



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 09.12.2025**

Návrh

na prenájom (predĺženie doby nájmu) nebytových priestorov v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6, 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 MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Dokumentácia
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

december 2025

1.

Návrh uznesenia

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, prenájom (predĺženie doby nájmu) nebytových priestorov - miestností č. 240, 241, 242 s podielom na prislúchajúcich spoločných priestoroch – časti miestnosti č. 243, v celkovej podlahovej výmere 58,62 m², nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska na Tbiliskej č. 6 v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu prenájmu stavby (časti stavieb) slúžiacich poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb pre nájomcu (Jagamed, s.r.o., Hrušková 7645/24, Bratislava - mestská časť Rača 831 06, IČO: 53 348 010) za nasledovných podmienok:

- cena nájmu podľa zásad hospodárenia účinných od 1.1.2026 vo výške 72,00 EUR/m²/rok za nebytové priestory a vo výške 56,00 EUR/m²/rok za spoločné nebytové priestory,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera nebytových priestorov spolu: 58,62 m²,
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: poskytovanie zdravotnej starostlivosti – prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulancie všeobecného lekára.

2. Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme na základe žiadosti MUDr. Jany Garajovej (Jagamed, s.r.o., Hrušková 7645/24, Bratislava - mestská časť Rača 831 06, IČO: 53 348 010) o predĺženie doby nájmu nebytových priestorov pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti – prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia ambulancie všeobecného lekára, ktorá bola doručená dňa 20.11.2025 do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača. Žiadateľka - súčasná nájomníčka - pôsobí ako všeobecný lekár pre dospelých. Z dôvodu, že nájom priestorov, ktorý je dohodnutý na dobu určitú 5 rokov, končí dňa 19.02.2026, požiadala nájomníčka o predĺženie doby nájmu na dobu neurčitú.

Priestory ambulancie - miestnosti č. 240, 241, 242 (40,06 m²) s podielom na prislúchajúcich spoločných priestoroch – časť miestnosti č. 243 (vo výmere 18,56 m²), v celkovej podlahovej výmere 58,62 m², sa nachádzajú na 2. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska na Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave. Jagamed s.r.o. ich užíva na základe *Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 11/2021/SMI* zo dňa 16.02.2021 a následne na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 30.03.2021, č. UZN 355/30/03/21/P, na základe *Zmluvy o postúpení práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 11/2021/SMI* zo dňa 16.02.2021, uzatvorenej dňa 21.04.2021. Zmluvy sú zverejnené na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača pod poradovými číslami 31 a 76/2021: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>).

Stavba zdravotného strediska so súpisným číslom 7711, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 475/3, zapísaná na LV č. 1248 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, je zverená Mestskej časti Bratislava-Rača na základe Protokolu č. 118707920100 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 28.9.2001.

Nájomníčka si riadne plní finančné záväzky vyplývajúce zo zmluvy a nemá neuhradené faktúry po lehote splatnosti. Aktuálne nájomné za nebytové priestory je v súčasnosti vo výške 67,63 EUR/m²/rok a za spoločné nebytové priestory je vo výške 51,94 EUR/m²/rok..

Na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača dňa 11.11.2025 bol schválený Dodatok č. 3 k Zásadám hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a majetkom zvereným do správy mestskej časti, ktorým sa od 01.01.2026 upravujú minimálne ceny nájomného za nebytové priestory v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6 na 72,00 EUR/m²/rok a za spoločné nebytové priestory vo výške 56,00 EUR/m²/rok.

Predpokladaná výška inflácie zverejňovaná Štatistickým úradom SR za rok 2025, zverejňovaná cca. 14.01.2026 (a tým pádom aj nová výška nájomného od 01.01.2026), má byť vo výške cca. 4,2 %. V prípade schválenia nájomného v aktuálnej výške 67,63 EUR/m²/rok, a 51,94 EUR/m²/rok, bude nové nájomné v roku 2026, po pripočítaní uvedenej inflácie vo výške 70,47 EUR/m²/rok a 54,12 EUR/m²/rok.

