

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

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

Prenájom nebytových priestorov - ambulancií nachádzajúcich sa v objekte zdravotného strediska v Rusovciach, 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) spoločnosti NemoSan, s. r. o.

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť o nájom priestoru NemoSan s. r. o. zo dňa 26. 01. 2026
4. Čestné vyhlásenie NemoSan s. r. o. zo dňa 18. 02. 2026
5. Pôdorys zdravotného strediska s vyznačením predmetu nájmu
6. List vlastníctva č. 2
7. List vlastníctva č. 842
8. Snímka z katastrálnej mapy
9. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

Ing. Ida Seyfertová
správa nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje prenájom nebytových priestorov – ambulancií, konkrétne miestností č. 43, časť 44, časť 51, 54, 55, 56, 57 o celkovej výmere 65 m², ktoré sa nachádzajú v budove zdravotného strediska v Rusovciach na pozemku parc. č. 965/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 805 m², súpis. č. 279, katastrálne územie Rusovce a časti príslušného pozemku parc. č. 965/1 o veľkosti 31,50 m² slúžiaceho ako plocha na státie vozidiel, v zmysle priloženého pôdorysu, spoločnosti NemoSan, s. r. o., Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava, IČO: 54746701, zastúpenej Jurajom Nemčekom, za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia – rozšírenia

kardiologickej a zariadenia internej 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 386 €/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 ambulancií (celková suma nájmu 4 602 €/rok) a 1 €/m²/mesiac za prenájom príslušného pozemku slúžiaceho ako plocha na státie vozidiel (celková cena nájmu 378 €/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. Celková suma nájmu za celý predmet nájmu od 01. 09. 2026 je 4 980 €/rok

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

Dňa 26. 01. 2026 bola do podateľne miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rusovce doručená opakovaná žiadosť spoločnosti NemoSan, s. r. o., IČO: 54746701, Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava o prenájom nebytových priestorov - ambulancií nachádzajúcich sa v budove zdravotného strediska Rusovce, postavenej na pozemku parc. č. 965/2, súpis. č. 279, evidovanej v liste vlastníctva č. 842, k. ú. Rusovce, konkrétne miestností č. 43, časť 44, časť 51, 54, 55, 56, 57, ktoré sa uvoľnili po predchádzajúcom nájomcovi páňovi Reindlovi (tatér), ktorého nájomná zmluva skončila uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená a to k 30. 09. 2025. Spoločnosti NemoSan s. r. o. bolo uznesením číslo 307/2025 zo dňa 25. 09. 2025 schválené predĺženie nájmu iných, bezprostredne susediacich priestorov (konkrétne 60% z miestnosti č. 44 a 100% z miestností č. 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49) na obdobie ďalších 10 rokov za cenu 5,90 EUR/m²/mesiac ako prípad hodný osobitného zreteľa, v ktorých spoločnosť NemoSan s. r. o. od roku 2022 prevádzkuje kardiologickú ambulanciu.

Vzhľadom k tomu, že o predmetné priestory mala záujem aj spoločnosť BE-SO s.r.o., ktorá v týchto priestoroch plánovala zriadiť oftalmologickú ambulanciu, spoločnosť NemoSan s. r. o. doručila do podateľne miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rusovce dňa 18. 02. 2026 čestné vyhlásenie, v ktorom deklaruje svoj dlhodobý záujem o prenájom predmetných priestorov pretrvávajúci už od roku 2022, pričom zo strany pracovníkov miestneho úradu bol zástupca spoločnosti NemoSan s. r. o. ubezpečený, že po uvoľnení predmetných priestorov ich vtedajším nájomcom, budú dané do užívania práve spoločnosti NemoSan s. r. o., keďže v aktuálne prenájomných priestoroch nebolo kapacitne možné zriadiť všetky služby kardiologickej ambulancie, ktoré boli plánované.

Spoločnosť NemoSan, s. r. o. vo svojej žiadosti o prenájom predmetných priestorov uvádza, že **náklady spojené s komplexnou rekonštrukciou priestorov uhradia celé na vlastné náklady, t. j. finančný podiel Mestskej časti Bratislava-Rusovce na rekonštrukcii by bol vo výške 0 EUR.**

Cena nájmu bola stanovená na základe výšky nájmu obvyklej v budove zdravotného strediska v čase posudzovania žiadosti 5,90 €/m²/mesiac s platnosťou 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.

