

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.09.2025

Návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme medzi HM BA, ako vlastníkom, STARZ, ako prenajímateľom, a spoločnosťou TIPOS národná lotériová spoločnosť, a.s. ako nájomcom TIPOS Arény- Zimného štadióna Ondreja Nepelu

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ladislav Križan, PhD.
riaditeľ STaRZ

Spracovateľ:

Ladislav Križan, PhD.
riaditeľ STaRZ
Bc. Miroslav Chmelár
vedúci oddelenia športu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme z 30.09.2022

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

Návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme medzi HM BA, ako vlastníkom, STARZ, ako prenajímateľom, a spoločnosťou TIPOS národná lotériová spoločnosť, a.s. ako nájomcom TIPOS Arény - Zimného štadióna Ondreja Nepelu.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Predkladaný návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme medzi hlavným mestom (vlastník), STARZ (prenajímateľ) a spoločnosťou TIPOS (nájomca) sa týka predĺženia a úpravy existujúceho nájomného vzťahu k objektu TIPOS Aréna – Zimný štadión Ondreja Nepelu.

Cieľom dodatku je zabezpečiť kontinuitu nájomného vzťahu v nadväznosti na blížiaci sa termín skončenia platnosti pôvodnej trojročnej zmluvy (30.9.2025) a reflektovať aktuálny záujem spoločnosti TIPOS pokračovať v nájme do 30.6.2029, najmä s ohľadom na organizáciu Majstrovstiev sveta v ľadovom hokeji 2029 v Slovenskej republike

Kľúčové body dodatku zahŕňajú:

- **Predĺženie nájomnej zmluvy** do 30. júna 2029, čím sa zabezpečuje nájomný vzťah počas obdobia vrcholiaceho športového diania.
- **Zvýšenie ročného nájomného** z 200 000 EUR na 300 000 EUR bez DPH, čo reflektuje rastúcu hodnotu prenajatého priestoru.
- **Zavedenie inflačnej doložky**, podľa ktorej sa nájomné každoročne indexuje od 1. apríla o 40 % miery inflácie, maximálne do výšky 2,5 %, čím sa chráni ekonomická hodnota nájmu pred reálnym znehodnotením.
- **Úprava harmonogramu platieb**, ktorý reflektuje kvartálny rozpis a konkrétne termíny splatnosti od roku 2025 do 2029.
- **Doplnenie a aktualizácia reklamných a komunikačných práv TIPOS**, vrátane možného umiestnenia loga „TIPOS ARENA“ na obrazovky a reklamné nosiče v priestoroch štadióna (napr. v chodbách, nad bufetmi, na schodiskách), čo zvyšuje marketingovú hodnotu nájmu pre nájomcu.
- **Administratívna úprava prílohy č. 1 Zmluvy**, vrátane vypustenia niektorých bodov, úprav v znení bodu 14 a doplnenia nových reklamných možností pre nájomcu.

Dôvod predloženia materiálu vychádza zo snahy o včasné predĺženie zmluvy a zo strategickej potreby zachovať stabilné podmienky nájmu s ohľadom na organizáciu MS 2029.

Pôvodná verzia návrhu Dodatku č. 1 sa po schválení v PPP dňa 24.6.2025 a po námietkach všetkých 3 strán aktualizovala.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

- Dodatok sa uzatvára do 30.6.2029 (takmer 4 roky)
- Ročný nájom sa zvyšuje z 200 na 300.000 €, kvartálne splátky 75.000€
- Počas konania MS v hokeji 2029 (11.-27.5.) nebude možné používať branding haly (ani exteriér ani interiér), ale rešpektovať zmluvné plnenia iných partnerov MS
- Za to TIPOS požaduje 15% zľavu z poslednej kvartálnej splátky, tj zaplatí nám 63.750€
- Celkový príjem pre HMBA/STaRZ z tejto zmluvy je 1.113.750€

DODATOK č. 1
K ZMLUVE O NÁJME z 30.09.2022
(ďalej len „Zmluva“)