Nakoľko by bolo nové nájomné nižšie, ako je v zmysle dodatku č. 3 zásadám hospodárenia, predkladáme na prerokovanie Komisii finančnej a majetkovej pri Miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Rača tento návrh na prenájom (resp. predĺženie doby nájmu) nebytových priestorov žiadateľke v jednotkovej cene nájomného, v zmysle schváleného Dodatku č. 3 k zásadám hospodárenia účinným od 01.01.2026, vo výške 72,00 EUR/m²/rok za nebytové priestory a vo výške 56,00 EUR/m²/rok za spoločné nebytové priestory.

Tento návrh na prenájom bol dňa 01.12.2025 prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou, ktorá odporučila Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača schváliť prenájom a prijala stanovisko v znení, v akom je predložené na prerokovanie a schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača.

Schválenie prenájmu (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 Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača, o ktorom rozhodne miestne zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov, pričom dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v prenájme stavby (časti stavieb) slúžiacich poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb, čo je možné posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa.

3. Dokumentácia

Sviteková Iveta

Od: MUDr. Jana Garaiová
Odoslané: štvrtok 20. novembra 2025 7:44
Komu: Podateľňa
Predmet: Predĺženie Zmluvy o nájme nebytových priestorov
Prílohy: Predĺženie nájmu.docx

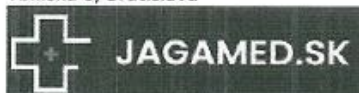
Dobrý deň,

V Prílohe zasielam žiadosť o predĺženie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 11/2021/SMI, ktoré mám v nájme na Zdravotnom stredisku Tbiliská 6, Bratislava.

S pozdravom,

MUDr. Jana Garaiová

Jagamed, s.r.o.
Tbiliská 6, Bratislava



MUDr. Jana Garaiová, Jagamed s.r.o., Hrušková 24, 83106 Bratislava, Jagamed s.r.o.

Miestna časť Bratislava – Rača

Kubačova 21

Bratislava 83106

Vec: Žiadosť o predĺženie doby nájmu

Ako nájomca nebytových priestorov v Zdravotnom stredisku Tbiliská 6 (Zmluva o nájme č. 11/2021/SMI), kde pracujem ako všeobecný lekár pre dospelých, si Vás z dôvodu, že nájom bol uzavretý na dobu určitú, dovoľujem požiadať o predĺženie doby nájmu na dobu neurčitú.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujem.

S pozdravom,

MUDr. Jana Garaiová, Jagamed s.r.o., pracovisko ZS Tbiliská 6, Bratislava

V Bratislave dňa 19.11.2025

4. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na prenájom (predĺženie doby nájmu) nebytových priestorov v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6, 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	<p>Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prenájom (predĺženie doby nájmu) nebytových priestorov - miestností č. 240, 241, 242 s podielom na prislúchajúcich spoločných priestoroch – časti miestnosti č. 243, v celkovej podlahovej výmere 58,62 m², nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska na Tbiliskej č. 6 v Bratislave-Rači, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu prenájmu stavby (časti stavieb) slúžiacich poskytovateľom sociálnych, školských, <u>zdravotníckych</u> a iných verejnoprospešných služieb pre nájomcu (Jagamed, s.r.o., Hrušková 7645/24, Bratislava - mestská časť Rača 831 06, IČO: 53 348 010 za nasledovných podmienok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cena nájmu podľa zásad hospodárenia účinných od 1.1.2026 vo výške 72,00 EUR/m²/rok za nebytové priestory a vo výške 56,00 EUR/m²/rok za spoločné nebytové priestory, - úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, - výmera nebytových priestorov spolu: 58,62 m², - doba nájmu: neurčitá, - účel nájmu: poskytovanie zdravotnej starostlivosti – prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulancie všeobecného lekára. 	A	
Komisia kultúrna a športová			
Komisia školská a sociálna			