



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 nájomov
nehnuteľností

Mgr. Silvia Žitňanská
oddelenie nájomov 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 m² 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 m², 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 m² 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: Čerim Krasniči, konateľ

PREDMET DOHODY:

Predmetom dohody o urovnaní je urovanie 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 m² 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 m² 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 m², 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/m²/mesiac uvedenej v prílohe č. 1 k Smernici S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien nasledovne:

nebytové priestory o celkovej výmere 137,60 m² x 20,00 Eur/m²/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 m² 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 m², 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
SPOLU:	203.963,32 EUR

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 m² 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.