Keďže spoločnosti BE-SO s.r.o. bol ponúknutý iný priestor na prevádzkovanie oftalmologickej ambulancie v budove humanitného centra na Kováčovej ulici č. 85, s ktorým zástupkyňa tejto spoločnosti súhlasila, navrhujeme schváliť prenájom vyššie uvedených priestorov spoločnosti NemoSan s. r. o. 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 do iných mestských častí Bratislavy.

V Bratislave dňa 07. 04. 2026

Ing. Ida Seyfertová
správa nehnuteľného majetku

Žiadosť o nájom priestoru NemoSan s. r. o. zo dňa 26. 01. 2026

NemoSan, s.r.o., Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava – mestská časť Rusovce

Spoločník sa rozhodol dňa 20.4.2022 založiť spoločnosť s ručením obmedzeným (ďalej len „spoločnosť“) v súlade s § 57 a nasl. a § 105 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum: 26 JAN. 2026	
Podacie číslo: 260	Číslo spisu:
Prílohy / listy: /	Vybavuje: 8

Miestny úrad MČ Bratislava-Rusovce
Radovan Jenčík
Vývojová ulica č. 8
851 10 Bratislava-Rusovce

Bratislava 26.1.2026

Vec: Žiadosť o nájom priestorov

Vážený pán starosta,

týmto si Vás opätovne dovoľujem požiadať o prenájom priestorov po bývalom tatérovi (miestnosti 43, 57, 56, 55, 54, 53), ktoré bezprostredne susedia s priestormi našej kardiologickej ambulancie. O tieto priestory sme už v minulosti prejavili záujem nielen písomnou formou, ale opakovane aj ústnou, pričom sme boli ubezpečení, že budeme mať možnosť prenájmu prednostne po skončení nájomnej zmluvy s nájomcom.

V spomínaných priestoroch by sme radi zriadili “zmiešanú ambulanciu“, ktorá by poskytovala rozšírené služby novej kardiologickej ambulancie č.2 a zároveň aj internú ambulanciu. Náklady spojené s interiérovými rekonštrukčnými prácami, ktoré sú nevyhnutné k schváleniu Regionálneho úradu verejného zdravotníctva sme si ochotní hradiť na vlastné náklady.

S úctou

NemoSan, s. r. o.
Balkánska 207/183
851 10 P
IČO: 54
s.r.o.
araj Nemček
konateľ spoločnosti

Čestné vyhlásenie NemoSan s. r. o. zo dňa 18. 02. 2026

NemoSan, s.r.o., Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava – mestská časť Rusovce

Spoločník sa rozhodol dňa 20.4.2022 založiť spoločnosť s ručením obmedzeným (ďalej len „spoločnosť“) v súlade s § 57 a nasl. a § 105 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení

Mestská časť Bratislava-Rusovce	
Dátum:	18 FEB. 2026
Podacie číslo:	956
Číslo spisu:	8
Prílohy / listy:	
Vybavuje:	8

Miestny úrad MČ Bratislava-Rusovce
Radovan Jenčík
Vývojová ulica č. 8
851 10 Bratislava-Rusovce

Čestné vyhlásenie

Ja, Juraj Nemček, narodený 14.9.1981, bytom Balkánska 183, 85110 Bratislava, konateľ spoločnosti NemoSan, s.r.o., čestne vyhlasujem, že od roku 2022 som opakovane prejavil záujem o prenájom priestorov, ktoré bezprostredne susedia s priestormi kardiologickej ambulancie a boli dlhodobo v užívaní tatárom. Svoj záujem som niekoľko krát deklaroval v stretnutiach s predchádzajúcim nájomníkom, ako aj v stretnutiach so samotnými zamestnancami MiÚ Rusovce (p. Kubicová, ktorú doprevádzal Ing. Kitanovič). Boli sme ubezpečení, že v prípade uvoľnenia predmetných priestorov pri ukončení nájmu nám budú prioritne poskytnuté do užívania, nakoľko sme v roku 2022 v súčasných priestorov nemohli zriadiť plne vybavenú kardiologickú ambulanciu (chýba ergometria, epiroergometria) a uvažovali sme aj o rozšírení služieb o internú ambulanciu. So zamestnancami MiÚ Rusovce sme boli pozrieť aj priestory terajšej pediatrickej ambulancie, avšak tieto priestory nebolo možné prepojiť s priestormi kardiologickej ambulancie bez zásahov do priestorov tatára. Svoj záujem o prenájom predmetných priestorov sme podali aj písomne do rúk zamestnankyne MiÚ. Máme však za to, že aj napriek tomu, že do dnešného dňa nebola naša písomná žiadosť dohľadaná, aj ústna dohoda je platná a späť s určitými právnymi účinkami.

