

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **04. 02. 2021**

Návrh
na riešenie žiadostí nájomcov nebytových priestorov a pozemkov o odpustenie nájomného
v súvislosti s pandémiou Covid-19

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohou – tabuľky 5x
2. Dôvodovú správu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

Mgr. Klaudia Lušpaiová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Ing. Michaela Jakubiková, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Iveta Némethová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy
schváliť

1. Odpustenie nájomného vo výške 50% v zmysle zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov,

1.1.nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 2. vlny pandémie, uvedeným v tabuľke č. 1, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

s podmienkami:

1.1.1 Ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,

1.1.2 Žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

1.1.3 Žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného s výnimkou tých žiadateľov, ktorí už formou dodatku pristúpili k novým zmluvným podmienkam,

1.2.nájomcom nebytových priestorov, ktorými sú neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania počas 2. vlny pandémie, uvedeným v tabuľke č. 2, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

s podmienkami:

1.2.1 Ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,

1.2.2 Žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

2. Odpustenie nájomného vo výške 50 % v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 1. vlny pandémie, ktorí požiadali o odpustenie nájomného po uplynutí termínu na podávanie žiadosti o dotáciu na úhradu

nájomného stanoveného v 1. vlne pandémie, uvedeným v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

s podmienkami:

2.1. Ak vo vzťahu k žiadateľovi neeviduje hlavné mesto SR Bratislava žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,

2.2. Žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

2.3. Žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

V prípade nesplnenia podmienok na odpustenie nájomného budú nájomcom povolené splátky nájomného v zmysle § 13c ods. 18 zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

3. Odpustenie úrokov z omeškania nájomcovi EKOPALETA, spol. s r. o., za obdobie od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2020, uvedenému v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

4. Neodpustenie nájomného nájomcom nebytových priestorov za obdobie, ktoré nebolo obdobím sťaženého užívania, uvedeným v tabuľke č. 4, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

