



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 09.06.2022

Číslo záznamu: MAG 347113/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

**Návrh
na poskytnutie zľavy z nájomného pre nájomcov nebytových priestorov na Laurinskej 5 v
Bratislave, k. ú. Staré Mesto, z dôvodu protipandemických opatrení a nesplnenia povinnosti
prenajímateľa**

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál
riaditeľ magistrátu
v zastúpení Mgr. Ing. Michal Radosa, v. r.
prvý zástupca riaditeľa magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosti – 2x

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
zástupkyňa riaditeľa sekcie a poverená
vedením oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca referátu nájomov majetku
oddelenia majetkových vzťahov
v zastúpení Mgr. Tomáš Hlaváčik, v. r.

Mgr. Silvia Žitňanská, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Jún 2022

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
schváliť

1. poskytnutie zľavy z nájomného vo výške 50 % z nájomného nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto – spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Peter Meleg – PASTELERIA, ktorých užívanie na dohodnutý účel bolo v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 opatreniami orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva alebo uznesením vlády Slovenskej republiky znemožnené alebo podstatne obmedzené, a to za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov od 25. 11. 2021 do 09. 12. 2021 pre obchodnú prevádzku a gastroprevádzku,
2. poskytnutie zľavy z nájomného vo výške 25 % z nájomného nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto – spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Peter Meleg – PASTELERIA, ktorých užívanie na dohodnutý účel bolo v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 opatreniami orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva alebo uznesením vlády Slovenskej republiky znemožnené alebo podstatne obmedzené, a to za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov od 10. 12. 2021 do 09. 01. 2022 pre gastroprevádzku,
3. poskytnutie zľavy z nájomného vo výške 100 % z nájomného nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto – spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Peter Meleg – PASTELERIA, ktorých užívanie na dohodnutý účel bolo podstatne obmedzené z dôvodu nesplnenia povinnosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako prenajímateľa zabezpečiť dodávku tepla do predmetu nájmu, a to za obdobie od 05. 11. 2021 do 02. 12. 2021.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na poskytnutie zľavy z nájomného pre nájomcov nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto - spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Peter Meleg – PASTELERIA, z dôvodu protipandemických opatrení a nesplnenia povinnosti prenajímateľa.

SKUTKOVÝ STAV:

Spoločnosť IN VIVO, s.r.o., so sídlom Dobrovičova 6, 811 09 Bratislava, a Peter Meleg – PASTELERIA, so sídlom Závodníkova 776/7, 831 03 Bratislava, ako spoloční nájomcovia a hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ uzatvorili dňa 04.11.2021 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0347 21 00, ktorej predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výmere 127,67 m² nachádzajúce sa na prízemí stavby so vstupom z Laurinskej ulice č. 5, súpis. č. 135, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5, a nebytový priestor vo výmere 5,25 m² nachádzajúci sa na prízemí stavby so vstupom z nádvorja na Uršulínskej ulici č. 6, súpis. č. 440, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3, zapísané na LV č. 1656, vedenom pre k.ú. Staré Mesto, a to za účelom kaviarne v spojení s predajom vlastných zákuskov a za účelom predaja keramiky, a za nájomné vo výške 4 000,- EUR mesačne (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“). Nebytové priestory ako predmet nájmu boli odovzdané nájomcov do užívania dňa 05.11.2021.

Nájomcovia nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, požiadali hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o poskytnutie zľavy z nájomného za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov, ktoré boli zatvorené alebo boli v obmedzenom režime v dôsledku opatrení prijatých orgánmi štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva a vládou SR, a to v časti obchodnej prevádzky (predaj keramiky) v období od 25.11.2021 do 09.12.2021 a v časti gastroprevádzky (kaviareň) v období od 25.11.2021 do 09.01.2022.

