



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 16.06.2026

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:

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:

Daniel Stojkovič, v. r.
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

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

jún 2026

1.

Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť

A. **zmenu** uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača č. UZN 464/24/03/26/P, ktorým bol schválený prenájom nebytových priestorov (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi) v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6, v Bratislave-Rači nasledovne:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača schvaľuje 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 nebytového priestoru (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi) - miestnosť č. 3.03 vo výmere 5,41 m², nachádzajúca 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 m²) pre poskytovateľa zdravotníckych služieb - nájomcovi ORTOHIP s.r.o., Holubyho 47, Pezinok 902 01, IČO: 36 688 410, za nasledovných podmienok:

- cena nájmu v súlade so zásadami hospodárenia a vo výške podľa aktuálnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS zo dňa 16.02.2023 v platnom znení uzatvorenej s nájomcom, t.j. 75,49 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
- výmera nebytového priestoru: 5,41 m²,
- doba nájmu: neurčitá,
- účel nájmu: poskytovanie rehabilitačných služieb,
- 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.

B. **zmenu predmetu nájmu**, výmery predmetu nájmu a nájomného v Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 75/2019/SMI zo dňa 13.12.2019 - 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:

- predmet nájmu po úprave nájomnej zmluvy (znížením výmery): miestnosť č. 3.10 vo výmere 35,08 m² v cene nájomného vo výške 72,60 EUR/m²/rok a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 5 m², v cene nájomného vo výške 56,00 EUR/m²/rok
- výmera po úprave spolu: 40,08 m²

- 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 m² a podielu na spoločných priestoroch vo výmere 12,23 m², nachádzajúcich sa na 3. 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 stavby s rozlohou menšou ako 50 m²) slúžiacej poskytovateľovi zdravotníckych služieb - nájomcovi ORTOHIP s.r.o., Holubyho 47, Pezinok 902 01, IČO: 36 688 410, ktoré si nájomca zrekonštruuje na vlastné náklady za nasledovných podmienok:

- cena nájmu nebytových priestorov vo výške podľa aktuálnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS zo dňa 16.02.2023 v platnom znení uzatvorenej s nájomcom, t.j. vo výške 75,49 EUR/m²/rok a cena nájmu spoločných nebytových priestorov vo výške podľa zásad hospodárenia, t.j. 56,00 EUR/m²/rok,
- úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
- výmera nebytových priestorov spolu: 48,75 m²,
- 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.

2. 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 prenájom priestorov na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodí) zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6 – jedna samostatná odkladacia miestnosť č. 3.03 vo výmere 5,41 m² a časť spoločných priestorov č. 3.02 – voľný priestor oproti schodisku vo výmere 16 m², na účely vybudovania a poskytovania rehabilitačných služieb – ako doplnenie ďalších priestorov, k priestorom, ktoré už má v nájme spol. ORTOHIP s.r.o. Následne bola na prenájom miestnosti č. 3.02 a 3.03 uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 zo dňa 30.03.2026.

Priestor oproti schodisku (č. 3.02) mal byť nájomcom uzavretý a v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 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 m² 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 Gálisovi 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. požiadal o ponechanie samostatnej miestnosti č. 3.03 vo výmere 5,41 m² v nájme, ktorá bude využívaná na zabezpečenie prevádzkových činností rehabilitačných služieb (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/m²/rok a za spoločné nebytové priestory je vo výške 54,91 EUR/m²/rok.

Nájomné miestnosti č. 3.03 vo výmere 5,41 m² je 72,00 EUR/m²/rok a voľne prístupnej miestnosti č. 3.02 (spoločné nebytové priestory - priestor oproti schodisku - je vo výške 56,00 EUR/m²/rok - v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 147/2026 zo dňa 30.03.2026). Z dôvodu zjednotenia výšky nájomného nájomcovi ORTOHIP s.r.o. navrhujeme úpravu nájomného za nebytové priestory v jednotnej výške 75,49 EUR/m²/rok (tak ako je v návrhu uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača).

Výška nájomného MUDr. Gálisa za nebytové priestory je 72,60 EUR/m²/rok.

Minimálne ceny nájomného za nebytové priestory v zdravotnom stredisku na Tbiliskej ul. č. 6 sú vo výške 72,00 EUR/m²/rok a za spoločné nebytové priestory vo výške 56,00 EUR/m²/rok.

Tento návrh na zmenu uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača č. UZN 464/24/03/26/P (zmena uznesenia, predmetom ktorej je prenájom náhradných priestorov nájomcovi ORTOHIP s.r.o., ktoré boli schválené miestnym zastupiteľstvom dňa 24.03.2026) , zmenu predmetu nájmu, výmery predmetu nájmu, nájomného a návrh na prenájom nebytových priestorov, bol dňa 08.06.2026 prerokovaný Komisiou finančnou a majetkovou, ktorá odporučila Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača schváliť zmenu uznesenia a prenájom, a prijala stanovisko v znení, v akom je predložené na prerokovanie a schválenie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača.

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 m²), ktorú nájomca (poskytovateľ zdravotníckych služieb) zrekonštruuje na vlastné náklady. Zároveň bude zachovaná kontinuita poskytovania zdravotníckych služieb nájomcom MUDr. Gálisom.

3. Dokumentácia

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

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 m² a časť spoločných priestorov – votný priestor oproti schodisku vo výmere 16 m².

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 m² 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 m² – poskytovanie rehabilitačných služieb.

Zároveň MUDr. Marian Gális súhlasí so znížením výmery priestorov svojej ambulancie o 36,52 m².

Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať aby sme mali v nájme samostatnú miestnosť vo výmere 5,41 m², 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

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

 ORTOHIP s.r.o.
Holubyho 41, 902 01 Pezinok
IČO: 36 588 410
IČ DPH: SK2022262033

MUDr. Marian Gális



4. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

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.

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková	<p>Komisia finančná a majetková odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť:</p> <p>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 m², (z celkovo schválených 21,41 m²), 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 m²) 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 m² zostáva v platnosti.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nový predmet nájmu: miestnosť č. 3.10 vo výmere 35,08 m² v cene nájomného vo výške 72,60 EUR/m²/rok a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 5 m², v cene nájomného vo výške 56,00 EUR/m²/rok - nová výmera spolu: 40,08 m² - nájomné: prepočítané podľa novej výmery predmetu nájmu v celkovej výške 2 826,81 EUR/rok. <p>C. prenájom nebytových priestorov (rozšírenie predmetu nájmu nájomcovi) – miestnosti č. 3.11., 3.12, 3.13 spolu vo výmere 36,52 m² a podiel na spoločných priestoroch vo výmere 12,23 m², 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 m²) slúžiacej poskytovateľovi zdravotníckych služieb - nájomcovi ORTOHIP s.r.o., Holubyho 47, Pezinok 902 01, IČO: 36 688 410, ktoré si nájomca zrekonštruuje na vlastné náklady za nasledovných podmienok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cena nájmu nebytových priestorov vo výške podľa aktuálne platnej nájomnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 19/2023/HS, t.j. 75,49 EUR/m²/rok a cena nájmu spoločných nebytových priestorov vo výške podľa zásad hospodárenia, t.j. 56,00 EUR/m²/rok, - úhrada prevádzkových nákladov za energie a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, - výmera nebytových priestorov spolu: 48,75 m², - 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. 	A	