NÁJOMCA:

TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.

sídlo: Brečtanová 1, 830 07 Bratislava

IČO: 31 340 822

DIČ: 2020341455 IČ DPH: SK2020341455

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK17 1100 0000 0026 2102 0708

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 499/B

osoba konajúca v mene spoločnosti: Ing. Michal Hutník, predseda predstavenstva

Mgr. Štefan Vyletel, podpredseda predstavenstva

e-mail: marketing@tipos.sk

(ďalej aj ako „*spoločnosť TIPOS*“)

na jednej strane

a

PRENAJÍMATEĽ:

Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

sídlo: Junácka 4, 831 04 Bratislava

IČO: 00 179 663

DIČ: 2020801695 IČ DPH: SK2020801695

bankové spojenie: Fio banka, a.s., BIC: FIOZSKBA

IBAN: SK77 8330 0000 0022 0184 2641

právna forma: príspevková organizácia; zriaďovateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
príspevková organizácia zriadená hlavným mestom SR Bratislavou na základe zriaďovacej listiny zo
dňa 16.11.2006

osoba konajúca: Ladislav Križan, PhD., riaditeľ

e-mail: riaditel@starz.sk

(ďalej aj ako „*STARZ*“)

a

VLASTNÍK:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596, IČ DPH: SK2020372596

Bankové spojenie: ČSOB

IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453 BIC: CEKOSKBX

Osoba konajúca: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

e-mail: matus.vallo@bratislava.sk

(ďalej aj ako „*Vlastník*“)

na druhej strane

(spoločnosť TIPOS, STARZ a Vlastník spolu ďalej aj ako „*Zmluvné strany*“ alebo jednotlivo „*Zmluvná strana*“)

Zmluvné strany v zmysle čl. 9 ods. 9.10 Zmluvy uzatvorili tento dodatok č. 1 a to za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet Dodatku

1. V čl. 3 sa dopĺňa nový odsek 3.6., ktorý znie:

„3.6. Spoločnosť TIPOS berie na vedomie a súhlasí, že STARZ je v čase konania IIHF Majstrovstiev sveta v ľadovom hokeji v roku 2029 (ďalej len „MS 2029“) a v súvislosti s nimi povinný rešpektovať pravidlá a obmedzenia stanovené Medzinárodnou hokejovou federáciou (IIHF) a jej marketingovým partnerom, ktoré sa vzťahujú na využitie a označenie zimného štadióna, kde sa MS 2029 uskutočnia.

V tejto súvislosti spoločnosť TIPOS súhlasí, že STARZ je oprávnený dočasne odstrániť, zakryť alebo inak neutralizovať označenie Nehnuteľnosti názvom „TIPOS ARENA“ a logom „TIPOS ARENA“ v priestoroch a na Nehnuteľnosti počas účinnosti nájomnej zmluvy s organizátorom MS 2029, ktorej účelom je príprava a organizácia MS 2029, ktoré sa budú konať v dňoch 11. mája – 27. mája 2029.

Náklady spojené s takýmto prekrytím alebo inou neutralizáciou označenia Nehnuteľnosti znáša STARZ. Spoločnosť TIPOS berie na vedomie, že tieto náklady predstavujú jediné náklady, ktoré STARZ znáša v súvislosti s obmedzením použitia označenia „TIPOS ARENA“ počas MS 2029. Spoločnosť TIPOS berie na vedomie a súhlasí, že z dôvodu pravidiel stanovených IIHF počas MS 2029 nemá nárok na náhradu akejkoľvek škody vrátane ušlého zisku alebo iných nákladov vzniknutých v dôsledku prekrytia alebo obmedzenia použitia názvu Nehnuteľnosti a loga TIPOS ARENA počas MS 2029 a v súvislosti s nimi.

Po skončení platnosti nájomnej zmluvy s organizátorom MS 2029, najneskôr však 28. mája 2029 sa STARZ zaväzuje bez zbytočného odkladu obnoviť označenie „TIPOS ARENA“ na touto zmluvou dohodnutých miestach. V tejto súvislosti platí, že Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi zľavu vo výške 15% zo sumy nájomného vo fakturačnom období, počas ktorého sa MS 2029 konajú, t.j. vo fakturačnom období za 1.4. - 30.6.2029“.

