

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 16. 04. 2026

Prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte humanitného centra na Kováčovej ul. 85, 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) spoločnosti BE-SO s.r.o.

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť o nájom priestoru BE-SO s.r.o. zo dňa 18. 09. 2025
4. Doplnená žiadosť pani Sovíkovej (BE-SO s.r.o.) zo dňa 26. 01. 2026
5. Žiadosť o prenájom priestoru v humanitnom centre zo dňa 02. 04. 2026
6. List vlastníctva č. 1
7. Pôdorys predmetu nájmu
8. Snímka z katastrálnej mapy
9. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

Ing. Ida Seyfertová
správa nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

- a) schvaľuje** prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 82,67 m² v zmysle priloženého pôdorysu, nachádzajúcich sa v objekte humanitného centra na Kováčovej ul. 85 na pozemku registra C KN parc. č. 711 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1309 m², katastrálne územie Rusovce, spoločnosti BE-SO s.r.o., Nejedlého 18, 841 02 Bratislava, IČO 44724055, zastúpenej MUDr. Beátou Sovíkovou, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia - oftalmologickej ambulancie, na dobu 10 rokov so začiatkom

nájmu od 01. 05. 2026 do 31. 08. 2026 za cenu 1 €/m²/mesiac (celková cena nájmu za celý predmet nájmu 330,68 €/4 mesiace) + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, a od 01. 09. 2026 za cenu nájmu obvyklú v budove zdravotného strediska v čase posudzovania žiadosti 5,90 €/m²/mesiac za prenájom vyššie uvedených priestorov (celková suma nájmu 5 853 €/rok) + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, 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.

- b) schvaľuje** prenájom nebytových priestorov o celkovej výmere 82,67 m² v zmysle priloženého pôdorysu, nachádzajúcich sa v objekte humanitného centra na Kováčovej ul. 85 na pozemku registra C KN parc. č. 711 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1309 m², katastrálne územie Rusovce, spoločnosti BE-SO s.r.o., Nejedlého 18, 841 02 Bratislava, IČO 44724055, zastúpenej MUDr. Beátou Sovíkovou, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia - oftalmologickej ambulancie, na dobu 10 rokov so začiatkom nájmu od 01. 05. 2026 do 30. 04. 2031 za cenu 1 €/rok + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, a od 01. 05. 2031 do 30. 04. 2036 za cenu nájmu obvyklú v budove zdravotného strediska v čase posudzovania žiadosti 5,90 €/m²/mesiac za prenájom vyššie uvedených priestorov (celková suma nájmu 5 853 €/rok) + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb na základe dohody, ktorá vzišla z rokovania s poslancami zo dňa 01. 04. 2026, 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.

Toto uznesenie je platné 6 mesiacov odo dňa schválenia s podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy do dňa 16. 10. 2026. V prípade nepodpísania návrhu nájomnej zmluvy do uvedeného dátumu uznesenie stráca platnosť.

Dôvodová správa

Spoločnosť BE-SO s.r.o., Nejedlého 18, 841 02 Bratislava, IČO 44724055 doručila do podateľne miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rusovce dňa 19. 09. 2025 žiadosť o prenájom 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 mali byť nebytové priestory - miestnosti č. 43, časť 44, časť 51, 54, 55, 56, 57, ktoré sa uvoľnili po predchádzajúcom nájomcovi pánovi Reindlovi (tatér), ktorého nájomná zmluva skončila uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, t. j. k 30. 09. 2025. Spoločnosť BE-SO s.r.o. následne svoju žiadosť doplnila listami doručenými do podateľne miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rusovce dňa 26. 01. 2026 a 10. 02. 2026 o rozsah prác, na ktorých sa je ochotná podieľať pri rekonštrukcii predmetných priestorov.

Dňa 26. 01. 2026 bola do podateľne miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rusovce doručená aj opakovaná žiadosť od spoločnosti NemoSan, s. r. o., Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava, IČO: 54746701 o nájom tých istých priestorov - ambulancií v budove zdravotného strediska Rusovce.

