



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12.12.2024

Číslo záznamu: MAG 631739/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh na schválenie Dodatku č. 4 k Dohode spoločníkov uzatvorenej 29.11.2021 (MKK Grössling s.r.o.)

Predkladateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh dodatku č. 4 k Dohode spoločníkov

Zodpovedný:

Mgr. Jakub Kmet'
Riaditeľ kancelárie primátora

Spracovateľ:

JUDr. Veronika Ľahká
Útvar správy mestských podnikov

December 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy

schvaľuje

Dodatok č. 4 k Dohode spoločníkov obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o., uzatvorenej medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, National Development Fund II., a.s., a obchodnou spoločnosťou MKK Grössling s. r. o.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Spoločnosť MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO: 54 288 801 (ďalej len „MKK Grössling“ alebo „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou, ktorej spoločníkmi sú National Development Fund II., a.s. IČO: 47 759 224, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09 (ďalej len „NDFII“) a Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99 (ďalej len „hlavné mesto“).

Hlavným účelom založenia spoločnosti je revitalizácia a následná prevádzka mestských kúpeľov Grössling a mestskej knižnice. Základné imanie spoločnosti je vo výške 13 776 500,- EUR a pozostáva z peňažných a nepeňažných vkladov spoločníkov do základného imania Spoločnosti:

- (a) NDFII: peňažný vklad v celkovej výške: 4 100 000,- EUR
- (b) hlavné mesto: vklad v celkovej výške: 9 676 500,- EUR

Dňa 30. 11. 2021 uzatvorili spoločníci spoločnosti Dohodu spoločníkov (ďalej len „Dohoda“), pričom v bode 5. Činnosť a financovanie spoločnosti sa dohodli na ďalšom financovaní spoločnosti, ako aj na 2. vkladovej povinnosti, ktoré pre hlavné mesto znamenali povinnosť vložiť nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti a to predovšetkým nehnuteľnosti - stavby kúpeľov Grössling a prislúchajúce pozemky v rozsahu, v akom sú spôsobilé tvoriť predmet nepeňažného vkladu a v akom je to možné od hlavného mesta rozumne a primerane požadovať. Zároveň sa zmluvné strany využijúc bod 5.8 Dohody dohodli, že 2. vkladová povinnosť hlavného mesta bude realizovaná postupne. Tieto vklady zo strany hlavného mesta boli realizované postupne v rokoch 2022 a 2023.

Vzhľadom na enormné nepredvídateľné zvýšenie predpokladaných investičných nákladov tak z dôvodu inflácie oproti roku 2020, rastu úrokových sadzieb na z 0,7 - 1% p.a. na 4,5-5,5% p.a. a súvisiacim rastom cien stavebných materiálov a prác z odhadovaných z 14,8 mil. EUR na 22,3 mil. EUR, momentálne MKK Grössling, s.r.o. nemá zabezpečené celkové finančné krytie na úrovni cca. 6 mil. EUR. Z uvedeného dôvodu celý objem navýšenia investičných výdavkov nebude možné financovať prostredníctvom externých úverových zdrojov (hlavne z hľadiska dlhodobej návratnosti), preto hlavné mesto navrhuje riešenie dodatočným peňažným vkladom spoločníka – hlavného mesta a to do výšky 6 mil. EUR na vyfinancovanie uvedeného rozdielu. Peňažný vklad by sa realizoval postupne v rokoch 2025 – 2027 v závislosti od celkovej ceny diela, ktorá vzíde z verejného obstarávania na zhotoviteľa diela revitalizácie.

Na základe uvedeného sa navrhuje Dodatkom č. 4. ustanoviť nasledovné:

„Spoločníci sa dohodli, že Spoločník 2 najneskôr do 31.12.2027 prevezme záväzok na nový peňažný vklad do základného imania Spoločnosti do výšky 6.000.000,- EUR, pričom k splneniu tohto záväzku môže dôjsť aj postupne. Uvedeným postupom nie sú dotknuté povinnosti vyplývajúce z dodržiavania pravidiel z oblasti poskytovania štátnej pomoci.“

Realizácia postupných peňažných vkladov do základného imania spoločnosti bude realizovaná za podmienky, že vkladom do základného imania spoločnosti bude predchádzať kladné stanovisko od Protimonopolného úradu Slovenskej republiky.