5. Neodpustenie nájomného nájomcovi pozemku pod stavbou, uvedenému v tabuľke č. 5, ktorá je prílohou tohto uznesenia

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájmovej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	založky za služby/rok	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájmné	ročné nájmné	mesačné nájmné	obdobie sťaženého užívania	odpustene podľa vzorca Ministerstva hospodárstva
1.	ANTIUVARIÁT STEINER, spol. s r.o.	NP vo výmere 126,51 m ² v stavbe na Sedlárskej č. 2 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078303690700/ 01.06.2007	prevádzkovanie antikvariátu	9.10.2020	1712,84	0,00	2816,24	16897,52	1408,13	24.10.2020 - 8.11.2020 19.12.2020 - 07.02.2021	1572,07
2.	Laura Belešová Simonová	NP vo výmere 80,47 m ² v stavbe na Rudnayovom nám. č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078309620800/ 01.07.2010	zriadenie a prevádzkovanie dobovej kaviarne a čajovne, zriadené v štýle 18. a 19. storočia	15.7.2020 14.12.2020	796,64	176,30	4732,14	19633,76	1636,15	15.10.2020 - 07.02.2021	3162,86
3.	Libor Jakšík	stavba s.č. 3290 - prevádzková budova športového areálu a pozemky 2180/3 a 2180/4 na Hanulovej ul. č. 35, k.ú. Dúbravka	078311440800/ 30.12.2008	prevádzkovanie športovo-rekreačného areálu, NP - bar a pub, pozemky - tenisové kurty, športové a detské ihriská	25.11.2020	0,00	0,00	0,00	12495,76	1041,31	15.10.2020 - 27.11.2020	763,62
4.	Andrej Gabura - ARG COM	pozemky p. č. 15288/55 vo výmere 1008 m ² , 15288/56 vo výmere 30576 m ² , 15288/63 vo výmere 74 m ² a stavba súpr. č. 38 - športová hala na pozemku 15288/55 a stavby	088302721200/ 24.4.2012	revitalizácia športového areálu rekonštrukcia športovej haly a realizácia dostavby športovej haly a následné prevádzkovanie športového centra	14.1.2021	0,00	0,00	140,17	31990,79	2665,90	15.10.2020 - 07.02.2021	5153,98
5.	BIOSCOPE BRATISLAVA, s.r.o.	NP vo výmere 868,68 m ² na prízemí, I. a II. p. v objekte na Hviezdoslavovom nám., súpis. č. 100171, orientačné číslo 17, k. ú. Staré Mesto na pozemku	07 83 0356 12 00	prevádzkovanie kina mladost', sídlo spoločnosti nájomcu a prevádzkovanie kancelárskych priestorov s možnosťou ich podnájmu	18.1.2021	0,00	0,00	0,00	18992,68	1582,71	15.10.2020 - 07.02.2021	3059,57
6.	ALEDA BAGS, s.r.o.	NP č. 1.38 vo výmere 54,44 m ² v podchode na Hodžovom nám. č.1 v Bratislave	078303161700/ 21.09.2017	predaj koženej galantérie a doplnkov	14.1.2021	316,68	0,00	0,00	7031,52	585,96	24.10.2020 - 8.11.2020 19.12.2020 - 07.02.2021	527,14
7.	Sedemnásť BAR s.r.o.	NP vo výmere 100,00 m ² na Hviezdoslavovom nám. č. 17	07 83 0937 10 00/25.11.2010	prevádzkovanie reštaurácie	10.12.2020	0,00	0,00	0,00	29450,64	2454,22	15.10.2020 - 07.02.2021	4744,69
8.	Ekopaleta spol. s r.o.	NP vo výmere 109,20 m ² - Mýtny domček, k. ú. Petržalka	07 83 0001 11 00	prevádzkovanie reštauračného zariadenia	16.12.2020	0,00	0,00	0,00	17894,88	1491,24	15.10.2020 - 07.02.2021	2882,91
											spolu	21 866,84

Tabuľka č.2 NO, OZ, KI, Školy

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	zálohy za služby	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	obdobie sťaženého užívania	odpustene podľa vzorca Ministerstva hospodárstva
1.	Slovenské centrum UNIMA	NP vo výmere 96,86 m2 v stavbe na Rudnayovom nám. č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078301690900/ 02.04.2009	zriadenie a prevádzkovanie galérie a divadla marionet	1.10.2020	756,00	378,00	1945,3	2481,52	206,79	15.10.2020 - 31.01.2021	375,67
2.	Neapolis o.z.	NP vo výmere 90,07 m2 na prízemí stavby na Hany Meličkovej 11A, súpis. č. 3514, v Bratislave, k. ú. Karlova Ves	78300041700	administratívny priestor pre aktivity neziskového občianskeho združenia - poskytovanie vzdelávacích, športových a odborných podujatí – hromadné podujatia	19.1.2021	1096,00	0,00	0,00	5243,52	436,96	01.10.2020 - 07.02.2021	946,65
2.	Neapolis o.z.	NP vo výmere 64,26 m2 na prízemí stavby na Hany Meličkovej 11A, súpis. č. 3514, v Bratislave, k. ú. Karlova Ves	78300031700	administratívny priestor pre aktivity neziskového občianskeho združenia - poskytovanie vzdelávacích, športových a odborných podujatí – hromadné podujatia	19.1.2021	558,40	0,00	623,00	2492,00	207,67	01.10.2020 - 07.02.2021	449,89
											spolu	1 772,21