Žiadatelia o poskytnutie zľavy z nájomného za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 3. vlny pandémie splnili všetky podmienky, ktoré boli uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy stanovené pre odpustenie nájomného v období 2. vlny pandémie. Žiadatelia o poskytnutie zľavy z nájomného uhradili nájomné za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 3. vlny pandémie. Obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 3. vlny pandémie je stanovené Ministerstvom hospodárstva SR v zmysle prijímaných opatrení zo strany štátu a podľa typu činnosti prevádzky nájomcu nasledovne: obdobie sťaženého užívania v prípade obchodných prevádzok je určené od 25.11.2021 do 09.12.2021, a v prípade gastroprevádzok je určené od 25.11.2021 do 09.01.2022.

Nájomcovia nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zároveň požiadali hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o poskytnutie zľavy z nájomného z dôvodu, že prenajímateľ nezabezpečil dodávku tepla do predmetu nájmu v období od 05.11.2021 do 02.12.2021. Tento výpadok bol spôsobený nefunkčným čerpadlom, ktoré bolo dňa 02.12.2021 nahradené novým, a tak bola chyba správcov budovy odstránená.

Nájomcovia nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zároveň požiadali hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o poskytnutie zľavy z nájomného i z dôvodu, že prenajímateľ nezabezpečil dodávku vody do predmetu nájmu riadnym spôsobom, keďže vodomer umiestnený v predmete nájmu neobsahoval plombu. Po tomto zistení nájomcovia danú skutočnosť dňa 18.11.2021 oznámili správcovi budovy, ktorý vec začal preverovať v Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Nájomcovia s vodovodnou prípojkou nemanipulovali z opatrnosti pred porušením ustanovenia § 25 ods. 1 písm. d) zákona 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, a to

až dovtedy, pokiaľ im správca budovy dňa 29.12.2021 neoznámil, že daná prípojka je majetkom prenajímateľa, a teda nie je potrebná plomba na meradle v zmysle uvedeného zákona. Až od poskytnutia uvedenej informácie nájomcovia považujú predmet nájmu za riadne užívateľské.

V zmysle bodu 4.5 Zmluvy o nájme nebytových priestorov: *Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho Nájomca neuplatní u Prenajímateľa do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.*

Na základe vyššie uvedeného navrhujeme, aby sa nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, schválilo poskytnutie zľavy z nájomného vo výške 50% za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov počas 3. vlny pandémie z dôvodu protipandemických opatrení. Ďalej navrhujeme, aby sa nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, schválilo poskytnutie zľavy z nájomného vo výške 100% za obdobie sťaženého užívania nebytových priestorov z dôvodu nesplnenia povinnosti prenajímateľa zabezpečiť dodávku tepla do predmetu nájmu. Nájomcom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, nenavrhujeme poskytnutie zľavy z nájomného za obdobie od 18.11.2021 do 29.12.2021 z dôvodu údajného nezabezpečenia dodávky vody do predmetu nájmu riadnym spôsobom v dôsledku absencie plomby na vodomere, a to z dôvodu, že predmetná vodovodná prípojka slúži potrebám gastroprevádzky (kaviareň), ktorá v dotknutom období od 18.11.2021, resp. od 25.11.2021 do 29.12.2021 bola z dôvodu protipandemických opatrení zavretá, pričom po celý čas trvania nájmu bola a je v nebytových priestoroch k dispozícii funkčná toaleta s umývadlom, ktoré nie sú napojené na dotknutý vodomer a ich spotreba nie je započítaná do zálohových platieb. Navyše prípadné sankcie za porušenie zákona 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 by znášal prenajímateľ ako vlastník nebytových priestorov.