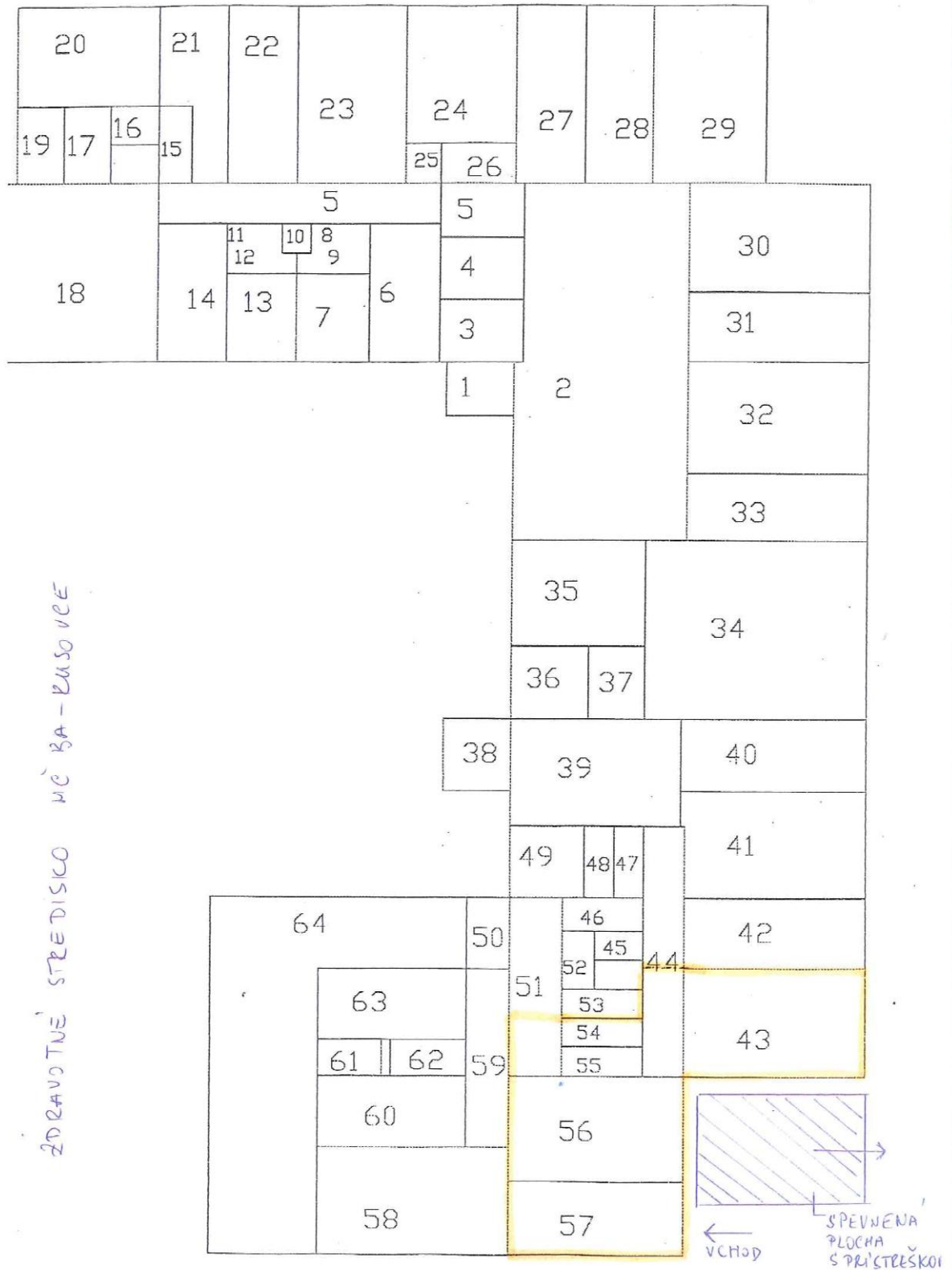
S úctou

NemoSan, s. r. o.
Balkánska 207/183
851 10 Bratislava
IČO: 54746701 DIČ: 2121

NemoSan, s.r.o.
Juraj Nemček
konateľ spoločnosti

V Bratislave 16.2.2026

Pôdorys zdravotného strediska s vyznačením predmetu nájmu



ZDRAVOTNÉ STREDISKO WC BA-BUSOVICE

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 m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie	Druh ochrany	Právny vzťah
725/1	313	Ostatné plochy	37	1	-	
725/2	19	Zastavané plochy a nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	25	1	-	
725/8	228	Zastavané plochy a nádvoría	25	1	-	
725/9	17	Zastavané plochy a nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	25	1	-	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 636.						
725/18	17	Zastavané plochy a nádvoría	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 nádvoría	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 nádvoría	25	1	-	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 637.						
725/26	17	Zastavané plochy a nádvoría	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 nádvoría	25	1	-	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 725/29 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 645.						
725/30	223	Zastavané plochy a nádvoría	25	1	-	
725/31	19	Zastavané plochy a nádvoría	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 nádvoría	25	1	-	
725/34	223	Ostatné plochy	37	1	-	
725/35	20	Zastavané plochy a nádvoría	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 ²	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 súčasť
- 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 nej
- 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 ²	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 + IDENTIFIKACIE

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 PRAVNY 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

Dátum vyhotovenia: 17.09.2025

Obec: Bratislava - mestská časť Rusovce

Vyhotovil: seyfertova

Katastrálne územie: Rusovce

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/...../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: Všeobecná úverová banka, a. s., Bratislava
číslo účtu: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **NemoSan, s.r.o.**
Balkánska 207/183, 851 10 Bratislava
IČO: 54746701
DIČ: 2121776008
zastúpenie: Juraj Nemček, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory – ambulancie, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy a to miestnosti č. 43, časť 44, časť 51, 54, 55, 56, 57 (ďalej len „ambulancie“) o celkovej výmere 65 m², ktoré sa nachádzajú v budove zdravotného strediska v Rusovciach, súpis. č. 279, zapísanej v LV č. 842, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 965/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 805 m², zapísaného v LV č. 2, katastrálne územie Rusovce, a časť príľahlého pozemku parc. č. 965/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 31,50 m² slúžiaceho ako plocha na státie vozidiel (ďalej len „odstavná plocha“), čo predstavuje celkovú prenajatú plochu o výmere 96,50 m².