Na základe spoločných rokovaní so zástupcami spoločností BE-SO s.r.o., NemoSan s. r. o., Mestskej časti Bratislava-Rusovce a poslancami bolo dohodnuté, že priestory v zdravotnom stredisku budú prenajaté spoločnosti NemoSan s. r. o. a spoločnosť BE-SO s.r.o. súhlasila s prenájomom a rekonštrukciou priestorov v humanitnom centre na Kováčovej ul. 85, ktoré má aktuálne v prenájme Kresťanská liga pre pomoc mentálne postihnutým na Slovensku, o. z. (ďalej len „Kresťanská liga“).

Opätovne prebehlo niekoľko spoločných stretnutí, ohliadok a rokovaní z čoho vzišla spoločná dohoda poslancov, zástupcov Mestskej časti Bratislava-Rusovce, Kresťanskej ligy a spoločnosti BE-SO s.r.o. na rozdelení priestorov humanitného centra na dva samostatné objekty, pričom v objekte „A“ zostane pôsobiť Kresťanská liga a v objekte „B“ vznikne istá forma zdravotníckeho zariadenia, ktorá bude slúžiť pre potreby Mestskej časti Bratislava-Rusovce v prípade záujmu lekárov o otvorenie nových ambulancií, nakoľko kapacita zdravotného strediska je už naplnená.

Prvou ambulanciou, ktorá by mala byť spustená do prevádzky v objekte „B“ humanitného centra do leta 2026 by mala byť oftalmologická ambulancia, ktorú bude prevádzkovať spoločnosť BE-SO s.r.o.

Mestská časť Bratislava-Rusovce bezprostredne po schválení príslušných materiálov na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 16. 04. 2026 a uzatvorenia dodatku č. 1 k nájomnej zmluve s Kresťanskou ligou a nájomnej zmluvy so spoločnosťou BE-SO s.r.o. pristúpi k prepisu všetkých energií (elektrická energia, plyn, voda), ktoré sú aktuálne evidované na Kresťanskú ligu, na Mestskú časť Bratislava-Rusovce, pričom jednotliví nájomcovia humanitného centra budú platiť zálohové platby za energie priamo Mestskej časti Bratislava-Rusovce, ktorá bude tieto náklady pomerovo rozúčtovať medzi jednotlivých nájomcov až do momentu úplného oddelenia objektu „B“ od objektu „A“.

Priebežne bude Mestská časť Bratislava-Rusovce vo svojej réžii realizovať nasledujúce kroky nevyhnutné k úplnému rozdeleniu priestorov humanitného centra na dva samostatné objekty v celkovej odhadovanej hodnote minimálne 70 000 EUR bez DPH:

- realizácia technických miestností ako zázemia pre rozvodnú skriňu pre rozvádzač RS2 s prípravou na podružné meranie spotreby elektrickej energie pre budúce ambulancie a plynovú kotolňu vrátane zásobníka teplej vody,
- realizácia nových samostatných rozvodov elektriny, vody a plynu pre objekt „B“ vedené v zadnej strane objektu a ich zaústenie do novovybudovanej technickej miestnosti,
- zaslepenie existujúcich rozvodov kúrenia, vody a plynu vedúcich do objektu „B“ a následné pripojenie nových rozvodov kúrenia a vody na existujúce rozvody,
- umiestnenie fakturačného elektromeru a plynomeru na hranicu pozemku do spoločnej skrine umiestnenej v oplotení,
- rozdelenie objektu na dve samostatné parcely z dôvodu požiadavky BVS,
- realizácia všetkých stavebných prác nevyhnutných na fyzické oddelenie priestorov objektu „A“ od objektu „B“ vrátane všetkých investícií vyvolaných touto prestavbou,
- izolácia severnej steny a s tým súvisiacich prác,
- vybudovanie prízjazdovej cesty k objektu „B“ v prípade realizácie všetkých inžinierskych sietí pre objekt „B“ pod komunikáciou,
- vybudovanie parkovacích miest pre návštevníkov zdravotníckych zariadení pôsobiacich v objekte B,
- realizácia rekonštrukcie vybraných priestorov v objekte „A“ na núdzový byt pre potreby Kresťanskej ligy,
- realizácia kanalizačnej prípojky pre oba objekty humanitného centra – v 12/2021 bol spracovaný projekt s rozpočtom z 05/2022 vo výške 24 346,44 € s DPH (navyššie oproti vyššie uvedenej investícii).

