



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 08.06.2026

### Návrh

na zmenu uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača č. UZN 464/24/03/26/P a návrh na prenájom 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:

Daniel Stojkovič  
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

#### Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík  
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

#### Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme na základe spoločnej žiadosti dvoch susediacich nájomcov nebytových priestorov na druhom poschodí zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6 - MUDr. Marian Gális – chirurgická ambulancia, Tbiliská 6, 831 06 Bratislava a spoločnosti ORTOHIP s.r.o., Holubyho 41, 902 01 Pezinok, ktorá bola doručená do podateľne Mestskej časti Bratislava-Rača dňa 03.06.2026.

Dňa 24.03.2026 bol spoločnosti ORTOHIP s.r.o. miestnym zastupiteľstvom schválený nájom priestorov na 2. poschodí zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6 – jedna samostatná odkladacia miestnosť č. 3.03 vo výmere 5,41 m<sup>2</sup> a časť spoločných priestorov č. 3.02 – voľný priestor oproti schodisku vo výmere 16 m<sup>2</sup>, na účely vybudovania a poskytovania rehabilitačných služieb – ako doplnenie ďalších priestorov, k priestorom, ktoré už má v nájme spol. ORTOHIP s.r.o. Priestor oproti schodisku mal byť nájomcom uzavretý a v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 zo dňa 30.03.2026 mal nájomca ešte vopred pred začatím prác doložiť mestskej časti potvrdený a odsúhlasený projekt požiarnej ochrany vzťahujúci sa na daný priestor. Zo strany nájomcu boli vykonané všetky potrebné náležitosti k posúdeniu PO a k rekonštrukcii priestorov avšak vzhľadom na potrebu špecifických úprav priestorov a vyvolanú výšku nákladov a náročnosť realizácie daných úprav a prác, nájomca nebude realizovať plánované úpravy spoločných priestorov - miestnosti č. 3.02.

Z tohto dôvodu a predovšetkým v záujme poskytovania včasných služieb pacientom ORTOHIP s.r.o. podali spolu s p. MUDr. Marianom Gálisom, ktorý v zdravotnom stredisku prevádzkuje chirurgickú ambulanciu spoločnú žiadosť na vytvorenie náhradných priestorov na poskytovanie rehabilitačných služieb, ktoré sa majú zrealizovať v miestnosti č. 3.03 a v časti priestorov č. 3.02 (a ako je uvedené vyššie, v miestnosti č. 3.02 sa realizovať nebudú). Tzn. MUDr. Gális časť priestorov, ktoré má v nájme (Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 75/2019/SMI zo dňa 13.12.2019, zverejnená pod č. 404/2019 na webovom sídle Mestskej časti

Bratislava-Rača: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>) - tri miestnosti spolu vo výmere 36,52 m<sup>2</sup> a alikvotnú časť spoločných priestorov prenechá do nájmu spol. ORTOHIP s.r.o. Nakoľko sa priestory nachádzajú v spoločnej chodbe, požiadali spoločne o túto zmenu – tzn. zníženie výmery predmetu nájmu nájomcovi MUDr. Marianovi Gálishovi a rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi ORTOHIP s.r.o. Doplnené priestory pre ORTOHIP s.r.o. budú súčasťou prevádzky ortopedickej ambulancie, FBLR ambulancie a rehabilitácií na 1. a 2. poschodí zdravotného strediska, ktoré majú v nájme na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS zo dňa 16.02.2023, v znení dodatku č. 1 zo dňa 14.04.2023 a dodatku č. 2 zo dňa 06.09.2024 (zmluva o nájme nebytových priestorov a dodatky zverejnené pod poradovými číslami 35, 123/2023 a 450/2024 na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Rača: <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778%3a0%3a>).

Zároveň nájomca ORTOHIP s.r.o. požiadala o ponechanie samostatnej miestnosti vo výmere 5,41 m<sup>2</sup> v nájme, ktorá bude využívaná na zabezpečenie prevádzkových činností ortopedickej ambulancie, FBLR ambulancie a rehabilitácií - uloženie zdravotníckeho materiálu (túto miestnosť má v nájme v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 zo dňa 30.03.2026).