Tabuľka č.3 NP bez dotácie

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	záloha za služby	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	predmet žiadosti/obdobie sťaženého užívania 1. vlna	suma odpusteného alebo zníženého nájomného	suma odpustených úrokov z omeškania
1.	Tucana Group s.r.o.	NP vo výmere 158,71 m2 v stavbe na Laurínskej ul. č. 7 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078800551400/14.03.2015	prevádzkovanie kaviarne a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia	5.11.2020	952,00	714,00	1708,22	1349,84	112,49	zľava vo výške 50% z nájomného od 13.3.2020 do 19.5.2020 (68 dní) alebo schválenie splátkového kalendára	125,12	
2.	MON-DIEU, s.r.o.	NP vo výmere 158,71 m2 v stavbe na Laurínskej ul. č. 7 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078800531400/26.06.2014	prevádzkovanie kaviarne a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia	4.11.2020	1084,00	3235,92	7080,6	20143,52	1678,63	zľava vo výške 50% z nájomného od 13.3.2020 do 19.5.2020 (68 dní) alebo schválenie splátkového kalendára	1871,02	
5.	Libor Jakšík	stavba s.č. 3290 - prevádzková budova športového areálu a pozemky 2180/3 a 2180/4 na Hanulovej ul. č. 35, k.ú. Dúbravka	078311440800/30.12.2008	prevádzkovanie športovo-rekreačného areálu, NP - bar a pub, pozemky - tenisové kurty, športové a detské ihriská	25.11.2020	0,00	0,00	0,00	12495,76	1041,31	odpustenie nájomného (50%) od 13.3.2020 do 19.5.2020 (68 dní)	1160,76	
											spolu	3 156,90	

1.	EKOPALETA, spol. s r.o.	NP vo výmere 109,20 m2 - Mýtny domček, k. ú. Petržalka	07 83 0001 11 00	prevádzkovanie reštauračného zariadenia	16.12.2020	0,00	0,00	0,00	17894,88	1491,24	odpustenie úrokov z omeškania od 1.10.2016 do 31.12.2020		2275,55
											spolu		2 275,55

Tabuľka č.4 Neodpustenie nájomného

por.č.	nájomca	predmet nájmu	číslo nájomnej zmluvy/účinnosť	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	zálohy za služby	neuhradené zálohy za služby	neuhradené platby za nájomné	ročné nájomné	mesačné nájomné	predmet žiadosti	výška požadovanej zľavy
1.	Zemegula, s.r.o.	NP na Novom moste v k.ú. Petržalka	078301660400/ 20.08.2004	vyhliadková reštaurácia	22.6.2020	0,00	0,00	303,05	65279,12	5439,93	zniženie nájomného o 30% od 20.5.2020 do 30.9.2020 (134 dní)	7169,67
2.	Laura Belešová Simonová	NP vo výmere 80,47 m ² v stavbe na Rudnayovom nám. č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078309620800/ 01.07.2010	zriadenie a prevádzkovanie dobovej kaviarne a čajovne, zriadenej v štýle 18. a 19. storočia	15.7.2020 07.09.2020	796,64	176,30	4732,14	19633,76	1636,15	zniženie nájomného o 30% od 1.7.2020 do 14.10.2020 (106 dní)	1705,75
3.	Slovenské centrum UNIMA	NP vo výmere 96,86 m ² v stavbe na Rudnayovom nám. č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto	078301690900/ 02.04.2009	zriadenie a prevádzkovanie galérie a divadla marionet	8.4.2020	756,00	378,00	1945,3	2481,52	206,79	odpustenie nájomného vo výške 100% od 20.5.2020 do 14.10.2020 (148 dní)	1003,44
4.	Sedemnást' BAR s.r.o.	NP vo výmere 100,00 m ² na Hviezdoslavovom nám. č. 17	07 83 0937 10 00/25.11.2010	prevádzkovanie reštaurácie	10.12.2020	0,00	0,00	0,00	29450,66	2454,22	odpustenie nájomného vo výške 100% od 20.5.2020 do 14.10.2020 (148 dní)	11908,08
										spolu		21 786,94