Aby mohla spoločnosť BE-SO s.r.o. začať s prevádzkou oftalmologickej ambulancie bude jej privedená elektrická energia k prenajímanému priestoru a osadený podružný merač z dôvodu vyúčtovania skutočných nákladov prevádzky oftalmologickej ambulancie. Ak to bude technicky možné, obdobný prístup bude použitý aj pri pripojení na plyn a vodu. Samotnú rekonštrukciu a realizáciu interiérových úprav prenajatých priestorov si bude realizovať spoločnosť BE-SO s.r.o. vo vlastnej réžii. Mestská časť bude súčinnosti pri v rozsahu sprostredkovania kontaktov na profesie zabezpečujúce jednotlivé práce.

Čo sa týka využívania areálu humanitného centra, spoločnosti BE-SO s.r.o. a jeho personálu bude umožnené využívanie terasy nachádzajúcej sa pri objekte „B“, pričom využívanie tohto priestoru klientami ambulancie nebude povolené. Klienti ambulancie bude môcť využívať len prístupovú cestu k objektu „B“ a prípadne parkovacie státi vybudované na tento účel.

K bodu a)

Cena nájmu bola stanovená na základe výšky nájmu obvyklej pre zdravotnícke zariadenia (ambulancie) nachádzajúce sa v budove zdravotného strediska v čase posudzovania žiadosti a to 5,90 €/m²/mesiac od 01. 09. 2026. Počas realizácie rekonštrukčných prác od 01. 05. do 31. 08. 2026, bude nájomca uhrádzať nájomné vo výške 1 €/m²/mesiac za celý predmet nájmu. Platby za spotrebu energií budú špecifikované v nájomnej zmluve a budú mať formu mesačných zálohových platieb

K bodu b)

Cena nájmu bola stanovená na základe dohody, ktorá vzišla z rokovania s poslancami zo dňa 01. 04. 2026 a to:

- od 01. 05. 2026 do 30. 04. 2031 za cenu 1 €/rok + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, a
- od 01. 05. 2031 do 30. 04. 2036 za cenu nájmu obvyklú v budove zdravotného strediska v čase posudzovania žiadosti 5,90 €/m²/mesiac za prenájom vyššie uvedených priestorov (celková suma nájmu 5 853 €/rok) + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb na základe.

Prenájom vyššie uvedených priestorov objektu „B“ humanitného centra spoločnosti BE-SO s.r.o. navrhujeme schváliť na dobu 10 rokov so začiatkom najneskôr od 01. 05. 2026 **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 nájmu je rozšírenie zdravotnej starostlivosti o poskytovanie ďalších zdravotných výkonov ako verejnoprospešnej služby pre občanov Mestskej časti Bratislava-Rusovce, za ktorými musia aktuálne obyvatelia Rusoviec cestovať mimo Rusoviec.**

Vypracovala: Ing. Ida Seyfertová

V Bratislave dňa 09. 04. 2026

Žiadosť o nájom priestoru BE-SO s.r.o. zo dňa 19. 09. 2025

BE-SO s.r.o, MUDr.B.Sovíková, Nejedlého 18, 84102 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum: 19 SEP. 2025	
Číslo čísla: 3284	Číslo spisu:
Prilohy / listy: 1	Vybavuje: 8

MÚ Bratislava Rusovce

Vývojová 8

851 10 Bratislava

Vec:

Žiadosť o prenájom priestorov za účelom zriadenia špecializovanej ambulancie

Dolupodpísaná MUDr. Sovíková B. žiadam o prenájom priestrov v mestskej časti Bratislava - Rusovce , za účelom zriadenia oftalmologickej ambulancie, plánujem sa venovať komplexnej očnej problematike ,ako aj špecializovanej glaukómovej ambulancii a aj deťom od 6 roku života perspektívne od 1. 11. 2025

