmu je 12 051,54 €/rok.

## Dôvodová správa

Spoločnosť Žena s. r. o., Staré Grunty 3193/220, 841 04 Bratislava, zastúpenej MUDr. Janou Lázárovou Chabadovou, IČO: 35882964, požiadala o predĺženie prenájmu nebytových priestorov - ambulancií v budove zdravotného strediska Rusovce, postavenej na pozemku parc. č. 965/2, súpis. č. 279, evidovanej v liste vlastníctva č. 842, k. ú. Rusovce. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v zmysle priloženého pôdorysu budovy, konkrétne miestností č. 23, 24, 25, 26, 27 o výmere 55 m<sup>2</sup> a časti dámskeho WC vo výmere 1,58 m<sup>2</sup>, čo predstavuje celkovú výmeru 56,58 m<sup>2</sup>.

V predchádzajúcich obdobiach bola výška nájmu stanovovaná na základe samostatného uznesenia č. 182/2016 zo dňa 28. 06. 2016, ktorým boli schválené ceny prenájmov nebytových priestorov (ambulancií) v budove zdravotného strediska v mestskej časti Bratislava-Rusovce. Vzhľadom k tomu, že 01. 11. 2023 nadobudol účinnosť zákon č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý stanovil podrobnosti pri stanovovaní výšky nájmu odlišné od predchádzajúce spôsoby stanovovania nájomného, nie je možné ďalej aplikovať toto uznesenie na stanovenie výšky nájmu nebytových priestorov v zdravotnom stredisku.

V roku 2024 bol nájom predĺžený na 1 rok s výškou nájmu je 23,20€/m<sup>2</sup>/rok vzhľadom k tomu, že nebol vypracovaný znalecký posudok, čo je legislatívna podmienka v prípadoch hodných osobitného zreteľa, t.j. všeobecná hodnota je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov, pričom stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 EUR na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.

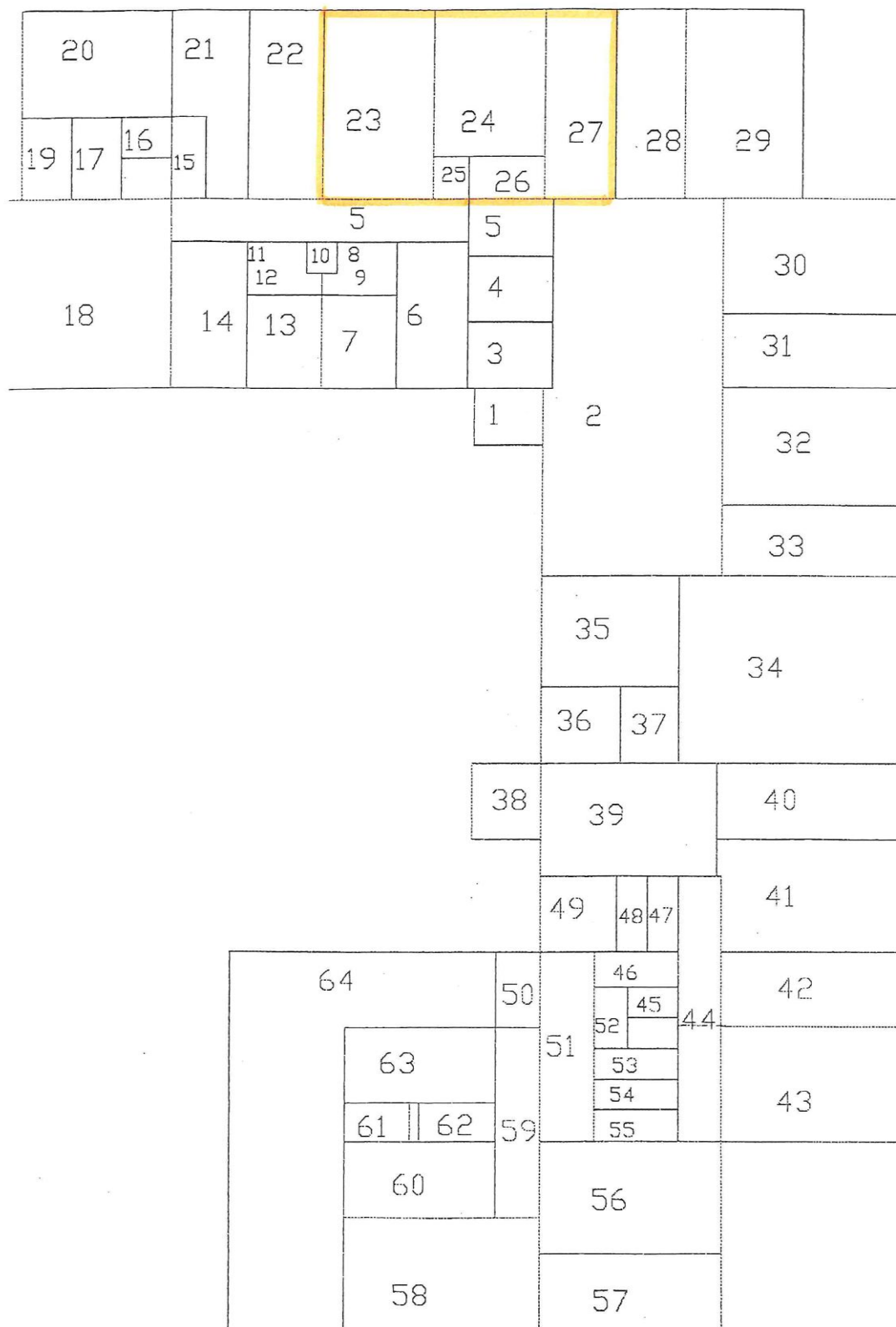
V zmysle zákona mestská časť objednala vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie výšky nájmu nebytových priestorov v zdravotnom stredisku Rusovce – ambulancií a spoločných priestorov vrátane WC. Na základe znaleckého posudku č. 77/2025 zo dňa 19. 09. 2025 vypracovaného Ing. Tomášom Kinczerom, PhD., bola cena nájmu za nebytové priestory v zdravotnom stredisku Rusovce stanovená na 17,75 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Čo sa týka platieb za spotrebu energií, tieto budú špecifikované v nájomnej zmluve a budú mať formu mesačných zálohových platieb.