Výpočet sumy navrhovanej zľavy z nájomného z jednotlivých dôvodov je nasledovný:

- od 05.11.2021 do 02.12.2021, spolu 28 dní – zľava 100 %, čo predstavuje sumu poskytnutej zľavy 3 733,24 EUR
- od 03.12.2021 do 09.12.2021, spolu 7 dní – zľava 50 %, čo predstavuje sumu poskytnutej zľavy 466,66 EUR
- od 10.12.2021 do 09.01.2022, spolu 31 dní – zľava 25 %, čo predstavuje sumu poskytnutej zľavy 1 033,31 EUR

Celková suma poskytnutej zľavy

5 233,21 EUR



MAG0P00VB7QQ

Komu:

SSA

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo:

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

v zastúpení:

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

Žiadateľ:

spoločne a nerozdielne

Peter Meleg - PASTELERIA

Závodníkova 776/7, 831 03 Bratislava

a

IN VIVO s.r.o

Dobrovičova 6, 81109 Bratislava

Konatelia: Gabriela Kosečková, Lucia Leutgöb



VEC: Žiadosť o odpustenie nájomného

Žiadame Vás o odpustenie nájomného z nasledujúcich dôvodov:

A: Nedodanie tepla do prevádzky na Laurinskej 5, Bratislava, v období od 5.11.2021 do 2.12.2021. Tento výpadok bol spôsobený nefunkčným čerpadlom, ktoré bolo dňa 2.12.2021 nahradené novým, a tak bola chyba správcom priestoru odstránená.

B: Vodomer umiestnený v tomto priestore neobsahoval plombu. Po tomto zistení sme danú skutočnosť oznámili správcovi objektu, ktorý vec začal riešiť s vodárňami, o čom nás aj písomne informoval. Dovtedy, pokiaľ sa situácia preverovala, sme na základe Zákona o verejných vodovodoch zákon č. 442/2002 Z. z. § 25, d), s prípojkou nemanipulovali, aby sme neporušili daný zákon. Z tohto dôvodu nám nebol zákonným spôsobom zabezpečený prívod vody. Dňa 29.12.2021 nám bolo ústne pánom správcom oznámené, že daná prípojka je v správe domu a prípojku môžeme začať používať. Až týmto dňom bol priestor užívateľsky spôsobilým, aký vyplýva z povinnosti prenajímateľa z nájomnej zmluvy č.078303472100.

Tieto skutočnosti nám zvýšili nielen náklady pri stavebných prácach, ale zvýšili aj náklady na pracovnú silu, ktorá bola na prestavbu objednaná. Bránili nám pri prestavbe a otvorení prevádzok, čo nám spôsobilo finančnú ujmu a škodu na ušlom zisku.

V rámci vyriešenia situácie bude z našej strany uspokojujúce odpustenie nájomného za toto obdobie - od 5.11.2021 do 29.12.2021 - s tým že, táto odpustená čiastka sa použije ako nájomné za nasledujúce splatné obdobia. Aj keď suma za spôsobenú škodu je vyššia ako suma za odpustenie nájomného, najrýchlejším a najschodnejším riešením pre obe strany sa nám zdá táto cesta.

S pozdravom

Peter Meleg, Gabriela Kosečková, Lucia Leutgöb

Bratislava 26.1.2022



MAG0P00W8AP

Komu:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo:

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

v zastúpení:

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

IČO:

00 603 481

DIČ:

2020372596

Žiadateľ:

spoločne a nerozdielne

Peter Meleg - PASTELERIA

Závodníkova 776/7, 831 03 Bratislava

a

IN VIVO s.r.o

Dobrovičová 6, 81109 Bratislava

Konatelia: Gabriela Kosečková, Lucia Leutgöb

ONM

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
26 -01- 2022	
Číslo zápisnice	21449
Prílohy / listy	Vybavuje:

MAGCOMR 39170/2022

Žiadosť: Zľava z nájomného na základe protipandemických opatrení .

Na základe protipandemických opatrení vás chceme poprosiť o odpustenie nájomného v období sťaženého užívania v našom priestore na Lauriskej 5 v časti obchodu v období od 25.11.-do 9.12. 2021, a v časti kaviarne v období 25.11.-do 9.1. 2022.

Ďakujeme s pozdravom

Peter Meleg, Gabriela Kosečková, Lucia Leutgöb, v Bratislava 26.1.2022

[Handwritten signatures and notes]