



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača
dňa 11.11.2025**

Návrh

na predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na Černockého ul. č. 5A, v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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:

Bc. Miroslav Bujalka, v. r.
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

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

november 2025

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v zmysle Článku 9, ods. 16, písm. a) ((„*nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad*“)) a j) („*nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom*“), Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, predĺženie doby nájmu nebytového priestoru č. 904 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Černockého ul. 5A v Bratislave, v stavbe so súpisným č. 9983 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1513/37, zapísanej na LV č. 10771 pre k.ú. Rača, nájomníčke Ivane Bročkovej, Kadnárova 74, Bratislava 831 51, IČO: 43743749, formou uzatvorenia dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021, z dôvodu predĺženia doby nájmu nebytového priestoru nájomníčke - ktoré sú prenajaté nájomníčke na dobu určitú, pričom nájomníčka prenajaté priestory zhodnotila, má záujem o ďalší nájom a okrem poskytovania služieb vykonáva v priestoroch aj vzdelávaciu činnosť a organizuje komunitné aktivity, za nasledovných podmienok:

- cena nájmu podľa zásad hospodárenia účinných od 1.1.2026 vo výške 91,00 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera nebytového priestoru: 60,69 m²
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: prevádzkovanie služieb – manikúra,
- v prípade, ak dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021 nebude podpísaný zmluvnými stranami do 10.12.2025, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v zmysle Článku 9, ods. 16, písm. a) ((„*nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad*“)) a j) („*nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom*“), Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, predĺženie doby nájmu nebytového priestoru č. 904 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Černockého ul. 5A v Bratislave, v stavbe so súpisným č. 9983 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1513/37, zapísanej na LV č. 10771 pre k.ú. Rača, nájomníčke Ivane Bročkovej, Kadnárova 74, Bratislava 831 51, IČO: 43743749, formou uzatvorenia dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021, z dôvodu predĺženia doby nájmu nebytového priestoru nájomníčke - ktoré sú prenajaté nájomníčke na dobu určitú, pričom nájomníčka prenajaté priestory zhodnotila, má záujem o ďalší nájom a okrem poskytovania služieb vykonáva v priestoroch aj vzdelávaciu činnosť a organizuje komunitné aktivity, za nasledovných podmienok:

- cena nájmu podľa zásad hospodárenia účinných od 1.1.2026 vo výške 91,00 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera nebytového priestoru: 60,69 m²
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: prevádzkovanie služieb – manikúra,
- v prípade, ak dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021 nebude podpísaný zmluvnými stranami do 10.12.2025, toto uznesenie stratí platnosť.

3. Dôvodová správa

PREDMET:

Prenájom nebytového priestoru č. 904 vo výmere 60,69 m² vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Rača, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Černockého ul. 5A v Bratislave, stavby so súpisným č. 9983 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1513/37, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 696 m², zapísanej na LV č. 10771 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Predmetom je predĺženie doby nájmu nebytového priestoru súčasnej nájomníčke.

ŽIADATEĽ:

Ivana Bročková, Kadnárova 74, Bratislava 831 51, IČO: 43743749.

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÉHO PRIESTORU:

K. ú.	LV č.	podlažie	výmera NP
Rača	9983	1. NP (prízemie)	60,69 m ²

ÚČEL PRENÁJMU:

Prevádzkovanie služieb – manikúra.

CENA ZA PRENÁJOM:

91,00 EUR/m²/rok.

SKUTKOVÝ STAV:

Návrh predkladáme na základe žiadosti Ivany Bročkovej, Kadnárova 74, Bratislava 831 51, IČO: 43743749 o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na účely prevádzkovania služieb – manikúry, ktorá bola doručená dňa 02.10.2025 do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača. Z dôvodu, že nájom priestorov, ktorý je dohodnutý na dobu určitú, 5 rokov končí dňa 31.03.2026, požiadala žiadateľka o predĺženie doby nájmu na ďalšie obdobie.

Žiadateľka je nájomníčka nebytového priestoru č. 904 vo výmere 60,69 m² vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Rača, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Černockého ul. 5A v Bratislave, stavby so súpisným č. 9983 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1513/37, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 696 m², zapísanej na LV č. 10771 pre k.ú. Rača. Nájomníčka nebytový priestor užíva na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021. Zmluva je zverejnená na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača pod poradovým číslom 59/2021: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>).

