



**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača  
dňa 04.05.2021**

**Návrh**

**na prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Hečkovej ul. č. 5, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (zornicka/architects s. r. o.).**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Michal Drotován, v.r.  
starosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Dokumentácia
5. Stanoviská komisií

**Zodpovedný:**

Ing. Vierošlava Štrbáková, v.r.  
vedúca Oddelenia hospodárskej správy

**Spracovateľ:**

Mgr. Karol Janík, v.r.  
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

**apríl 2021**

# 1.

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

### s c h v a ľ u j e

prenájom nebytových priestorov o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí administratívnej budovy na Hečkovej ul. č. 5, 831 51 Bratislava pre zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o nájme so súčasným nájomcom, ktorý ich má v nájme na dobu určitú, pričom nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite za týchto podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov: vo výške 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok
  - cena nájmu spoločných priestorov: vo výške 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok
  - úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov
  - výmera: spolu 83,04 m<sup>2</sup>
  - doba nájmu: neurčitá
  - účel nájmu: architektonický ateliér a vzorková miestnosť
- Ostatné podmienky zmluvy zostávajú nezmenené.

## 2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

### o d p o r ú č a

MZ MČ Bratislava-Rača

**schváliť** prenájom nebytových priestorov o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí administratívnej budovy na Hečkovej ul. č. 5, 831 51 Bratislava pre zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o nájme so súčasným nájomcom, ktorý ich má v nájme na dobu určitú, pričom nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite za týchto navrhovaných podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov: vo výške 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok
- cena nájmu spoločných priestorov: vo výške 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov
- výmera: spolu 83,04 m<sup>2</sup>
- doba nájmu: neurčitá
- účel nájmu: architektonický ateliér a vzorková miestnosť

Ostatné podmienky zmluvy zostávajú nezmenené.

### 3. Dôvodová správa

#### PREDMET:

Prenájom nebytových priestorov o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, na prízemí administratívnej budovy na Hečkovej ul. č. 5, 831 51 Bratislava-Rača.

#### ŽIADATEL:

zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876.

#### ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:

K. ú.	LV č.	podlažie	výmera
Rača	9280	1. nadzemné (prízemie)	nebytové priestory: 59,20 m <sup>2</sup> spoločné priestory: 23,84 m <sup>2</sup> <b>spolu: 83,04 m<sup>2</sup></b>

#### ÚČEL PRENÁJMU:

Architektonický ateliér a vzorková miestnosť.

#### CENA ZA PRENÁJOM:

65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok za nebytové priestory, 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok za spoločné priestory.

#### SKUTKOVÝ STAV:

Návrh predkladáme na základe žiadosti zo dňa 16.03.2021 doručenej na Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Rača žiadateľom zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876. Žiadateľ požiadal o nájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Hečkovej ul. č. 5, stavba so súpisným číslom 9562, zapísaná na LV č. 9280 vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Rača, postavená na pozemku parc. č. 1510/4, zapísaný na LV č. 1628, pre k.ú. Rača.

Žiadateľ využíva predmetné priestory na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 39/2016 zo dňa 20.06.2016, v znení dodatku č. 1 k zmluve zo dňa 24.10.2016 v zmysle výsledkov obchodnej verejnej súťaže zo dňa 31.03.2016 (zmluva zverejnená na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača pod č. 180/2016, dodatok č. 1 zverejnený pod č. 317/2016: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>). Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prízemí o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, na účely vykonávania činnosti: architektonický ateliér a vzorková miestnosť. Z dôvodu, že platnosť súčasnej zmluvy skončí dňa 30.04.2021, požiadal nájomca o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov, resp. uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Žiadateľ užíva aj ďalšie nebytové priestory v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 30/2018/SMI zo dňa 27.04.2018 a Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 83/2019/SMI zo dňa 18.12.2019, na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže.

Nájomné je v súčasnosti vo výške 4 895,85 EUR/rok, t.j. 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok za nebytové priestory a 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok za spoločné priestory (pozn. v roku 2021, vrátane pripočítanej miery inflácie vykázananej Štatistickým úradom SR, meranej indexom

spotrebiteľských cien, ktorá dosiahla v roku 2020 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 1,9 %).

Podľa Prílohy k Smernici č. 19/2020 Mestskej časti Bratislava-Rača - Zásadam hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača účinným od 01.01.2021, Sadzobník obvyklého nájomného, časť C Pozemky a nebytové priestory, položka 2E Nebytové priestory v samostatne stojacich objektoch – Hečkova 5, písm. a) nebytové priestory je nájomné vo výške 65,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, písm. b) spoločné priestory je nájomné vo výške 43,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. pri výmere spolu 83,04 m<sup>2</sup> predstavuje nájomné 4 884,96,- EUR/rok. Cena nájmu podľa smernice vo výške 65,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok a 43,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok je minimálna, v prípade vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom priestorov v objekte Hečkova 5 v r. 2021.

Návrh na schválenie nájmu je predložený na prerokovanie ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s tým, že miestne zastupiteľstvo musí rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je v tomto prípade, a v súlade s vyššie uvedenou Smernicou č. 19/2020 skutočnosť, že ide o schválenie nájmu nebytových priestorov, ktoré sú prenájaté nájomcovi na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenájatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite.

