



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 16.05.2024

Číslo
záznamu: MAG 200142/2024
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh na ukončenie nájmu spoločnosti MALEWILL, s.r.o. na Uršulínskej 9 v sídle Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta Slovenskej
republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Dohodu o ukončení nájomných zmlúv

Zodpovedný:

Mgr. Nina Vrbanová, PhD.
vedúca oddelenia kultúry

Spracovateľ:

PhDr. Ivo Štassel
riaditeľ Mestského ústavu
ochrany pamiatok v Bratislave

máj 2024

**Kód uznesenia 7.3.
5.3.**

Návrh uznesenia

Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ukončenie nájmu spoločnosti MALEWILL, s.r.o. na Uršulínskej 9 v sídle Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave.

Dôvodová správa

Spoločnosť MALEWILL s.r.o., sídlom: Uršulínska 9, 811 01 Bratislava, IČO: 35 822 899 ako nájomca užíva od roku 2016 na základe 4 samostatných nájomných zmlúv nebytové priestory a časť nádvorí v objekte na Uršulínskej ul. 9 v správe MÚOP, o celkovej rozlohe 124 m² a tieto využíva na prevádzku bistra, skladu a ako administratívne priestory. Za užívanie predmetných nehnuteľností je nájomca v zmysle predmetných nájomných zmlúv povinný platiť MÚOP mesačné nájomné ako i mesačné zálohové platby za energie.

Nájomca mal už od roku 2018 problémy s pravidelnými platbami a **od júla roka 2023 prestal plniť svoje platobné povinnosti, čoho následkom bol vznik pohľadávky MÚOP k decembru 2023 v celkovej výške 20.177,35 €**. Na porušovanie nájomnej zmluvy bol nájomca zo strany MÚOP viackrát písomne upozornený. Vzhľadom na predchádzajúcu dlhodobú relatívne korektnú spoluprácu, sa MÚOP rozhodol dať nájomcovi poslednú možnosť na vysporiadanie svojej dlžoby zmierlivou cestou, a preto so žalobcom začiatkom roka 2024 **mimosúdne dohodol splátkový kalendár** na postupné splatenie predmetnej pohľadávky. V tejto súvislosti bola dňa 31.01.2024 uzatvorená Dohoda, v ktorej nájomca podľa § 558 Občianskeho zákonníka písomne uznal svoj dlh čo do dôvodu a výšky v sume 20.177,35 €. Súčasne sa nájomca v tejto Dohode zaviazal, že predmetný dlh bude prenajímateľovi mesačne splácať v nasledovných termínoch a výškach splátok:

- 1. splátka vo výške 7.000,00 € splatná dňa 09.02.2024;
- 2. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.03.2024;
- 3. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.04.2024;
- 4. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.05.2024;
- 5. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.06.2024;
- 6. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.07.2024;
- 7. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.08.2024;
- 8. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.09.2024;
- 9. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.10.2024;
- 10. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.11.2024;
- 11. splátka vo výške 1.200,00 € splatná dňa 15.12.2024;
- 12. splátka vo výške 1.177,35 € splatná dňa 15.01.2025.

Nájomca na základe Dohody vykonal v lehote splatnosti iba úhradu prvých dvoch splátok, nakoľko zrealizoval iba platbu v sume 7.000,- € dňa 09.02.2024 a platbu v sume 1.200,- € dňa 15.03.2024

Tretiu splátku splatnú dňa 15.04.2024 nájomca neuhradil a súčasne neuhradil ani riadne nájomné a zálohové platby za mesiac marec 2024. V dňoch 14. až 16.apríla si nájomca odsťahoval časť svojho zariadenia z prenajatých priestorov a **od 16.04.2024 je prevádzka úplne uzatvorená.**

Vzhľadom na to, že nájomca zavrel prevádzku a dlhodobo neprejavuje záujem na vysporiadaní svojich záväzkov, MÚOP je povinný konať. Eviduje voči nájomcovi splatnú pohľadávku v celkovej výške 11.977,35 €, predstavujúcu dlžné nájomné. Z doterajšieho konania nájomcu je s vysokou pravdepodobnosťou zrejmé, že táto **pohľadávka sa bude mesačne navyšovať o ďalšie nezaplatené nájomné a zálohové platby za energie.**

Na poslednom stretnutí prejavil nájomca vôľu ukončiť zmluvný vzťah dohodou, nakoľko je nesolventný a nechce, aby mu narastal dlh voči prenajímateľovi. Akceptujeme túto skutočnosť a v nadväznosti na to sme pripravili návrh ukončenia nájomného vzťahu dohodou, ktorej znenie predkladáme v tomto materiáli. Navrhujeme preto, aby mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom Hlavného mesta SR Bratislavy prijalo uznesenie, ktorým schváli ukončenie nájomného vzťahu v súlade s týmto návrhom.

V súčasnosti pripravujeme v spolupráci s Magistrátom **súťažné podmienky** verejnej obchodnej súťaže na nový nájom nebytových priestorov na Uršulínskej 9, v ktorých doteraz pôsobila spoločnosť MALEWILL, s.r.o. Materiál plánujeme predložiť na zasadanie júnového Mestského zastupiteľstva.

DOLOŽKA VPLYVOV

Predložený materiál nemá dopad na čerpanie z rozpočtu mesta ani finančné požiadavky na ďalšie rozpočtové obdobie.

DOHODA O UKONČENÍ NÁJOMNÝCH ZMLÚV

Mestský ústav ochrany pamiatok

sídlom: Uršulínska 436/9, 811 01 Bratislava

IČO: 00 603 481

štatutárny orgán: PhDr. Ivo Štassel - riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

MALEWILL s.r.o.

sídlom: Uršulínska 9, 811 01 Bratislava

IČO: 35 822 899

zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 25185/B

štatutárny orgán: Martina Vargová - konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej obaja spoločne označovaní ako „zmluvné strany“)

1. Na základe:

- Zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 18.01.2002 v znení jej Dodatku č. 1 až Dodatku č. 7;
 - Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. Z/01/2016 zo dňa 09.06.2016;
 - Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. Z/02/2016 zo dňa 16.12.2016;
 - Zmluvy o nájme pozemku č. Z/01/2013 zo dňa 02.07.2013 v znení jej Dodatku č. 1;
- (ďalej spoločne označované len ako „nájomné zmluvy“)

prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory a časť pozemku, nachádzajúce sa v objekte – budove so súpisným číslom 436, postavenej na pozemku s parc. č. 86 na Uršulínskej ul. 9 v Bratislave, zapísanej na LV č. 1656 Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor v kat. úz. Bratislava I - Staré Mesto (ďalej označované len ako „nehnutelnosti“).

2. Zmluvné strany sa týmto dohodli na zrušení predmetných nájomných zmlúv a skončení nájmu nehnuteľností ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto dohody.
3. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Pred jej podpisom Dohoda podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s ust. § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr ku dňu skončenia nájmu nehnuteľnosti vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi, a to v stave, akom ju od prenajímateľa prevzal pri vzniku nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spolu so všetkými kľúčmi od

nehnutelností a príslušenstva. Nájomca je povinný o prevzatí a odovzdaní nehnuteľností spísať preberací protokol, v ktorom uvedie stav nehnuteľností s opisom prípadných škôd, stavy meračov elektrickej energie, plynu a vody a zoznam zariadení a hnutelných vecí.

5. Zmluvné strany si dohodu prečítali, vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že dohoda bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, sú si vedomí svojich práv i záväzkov a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Mestský ústav ochrany pamiatok
PhDr. Ivo Štassel – riaditeľ

MALEWILL s.r.o.
Martina Vargová - konateľ