

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 10.03.2025

Návrh na schválenie Dohody o skončení nájmu na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. AF3-388/2024

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Mgr. Nina Vrbanová, PhD

Spracovateľ:

Viktor Agócs, vedúci oddelenia správy budov a
ochrany pamiatok & IT

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Dohodu o skončení nájmu

Kód uzn. 5.3
5.3.3
7.3
12.4

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schváliť ukončenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. AF3-388/2024, uzavretej dňa 6.11.2024 medzi nájomcom, obchodnou spoločnosťou VOXAR s. r. o., so sídlom Drieňová 1J, 821 01 Bratislava, IČO: 44 989 890, a prenajímateľom, Múzeum mesta Bratislavy, skrátené MMB, v súlade a za podmienok uvedených v predloženom návrhu dohody o skončení nájmu.

Dôvodová správa

Uzatvorenie dohody o skončení nájmu

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky (ďalej aj ako „**MsZ**“) uznesením č. 616/2024 zo dňa 27.06.2024 schválilo podmienky obchodnej verejnej súťaže vyhlasovateľa príspevkovej organizácie MMB na nájom nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorcia Apponyiho paláca, Radničná 1, vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorcia pred a za týmto nebytovým priestorom vo výmere 40 + 20 m², k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656 v k. ú. Staré Mesto (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“), podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na dobu 6 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky, s podmienkami podľa vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia.

MsZ súčasne schválilo možnosť opakovať obchodnú verejnú súťaž za rovnakých podmienok so zníženou vyvolávacou minimálnou cenou nájmu o 25% v prípade, ak sa do obchodnej verejnej súťaže po prvom vyhlásení súťaže za celé obdobie neprihlási žiaden uchádzač a za týchto podmienok obchodnú verejnú súťaž opakovať po dobu 1 roka.

Na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže uzatvorilo MMB Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. AF3-388/2024 zo dňa 06.11.2024 (ďalej aj ako „**Zmluva**“), na základe ktorej MMB prenechalo nájomcovi, spoločnosti VOXAR s.r.o., so sídlom Drieňová 1J, 821 01 Bratislava, IČO: 44 989 890 (ďalej aj ako „**Nájomca**“), do nájmu Predmet nájmu.

V súlade s článkom II. ods. 2.1 Zmluvy bol nájom dojednaný na dobu určitú v trvaní šiestich rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky (ďalej aj ako „**Doba nájmu**“), pričom začiatok Doby nájmu bol viazaný na odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi a podpísanie preberacieho protokolu.

Nájomca požiadal prenajímateľa o predčasné ukončenie nájomnej zmluvy z dôvodu, že vzhľadom na zmenu finančnej situácie jeho partnerov a rozsah investície nie je schopný dokončiť prípravu Predmetu nájmu a spustiť prevádzku kaviarne.

MMB nevznikli v súvislosti s touto Zmluvou žiadne škody a Nájomca si doteraz riadne plnil svoje zmluvné povinnosti. S cieľom zabezpečiť korektné ukončenie Zmluvy a umožniť vyhlásenie novej obchodnej verejnej súťaže sa navrhuje uzavrieť dohodu o skončení nájmu s dátum skončenia Doby nájmu ku dňu 31.03.2025. Všetky nároky, najmä z titulu nájomného a skutočných prevádzkových nákladov po ich vyúčtovaní ku dňu skončenia nájmu, bude MMB požadovať a budú vysporiadané ku dňu 31.03.2025, nie však skôr ako ku dňu nasledujúcom po zverejnení dohody o skončení predmetu nájmu v Centrálnom registri zmlúv, pričom tieto záväzky budú uhradené z uhradenej zábezpeky na nájomné a depozitu. Po započítaní záväzkov bude prípadná alikvotná časť depozitu vrátená Nájomcovi.