Prenájom navrhujeme schváliť na dobu 5 rokov so začiatkom od 01. 10. 2025 **ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojitosti so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce Čl. 9 ods. 10 písm. a) - nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb, pre športové účely a komunitných záhrad.** Dôvodom navrhovaného obnovenia nájmu je pokračovanie poskytovania zdravotnej starostlivosti ako verejnoprospešnej služby pre občanov MČ Bratislava-Rusovce v minimálne takom rozsahu ako je tomu doteraz.

V Bratislave dňa 18. 09. 2025

Ing. Ida Seyfertová  
správa nehnuteľného majetku

# Pôdorys zdravotného strediska



## Žiadosť o predĺženie nájmu

### Žena s.r.o., Staré Grunty 3193/220, 841 04 Bratislava

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Mestská časť Bratislava-Rusovce |              |
| Dátum: 21. MÁJ 2025             |              |
| Podacie číslo: 2046             | Číslo spisu: |
| Prílohy / listy: /              | Vybavuje: 15 |

Mestská časť Bratislava – Rusovce  
Vývojová 8  
851 10 Bratislava

**VEC: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy č. NNP/008/2016**

Dovoľujem si Vás požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy č. NNP/008/2016 v priestoroch Zdravotného strediska BA – Rusovce za účelom pokračovania v prevádzkovaní gynekologickej ambulancie. T.č. je ambulantným lekárom MUDr. Martin Holáč, s predpokladom nadviazania na gynekologickú ambulantnú starostlivosť pre Vaše obyvateľky MUDr. Janou Lázárovou Chabadovou od jari 20026.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem.

S úctou

V Bratislave 21. mája 2005

**ŽENA s.r.o.**  
Staré Grunty 220  
841 04 Bratislava  
IČO: 36 882 004, DIČ: 2021632712

MUDr. Jana Lázárová Chabadová

konateľ Žena s.r.o.