Tabuľka č.5 Neodpustenie nájomného za 1. vlnu - pozemky

Por.č.	Nájomca	predmet nájmu /NP, pozemok/	číslo nájomnej zmluvy	účel nájmu	dátum doručenia žiadosti	predmet žiadosti - odpustenie nájmného	ročné nájmné	neuhradené nájmné k 30.9.2020	štvrtročné nájmné	obdobie sťaženého užívania
1	Silvia Jakubčeková-BamiArt -Qjetok	pozemok parc. č. 1174/1, k.ú. Vrakuňa	08 83 0438 09 00	umiestnenie montovanej stavby na predaj kvetov na Toriskej ul.	15.05.2020	odpustenie nájmného do 21.04.2020	2492,13	406,12	623,03	od 16.03.2020 do 21.04.2020 zatvorená predajna kvetinárstva

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na riešenie žiadostí nájomcov nebytových priestorov a pozemkov o odpustenie nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19

SKUTKOVÝ STAV:

V zmysle § 13c zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o poskytovaní dotácií“) je dotácia na nájomné štátna pomoc určená pre prenajímateľa, ktorý sa vzdá časti svojho príjmu z nájmu za obdobie, počas ktorého bola prevádzka nájomcu opatreniami orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva, zriaďovateľov škôl a školských zariadení, Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR alebo uznesením vlády SR

- uzavretá, alebo podstatne obmedzená zákazom prítomnosti verejnosti v prevádzke alebo obmedzením slobody pohybu a pobytu zákazom vychádzania;
- z dôvodu prerušenia vyučovania na školách a v školských zariadeniach mala znemožnené užívanie.

Podľa §13c ods. 6 zákona o poskytovaní dotácií: „Dotáciu na nájomné možno poskytnúť nájomcovi vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného za obdobie sťaženého užívania; to platí aj pre verejnoprávne inštitúcie a iné právnické osoby zriadené zákonom. Ak je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa znižuje na polovicu.“

V zmysle § 14 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „nariadenie hlavného mesta“) môže hlavné mesto odpustiť dlh proti tomu istému dlžníkovi iba raz v kalendárnom roku. **Z uvedeného dôvodu nebude možné vyhovieť žiadateľom pri podaní ďalšej žiadosti o odpustenie nájomného v tom istom kalendárnom roku.**

Nakoľko žiadosti o dotáciu na úhradu nájomného za obdobie 2. vlny pandémie možno podať na Ministerstvo hospodárstva SR najneskôr do 31. 03. 2021, je potrebné aby žiadosti nájomcov o odpustenie nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19 boli prerokované na zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 18. 02. 2021.

Hlavné mesto môže zo závažných dôvodov na žiadosť dlžníka dlh celkom alebo čiastočne odpustiť v zmysle § 14 ods. 1 nariadenia hlavného mesta.

V súvislosti so žiadosťami nájomcov o odpustenie/zníženie/odklad platby nájomného v súvislosti s pandémiou Covid-19 doručenými do 20. 01. 2021 oddelenie nájomov majetku pripravilo materiál za účelom stanovenia ďalšieho postupu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) ako prenajímateľa.

Žiadosti sú rozdelené nasledovne:

- Žiadosti v prípade nájmu **nebytových priestorov** prenajatých za účelom obchodnej činnosti, ktoré boli povinne **zatvorené alebo** ktoré mohli, hoci aj **v obmedzenom režime**, vykonávať svoju činnosť na základe rozhodnutia Vlády SR (*Tabuľka č. 1*)

- Žiadosti v prípade nájmu nebytových priestorov, v ktorých sú nájomcami **neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy** a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme (*Tabuľka č. 2*)
- Žiadosti v prípade nájmu **nebytových priestorov**, ktoré boli povinne **zatvorené alebo** ktoré mohli, hoci aj **v obmedzenom režime**, vykonávať svoju činnosť na základe rozhodnutia Vlády SR počas 1. vlny pandémie a žiadosť nájomcu EKOPAleta, spol. s r. o. o odpustenie úrokov z omeškania (*Tabuľka č. 3*)
- Žiadosti o odpustenie nájomného za obdobie, ktoré nie je obdobím sťaženého užívania (*Tabuľka č. 4*)
- Žiadosť v prípade nájmu **pozemku pod stavbou** (*Tabuľka č.5*)

Podľa § 13c ods. 2 zákona o poskytovaní dotácií predmetom nájmu môže byť:

- a) miestnosť alebo jej časť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a v ktorých nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom vrátane súvisiacich obslužných priestorov a skladových priestorov,
- b) trhovú miestnosť.