Obaja nájomcovia si riadne plnia finančné záväzky vyplývajúce im zo zmlúv a nemajú neuhradené faktúry po lehote splatnosti.

Aktuálne nájomné za nebytové priestory nájomcu ORTOHIP s. r.o. (Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS v platnom znení) je v súčasnosti vo výške 75,49 EUR/m<sup>2</sup>/rok a za spoločné nebytové priestory je vo výške 54,91 EUR/m<sup>2</sup>/rok.

Nájomné miestnosti č. 3.03 vo výmere 5,41 m<sup>2</sup> je 72,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok a voľne prístupnej miestnosti č. 3.02 (spoločné nebytové priestory - priestor oproti schodisku - je vo výške 56,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok - v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 zo dňa 30.03.2026).

Výška nájomného MUDr. Gálisha je 72,60 EUR/m<sup>2</sup>/rok.

Minimálna cena nájomného za nebytové priestory v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6 je vo výške 72,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok a za spoločné nebytové priestory je vo výške 56,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok.

Schválenie prenájmu nebytových priestorov (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi ORTOHIP s.r.o.) predkladáme na prerokovanie a 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 Článkom 9, odsek 16, písm. a) a b) zásad hospodárenia mestskej časti, pričom dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v prenájme stavby (časti stavby s rozlohou menšou ako 50 m<sup>2</sup>), ktorú nájomca (poskytovateľ zdravotníckych služieb) zrekonštruje na vlastné náklady. Zároveň bude zachovaná kontinuita poskytovania zdravotníckych služieb nájomcom MUDr. Gálishom.

### **Stanovisko komisie:**

Komisia finančná a majetková **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača **schváliť**:

A. **zrušenie časti** uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača č. UZN 464/24/03/26/P, ktorým bol schválený prenájom nebytových priestorov (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi) – o časť predmetu nájmu - spoločných nebytových priestorov - miestnosti č. 3.02 vo výmere 16 m<sup>2</sup>, (z celkovo schválených 21,41 m<sup>2</sup>), nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží zdravotného strediska na Tbiliskej č. 6 v Bratislave-Rači, z dôvodu prenájmu stavby (časti stavby s rozlohou menšou ako 50 m<sup>2</sup>) slúžiacej poskytovateľovi zdravotníckych služieb - nájomcovi ORTOHIP s.r.o., Holubyho 47, Pezinok 902 01, IČO: 36 688 410, pričom prenájom miestnosti č. 3.03 vo výmere 5,41 m<sup>2</sup> zostáva v platnosti.

B. **zmenu predmetu nájmu**, výmery predmetu nájmu a nájomného vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 75/2019/SMI - nájomca MUDr. Marian Gális – chirurgická ambulancia, 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 zachovania kontinuity poskytovania zdravotníckych služieb nájomcom:

- nový predmet nájmu: miestnosť č. 3.10 vo výmere 35,08 m<sup>2</sup> v cene nájomného vo výške 72,60 EUR/m<sup>2</sup>/rok a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 5 m<sup>2</sup>, v cene nájomného vo výške 56,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok
- nová výmera spolu: 40,08 m<sup>2</sup>
- nájomné: prepočítané podľa novej výmery predmetu nájmu v celkovej výške 2 826,81 EUR/rok.

C. **prenájom** nebytových priestorov (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi) – miestností č. 3.11., 3.12, 3.13 spolu vo výmere 36,52 m<sup>2</sup> a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 12,23 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží 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 stavby s rozlohou menšou ako 50 m<sup>2</sup>) slúžiacej poskytovateľovi zdravotníckych služieb - nájomcovi ORTOHIP s.r.o., Holubyho 47, Pezinok 902 01, IČO: 36 688 410, ktoré si nájomca zrekonštruje na vlastné náklady za nasledovných podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov vo výške podľa aktuálne platnej nájmovej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS, t.j. 75,49 EUR/m<sup>2</sup>/rok a cena nájmu spoločných nebytových priestorov vo výške podľa zásad hospodárenia, t.j. 56,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera nebytových priestorov spolu: 48,75 m<sup>2</sup>,
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: poskytovanie rehabilitačných služieb,
- prípadné stavebné úpravy a udržiavacie práce zhotoví nájomca na vlastné náklady bez nároku na refundáciu nákladov vynaložených nájomcom na predmetné úpravy a práce počas doby nájmu ako aj po skončení nájmu iba so súhlasom prenajímateľa.