2. V čl. 4 ods. 4.1 sa slová „200 000 EUR (dvestotisíc euro)“ nahrádzajú slovami „300 000 EUR (tristotisíc euro)“.

3. V čl. 4 ods. 4.3 sa na konci dopĺňajú slová

„1.10.- 31.12.2025	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. januára 2026
1.1. – 31.3.2026	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. apríla 2026
1.4. - 30.6.2026	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. júla 2026
1.7. - 30.9.2026	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. októbra 2026
1.10.- 31.12.2026	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. januára 2027
1.1. – 31.3.2027	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. apríla 2027
1.4. - 30.6.2027	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. júla 2027
1.7. - 30.9.2027	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. októbra 2027
1.10.- 31.12.2027	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. januára 2028
1.1. – 31.3.2028	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. apríla 2028
1.4. - 30.6.2028	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. júla 2028
1.7. - 30.9.2028	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. októbra 2028
1.10.- 31.12.2028	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. januára 2029
1.1. – 31.3.2029	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. apríla 2029
1.4. - 30.6.2029	3/12 ročnej sumy nájomného	do 10. júla 2029“.

4. V čl. 4 sa na konci dopĺňa nový odsek 4.14, ktorý znie:

„4.14 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za kalendárny rok sa každý kalendárny rok vždy od 01.04. bude zvyšovať o 40% z percentuálnej hodnoty miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci

kalendárny rok, najviac však do výšky 2,5% vrátane. (príklad: pre indexáciu od 01.04.2027 bude sledované obdobie od 01.01.2026 do 31.12.2026 atď. a súčasne ak inflácia za rok 2026 dosiahne výšku 4%, potom index = 1,6% (t.j. 40% z hodnoty 4), ak inflácia dosiahne výšku 8%, potom 40% z hodnoty 8 = 3,2% – nakoľko je to viac ako 2,5%, indexuje sa len maximálne o 2,5%). Zvýšenie nájomného STARZ oznámi spoločnosti TIPOS písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu sídla spoločnosti TIPOS. Zvýšené nájomné sa spoločnosť TIPOS zaväzuje platiť za obdobie od 01. 04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti dohodnutých v Zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude spoločnosti TIPOS doručené po splatnosti nájomného za príslušné obdobie kalendárneho roka, spoločnosť TIPOS sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o vyššie uvedenú hodnotu miery inflácie, najviac však do výšky 2,5% vrátane na základe dodatočnej faktúry vystavenej STARZ, lehota splatnosti, t.j. čas od doručenia takejto faktúry do dňa stanoveného ako deň splatnosti, nesmie byť kratšia, ako v prípade splatnosti faktúry za platbu nájomného podľa Zmluvy. Rozdiel podľa predchádzajúcej vety môže byť uplatnený aj v rámci ďalšej faktúry za platbu nájomného s tým, že bude v takejto faktúre riadne označený ako samostatná položka. “.

5. Článok 8 ods. 8.1 znie:

„8.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 30.06.2029.“.

6. Článok 8 ods. 8.2 vrátane nadpisu znie:

„SPÔSOBY ZÁNIKU ZMLUVY

8.2. Táto Zmluva zaniká na základe nasledovných dôvodov:

8.2.1. uplynutím doby podľa bodu 8.1 tohto článku Zmluvy;

8.2.2. nemožnosťou plnenia podľa bodu 8.3 tohto článku Zmluvy, ak nie je uvedené v tejto Zmluve inak;

8.2.3. písomnou dohodou podľa bodu 8.4 tohto článku Zmluvy;

8.2.4. zánikom ktorejkoľvek Zmluvnej strany bez právneho nástupcu;