Materiál bol predložený na Mestskú radu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 05. 12. 2024.

DODATOK Č. 4
K DOHODE SPOLOČNÍKOV UZAVRETEJ
DŇA 29.11.2021

medzi:

National Development Fund II., a. s., so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava – m. č. Staré Mesto, IČO: 47 759 224, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sa, vl. č.: 5948/B, v ktorej mene konajú spoločne Ing. Peter Fröhlich, predseda predstavenstva a Ing. Peter Dittrich, PhD., podpredseda predstavenstva

(ďalej len „**Spoločník 1**“)

a

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava – m. č. Staré Mesto, IČO: 00 603 481, v ktorého mene koná Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Spoločník 2**“)

(Spoločník 1 a Spoločník 2 ďalej spoločne ako „**Spoločníci**“ a každý z nich samostatne ako „**Spoločník**“)

a

MKK Grössling s. r. o., so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 54 288 801, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vl. č.: 158036/B, v ktorej mene konajú spoločne Gábor Bindics, konateľ a Martin Neupauer, konateľ

(ďalej len „**Spoločnosť**“)

1. ZMENA DOHODY

- 1.1. Spoločníci a Spoločnosť dňa 29.11.2021 uzavreli podľa ustanovení § 66c zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov „Dohodu spoločníkov“ týkajúcu sa projektu Mestské kúpele a knižnica Grössling (ďalej len „**Dohoda**“). Spoločníci a Spoločnosť uzavreli dňa 25.07.2022 Dodatok č. 1 k Dohode (ďalej len „**Dodatok č. 1**“), dňa 03.07.2023 Dodatok č. 2 k Dohode (ďalej len „**Dodatok č. 2**“) a dňa 22.01.2024 Dodatok č. 3 k Dohode (ďalej len „**Dodatok č. 3**“).
- 1.2. Pri vymedzení Spoločníkov a Spoločnosti v Dohode sa registrový súd „Obchodný register Okresného súdu Bratislava I“ v zmysle platnej legislatívy nahrádza pojmom „Obchodný register Mestského súdu Bratislava III“.
- 1.3. Spoločníci a Spoločnosť konštatujú, že Vkladové povinnosti 2 boli Spoločníkom 1 a Spoločníkom 2 prevzaté v dvoch fázach a to v októbri 2022 a následne v októbri 2023. Spoločník 2 prevzal záväzok na nepeňažný vklad vo väčšom rozsahu ako bolo dohodnuté v Dohode. V nadväznosti na uvedené a v záujme zosúladenia Dohody so skutkovým stavom sa Spoločníci a Spoločnosť dohodli, že ustanovenie Dohody – bod 2.1.25 v článku 2 (DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY) sa mení tak, že od účinnosti tohto dodatku znie nasledovne:
*„**Nepeňažný vklad 2** znamená nepeňažný vklad do základného imania Spoločnosti, predmetom ktorého sú nehnuteľnosti, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, podiel: 1/1: i. pozemok – parcela registra „C“*

s parc. č. 219, výmera 3156 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ii. stavba Mestské kúpele Grössling, so súpisným číslom 28, postavená na pozemku s parc. č. 219 (vrátane kotolne, komína murovaného vo dvore, vodovodných prípojok, kanalizačnej prípojky, dvora 1 a dvora 2), druh stavby: iná budova, popis stavby: stavba, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške **6 690 000 EUR**, a to na základe hodnoty predmetného vkladu určenej podľa Znaleckého posudku č. 37/2022 vypracovaného znalcom doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD.

a súčasne nepeňažný vklad do základného imania Spoločnosti, predmetom ktorého sú nehnuteľnosti, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, podiel: 1/1: i. byt č. 1 nachádzajúci sa na 3. poschodí stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 4151/117358; ii. byt č. 2 nachádzajúci sa na 3. poschodí stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 8050/117358; iii. byt č. 3 nachádzajúci sa na 6. poschodí stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 5329/117358; iv. byt č. 5 nachádzajúci sa na 5. poschodí stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 12739/117358; v. nebytový priestor č. NP1 nachádzajúci sa na -I suterén stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 4574/117358; vi. nebytový priestor č. NP2 nachádzajúci sa na prízemí stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 22438/117358; vii. nebytový priestor č. NP3 nachádzajúci sa na 0 mezanín stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 43482/117358; viii. nebytový priestor č. NP4 nachádzajúci sa na I mezanín stavby, súpisné číslo 62, vchod Vajanského nábr. 11, stavba postavená na pozemku registra C, p.č. 218, o výmere 336 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 3856/117358; ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške **1 650 000,- EUR** a to na základe hodnoty predmetného vkladu určenej podľa Znaleckého posudku č. 48/2023 zo dňa 07.09.2023, vypracovaného Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD.;