Bratislava 17.9. 2025

Ďakujem

S priateľstvom

Dr.Sov

Doplnená žiadosť pani Sovíkovej (BE-SO s.r.o.) zo dňa 26. 01. 2026 a 10. 02. 2026

MUDr. Beáta Sovíková , bytom Ovocná 16,85110 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum: 26 JAN. 2026	
Číslo účelu: 207	Číslo spisu:
Prílohy / listy: /	Vybavuje: 8

Miestny úrad

MČ Bratislava - Rusovce

Vývojová 8

85110 Bratislava

Vec . Žiadosť o prenájom priestorov v ZZ MČ Bratislava Rusovce

Týmto žiadam o prenájom priestorov v ZZ MČ Bratislava - Rusovce na adrese Pohraničníkov 699 za účelom zriadenia oftalmologickej ambulancie , po vzájomnej dohode s participovaním na rekonštrukcii priestorov v zmysle dodania sanity, obkladov , osvetlenia ,dlažby a interiérových dverí

V Bratislave 22. 1 2026

Ďakujem

S pozdravom

Dr. Sovíková B

MUDr. Beáta Sovíková , bytom Ovocná 16,85110 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum:	10.2.2026
Podacie číslo:	Číslo spisu:
Prílohy / listy:	Vybavuje: 8

Miestny úrad
MČ Bratislava - Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava

Vec : Doplnenie žiadosti o prenájom priestoru v ZS za účelom zriadenia oftalmologickej ambulancie

Tým, že sa zmenili skutočnosti, som ochotná participovať vo väčšej miere na prerábke daného priestoru v ZZ MČ Bratislava - Rusovce. Nakoľko mám už záväzky voči zdravotnej poisťovni a firmám, keďže na projekte s vedením MČ intenzívne pracujeme od septembra 2025. Práce navyše voči pôvodnej žiadosti sú z mojej strany: zabezpečenie elektrikára, vodára a prestavbových prác. Jako v pôvodnej žiadosti, naďalej na moje náklady zostáva nákup všetkého potrebného materiálu. Od MČ teda po novom požadujem pomoc iba vo forme: odvozu všetkého starého interiéru ako sanity, odstránenie olejových náterov a pôvodných podláh, aby sa mohli začať rekonštrukčné práce. Od MČ ešte potrebujem majstrov, obkladača a maliara.

To je všetko. Mám za to, že s týmto prístupom z mojej strany bude záťaž pre vedenie MČ minimálna.

V Bratislave 10.2.2026

S pri

MUDr.Sovíková B

Žiadosť o prenájom priestoru v humanitnom centre zo dňa 02. 04. 2026

MUDr. Beáta Sovíková , bytom Ovocná 16, 851 10 Bratislava

Miestny úrad
MČ Bratislava - Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava

Vec : žiadosť o prenájom priestoru v centre Humanitárnej pomoci za účelom zriadenia oftalmologickej ambulancie

Na základe dohody týmto žiadam o prenájom priestorov na Kováčovej ulici č 85 , časť Bratislava - Rusovce za účelom zriadenia špecializovanej ambulancie v odbore Oftalmológia

V Bratislave 2.4 2026

S priateľským pozdravom

MUDr.Sovíková B

List vlastníctva č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 1.4.2026
Obec : 529494 Bratislava-Rusovce Čas vyhotovenia : 9:24:56
Katastrálne územie : 853771 Rusovce Údaje platné k : 31.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASŤ ČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
711	3109	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	7