Žiadateľka využíva predmetný nebytový priestor na účely prevádzkovania nechtového salónu s prevažnou klientelou z Krasňan a Rače. Nakoľko žiadateľka aj s rodinou pochádza z Rače, plánuje naďalej pôsobiť v mestskej časti Bratislava-Rača a pokračovať v organizovaní vzdelávacích činností a komunitných aktivít, najmä pre Račanky na materskej dovolenke, aby im odovzdala základy domácej starostlivosti o nechty. V priebehu doby nájmu investovala do nebytového priestoru vlastné finančné prostriedky.

Nájomníčka si riadne plní finančné záväzky vyplývajúce zo zmluvy a nemá neuhradené faktúry po lehote splatnosti. Aktuálne nájomné je v súčasnosti vo výške 84,54 EUR/m²/rok. Do programu Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré zasadá dňa 11.11.2025 je súčasne s týmto materiálom zaradený na prerokovanie materiál: Návrh Dodatku č. 3 k Zásadám hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti, v ktorom sa upravujú minimálne ceny nájomného za nebytové priestory na Černockého ulici č. 5A na 91,00 EUR/m²/rok. Z tohto dôvodu navrhujeme uzatvoriť k nájomnej zmluve dodatok s nájomným vo výške účinným podľa zásad od 1.1.2026.

Tento návrh na predĺženie doby nájmu nebytových priestorov bol dňa 27.10.2025 prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou pri MZ MČ Bratislava-Rača, ktorá odporučila schválenie predĺženie doby nájmu miestnemu zastupiteľstvu a prijala stanovisko v znení, v akom je predložené na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača.

Návrh na predĺženie doby nájmu nebytových priestorov predkladáme na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v zmysle Článku 9, ods. 16, písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača v platnom znení: ((„nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad“) a j) („nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom“), z dôvodu prenájmu nebytového priestoru nájomníčke - ktoré sú prenajaté nájomníčke na dobu určitú, pričom nájomníčka priestory zhodnotila, má záujem o ďalší nájom a v priestoroch okrem poskytovania služieb vykonáva aj vzdelávaciu činnosť a organizuje komunitné aktivity.

4. Dokumentácia

Ivana Bročková, Kadnárova 74, Bratislava 831 51 IČO: 43743749

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 02 -10- 2025	
Podacie číslo: 17088	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 12	Vybavuje: HS

Mestská časť Bratislava - Rača
Kubačova 21
Bratislava 831 06

V Bratislave, dňa 2.10. 2025

Vec: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy na nebytové priestory - Černockého 5A

Vážený pán starosta, vážené miestne zastupiteľstvo,

dovoľujem si Vás osloviť ako nájomca nebytových priestorov nachádzajúcich sa na adrese Černockého 5A, Bratislava-Rača, ktoré mám prenajaté na základe platnej nájomnej zmluvy (č. 17/2021/SMI) uzatvorenej s MČ Bratislava - Rača.

Vzhľadom na blížiace sa ukončenie doby nájmu si týmto dovoľujem požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy na dobu neurčitú so zachovaním aktuálnej výšky nájmu a podmienkami určenými v bode 4 článku V. zo Zmluvy o nájme č. 17/2021/SMI.

Zodpovedne si plním povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, vrátane pravidelného a včasného platenia nájomného a úhrad za služby. Priestory využívam v súlade so zmluvne dohodnutým účelom.

Nebytové priestory využívam na prevádzku nechtového salónu s prevažnou klientelou z Krasňan a z Rače. Organizujem komunitné aktivity, najmä pre Račanky na materskej dovolenke, aby som im odovzdala základy domácej starostlivosti o nechty (viď. príloha). V priebehu doby nájmu som do priestoru zainvestovala vlastné finančné prostriedky.

Som rodená Račanka, z tejto mestskej časti pochádzajú aj moji rodičia, ktorí sú už v dôchodkovom veku a žijú neďaleko - aj z tohto dôvodu je pre mňa predĺženie zmluvy mimoriadne dôležité, nakoľko im môžem byť na blízku v prípade, že budú potrebovať moju pomoc.