Predložený návrh dohody o skončení nájmu rieši otázku zhodnotenia Predmetu nájmu a vyrovnania vzájomných nárokov medzi MMB a Nájomcom. Počas Doby nájmu Nájomca realizoval so súhlasom MMB určité úpravy Predmetu nájmu, ktoré prispievajú k ďalšiemu využitiu Predmetu nájmu, a preto boli zo strany Prenajímateľa uznané ako zhodnotenie Predmetu nájmu. Nájomca na základe požiadavky MMB preukázal výšku nákladov na tieto úpravy umožnením

nahliadnutia do relevantných účtovných dokladov, pričom sa zmluvné strany dohodli, že náhrada za toto zhodnotenie Predmetu nájmu bude predstavovať výšku nájomného za jeden kalendárny mesiac, pričom sa tento nárok Nájomcu započíta voči pohľadávke MMB na úhradu nájomného alebo iným pohľadávkam MMB vzniknutým do skončenia doby nájmu. Ostatné úpravy Predmetu nájmu vykonané Nájomcom, ktoré neslúžili na zhodnotenie Predmetu nájmu, MMB nepožaduje odstrániť a tieto MMB nadobúda, avšak nebudú zohľadnené ako investície oprávňujúce Nájomcu na ďalšiu finančnú kompenzáciu. Predmetné riešenie predstavuje transparentné a spravodlivé vyrovnanie nárokov a umožňuje efektívne ukončenie nájomného vzťahu bez dodatočných finančných záväzkov medzi zmluvnými stranami.

Tento postup sa zároveň javí ako najvhodnejšie riešenie vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca Predmet nájmu už nevyužíva, aktivity Nájomcu v ňom viedli k zhodnoteniu Predmetu nájmu, a zároveň pokračovanie nájmu na základe Zmluvy by pre Nájomcu znamenalo výraznú finančnú ujmu s potenciálnym rizikom následného vymáhania nárokov MMB z titulu Zmluvy voči Nájomcovi.

Keďže Nájomca bol v pôvodnej obchodnej verejnej súťaži jediným navrhovateľom, predčasným ukončením nájmu nevzniká ujma žiadnemu inému potencionálnemu súťažiteľovi. Predloženie návrhu na schválenie dohody o skončení nájmu na rokovanie orgánov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je preto odôvodnené efektívnym riešením situácie a umožnením ďalšieho využitia Predmetu nájmu v rámci novej obchodnej verejnej súťaže.

V súlade s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, schválených uznesením MsZ č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023 (ďalej aj ako „**Zásady hospodárenia**“): *„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. Taktiež zrušenie takýchto zmlúv zo strany hlavného mesta (odstúpenie od zmluvy, výpoveď nájmu, dohoda o skončení nájmu a pod.) vyžaduje schválenie v mestskom zastupiteľstve.“*

Z dôvodu zabezpečenia súladu postupu MMB so Zásadami hospodárenia pri skončení nájmu, ktoré schválilo MsZ v rámci podmienok obchodnej verejnej súťaže uznesením č. 616/2024 zo dňa 27.06.2024, sa predkladá na schválenie návrh dohody o skončení nájmu.

(návrh)

DOHODA O SKONČENÍ NÁJMU

na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. AF3-388/2024 uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „**Dohoda**“)
medzi

1. Prenajímateľ:

názov: **Múzeum mesta Bratislavy**
sídlo: Radničná 1, 815 18 Bratislava
IČO: 00 179 744
IČ DPH:
v zastúpení: Mgr. Zuzana Palicová, riaditeľka
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK 45 7500 0000 0000 2593 6163
(ďalej aj ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:

obchodné meno: **VOXAR s.r.o.**
sídlo: Drieňová 1J, 821 01 Bratislava
IČO: 44 989 890
IČ DPH: SK2022906864
zápis v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. 60996/B
spoločnosť zastúpená: Šimon Mega, konateľ
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN:
(ďalej aj ako „**Nájomca**“)
(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „**Účastníci dohody**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- Na základe Zmluvy o nájme a nebytového priestoru č. AF3-388/2024 zo dňa 06.11.2024 (ďalej aj ako „**Zmluva**“) Prenajímateľ prenechal Nájomcovi do nájmu nebytový priestor na prízemí stavby so súpisným č. 577 (Apponyiho palác) na parcele č. 7 so vstupom z nádvorja Apponyiho paláca, Radničná 1 vo výmere 100,5 m² spolu s časťou nádvorja pred a za týmto nebytovým priestorom o výmere 40 + 20 m², k.ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 v k.ú. Staré Mesto (nebytové priestory a časť nádvorja ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).
- V súlade s článkom II. ods. 2.1 Zmluvy je nájom dojednaný na dobu určitú 6 (šesť) rokov a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi a podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 Zmluvy (ďalej aj ako „**Doba nájmu**“).
- Táto Dohoda (ukončenie Zmluvy) bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, č. ____/2025, zo dňa 27.03.2025.
- Účastníci dohody sa v súlade s článkom XV. ods. 15.1 Zmluvy dohodli na uzatvorení tejto Dohody o skončení nájmu.

Článok II. Predmet Dohody

1. Účastníci dohody sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu na základe Zmluvy sa skončí na základe tejto Dohody v súlade s článkom XV. ods. 15.1 Zmluvy ku dňu 31.03.2025, nie však skôr ako dňom nadobudnutia účinnosti tejto Dohody podľa článku III. ods. 1. tejto Dohody.
2. Účastníci dohody potvrdzujú, že v súlade s článkom V. ods. 5.7 Zmluvy Nájomca do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia Zmluvy zložil na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške 6 217,20 EUR (ďalej aj ako „**Zábezpeka na nájomné**“).
3. Účastníci dohody sa dohodli, že Zábezpeka na nájomné sa v súlade s článkom III. ods. 3.4 a ods. 3.10 Zmluvy v zodpovedajúcej časti započítala na prvé 3 (tri) mesačné Nájomné a prvé 3 (tri) mesačné zálohové platby na Prevádzkové náklady, a to za obdobie odo dňa začiatku Doby nájmu do 28.02.2025. Tým nie sú dotknuté nároky Prenajímateľa na úhradu Nájomného a Prevádzkových nákladov, ktoré vznikli a/alebo vzniknú Prenajímateľovi do dňa skončenia nájmu podľa ods. 1 tohto článku Dohody.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak Zábezpeka na nájomné nepostačuje na plné krytie nárokov Prenajímateľa na úhradu Nájomného a zálohových platieb na Prevádzkové náklady, resp. skutočnej výšky Prevádzkových nákladov za obdobie odo dňa začiatku Doby nájmu do dňa skončenia nájmu podľa ods. 1 tohto článku Dohody, budú tieto zostávajúce nároky Prenajímateľa vysporiadané v súlade s ods. 7. tohto článku Dohody.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa ods. 1. tohto článku Dohody vykonať vyúčtovanie skutočnej výšky Prevádzkových nákladov a vyčíslieť prípadný rozdiel medzi zálohovými platbami na Prevádzkové náklady a skutočnou výškou Prevádzkových nákladov postupom podľa článku III. ods. 3.11 Zmluvy. Vyúčtovanie skutočnej výšky Prevádzkových nákladov tvorí prílohu č. 1 tejto Dohody.
6. Účastníci dohody potvrdzujú, že v súlade s článkom V. ods. 5.1 Zmluvy Nájomca do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia Zmluvy zložil na Príslušný účet Prenajímateľa Depozit vo výške 6 217,20 EUR (ďalej aj ako „**Depozit**“).
7. Zostávajúca suma nárokov Prenajímateľa na úhradu Nájomného a skutočnej výšky Prevádzkových nákladov za obdobie odo dňa začiatku Doby nájmu do dňa skončenia nájmu podľa ods. 1. tohto článku Dohody, na ktorých krytie nepostačuje Zábezpeka na nájomné, bude vysporiadaná z Depozitu, pokiaľ v tejto Dohode výslovne nie je uvedené inak. Prenajímateľ následne vráti Nájomcovi nevyčerpanú alikvotnú časť Depozitu v súlade s článkom V. ods. 5.6 Zmluvy, a to najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Dohody.
8. Účastníci dohody sa dohodli, že nasledovné Zmeny Predmetu nájmu, vykonané Nájomcom so súhlasom Prenajímateľa, považuje Prenajímateľ za Zhodnotenie Predmetu nájmu: a) odstránenie pôvodnej konštrukcie baru, b) odstránenie nevyhovujúcej podlahovej krytiny, c) odstránenie neucelených pôvodných obkladov stien v Predmete nájmu, pričom náklady na ich vykonanie preukázal Nájomca Prenajímateľovi umožnením nahliadnutia do relevantných účtovných dokladov. Akékoľvek iné Zmeny Predmetu nájmu vykonané Nájomcom alebo pre potreby Nájomcu, ktoré nie sú výslovne uvedené v tomto odseku, sa nepovažujú za Zhodnotenie Predmetu nájmu a nezakladajú Nájomcovi nárok na náhradu; Nájomca bez výhrad uznáva, že tieto iné Zmeny nepredstavujú zvýšenie hodnoty Predmetu nájmu. Bez ohľadu na charakter vykonaných Zmien Predmetu nájmu Prenajímateľ nežiada o ich odstránenie ani uvedenie do pôvodného stavu a nadobúda všetky tieto Zmeny Predmetu nájmu za náhradu vo výške zodpovedajúcej sume Nájomného za jeden kalendárny mesiac. Prenajímateľ je oprávnený nárok Nájomcu na túto náhradu započítať voči nároku Prenajímateľa na úhradu Nájomného alebo inej pohľadávke Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktorá vznikla do skončenia nájmu podľa ods. 1. tohto článku Dohody. Ustanoveniami tejto Dohody nie sú