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

7 Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

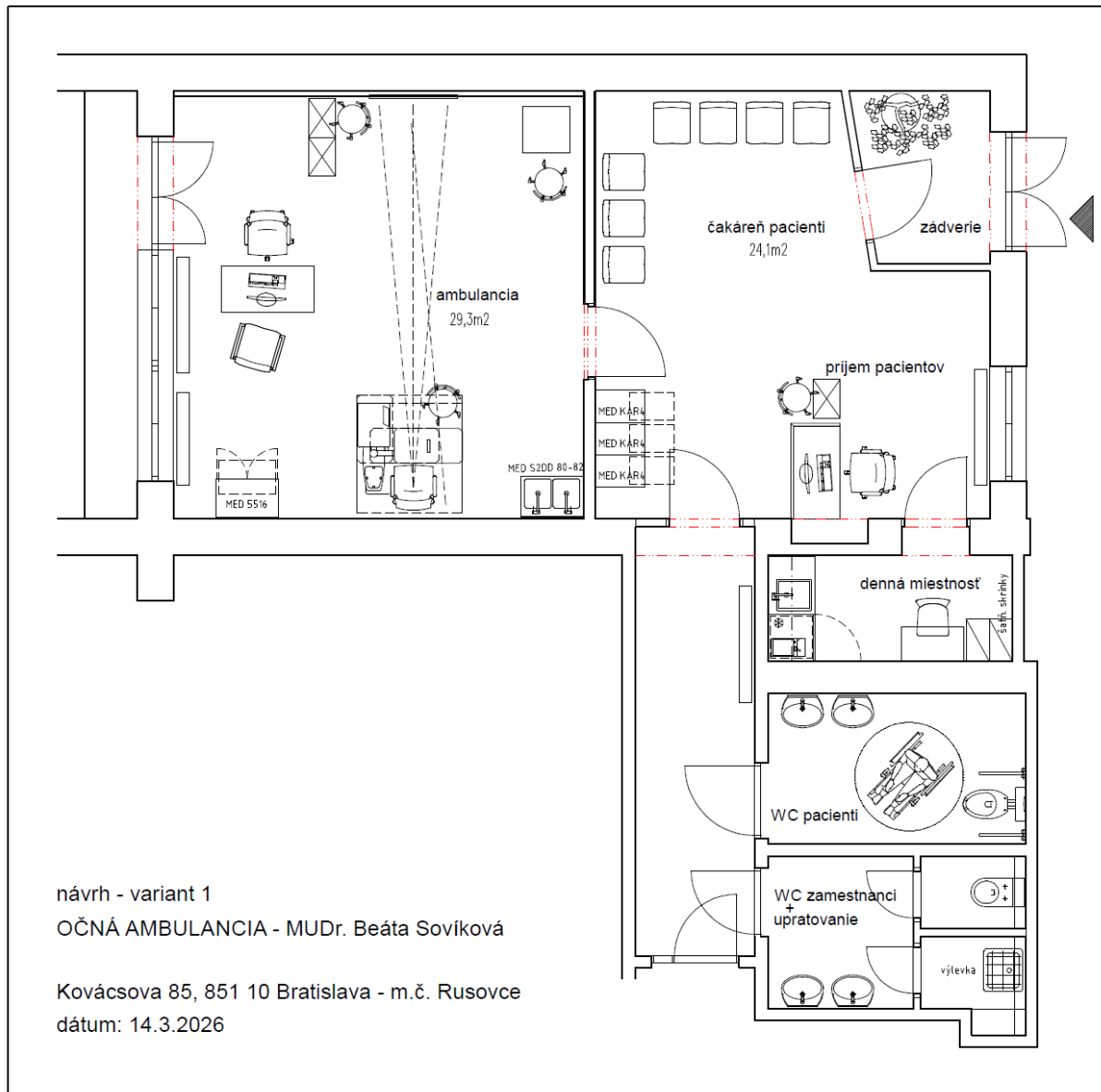
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