Navrhujeme, aby sa jednotlivým žiadateľom schválilo

I. odpustenie nájomného vo výške 50% v zmysle zákona o poskytovaní dotácií za 2. vlnu pandémie

1. nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli **zatvorené** alebo boli **v obmedzenom režime** za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov, uvedeným v tabuľke č. 1, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neexistuje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
- b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
- c) žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného s výnimkou tých žiadateľov, ktorí už formou dodatku pristúpili k novým zmluvným podmienkam,

2. nájomcom nebytových priestorov, ktorými sú **neziskové organizácie, občianske združenia, kultúrne inštitúcie, školy a ostatné subjekty vykonávajúce činnosť vo verejnom záujme**, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania, uvedeným v tabuľke č. 2, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neexistuje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
- b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

II. odpustenie nájomného vo výške 50 % v zmysle nariadenia hlavného mesta alebo povolenie splátok nájomného za 1. vlnu pandémie

nájomcom nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 1. vlny pandémie, ktorí požiadali o odpustenie nájomného po uplynutí termínu na podávanie žiadosti o dotáciu na úhradu nájomného stanoveného v 1. vlne pandémie, uvedeným v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

za podmienok:

- a) vo vzťahu k žiadateľovi neviduje hlavné mesto žiadnu pohľadávku ku dňu 30. 09. 2020,
- b) žiadatelia počas trvania obmedzení platili zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, resp. ich uhradili/uhradia v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,
- c) žiadatelia v prípade platných nájomných zmlúv formou dodatku pristúpia k novým zmluvným podmienkam v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o odpustení nájomného,

Druhú časť nájomného vo výške 50% uhradia nájomcovia prenajímateľovi.

V prípade nesplnenia podmienok na odpustenie nájomného budú nájomcom povolené splátky nájomného v zmysle § 13c ods. 18 zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

III. odpustenie úrokov z omeškania nájomcovi EKOPAleta, spol. s r. o. vo výške 2 275,55 Eur za obdobie od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2020, uvedenému v tabuľke č. 3, ktorá je prílohou tohto uznesenia,

Spoločnosť EKOPAleta, spol. s r. o., so sídlom M. C. Sklodowskej v Bratislave, IČO 35 835 036 uhradila celý dlh v sume 24 605,00 Eur dňa 18. 12. 2020 a požiadala hlavné mesto o odpustenie úrokov z omeškania v sume 2 275,55 Eur, za obdobie od 01. 10. 2016 do 31. 12. 2020 a súčasne o odpustenie nájomného v sume 2 882,91 Eur za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 2. vlny pandémie (tabuľka č. 1), nakoľko v zmysle § 14 ods. 3 nariadenia hlavného mesta sa môže odpustiť dlh proti tomu istému dlžníkovi iba raz v kalendárnom roku.

Pravidelná porada primátora dňa 26. 01. 2021 súhlasila s predložením odpustenia úrokov z omeškania v sume 2 275,55 Eur, za obdobie od 01. 10. 2016 do 31. 12. 2020, na rokovanie do Mestského zastupiteľstva dňa 18. 02. 2021. Odpustenie úrokov v sume 2 275,55 eur, ktorá bude odpustená v celosti, je doplnené do tabuľky č. 3. Na doplnenú sumu za úroky nebude možné žiadať o dotáciu Ministerstvo hospodárstva SR.

IV. neodpustenie nájomného nájomcom nebytových priestorov za obdobie, ktoré nebolo obdobím sťaženého užívania, uvedeným v tabuľke č. 4, ktorá je prílohou tohto uznesenia.