dotknuté iné povinnosti Nájomcu týkajúce sa vrátenia Predmetu nájmu ku dňu uplynutia Doby nájmu podľa článku XII. ods. 12.1 Zmluvy.

9. Účastníci dohody vyhlasujú, že s výnimkou plnení a práv vyslovene uvedených v tejto Dohode nemajú navzájom voči sebe žiadne peňažné alebo nepeňažné nároky, či už v súvislosti so Zmluvou, jej skončením alebo z iného dôvodu spojeného s existenciou Zmluvy, a to predovšetkým žiadne nároky na Nájomné, Prevádzkové náklady, platby za Zhodnotenie Predmetu nájmu, zmluvné pokuty, úroky z omeškania, náhradu škody, primerané zadosťučinenie, bezdôvodné obohatenie alebo náhradu inej ujmy (vrátane nemajetkovej), a tieto nároky považujú za riadne a úplne vysporiadané, pričom im nie sú ani známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli zakladať vznik takýchto nárokov v budúcnosti. Pre prípad, že by ktorýkoľvek z Účastníkov dohody takýto nárok mal alebo by mu takýto nárok vznikol, vzdáva sa týmto takeého nároku v najväčšom možnom rozsahu prípustnom právnym poriadkom Slovenskej republiky, s tým, že vo zvyšnej časti sa tohto nároku vzdá bezodkladne po jeho vzniku. Ak by takýto nárok v budúcnosti napriek tomu nezanikol, Zmluvné strany sa dohodli, že nároky Účastníkov dohody výslovne uvedené v tejto Dohode boli dohodnuté už aj s prihliadnutím na všetky tieto nároky.

Článok III. Záverečné ustanovenia

1. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Účastníkmi dohody a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších právnych predpisov.
2. Táto Dohoda je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží 3 (tri) vyhotovenia a Nájomca obdrží 2 (dve) vyhotovenia.
3. Táto Dohoda môže byť zmenená alebo doplnená na základe písomného dodatku podpísaného oboma Účastníkmi dohody po predchádzajúcom schválení zo strany Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
4. Účastníci dohody si túto Dohodu prečítali, porozumeli jej obsahu a ako prejav súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Súčasťou tejto Dohody je príloha č. 1 – vyúčtovanie Prevádzkových nákladov.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Múzeum mesta Bratislavy
Mgr. Zuzana Palicová, riaditeľka

.....
VOXAR s.r.o.
Šimon Mega, konateľ