*a súčasne nepeňažný vklad do základného imania Spoločnosti, predmetom ktorého sú nehnuteľnosti, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, podiel: 1/1: i. pozemok, parcela registra C, p.č. 21358/2, o výmere 32 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I; ii. pozemok, parcela registra C, p.č. 21356/6, o výmere 554 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I; iii. pozemok, parcela registra C, p.č. 21356/8, o výmere 155 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I; ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške **289 000,- EUR** a to na základe hodnoty predmetného vkladu určenej podľa Znaleckého posudku č. 45/2023 zo dňa 11.08.2023, vypracovaného Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD.“*

- 1.4. Spoločníci a Spoločnosť sa dohodli, že ustanovenie Dohody – bod 2.1 v článku 2 (DEFINÍCIE A VÝKLAD ZMLUVY) sa dopĺňa o novú definíciu pojmu „Vkladové povinnosti 3“ tak, že od účinnosti tohto dodatku znie nasledovne:

„Vkladové povinnosti 3 znamená vkladovú povinnosť Spoločníka 2 podľa bodu 5.6.A“.

- 1.5. Spoločníci a Spoločnosť sa dohodli, že za ustanovenie bodu 5.6. Dohody sa vkladá nasledovný bod 5.6.A:

„Spoločníci sa dohodli, že Spoločník 2 najneskôr do 31.12.2027 prevezme záväzok na nový peňažný vklad do základného imania Spoločnosti do výšky 6.000.000,- EUR, pričom k splneniu tohto záväzku môže dôjsť aj postupne. Uvedeným postupom nie sú dotknuté povinnosti vyplývajúce z dodržiavania pravidiel z oblasti poskytovania štátnej pomoci.“

- 1.6. Spoločníci a Spoločnosť sa dohodli, že v bode 5.8 Dohody sa za slová „Vkladových povinností 2“ vkladajú slová „a Vkladových povinností 3“.

- 1.7. Spoločníci a Spoločnosť sa dohodli, že bod 6.1.1. písm. a) Dohody znie nasledovne:

„zvýšeni základného imania na účel prevzatia Vkladových povinností 2 Spoločníkom 1 a Spoločníkom 2 a Vkladových povinností 3 Spoločníkom 2.“

2. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 2.1. Tento dodatok nadobúda platnosť v deň jeho podpísania Spoločníkmi a Spoločnosťou a nadobúda účinnosť v deň nasledujúci po dni jeho zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 2.2. Tento dodatok je vyhotovený v troch (3) rovnopisoch, pričom po jeho podpise obdrží každý Spoločník a Spoločnosť jedno (1) vyhotovenie.
- 2.3. Spoločníci a Spoločnosť vyhlasujú, že: (i) si tento dodatok riadne prečítali, (ii) v plnom rozsahu porozumeli jeho obsahu, ktorý je pre nich dostatočne zrozumiteľný a určitý, (iii) dodatok vznikol na základe a je vyjadrením ich slobodnej, vážnej a určitej vôle, prostej akýchkoľvek omylov a (iv) dodatok nebol uzavretý v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktoréhokoľvek Spoločníka alebo Spoločnosť, čo Spoločníci aj Spoločnosť potvrdzujú svojimi podpismi na dodatku.

Bratislava, dňa _____

Za National Development Fund II., a.s.:

Ing. Peter Fröhlich
predseda predstavenstva

Ing. Peter Dittrich, PhD.
podpredseda predstavenstva

Bratislava, dňa _____

Za Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava:

Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor

Bratislava, dňa _____

Za MKK Grössling s. r. o.:

Gábor Bindics
konateľ

Ing. Martin Neupauer
konateľ