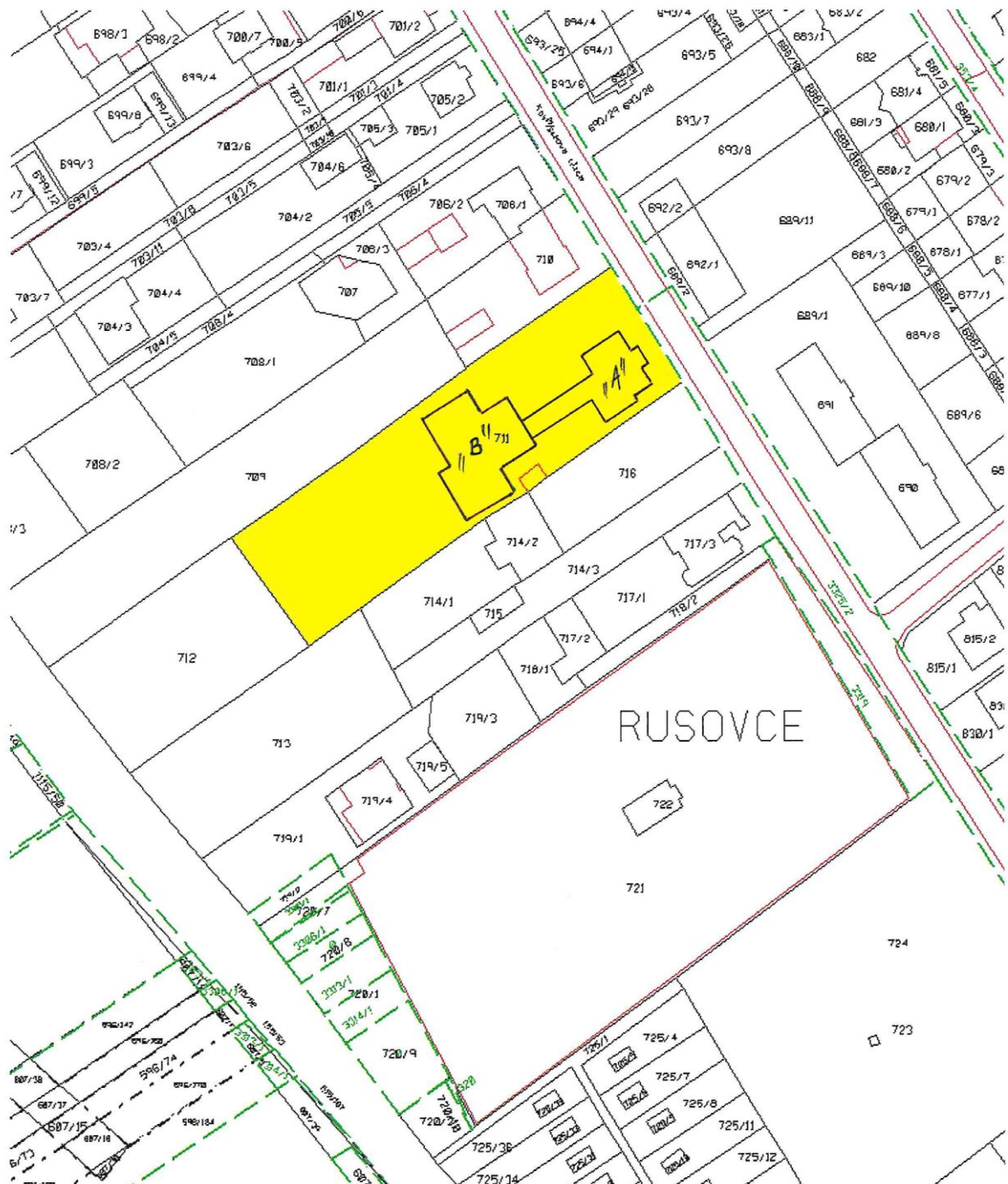
Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR, IČO: 603481	1/1

Pôdorys predmetu nájmu



Snímka z katastrálnej mapy



Návrh nájomnej zmluvy

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/...../2026

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:

Prenajíateľ: **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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **BE-SO s.r.o.**
so sídlom: Nejedlého 18, 841 02 Bratislava
IČO: 44 724 055
zastúpená: MUDr. Beáta Sovíková