Návrh na prenájom bol prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača dňa 19.04.2021, ktorá prijala nasledovné stanovisko:

Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prenájom nebytových priestorov o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí administratívnej budovy na Hečkovej ul. č. 5, 831 51 Bratislava pre zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o nájme so súčasným nájomcom, ktorý ich má v nájme na dobu určitú, pričom nájomca vykonal zhodnotenie prenájatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite za týchto navrhovaných podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov: vo výške 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok
  - cena nájmu spoločných priestorov: vo výške 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok
  - úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov
  - výmera: spolu 83,04 m<sup>2</sup>
  - doba nájmu: neurčitá
  - účel nájmu: architektonický ateliér a vzorková miestnosť
- Ostatné podmienky zmluvy zostávajú nezmenené.

Vzhľadom na tieto skutočnosti predkladáme na prerokovanie návrh na prenájom nebytových priestorov za cenu nájmu vo výške podľa v súčasnosti platnej nájomnej zmluvy, t. j. 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok za nebytové priestory a 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok za spoločné priestory.

## 4. Dokumentácia

JAZ

**Viera Kosnáčová**

---

**Od:** Janík Karol, Mgr. <karol.janik@raca.sk>  
**Odoslané:** utorok 16. marca 2021 9:20  
**Komu:** podatelna@raca.sk  
**Predmet:** FW: ŽIADOSŤ  
**Prílohy:** ŽIADOSŤ.PDF; Príloha bez názvu 00102.html

Dobrý deň

Prosím zaevidovať žiadosť o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na Hečkovej ulici č. 5, žiadateľa zornicka/architects s.r.o.

Dakujem

**Mgr. Karol Janík**  
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster  
Oddelenie hospodárskej správy

Mestská časť Bratislava-Rača  
Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35  
tel.: 02/49112427 | e-mail: [karol.janik@raca.sk](mailto:karol.janik@raca.sk)  
web: [www.raca.sk](http://www.raca.sk)



<b>Mestská časť Bratislava-Rača</b>	
Dátum: 16 -03- 2021	
Podacia číslo: 4034	Číslo spisu:
Prílohy/lysty: 1	Vybavuje: HS

---

**From:** Juraj Zornicka  
**Sent:** Tuesday, March 16, 2021 9:10 AM  
**To:** "Janík Karol, Mgr." <karol.janik@raca.sk>  
**Subject:** ŽIADOSŤ

Dobrý deň posielam žiadosť na predĺženie nájmu.  
S pozdravom

Ing.arch. Juraj Zornička



**zornicka / architects s.r.o.**

HEČKOVA 5, 831 51, BRATISLAVA  
IČO: 46571876 DIČ: 2023482648 DIČ DPH: SK2023482648

**ZORNICKA / ARCHITECTS s.r.o.**

Ing. arch. Juraj Zornička  
Kadnárova 99,  
Bratislava 83106  
Slovak Republic

**Kontakt:**

tel :

e-mail :

**Vec:** Žiadosť o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov, resp. schválenie prenájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory na Hečkovej ul. č. 5.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 39/2016 zo dňa 20.06.2016, v znení dodatku č. 1 k zmluve zo dňa 24.10.2016, ktorou máme v nájme nebytové priestory na Hečkovej ulici č. 5, je dohodnutá na dobu určitú – do 30.04.2021.

Nakofko plánujeme v nebytových priestoroch pôsobiť aj naďalej a užívať priestory na rovnaký účel ako v súčasnosti, t.j. architektonický ateliér a vzorková miestnosť, dovoľujeme si Vás požiadať o predĺženie doby nájmu, resp. schválenie prenájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy od 1.5.2021 na ďalšie obdobie

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujem.

S pozdravom

V Bratislave 16.03.2021



**zornicka / architects s.r.o.**



## 5. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

**Návrh na prenájom nebytových priestorov v administratívnej budove na Hečkovej ul. č. 5, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (zornicka/architects s. r. o.).**

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
<b>Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy</b>			
<b>Komisia finančná a majetková</b>	<p>Komisia finančná a majetková <b>odporúča</b> MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prenájom nebytových priestorov o výmere 59,20 m<sup>2</sup>, s podielom na spoločných priestoroch (chodba, WC) o výmere 23,84 m<sup>2</sup>, spolu 83,04 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí administratívnej budovy na Hečkovej ul. č. 5, 831 51 Bratislava pre zornicka/architects s. r. o., Kadnárova 99, Bratislava 831 06, IČO: 46 571 876, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu uzatvorenia zmluvy o nájme so súčasným nájomcom, ktorý ich má v nájme na dobu určitú, pričom nájomca vykonal hodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom, a z dôvodu podpory malého a stredného podnikania v miestnej komunite za týchto navrhovaných podmienok:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cena nájmu nebytových priestorov: vo výške 65,20 EUR/m<sup>2</sup>/rok</li> <li>- cena nájmu spoločných priestorov: vo výške 43,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok</li> <li>- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov</li> <li>- výmera: spolu 83,04 m<sup>2</sup></li> <li>- doba nájmu: neurčitá</li> <li>- účel nájmu: architektonický ateliér a vzorková miestnosť</li> </ul> <p>Ostatné podmienky zmluvy zostávajú nezmenené.</p>	A	
<b>Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva</b>			
<b>Komisia sociálna a bytová</b>			