## List vlastníctva č. 2

Nie je verejnou listinou v zmysle § 69 ods.1 Zák.č.162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam - Neslúži na právne úkony

### Výpis z listu vlastníctva č. 2

Okres: Bratislava V

Dátum vyhotovenia: 17.09.2025

Obec: Bratislava - mestská časť Rusovce

Vyhotovil: seyfertova

Katastrálne územie: Rusovce

Verzia katastrálnych dát: 18.03.2025

#### A. majetková podstata - parcely registra "C"

| Číslo parcely                                                                                   | Výmera v m² | Druh pozemku                | Spôsob využitia | Umiestnenie | Druh ochrany | Právny vzťah |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| 725/1                                                                                           | 313         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/2                                                                                           | 19          | Zastavané plochy a nádvoria | 17              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 586.  |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/3                                                                                           | 20          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 697.  |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/4                                                                                           | 233         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/5                                                                                           | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 649.  |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/6                                                                                           | 22          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 778.  |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/7                                                                                           | 222         | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| 725/8                                                                                           | 228         | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| 725/9                                                                                           | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 644.  |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/10                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 639. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/11                                                                                          | 230         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/12                                                                                          | 229         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/13                                                                                          | 18          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 643. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/14                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 634. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/15                                                                                          | 229         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/16                                                                                          | 230         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/17                                                                                          | 16          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 636. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/18                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/18 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 640. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/19                                                                                          | 234         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/20                                                                                          | 219         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/21                                                                                          | 206         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/22                                                                                          | 237         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/23                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/23 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 646. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/24                                                                                          | 225         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/25                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 637. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/26                                                                                          | 17          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/26 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 638. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/27                                                                                          | 227         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/28                                                                                          | 228         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/29                                                                                          | 16          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/29 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 645. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/30                                                                                          | 223         | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| 725/31                                                                                          | 19          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 711. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/32                                                                                          | 226         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/33                                                                                          | 22          | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1           | -            |              |
| 725/34                                                                                          | 223         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 725/35                                                                                          | 20          | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/35 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 785. |             |                             |                 |             |              |              |
| 725/36                                                                                          | 224         | Ostatné plochy              | 37              | 1           | -            |              |
| 783/1                                                                                           | 243         | Ostatné plochy              | 34              | 1           | -            |              |

## A. majetková podstata - parcely registra "C"

| Číslo parcely                                                                                    | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využitia | Umiestnenie | Druh ochrany | Právny vzťah |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| 783/2                                                                                            | 75                      | Zastavané plochy a nádvoría | 25              | 1           | -            |              |
| 783/9                                                                                            | 328                     | Ostatné plochy              | 34              | 1           | -            |              |
| 965/1                                                                                            | 8916                    | Zastavané plochy a nádvoría | 25              | 1           | -            |              |
| 965/2                                                                                            | 805                     | Zastavané plochy a nádvoría | 16              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 965/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 842.   |                         |                             |                 |             |              |              |
| 965/4                                                                                            | 36                      | Zastavané plochy a nádvoría | 16              | 1           | -            | 5            |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 965/4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3090.  |                         |                             |                 |             |              |              |
| 965/5                                                                                            | 80                      | Zastavané plochy a nádvoría | 18              | 1           | -            |              |
| 965/18                                                                                           | 29                      | Zastavané plochy a nádvoría | 18              | 1           | -            |              |
| 965/19                                                                                           | 18                      | Zastavané plochy a nádvoría | 18              | 1           | -            |              |
| 965/43                                                                                           | 9                       | Zastavané plochy a nádvoría | 16              | 1           | -            |              |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 965/43 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2165. |                         |                             |                 |             |              |              |
| 966                                                                                              | 841                     | Zastavané plochy a nádvoría | 99              | 1           | -            |              |
| 967                                                                                              | 309                     | Zastavané plochy a nádvoría | 25              | 1           | -            |              |
| 984                                                                                              | 2444                    | Zastavané plochy a nádvoría | 18              | 1           | -            |              |
| 985                                                                                              | 205                     | Zastavané plochy a nádvoría | 16              | 1           | -            |              |
| 1077/1                                                                                           | 80                      | Záhrady                     | 4               | 1           | -            |              |
| 1081/1                                                                                           | 73                      | Záhrady                     | 4               | 1           | -            |              |
| 1084/1                                                                                           | 73                      | Záhrady                     | 4               | 1           | -            |              |
| 1085/1                                                                                           | 1340                    | Zastavané plochy a nádvoría | 25              | 1           | -            |              |
| 1085/2                                                                                           | 75                      | Záhrady                     | 4               | 1           | -            |              |

Výmera spolu: 20673 Počet parciel : 55

### Legenda:

#### Právny vzťah

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

#### Spôsob využitia

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie,  
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom  
18 Pozemok, na ktorom je dvor  
25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti  
34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu  
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré ne  
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