8.2.5. nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia orgánu príslušného podľa § 18 ods. 1 písm. a) zákona NRSR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti Zimný štadión Ondreja Nepelu v prospech inej osoby ako Vlastníka. STARZ je povinný bezodkladne po zverejnení pozvánky na zasadnutie mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého predmetom by malo byť schválenie prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech inej osoby ako Vlastníka, informovať o týchto skutočnostiach spoločnosť TIPOS. V prípade porušenia tejto informačnej povinnosti zodpovedá STARZ spoločnosti TIPOS iba za skutočne preukázanú majetkovú škodu, ktorá jej v dôsledku takéhoto porušenia vznikla, s výslovným vylúčením nároku na náhradu ušlého zisku, nepriamych nákladov alebo regresných nárokov tretích osôb.;

8.2.6. schválením uznesenia mestského zastupiteľstva Vlastníka o odňatí majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo správy príspevkovej organizácie STARZ, ktorého predmetom je Zimný štadión Ondreja Nepelu (ďalej len „odňatie správy“) a nadobudnutím účinnosti Protokolu o odňatí správy. STARZ je povinný bezodkladne po zverejnení pozvánky na zasadnutie mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého predmetom by malo byť odňatie správy, informovať o týchto skutočnostiach spoločnosť TIPOS. V prípade porušenia tejto informačnej povinnosti zodpovedá STARZ spoločnosti TIPOS iba za skutočne preukázanú majetkovú škodu, ktorá jej v dôsledku takéhoto porušenia vznikla, s

výslovným vylúčením nároku na náhradu ušlého zisku, nepriamych nákladov alebo regresných nárokov tretích osôb.

7. V prílohe č. 1 Zmluvy sa vypúšťajú body 4, 10 a 11, ostatné body sa primerane prečísľujú.

8. V prílohe č. 1 v bode 14 sa slovo „20“ nahrádza slovom „40“.

9. V prílohe 1 sa na konci dopĺňajú slová:

„14. Možnosť umiestnenia loga spoločnosti TIPOS alebo reklamných kampaní TIPOS na TV obrazovkách počas verejných podujatí (okrem podujatí HC SLOVAN Bratislava, a.s.), a to po dohode s organizátorom podujatia vzhľadom na špecifiká podujatia na základe individuálnej objednávky spoločnosti TIPOS

- na chodbe 2.NP HLAVNEJ HALY (sektor A) a na chodbe 3 .NP HLAVNEJ HALY (sektor B)- 24 kusov TV obrazoviek umiestnených v priestore nad jednotlivými 12 bufetmi

15. Umiestnenie loga „TIPOS ARENA“ na reklamné nosiče na 4 pároch spúšťacích schodov- 8x

16. Umiestnenie loga „TIPOS ARENA“ na reklamné nosiče:

- v rohu 2. NP HLAVNEJ HALY v styku s HALOU A

- v rohu 3. NP HLAVNEJ HALY v styku s HALOU A. “

Čl. II.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

2. Právne vzťahy týmto dodatkom č. 1 neupravené sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka. Ak je daný zmluvný typ upravený len v Občianskom zákonníku platí ustanovenie § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka (t. j. vzájomné práva a povinnosti sa spravujú príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a v ostatnom rozsahu Obchodným zákonníkom).

3. Dodatkom č. 1 nie sú dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy.

4. Tento dodatok č. 1 je vyhotovený v 4 (štyroch) vyhotoveniach, pre každú Zmluvnú stranu po 2 (dve) vyhotovenia.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok č. 1 riadne prečítali, súhlasia s jeho obsahom, vyhlasujú, že je uzavretý na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ho podpisujú.

Nasleduje podpisová strana

Za spoločnosť TIPOS

V Bratislave dňa ____ . 2025

.....
Ing. Michal Hutník
predseda predstavenstva
TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.

.....
Mgr. Štefan Vyletel
podpredseda predstavenstva
TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.

Za STARZ

V Bratislave dňa ____ . 2025

.....
Ladislav Križan, PhD
Riaditeľ
Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Za Vlastníka

V Bratislave dňa ____ . 2025

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava