



## **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 12.09.2024

Číslo záznamu: MAG 510203/2024  
Spisový znak: UL1  
Skartačná lehota: A10

### **Návrh**

**na schválenie dohody o urovnaní so spoločnosťou LEDERER s. r. o. a nájmu nebytových priestorov  
na Sedlárskej 4, k. ú. Staré Mesto, ako prípadu hodného osobitného zreteľa pre spoločnosť  
LEDERER s. r. o. so sídlom 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. Dôvodová správa

#### **Zodpovedný:**

Ing. Janka Bargerová  
poverená vedením sekcie správy  
nehnuteľností

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Tomáš Hlaváčik  
vedúci oddelenia nájmov  
nehnuteľností

Mgr. Silvia Žitňanská  
oddelenie nájmov nehnuteľností

September 2024

## Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
schváliť

1. Uzatvorenie dohody o urovnaní medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a spoločnosťou LEDERER s.r.o., so sídlom na Ostredkovej 24 v Bratislave, IČO 46177779, ktorej predmetom bude mimosúdne urovanie súdnych sporov vedených medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a spoločnosťou LEDERER s.r.o., so sídlom na Ostredkovej 24 v Bratislave, IČO 46177779, na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretou dňa 31. 03. 2015 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom,

s podmienkami:

1.1 Spoločnosť LEDERER s.r.o. ako dlžník uhradí hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave ako veriteľovi časť pohľadávok v sume 100 000,00 eur z celkovej sumy pohľadávok 237 748,58 eur vyčíslených ku dňu 31. 08. 2024, a zároveň uhradí hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave ako žalobcovi trovy všetkých súdnych konaní vrátane exekúcií v celkovej výške.

1.2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako žalobca urobí späťvzatie všetkých žalobných návrhov podaných proti spoločnosti LEDERER s.r.o. ako žalovanému na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretou dňa 31. 03. 2015 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom.

1.3. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odpustí spoločnosti LEDERER s.r.o. zostatok pohľadávok vyčíslený ku dňu 31. 08. 2024 v celkovej sume 137 748,58 eur s príslušenstvom, ktoré vznikli na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretou dňa 31. 03. 2015 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, vrátane všetkých pohľadávok, ktoré vznikli a/alebo vzniknú v období od 01. 09. 2024 až do dňa účinnosti dohody o urovnaní.

1.4. Metropolitný inštitút Bratislavy, príspevková organizácia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ako prenajímateľ a spoločnosť LEDERER s.r.o. ako nájomca uzatvoria zmluvu o nájme bližšie špecifikovanú v bode 1.2 tohto uznesenia.

1.5. Dohoda o urovnaní bude spoločnosťou LEDERER s.r.o. podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dohoda o urovnaní v tejto lehote nebude spoločnosťou LEDERER s.r.o. podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. k) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 137,60 m<sup>2</sup> na 1. nadzemnom podlaží a 2. nadzemnom podlaží v budove súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v k. ú. Staré Mesto, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 344 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 293 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 1656, medzi Metropolitným inštitútom Bratislavy, príspevkovou organizáciou hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, so sídlom na Primaciálnom námestí 1 v Bratislave, IČO 52324940, ako prenajímateľom, a spoločnosťou LEDERER s.r.o., so sídlom na Ostredkovej 24 v Bratislave, IČO 46177779, ako nájomcom, s cieľom prevádzkovania reštaurácie, na dobu určitú 5 rokov odo dňa odovzdania predmetu nájmu, za nájomné 2 752,00 eur/mesiac, t. z. 33 024,00 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkami:

2.1. Dohoda o urovnaní podľa bodu 1 tohto uznesenia bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia tohto uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dohoda o urovnaní v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2.2 Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Navrhovaná dohoda o urovnaní je rýchlym a efektívnym spôsobom urovnania dlhodobých a nákladných sporov vedených medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a spoločnosťou LEDERER s.r.o. na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretou dňa 31. 03. 2015 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov vo výmere 257,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí a 1. poschodí stavby so súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú a za účelom prevádzkovania kaviarne a reštaurácie. Súčasťou urovnania je navrhovaný nájom nebytových priestorov v budove súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v k. ú. Staré Mesto, medzi Metropolitným inštitútom Bratislavy ako prenajímateľom, ktorý je na základe zverenia správcom dotknutej budovy, a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, ktorý predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. k) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že ide o nájom nehnuteľností v rámci dohody o urovnaní sporných nárokov, o ktorých je vedené súdne či obdobné konanie.

## **Dôvodová správa**

### **PREDMET:**

Návrh na schválenie dohody o urovnaní so spoločnosťou LEDERER s. r. o. a nájmu nebytových priestorov na Sedlárskej 4, k. ú. Staré Mesto, ako prípadu hodného osobitného zreteľa pre spoločnosť LEDERER s. r. o. so sídlom v Bratislave.

### **ŽIADATEĽ:**

LEDERER s. r. o.  
Ostredková 3235/24, Bratislava 821 02  
IČO: 46 177 779  
Štatutárny orgán: Ćerim Krasniči, konateľ

### **PREDMET DOHODY:**

Predmetom dohody o urovnaní je urovnánie všetkých sporných a/alebo pochybných práv, nárokov, záväzkov a povinností týkajúcich sa Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretej dňa 31.03.2015 medzi hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov vo výmere 257,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí a 1. poschodí stavby so súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú a za účelom prevádzkovania kaviarne a reštaurácie. Súčasťou urovnania je navrhovaný nájom nebytových priestorov v budove súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v k. ú. Staré Mesto medzi Metropolitným inštitútom Bratislavy ako prenajímateľom, ktorý je na základe zverenia správcom dotknutej budovy, a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom.

### **PREDMET NÁJMU:**

Nebytové priestory o celkovej výmere 137,60 m<sup>2</sup> na 1. nadzemnom podlaží a 2. nadzemnom podlaží v budove súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v k. ú. Staré Mesto, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 344 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 293 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 1656.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Účelom nájmu bude prevádzkovanie reštaurácie.

### **DOBA NÁJMU:**

Nájom je dohodnutý na dobu určitú 5 rokov odo dňa odovzdania predmetu nájmu.

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA INTERNÝCH PREDPISOV:**

Výška nájomného určená na základe sadzby 20,00 eur/m<sup>2</sup>/mesiac uvedenej v prílohe č. 1 k Smernici S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien nasledovne:

nebytové priestory o celkovej výmere 137,60 m<sup>2</sup> x 20,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac = 2.752,00 Eur/mesiac, t. j. 33.024,00 Eur/rok za celý predmet nájmu

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Dňa 31.03.2015 bola uzavretá Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0545 14 00 medzi hl. mestom ako prenajímateľom a spol. LEDERER s.r.o. ako nájomcom, v znení dodatku č. 1,

ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov vo výmere 257,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí a I. poschodí stavby so súpis. č. 361 na Sedlárskej ul. č. 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 344 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 293 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 1656, na dobu neurčitú a za účelom prevádzky kaviarne a reštaurácie s názvom „LOCHNESS SCOTTISH PUB“ (ďalej len „Zmluva“).

Dňa 26.10.2020 bola Zmluva ukončená na základe odstúpenia od Zmluvy zo strany hl. mesta ako prenajímateľa z dôvodu omeškania nájomcu s úhradou nájomného viac ako 30 dní (odstúpenie bolo schválené uznesením MsZ č. 588/2021 zo dňa 24.09.2020).

Dňa 30.11.2020 bola vypracovaná výzva na dobrovoľné vypratanie nebytových priestorov na Sedlárskej ul. č. 4 v Bratislave, ktorú si spol. LEDERER s.r.o. v odbernej lehote neprevzala.