#### Umiestnenie

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## A. majetková podstata - parcely registra "E"

| Číslo parcely | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Nesúlad DP | Pôvodné KÚ | Počet č. UO | Umiestnenie |
|---------------|-------------------------|--------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 4262          | 28912                   | Orná pôda    | -          | -          |             | 2           |

Výmera spolu: 28912 Počet parciel : 1

### Legenda:

#### Umiestnenie

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## B. vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

### Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel účastníka:

1 / 1

Ťarcha Vecné bremeno - právo vstupu, výstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok reg. CKN p.č. 965/19 v prospech vlastníka stavby s.č. 1146 na pozemkoch reg. CKN p.č. 965/40, 965/41, podľa V-4879/2020 zo dňa 16.3.2020

Iné údaje Zápis Geometrického plánu č.21/2003 zo dňa 24.9.2003

Iné údaje Zápis Geometrického plánu č.29/2003 zo dňa 24.9.2003

Iné údaje GP č. 161/2014 na zameranie stavby a oddelenie pozemku, úrad. overený dňa 21.10.2014 pod č. 2306/2014, Z-9167/15

Titul nadobudnutia ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM-3797/96-VO ZO DŇA 26.9.1996, PK VL. Č. 1144,1181,1173,1133,1029,1128,1129,1023,1141,1052,1044 + IDENTIFIKÁCIE

### Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 Podielnicke družstvo DUNAJ, Vývojová 852, Bratislava, PSČ 851 10, SR

IČO: 190667

Spoluvlastnícky podiel účastníka:

0 / 1

Iné údaje K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra E KN parc. č. 4262, na dobu 15 rokov od 28.2.2023, podľa zmluvy o nájme č. 08 83 0002 23 00 zo dňa 22.2.2023, N-13/2023.

Počet spoluvlastníkov: 2

## C. Titul nadobudnutia

ZIADOST EO/246/93/KY

## C. Iné údaje

STAV PRAVNÝ P.C.430 NIE JE V SULADE SO STAVOM UZIVANIA ZAMERANOM PRI THM.

Protokol o oprave chyby, X-423/2019

Protokol o oprave chyby, X-434/2019

zápis GP č. 46/2014 (úradné overenie č. 1480/14), V-447/15

## List vlastníctva č. 842

Nie je verejnou listinou v zmysle § 69 ods.1 Zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam - Neslúži na právne úkony

### Výpis z listu vlastníctva č. 842

Okres: Bratislava V  
Obec: Bratislava - mestská časť Rusovce  
Katastrálne územie: Rusovce

Dátum vyhotovenia: 17.09.2025  
Vyhotožil: seyfertova  
Verzia katastrálnych dát: 18.03.2025

#### A. majetková podstata - stavby

| Súpisné číslo na parcele č.                                                                 | Druh stavby | Popis stavby        | Druh ochrany | Umiestnenie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|-------------|
| 279 965/2                                                                                   | 12          | ZDRAV.ST.-BALKAN.53 | -            | 1           |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 279 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2. |             |                     |              |             |

Počet stavieb: 1

Legenda:

Druh stavby  
12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia  
Umiestnenie  
1 Stavby postavané na zemskom povrchu

#### B. vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR

IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel účastníka:

1 / 1

Ťarcha Vecné bremeno v povinnosti zabezpečenia poskytovania zdravotnej starostlivosti podľa zákona č.277/1994 Z.z. v zmysle čl.VII zmluvy zo dňa 28.06.2001 podľa V-2768/01 zo dňa 18.10.2001

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode privatizovaného majetku zo dňa 28.06.2001 podľa V-2768/01 zo dňa 18.10.2001

Počet spoluvlastníkov: 1

## Snímka z katastrálnej mapy



## Návrh nájomnej zmluvy

### Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/...../2025

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**           **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 Bratislava  
IČO: 00 603 481

v zastúpení:           **Mestská časť Bratislava-Rusovce**  
so sídlom: Vývojová 8, 851 10 Bratislava  
IČO: 00 304 611  
zastúpená: Radovan Jenčík, starosta  
bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava  
číslo účtu: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

zastúpenie:

(ďalej len ako „nájomca“)