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 – kardiologickej a internej 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 09. 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 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 správne mu 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 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. 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 09. 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 31. 08. 2026 uhrádzať nájomné za predmet nájmu vo výške 1 €/m²/mesiac, t. j. 96,50 €/mesiac (celkovo je cena nájomného za obdobie od 01. 05. do 31. 08. 2026 vo výške 386 €).
3. Výška nájmu od 01. 09. 2026 za prenájom ambulancií je stanovená na 5,90 €/m²/mesiac a výška nájmu za prenájom odstavnej plochy je stanovená na 1 €/m²/mesiac. Za predmet nájmu celkovo vo výmere 96,50 m² je výška nájomného stanovená na 415 €/mesiac, t. j. 4 980 € ročne (slovom: štyritisícdeväťstoosemdesiat eur).
4. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohovo platbu za energie (elektrická energia 1 000 €/rok, vodné a stočné 150,50 €/rok, vykurovanie, kurič a dodávka TUV 2 183 €/rok) spolu čiastku vo výške 3 333,50 € ročne (slovom: tritisíctristotridsaťtri eur päťdesiat centov), t. j. 277,80 €/mesiac).
5. Od 01. 09. 2026 je nájomca povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájmom mesačne vo výške 692,80 € (slovom:

šesťstodeväťdesiatdva eur osemdesiat 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 3523400126.

6. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, t. j. vodné a stočné, vykurovanie, kurič, dodávka TÚV. 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,
 - 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 sa zaväzuje vykonať interiérové rekonštrukčné práce na predmetu nájmu minimálne v takom rozsahu, ktorý je nevyhnutný k schváleniu priestorov Regionálnym úradom verejného zdravotníctva na prevádzku kardiologickej a/alebo internej ambulancie, pričom náklady spojené s týmito rekonštrukčnými prácami znáša v plnej výške nájomca.

4. Nájomca je oprávnený v rámci rekonštrukcie rozvodov elektrickej energie umiestniť na predmet nájmu podružný merač, ak by boli na tento merač napojené aj ostatné nájomcom prenajímané priestory v zdravotnom stredisku, na základe ktorého by bolo možné vykonať zúčtovanie nákladov na elektrickú energiu v zmysle článku III bod 7.
5. 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) zabezpečiť 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.
6. 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.
7. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy týkajúce sa predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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 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:

.....
NemoSan s. r. o.
Juraj Nemček
konateľ

.....
Radovan Jenčík
starosta

Prílohy:

Príloha č. 1: Pôdorys predmetu nájmu

Príloha č. 2: Preberací protokol