

Dôvodová správa

PREDMET: Zmena doby nájmu dohodnutej v Zmluve o nájme pozemku č. 8-96-0-005-8/Va zo dňa 28. 02. 1996 **na dobu neurčitú** na pozemky, zapísané na LV č. 1201 v k. ú. Ružinov registra „C“ KN parc. č. 15294/65 – pod stavbou so súp. č. 4813 – druh stavby Lekáreň (vo vlastníctve nájomcu), pozemok parc. č. 15294/68 užívaný ako bezbariérový prístup a pozemky parc. č. 15294/66 a parc. č. 15294/67 ako príľahlé užívané ako zeleň verejnosti prístupná, Univerzite Komenského v Bratislave, Rektorát

ŽIADATEL: Univerzita Komenského v Bratislave, Rektorát
Šafárikovo námestie 6
814 99 Bratislava
IČO 000397865

PREDMET ZMENY (PREDLŽENIE DOBY NÁJMU) :
Pozemky v k. ú. Ružinov reg. „C“ KN, LV č. 1201

parc. č.	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom
15294/65	zastavaná plocha a nádvorie	528 m ²	528 m ²
15294/66	ostatná plocha	167 m ²	167 m ²
15294/67	ostatná plocha	56 m ²	56 m ²
15294/68	ostatná plocha	86 m ²	<u>86 m²</u>
		Spolu vo výmere	837 m ²

Pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie sú zverené do správy mestskej časti. Neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL: užívanie pozemkov: parc. č. 15294/65 – pod stavbou so súp. č. 4813 – druh stavby Lekáreň (vo vlastníctve nájomcu), pozemky príľahlé parc. č. 15294/66, parc. č. 15294/67 ako zeleň verejnosti prístupná a parc. č. 15294/68 ako bezbariérový prístup do lekárne.

DOBA NÁJMU: neurčitá

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

1. Stanovená v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. 8-96-0-005-8/Va v sume vo výške 5 933, 08 eur/rok za celý predmet nájmu,
2. Stanovená podľa „Smernice S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien“:
25,50 eur/m²/rok – pod stavbou, čo pri výmere 528 m² predstavuje sumu vo výške 13 464,00 eur ročne,
7,65 eur/m²/rok – prístup pre nepodnikateľské subjekty, čo pri výmere 86 m² predstavuje sumu vo výške 657,90 eur ročne,
0,43 eur/m²/rok – zeleň verejnosti prístupná, čo pri výmere 223 m² predstavuje sumu vo výške 95,89 eur ročne
Nájomné spolu predstavuje ročne sumu vo výške 14 217,79 eur,

3. **22,795 eur/m²/rok** podľa znaleckého posudku č. 98/2026, čo pri výmere 837 m² (spolu) predstavuje ročné nájomné sumu vo výške 19 079,42 eur.

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto ako prenajímateľ a Univerzita Komenského, Rektorát, Šafárikovo námestie 6, Bratislava, ako nájomca, dňa 28.02.1996 uzatvorili Zmluvu o nájme pozemku č. 8-96-0-005-8/Va (ďalej len „zmluva“), predmetom ktorej sú nehnuteľnosť v Bratislave, katastrálne územie Ružinov, pozemky registra „C“ KN parc. č. 15294/65, parc. č. 15294/66, parc. č. 15294/67, parc. č. 15294/68. Účelom nájmu je dousporiadanie pozemkov k Univerzitnej lekáreň, ktorú nájomca získala v zmysle vyhlášky č. 119/88 Zb. dňa 30.6.1993. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.1996 do 31.12.2026.

Z dôvodu pretrvávajúceho záujmu ďalšieho užívania pozemkov, zapísaných na LV č. 1201, v k. ú. Ružinov registra „C“ KN parc. č. 15294/65 – pod stavbou so súp. č. 4813 – druh stavby Lekáreň (vo vlastníctve nájomcu), parc. č. 15294/68 užívaný ako bezbariérový prístup a parc. č. 15294/66 a parc. č. 15294/67 ako pozemky priľahlé užívané ako zeleň verejnosti prístupná, sa nájomca obrátila na prenajímateľa so žiadosťou o nájom uvedených pozemkov. Požiadal dobu nájmu určitú na 30 rokov, avšak emailom zo dňa 25.05.2026 upravila svoju žiadosť a požaduje dobu nájmu na dobu neurčitú. Zároveň požaduje ponechať výšku nájomného dohodnutého v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. 8-96-0-005-8/Va v sume vo výške 5 933, 08 eur/ rok za celý predmet nájmu.

Svoju žiadosť odôvodňuje:

1.) Poskytovanie lekárenských služieb univerzitnej lekáreň

Univerzitná lekáreň je zdravotníckej zariadenie, ktoré je začlenené do výučbovej základne Farmaceutickej fakulty UK v Bratislave. Okrem vzdelávania budúcich farmaceutov a farmaceutických laborantov poskytuje komplexnú lekárenskú starostlivosť nielen obyvateľom hlavného mesta, ale aj širokého okolia. Služby lekáreň, jej odbornosť a profesionalitu využíva verejnosť aj rôzne zdravotnícke zariadenia pre humánnu či veterinárnu medicínu.

Úlohou Univerzitnej lekáreň je poskytovať lekárenskú starostlivosť na najvyššej možnej úrovni.