Dňa 22.01.2021 bola hl. mestom podaná žaloba proti spol. LEDERER s.r.o. o vypratanie nebytových priestorov na Sedlárskej ul. č. 4 v Bratislave na Okresný súd Bratislava I; súdne konanie bolo uznesením zo dňa 12.07.2021 prerušené do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosť odstúpenia od Zmluvy a o určenie, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami trvá (žaloba o neplatnosť odstúpenia od Zmluvy a o určenie, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami trvá, bola podaná spol. LEDERER s.r.o. proti hl. mestu na Okresný súd Bratislava I dňa 03.04.2021); dňa 30.3.2023 Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Bratislava I, ktorým bola zamietnutá žaloba spol. LEDERER s.r.o. o neplatnosť odstúpenia od Zmluvy. Spol. LEDERER s.r.o. následne podala dovolanie na Najvyšší súd SR, ktorý predmetné dovolanie zamietol. Aj napriek právoplatnému ukončeniu konania o určenie neplatnosti odstúpenia od Zmluvy, ako i napriek žiadosti hl. mesta o pokračovanie v konaní zo dňa 30.08.2023 a urgencii hl. mesta podanej na súd dňa 30.4.2024, súdne konanie o vypratanie nebytových priestorov na Sedlárskej ul. č. 4 v Bratislave je doposiaľ prerušené a súd vo veci nekoná.

Spol. LEDERER s.r.o. kontaktovala hl. mesto za účelom urovnania uplatnených nárokov hl. mesta, ktoré vznikli na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretej dňa 31.03.2015 medzi hl. mestom ako prenajímateľom a spol. LEDERER s.r.o. Výsledkom rokovaní medzi hl. mestom a spol. LEDERER s.r.o. je návrh urovnania bližšie uvedený v tomto materiáli.

Vyčíslenie pohľadávok hl. mesta ku dňu 31.08.2024 s exekučným titulom, ktoré neboli doposiaľ uspokojené v prebiehajúcich exekúciách:

Nájomné:	39.017,99 EUR
Nedoplatok z ročného vyúčtovania:	2.160,15 EUR
Bezdôvodné obohatenie:	112.219,91 EUR
Zmluvná pokuta + úroky:	979,97 EUR
Trovy súdneho konania:	4.838,50 EUR
Trovy exekučného konania:	44.746,80 EUR
<b>SPOLU:</b>	<b>203.963,32 EUR</b>

Vyčíslenie pohľadávok hl. mesta ku dňu 31.08.2024 bez exekučného titulu, ktoré nie sú zatiaľ vymáhané v súdnom konaní:

Bezdôvodné obohatenie za obdobie od 01.05.2023 do 31.08.2024 vo výške 3.720,66 EUR za mesiac = spolu v sume 59.530,56 EUR

Zmluvná pokuta za obdobie od 30.10.2020 do 31.08.2024 vo výške 17,00 EUR za každý deň omeškania s protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu = spolu v sume 23.840,00 EUR

Navrhovaná dohoda o urovaní je rýchlym a efektívnym spôsobom urovnania dlhodobých a nákladných sporov vedených medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy a spoločnosťou LEDERER s.r.o. na základe a/alebo v súvislosti so Zmluvou o nájme nebytového

priestoru č. 07 83 0545 14 00 uzavretej dňa 31.03.2015 medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy ako prenajímateľom a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, ktorej predmetom bol nájom nebytových priestorov vo výmere 257,60 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa na prízemí a 1. poschodí stavby so súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú a za účelom prevádzkovania kaviarne a reštaurácie. Súčasťou urovnania je navrhovaný nájom nebytových priestorov v budove súpis. č. 361 na Sedlárskej 4 v k. ú. Staré Mesto medzi Metropolitným inštitútom Bratislavy ako prenajímateľom, ktorý je na základe zverenia správcom dotknutej budovy, a spoločnosťou LEDERER s.r.o. ako nájomcom, ktorý predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. k) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023, z dôvodu, že ide o nájom nehnuteľností v rámci dohody o urovnaní sporných nárokov, o ktorých je vedené súdne či obdobné konanie.