**Spoločná žiadosť - nájom nebytových priestorov v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6**

MUDr. Marian Gális – chirurgická ambulancia, Tbiliská 6, 831 06 Bratislava

ORTOHIP s.r.o., Holubyho 41, 902 01 Pezinok

Mestská časť Bratislava-Rača

Dátum: 03-06-2026

Príjemcov: 8856

Príjemca: jedna samostatná

Výkuvaj: HS

Dňa 24.3.2026 bol spoločnosti ORTOHIP s.r.o. miestnym zastupiteľstvom schválený nájom priestorov na 2. poschodí zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6 – jedna samostatná odkladacia miestnosť vo výmere 5,41 m<sup>2</sup> a časť spoločných priestorov – voľný priestor oproti schodisku vo výmere 16 m<sup>2</sup>.

V zmysle schváleného prenájmu priestorov a Zmluvy o nájme c. 147/2026, ktorú sme dňa 30.3.2026 s mestskou časťou uzavreli máme v Čl. 2, bod 6, povinnosť spočívajúcu v tom, že musíme doložiť miestnemu úradu potvrdený a odsúhlasený projekt PO vzťahujúci sa na predmet prenájmu.

Z našej strany boli vykonané všetky potrebné náležitosti, na SU MU Rača predložený stavebný projekt a všetky ostatné podklady k rekonštrukcii priestorov avšak správu PO, keďže nie je v našich rukách, nevieme doložiť.

O nájom priestorov naša spoločnosť ORTOHIP s.r.o. požiadala z dôvodu poskytovania rehabilitačných procedúr zazmluvnených so zdravotnými poisťovňami, ktoré nevieme zabezpečiť v potrebnom termíne a vznikajú tým čakacie lehoty, ktoré sú pre našich pacientov neúnosné. Tým pádom sa predlžuje trvanie liečby našich pacientov.

Naším zámerom bolo vyššie uvedené priestory zrekonštruovať – uzavrieť a prepojiť dverami avšak do dnešného dňa nedisponujeme správou PO.

Spolu s p. MUDr. Marianom Gálisom, ktorý v zdravotnom stredisku prevádzkuje chirurgickú ambulanciu, a s našimi priestormi susedí so spoločnou čakárňou, sme sa dohodli na nájme časti priestorov jeho ambulancie – spolu tri miestnosti vo výmere 36,52 m<sup>2</sup> s alikvotnou časťou spoločných priestorov. Priestory pričleníme k našim priestorom v ktorých pôsobíme a budeme ich využívať na účel, ktorý sme chceli realizovať v priestoroch vo výmere 21,41 m<sup>2</sup> – poskytovanie rehabilitačných služieb.

Zároveň MUDr. Marian Gális súhlasí so znížením výmery priestorov svojej ambulancie o 36,52 m<sup>2</sup>.

**Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať aby sme mali v nájme samostatnú miestnosť vo výmere 5,41 m<sup>2</sup>, ktorú nebudeme stavebne upravovať a využijeme ju na uloženie zdravotníckeho materiálu.**

Z vyššie uvedených dôvodov a predovšetkým v záujme poskytovanie včasných služieb našim pacientom si Vás touto cestou dovoľujeme požiadať o prerokovanie našej žiadosti.

V Bratislave - 3-06-2026

S pozdravom

Ing. Iveta Rathauská

MUDr. Marian Gális

ORTOHIP, s.r.o.  
www.ortohip.sk

 ORTOHIP s.r.o.  
Holubyho 41, 902 01 Pezinok  
IČO: 36 588 410  
IČ DPH: SK2022262933

  
Súkromná  
chirurgická  
prax  
Tbiliská  
číslo  
4720124