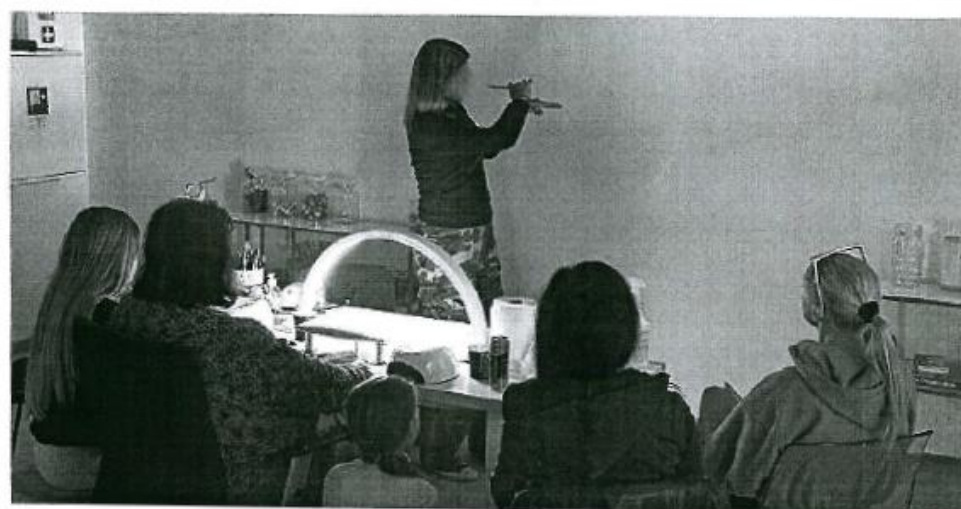
V priestore som maximálne spokojná a za veľkú výhodu považujem aj to, že moje klientky majú v blízkosti zastávku električky.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám budem veľmi vďačná.

S úctou

Ivana Bročková, BSBA

Príloha: fotografie zo školenia v rámci vzdelávacej činnosti



Výpis zo živnostenského registra

Tento výpis má informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony

Aktuálny výpis

Úplný výpis

Vedený v registri

Okresný úrad Bratislava

Číslo živnostenského registra

110-171623

Obchodné meno

Ivana Bročková

IČO

43743749

Miesto podnikania

83151 Bratislava-Rača, Kadnárova 2534/74

Predmety podnikania

- 1. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 2. Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 3. Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 4. Upratovacie práce a čistenie budov**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 5. Obstarávateľská činnosť spojená so správou a údržbou nehnuteľností**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 6. Reklamná, propagačná a inzertná činnosť**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 7. Technicko-organizačné zabezpečenie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí, kurzov, školení a seminárov v rozsahu voľnej živnosti**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

- 8. Činnosť ekonomických, účtovných a organizačných poradcov**

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

9. Poradenská činnosť v oblasti obchodu, služieb a zákaziek v rozsahu voľnej živnosti

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

10. Prenájom motorových vozidiel

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

11. Administratívne práce

Deň vzniku oprávnenia

05.09.2007

12. Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Deň vzniku oprávnenia

06.12.2011

Zodpovedný zástupca

Viera Bročková

13. Manikúra

Deň vzniku oprávnenia

30.12.2011

Prevádzkarne

83153 Bratislava-Rača, Černockého 9983/5A

14. Čistenie a zimná údržba komunikácií

Deň vzniku oprávnenia

15.05.2018

15. Poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve

Deň vzniku oprávnenia

15.05.2018

Dátum výpisu: 21.10.2025

5. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na Černockého ul. č. 5A, v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť predĺženie doby nájmu nebytového priestoru č. 904 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Černockého ul. 5A v Bratislave, v stavbe so súpisným č. 9983 postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1513/37, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 696 m², zapísanej na LV č. 10771 pre k.ú. Rača ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v zmysle Článku 9, ods. 16, písm. a) ((„<i>nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad</i>“) a j) („<i>nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom</i>“), Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, z dôvodu prenájmu nebytového priestoru nájomníčke - ktoré sú prenajaté nájomníčke na dobu určitú, pričom nájomníčka v priestoroch okrem poskytovania služieb vykonáva aj vzdelávaciu činnosť a organizuje komunitné aktivity. pre nájomníčku Ivanu Bročkovú, Kadnárova 74, Bratislava 831 51, IČO: 43743749, a to uzatvorením dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021 za nasledovných podmienok: - cena nájmu v rovnakej výške ako je aktuálne v súčasnosti (v roku 2025) v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021, t.j. 84,54 EUR/m²/rok, - úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, - doba nájmu: neurčitá, - účel nájmu: prevádzkovanie služieb – manikúra, - v prípade, ak dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 17/2021/SMI zo dňa 29.03.2021 nebude podpísaný zmluvnými stranami do 10.12.2025, toto uznesenie stratí platnosť.	A	
Komisia kultúrna a športová			
Komisia školská a sociálna			