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ dáva do dočasného užívania nájomcovi nebytové priestory objektu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 711, katastrálne územie Rusovce, Kováčsova ul. 378/85, vo výmere 82,67 m² špecifikované v priloženom pôdoryse.
2. Prenajíateľ 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 – oftalmologickej 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 10 kalendárnych rokov so začiatkom od 01. 05. 2026 do 30. 04. 2036.
2. Prenájom predmetných nebytových priestorov je v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. xxx/2026 zo dňa 16. 04. 2026.
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 nájmom,
 - 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 prenájmal,
 - 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 vyrovnáť 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 vypratých 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. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájomného vzťahu zostávajú všetky technické zhodnotenia a stavebné úpravy vykonané zo strany nájomcu na predmetu nájmu v majetku prenajímateľa. Nájomca sa výslovne vzdáva práva na náhradu nákladov spojených so zhodnotením predmetu nájmu v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka.
 12. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby aj v prípade, ak už priestory vypratal.
 13. 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 16. 04. 2026 uznesením č. xxx/2026 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. Z dôvodu potreby vykonania rekonštrukcie vnútorných priestorov predmetu nájmu je nájomca povinný za obdobie od 01. 05. 2026 až do momentu ukončenia rekonštrukčných prác, avšak zároveň najneskôr do dd. mm. 20rr uhrádzať nájomné za predmet nájmu vo výške xxxx, t. j. xxx €/mesiac (celkovo je cena nájomného za obdobie od 01. 05. do dd. mm. 20rr vo výške xxx €).
3. Výška nájmu od dd. mm. 20rr za prenájom ambulancií je stanovená na 5,90 €/m²/mesiac. Za predmet nájmu celkovo vo výmere 82,67 m² je výška nájomného stanovená na xxx €/mesiac, t. j. xxx € ročne (slovom: xxx eur xxx centov).
4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohovo platbu za energie (elektrická energia xxx €/rok, vodné a stočné xxx €/rok, vykurovanie, kurič a dodávka TUV xxx €/rok) spolu čiastku vo výške xxx € ročne (slovom: xxx eur xxx centov), t. j. xxx €/mesiac).
5. Od dd. mm. 20rr je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške xxx € (slovom: xxx eur xxx centov) vždy do 5. dňa v danom mesiaci formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., variabilný symbol xxx.

6. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. elektrickej energie, vodného, vykurovania a dodávky 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 podľa tejto zmluvy,
 - 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 sa zaväzuje na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu tak, aby priestory spĺňali všetky technické, materiálne a hygienické požiadavky na prevádzkovanie neštátneho zdravotníckeho zariadenia – ambulancie v odbore oftalmológia. Zároveň je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia a kladné záväzné stanoviská príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (RÚVZ).
 5. Nájomca sa zaväzuje, že všetky práce budú vykonané v súlade s platnými technickými normami (STN), právnymi predpismi a v kvalite zodpovedajúcej účelu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za bezpečnosť pri práci a za prípadné škody spôsobené prenajímateľovi alebo tretím osobám v súvislosti s realizáciou rekonštrukcie.
 6. Nájomca sa zaväzuje začať s rekonštrukčnými prácami najneskôr do 01. 05. 2026 a ukončiť ich najneskôr do 01. 09. 2026.
 7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi rezervný kľúč od vchodových dverí predmetu nájmu v zapečatenej obálke s vyznačením názvu firmy pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne o tom nájomcu informovať spolu s uvedením dôvodu.
 8. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy týkajúce sa predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Nájomca je oprávnený využívať terasu nachádzajúcu sa pri objekte „B“, avšak využívanie tohto priestoru klientami ambulancie nie je povolené. Klienti nájomcu sú oprávnení

využívať len prístupovú cestu k objektu „B“ a prípadne parkovacie státa vybudované na tento účel.

12. Nájomca je povinný, na základe písomnej požiadavky Prenajímateľa, sprístupniť a umožniť využívanie priestorov hygienických a sociálnych zariadení (WC) aj v prospech iných nájomcov v objekte „B“ a ich pacientov. Náklady súvisiace s využitím priestorov podľa predchádzajúcej vety budú rozpočítané alikvotne medzi jednotlivých nájomcov podľa písomnej dohody resp. dodatku k tejto zmluve medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
13. 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 zaviniť sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 31. 12. 2026 vykoná všetky nevyhnutné a potrebné úkony pre zápis stavby humanitného centra do katastra nehnuteľností a zabezpečí v súčinnosti s nájomcom zmenu užívania objektu „B“ na zdravotnícke zariadenie.

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 nespĺní 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 poistnú zmluvu 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:

.....
BE-SO s.r.o.
v zastúpení MUDr. Beáta Sovíková
konateľ

.....
Radovan Jenčík
starosta

Prílohy:

Príloha č. 1: Pôdorys predmetu nájmu

Príloha č. 2: Preberací protokol