Nájomcovia nebytových priestorov Zemegula, s.r.o., Laura Belešová Simonová, Slovenské centrum UNIMA požiadali o odpustenie nájomného aj v 1. vlne pandémie. Nájomné im však nebolo odpustené, nakoľko nesplnili podmienky na odpustenie nájomného schválené Mestským zastupiteľstvom SR Bratislava.

V. neodpustenie nájomného nájomcovi pozemku pod stavbou, uvedenému v tabuľke č. 5, ktorá je prílohou tohto uznesenia

Podľa § 673 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

Nakoľko pozemky pod stavbami nemali počas koronakrízy vadu a užívanie pozemkov nebolo obmedzené rozhodnutiami Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, navrhujeme neodpustiť nájomné nájomcom pozemkov pod stavbami.

Predmetom dodatku, ktorý bude predložený do Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, budú tieto podstatné náležitosti, ktoré budú doplnené do nájomnej zmluvy.

▪ Ustanovenia týkajúce sa zmien predmetu nájmu a odpisovania

1. *Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.*

2. *Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi (i) nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo (ii) alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku tejto Zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa príslušného bodu tejto Zmluvy.*

3. *Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku Zmluvy na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam.*

4. *Ukončenie prác na Zmenách je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť a Prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu.*

5. *Nájomca nie je bez výslovného súhlasu Prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak Prenajímateľ udelí Nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa predchádzajúcich bodov tohto článku, Nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.*

6. *Strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:*

a) *bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň*

b) *ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu*

do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.

7. Strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:

a) za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,00 Eur; a zároveň

b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 5 000,00 Eur.

Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.

8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.

9. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa článku bodu tejto Zmluvy a Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyzozumení Prenajímateľa alebo jeho zástupcu alebo správcu Budovy o vzniku havárie v Budove, umožniť Prenajímateľovi, správcovi Budovy a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 000,00 Eur za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu.

Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.

V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je Prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu. “

- Ustanovenie týkajúce sa notárskej zápisnice:

„Nájomca je do 5 (piatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku povinný predložiť Prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou Nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2

Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná podľa Prílohy č. 1 tohto Dodatku. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy prípade, že Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi notársku zápisnicu v lehote podľa tohto článku.“

- Ustanovenia týkajúce sa vrátenia predmetu nájmu a technického zhodnotenia:

„1. Ku (i) [dňu, kedy uplynie Doba nájmu alebo dňu, kedy uplynie výpovedná lehota] alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia a obsahu výkladu podľa bodu tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca je povinný na vlastné náklady vymaľovať a uviesť Predmet nájmu do dobrého stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší prenájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení Zhodnotenia.

2. Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.

3. V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa tohto článku. Nájomca okrem toho zaplatí Prenajímateľovi osobitne sumy zodpovedajúce výške Podielu na spoločných prevádzkových nákladoch a Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na Podiel na spoločných prevádzkových nákladoch a Vlastné prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania Nájmu.

4. Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované Nájomcom resp. pre potreby Nájomcu, ktorých náklady znášal Nájomca („Zhodnotenie“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak Prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi Nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, Nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň Prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním Nájomcom podľa príslušného bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ, alebo ak je Prenajímateľom správca majetku hlavného mesta SR Bratislavy, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu

a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak Prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa príslušného bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

5. *Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,- EUR Nájomcovi, Prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.*

6. *V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Dodatku, je Prenajímateľ:*

- a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu dať na základe notárskej zápisnice alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu;*
- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5 000,00 Eur;*
- c) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.*

Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamena akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

Zmluvné pokuty za porušenie povinností uvedených v tomto ustanovení je možné uložiť aj opakovane. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto ustanovení môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi.“

▪ Ustanovenie týkajúce sa doručovania

„1. Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.“

- Ustanovenie týkajúce sa ukončenia nájomnej zmluvy v prípade zániku právnickej osoby bez právneho nástupcu v prípade nájomných zmlúv, v ktorých je nájomcom právnická osoba.

„Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.“