Dôraz sa kladie predovšetkým na:

- dostupnosť širokého spektra hromadne vyrábaných liekov, dietetík a zdravotníckych pomôcok;
- promptné objednávanie liekov, ktoré nemá lekáreň skladom;
- využívanie systému emergentného objednávanie liekov;
- prípravu všetkých druhov predpisovaných individuálne pripravovaných liekov, ktorých príprava si nevyžaduje aseptické prostredie;
- podávanie optimálneho dispenzačného minima nielen pri expedovaní liekov viazaných na predpis alebo voľnopredajných, ale aj dietetík, výživových doplnkov a dermatokozmetiky;
- posudzovanie interakcií a možných duplicit liekov a výživových doplnkov s cieľom zabezpečiť účelnú a racionálnu farmakoterapiu.

Vďaka širokému spektru dostupných farmaceutických surovín a odbornosti farmaceutických laborantiek a magistrov lekáreň pripravuje mnohé individuálne pripravované lieky, ktoré často nahrádzajú hromadne vyrábané lieky, ktoré nie sú z rôznych príčin na trhu dostupné.

2.) Pedagogická činnosť v UL

Univerzitná lekáreň bola v roku svojho vzniku v roku 1993 prvou výučbovou lekárnou na Slovensku, ktorej zriaďovateľom sa stala verejná vysoká škola. UL teda slúži aj ako výučbové miesto, kde sa realizuje povinný predmet lekárenská prax slovenských aj zahraničných študentov FaF UK - pričom zahraničných študentov v akreditovanom študijnom programe *Pharmacy* poskytovanom v anglickom jazyku, ktorých praktická výučba prichádza do úvahy prakticky iba v dvoch výučbových lekárnach FaF UK v Bratislave (okrem UL ešte vo Fakultnej lekáreň), keďže

v nich je zabezpečený a garantovaný kvalitný anglický tútoring, čo vo verejných lekárňach v SR nie je bežne dostupná možnosť. Znalosti potrebné k získaniu zručností nie je možné nadobudnúť iba teoretickou prípravou, z uvedeného dôvodu sa študenti počas seminárov v Univerzitetnej lekárni oboznamujú s reálnym prostredím a s esenciálnymi postupmi poskytovania lekárenskej starostlivosti. Praktickú časť počas roka môžu absolvovať aj študenti Strednej zdravotníckej školy na Záhradníckej ulici v Bratislave.

3.) Vedeckovýskumná činnosť v Univerzitetnej lekárni

Univerzitná lekáreň je budovaná ako pracovisko s výskumom v oblasti inovácií v lekárenskej starostlivosti, pričom majú prínosy a možnosti a zavádzania pokročilých lekárenských služieb v prostredí slovenského zdravotníctva. Aktuálnym zámerom je realizácia výskumu orientovaného na vplyv nových štandardných postupov pre výkon odborných činností prostredníctvom verejnej lekárne prijatých na úrovni Ministerstva zdravotníctva SR - prevencia kardiovaskulárnych ochorení, prevencia ochorení pečene skrining a prevencia obezity a porúch glukózového metabolizmu či manažment pacientov s infekciami horných dýchacích ciest. Aktuálne prebieha aj implementácia projektu KQGNIMENT-SK v ktorom sa kognitívny skrining pacientov v primárne s metabolickým syndrómom.

Návrh na schválenie zmeny zmluvy nájme pozemku č. 8-96-0-005-8/Va zo dňa 28. 02. 1996 uzatvorenej s Univerzitou Komenského, Rektorát, so sídlom Šafárikovo námestie 6 v Bratislave, IČO 0000397865, na dobu neurčitú, formou uzatvorenia novej nájomnej zmluvy spočívajúcej doby nájmu určitej na dobu neurčitú, formou uzatvorenia novej nájomnej zmluvy je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6, ods. 11 písm. h) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že nájomca užíva časti predmetu nájmu pod stavbou – Univerzitetnej lekárne, ako bezbariérový prístup a ako pozemky príľahlé, pričom svojou činnosťou všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel a zmena podstatných náležitostí zmluvy podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

STANOVISKÁ k zmene nájmu z doby určitej na dobu neurčitú

- **Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:** územnoplánovacia informácia zo dňa 23.03.2026
Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie:
ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie
- **Stanovisko technickej infraštruktúry:** stanovisko zo dňa 09.04.2026, súhlasí s predĺžením nájmu zmenou na dobu neurčitú.
- **Oddelenie životného prostredia:** stanovisko zo dňa 30.03.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu s podmienkami:
 - dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva je povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov deratizáciou na dotknutých pozemkoch a objektoch, a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov a v súlade s nariadeniami orgánu verejného zdravotníctva. Túto povinnosť je potrebné plniť po dobu trvania nájomnej zmluvy.

- dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- dodržiavať zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- pozemok užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd,
- pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie parkovacích, alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemkov žiadateľom,
- dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019,
- dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019 a
- VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Poznámka: Podmienky, budú zapracované do návrhu nájomnej zmluvy.

- **Oddelenie tvorby mestskej zelene:** stanovisko zo dňa 26.03.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu.
- **Oddelenie dopravného inžinierstva:** stanovisko zo dňa 11.03.2026, s predĺžením doby nájmu na súhlasí.
- **Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:** stanovisko zo dňa 13.03.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu
- **Oddelenie parkovania:** stanovisko o dňa 11.03.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu.
- **Sekcia správy a údržby ciest:** stanovisko zo dňa 06.05.2026, súhlasí s predĺžením doby nájmu.
- **Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky:** o stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou 04.03.2026.
- **Oddelenie miestnych daní a poplatkov:** o stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou 04.03.2026.
- **Oddelenie účtovníctva a pohľadávok** o stanovisko bolo požiadané súbornou žiadosťou 04.03.2026.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov: o stanovisko zo dňa 10.04.2026 súhlasí s predĺžením doby nájmu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10, ods. 6, ods. 11 písm. h) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, zverejnilo dňa 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zmeny doby nájmu v zmluve o nájme pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.