### **Článok I** **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenája nájomcovi nebytové priestory – ambulancie, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy a to miestnosti č. xx o výmere xx m<sup>2</sup> a časť čakárne a WC o výmere xx m<sup>2</sup>, čo predstavuje celkovú plochu xx m<sup>2</sup>. Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú v budove zdravotného strediska Rusovce, na ulici Balkánska č. 53, súpis. č. 279, katastrálne územie Rusovce, zapísanej v LV č. 842 postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 965/2 o výmere 805 m<sup>2</sup>, zapísanej v LV č. 2.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej starostlivosti podľa zákona č. 578/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu a s tým súvisiacich činností.
4. Účelom prenájmu je prevádzka zdravotníckeho zariadenia – xxx ambulancie.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## **Článok II**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 kalendárnych rokov so začiatkom od 01. 10. 2025 do 30. 09. 2030.
2. Prenájom predmetných nebytových priestorov je v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. xxx/2025 zo dňa 25. 09. 2025.
3. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté zo strany prenajímateľa o odstránení stavby, o zmenách stavby, o vybudovaní novej stavby namiesto tej existujúcej, alebo v prípade rozhodnutia o investičnej činnosti prípadne inej obdobnej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu, pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenajímateľ povinný informovať nájomcu písomne najmenej šesť mesiacov vopred,
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu s 12 mesačnou výpovednou lehotou.
7. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
8. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnať svojej finančnej pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia prenájmu a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.
9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vyprataných veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrad za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
10. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu

nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.

11. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby aj v prípade, ak už priestory vypratal.
12. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomca nemá nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.

### **Článok III**

#### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Dňa 25. 09. 2025 uznesením č. xxx/2025 schválilo Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rusovce uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s Čl. 9 ods. 10 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce.
2. Výška nájmu je stanovená na 17,75 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Za predmet nájmu celkovo vo výmere xxx m<sup>2</sup> je výška nájomného stanovená na xxx €/mesiac, t.j. xxxx € ročne (slovom: xxx euro xxx centov).
3. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohovo platbu za energie (elektrická energia xxx €/ročne, vodné a stočné xxx €/ročne, vykurovanie, kurič a dodávka TUV xxx €/ročne) spolu čiastku vo výške xxx €/ročne (slovom: xxx euro xxx centov).
4. Od 01. 10. 2025 je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške xxx € (slovom: xxx euro xxx centov) vždy do 5. dňa v danom mesiaci formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava. Variabilný symbol je xxxxxx.
5. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. vodné a stočné, vykurovanie, kurič, dodávka TUV). V súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie poskytnutých zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom, t. j. prípadné nedoplatky alebo preplatky, a vystaví nájomcovi faktúru so splatnosťou 14 kalendárnych dní. Nájomca v prípade výskytu nesprávnych údajov na predloženej faktúre, je oprávnený ju vrátiť s pripomienkami najneskôr 14 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia, v prípade, ak tak neurobí, platí že faktúra je bezchybná a nájomca je povinný ju uhradiť.
6. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.
8. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
  - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
  - b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

## **Článok IV**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
  - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
  - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
  - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
  - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
  - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
  - c) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie,
  - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany,
  - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ,
  - f) spolupodieľať sa na úhrade nákladov spojených s nevyhnutnými opravami na predmete nájmu, prípadne na budove zdravotného strediska podľa podmienok určených v čl. V tejto Zmluvy,
  - g) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné,
  - h) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa alebo za spoluúčasti s prenajímateľom,
  - i) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly,
  - j) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy týkajúce sa predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani

- žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinil sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
  9. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

## **Článok V Údržba a opravy**

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu, náklady za drobné opravy alebo náklady spojené s neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,- € za každú jednotlivú opravu. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,- € za každú jednotlivú opravu, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ so spoluúčasťou nájomcu na úhrade týchto nákladov, ak prenajímateľ uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

## **Článok VI Poistenie**

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poisťovňu zmluvy na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
  - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví,
  - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia, straty a poškodenia nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza.
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle článku III tejto zmluvy nie je dotknutý.

## **Článok VII Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokovaním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť druhým dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....  
Xxx  
MUDr. Xxx  
konateľ

.....  
Radovan Jenčík  
starosta

Prílohy:

Príloha č. 1: uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. xx/2025 zo dňa 25. 09. 2025

Príloha č. 2: pôdorys predmetu nájmu