

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na zmenu podmienok nájmu týkajúceho sa zmluvy o nájme nebytového priestoru v podchode na Hodžovom námestí v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločnosť TopPančuchy s.r.o. so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ:

TopPančuchy s.r.o.
Líščie nivy 25, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
v zastúpení: Bc. Lucia Petrášová, konateľ
IČO: 55 732 283

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:

Nebytové priestory 1.37 o výmere 20,19 m², nachádzajúce sa v podchode na Hodžovom námestí 1 v Bratislave, bez súpisného čísla, pod pozemkami parc. č. 21550/1 a parc. č. 21550/2, k. ú. Staré Mesto, nezapísanom na liste vlastníctva.

ÚČEL NÁJMU PODĽA ZMLUVY:

Predajňa pančuchového a ponožkového tovaru a bižutérie.

ÚČEL NÁJMU PODĽA ŽIADOSTI:

Predajňa čerstvých bagiet a iného druhu rýchleho občerstvenia (treska, šaláty) spojeného s predajom nealkoholických nápojov.

Nájomca navrhuje jednoduchý koncept - treskáreň/lahôdkáreň s predajom tresky, šalátov (typu vlašský, parížsky), nátierok, pečiva a nealko nápojov, prípadne kávy. Predajňa v retro štýle s jemným nádychom súčasnosti ako moderný typ prevádzky, kde ide o prekupované výrobky bez výroby a ich následný predaj. Minimálny výber, žiadny rozsiahly sortiment s možnosťou jedenia v stojí pri stole na boku predajne. V prevádzke sa nebudú spracovávať žiadne suroviny ani tepelne upravovať potraviny.

DOBA NÁJMU:

Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú, ktorá začala plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu dňa 18.07.2018.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

3.982,48 eur/rok pred uplatnením inflácie za rok 2025

SKUTKOVÝ STAV

Žiadateľ ako nájomca (pôvodný nájomca bola p. Lucia Petrášová) užíva na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0017 18 00 zo dňa 31.05.2018 nebytový priestor č. 1.37 o výmere 20,19 m², nachádzajúci sa v podchode na Hodžovom námestí 1 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú a za účelom predaja pančuchového a ponožkového tovaru a bižutérie.

Nájomca požiadal hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o zmenu účelu nájmu na predaj čerstvých bagiet, iného druhu rýchleho občerstvenia spojeného s predajom nealkoholických nápojov. Dôvodom tejto žiadosti je skutočnosť, že zamestnanec žiadateľa sa rozhodol ukončiť pracovný pomer a v kombinácii s nástupom konateľky nájomcu na materskú dovolenku by bolo zabezpečenie a zaškolenie nového zamestnanca časovo veľmi náročné. Sortiment predajne (pančuchový a ponožkový tovar) si z hľadiska špecifik predaja vyžaduje dlhší proces zaučenia nového pracovníka. Z uvedených dôvodov sa nájomca rozhodol predajňu dočasne uzatvoriť a po prípadnom schválení navrhovanej zmeny ju opätovne otvoriť s upraveným sortimentom.

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0017 18 00 bola uzavretá dňa 31.05.2018 medzi žiadateľom ako nájomcom a hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom na základe obchodnej verejnej súťaže. Súťažné podmienky umožňujú zriadiť v dotknutom nebytovom priestore nasledovné prevádzky: predajňa, cestovná kancelária, čistiareň a opravovňa, fotoslužba, požičovňa, kozmetika, kaderníctvo, manikúra a pedikúra. Žiadateľ ako víťaz súťaže mal pôvodne dohodnutý v zmluve nasledovný účel nájmu: výroba a predaj čerstvých bagiet s čerstvými a vybranými surovinami, predaj iného druhu rýchleho občerstvenia (hot-dog, sendvič, šalát,..) spojený s predajom nealkoholických nápojov. Nasledovne došlo uzavretím Dodatku č. 07 83 0017 18 02 dňa 26.04.2019 k zmene účelu nájmu na predajňu pančuchového a ponožkového tovaru a bižutérie. Žiadateľ má teda záujem vrátiť sa k pôvodnému účelu nájmu.

V zmysle §10 os. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26.02.2026: *Pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý schválilo mestské zastupiteľstvo, je potrebné schválenie mestského zastupiteľstva aj v prípade zmeny nájomnej zmluvy, ktorou sa menia podstatné náležitosti zmluvy, a v prípade zmeny zmluvy, ktorou sa menia nepodstatné náležitosti zmluvy, avšak táto zmena má negatívny finančný dopad pre hlavné mesto a/alebo má negatívny dopad na rozsah práv hlavného mesta.* Vzhľadom na skutočnosť, že zmena účelu nájmu je zmenou podstatnej náležitosti nájomnej zmluvy, Sekcia správy nehnuteľností – oddelenie nájomov nehnuteľností predkladá zmenu účelu nájmu na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

STANOVISKÁ K NÁJMU

Sekcia financií:

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:

- stanovisko zo dňa 22.05.2026 – hlavné mesto nemá voči žiadateľovi žiadne nedaňové pohľadávky po lehote splatnosti

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií:

- stanovisko zo dňa 22.05.2026 – hlavné mesto nemá voči žiadateľovi žiadne daňové pohľadávky po lehote splatnosti