

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 12.05.2025

**Návrh na úpravu výšky nájomného za nájom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú.
Staré Mesto, pre spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Petra Melega – PASTELERIA**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová
riadiťka sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Dávid Masica
poverený vedením oddelenia nájomov nehnuteľností
Mgr. Silvia Žitňanská
oddelenie nájomov nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť s doplnením

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schváliť úpravu výšky nájomného za nájom nebytových priestorov vo výmere 127,67 m² na prízemí stavby so súpis. č. 135 so vstupom z Laurinskej 5 v Bratislave, a nebytového priestoru vo výmere 5,25 m² na prízemí stavby so súpis. č. 440 so vstupom z nádvorja na Uršulínskej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločných nájomcov: spoločnosť IN VIVO, s.r.o. so sídlom na Dobrovičovej 6 v Bratislave, IČO 35942029, a Peter Meleg – PASTERIA so sídlom na Závodníckovej 7 v Bratislave, IČO 48340090, tak, že nájomné sa od 01.01.2023 zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2022 len v časti 2,00 % namiesto 12,80 %, a nájomné sa od 01. 01. 2024 zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2023 len v časti 2,00 % namiesto 10,50 %.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na úpravu výšky nájomného za nájom nebytových priestorov na Laurinskej 5 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Petra Melega – PASTELERIA.

ŽIADATELIA:

IN VIVO, s.r.o.

Sídlo: Dobrovičova 6, 811 09 Bratislava

IČO: 35 942 029

Štatutárny orgán: Gabriela Kosečková, Ing. Lucia Leutgob, konateľky

Peter Meleg - PASTELERIA

Sídlo: Závodníková 776/7, 831 03 Bratislava

IČO: 48340090

PREDMET NÁJMU:

Nebytové priestory vo výmere 127,67 m² na prízemí stavby so súpis. č. 135 so vstupom z Laurinskej 5 v Bratislave, a nebytové priestory vo výmere 5,25 m² na prízemí stavby so súpis. č. 440 so vstupom z nádvorja na Uršulínskej 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656. Celková výmera nebytových priestorov je 132,92 m².

ÚČEL NÁJMU:

Kaviareň v spojení s predajom vlastných zákuskov a predajňa keramiky.

DOBA NÁJMU:

Dobu neurčitá, ktorá začala plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu, t.j. dňa 05.11.2021.

NÁJOMNÉ:

Nájomné od 04.11.2021 (v čase uzatvorenia zmluvy): **4 000,00 EUR mesačne** (30,09 EUR na m²), t.j. 48.000,00 EUR ročne

Nájomné od 01.01.2022: **4.080,00 EUR mesačne** (30,70 EUR/m²/mesiac), t.j. 48.960,00 EUR ročne - nájomné zvýšené o 2 %

Nájomné od 01.01.2023: **4.602,24 EUR mesačne** (34,62 EUR/m²/mesiac), t.j. 55.226,88 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2022 vo výške 12,80 %

Nájomné od 01.01.2024: **5.085,48 EUR mesačne** (38,26 EUR/m²/mesiac), t.j. 61.025,76 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2023 vo výške 10,50 %

Nájomné od 01.01.2025: **5.227,87 EUR mesačne** (39,33 EUR/m²/mesiac), t.j. 62.734,44 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2024 vo výške 2,80 %

SKUTKOVÝ STAV:

Spoločnosť IN VIVO, s.r.o. a Peter Meleg – PASTERIA ako spoloční nájomcovia (ďalej len „nájomcovia“) a hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ uzatvorili dňa 04.11.2021 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0347 21 00, ktorej predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výmere 127,67 m² nachádzajúce sa na prízemí stavby so vstupom z Laurinskej 5 v Bratislave, súpis. č. 135, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5, a nebytový priestor vo výmere 5,25 m² nachádzajúci sa na prízemí stavby so vstupom z nádvorja na Uršulínskej 6 v Bratislave, súpis. č. 440, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3, zapísané na LV č. 1656, vedenom pre k.ú. Staré Mesto, a to na dobu neurčitú a za účelom kaviarne v spojení s predajom vlastných zákuskov a za účelom predaja keramiky, (ďalej len „Zmluva o nájme nebytových priestorov“).

Nájomcovia uzavreli Zmluvu o nájme nebytových priestorov ako víťazi obchodnej verejnej súťaže s spojení s výsledkami elektronickej aukcie, v ktorej ponúkli najvyššie nájomné vo výške 4 000,- EUR mesačne.

Nájomcovia sú lokálni predajcovia a výrobcovia, ktorí sa spojili, aby vytvorili netradičný projekt dvoch rodinných firiem - kaviareň s krémešom a kávou a obchod s keramikou. Vo svojej prevádzke na Laurinskej 5 v Bratislave ponúkajú ručne pečené koláče od firmy Pasteleria, ktorú založili syn a mama s 10-ročnou históriou, a ručne vyrábanú keramiky z ateliéru IN VIVO, ktorý vedú dve sestry s 30-ročnou tradíciou v centre hlavného mesta. Nosnou myšlienkou ich projektu je spájanie a spoločné tvorenie, ktoré obohacuje kultúrny a spoločenský život v hlavnom meste.

Nájomcovia ďalej uvádzajú, že v súčasnosti čelia vážnym hospodárskym ťažkostiam spôsobeným nepredvídateľnou infláciou, ktorá dosiahla za rok 2022 výšku 12,80 % a za rok 2023 výšku 10,50 %. Táto situácia dramaticky zvýšila nájomné za veľmi krátke obdobie. Účinky vysokých inflácií za roky 2022 a 2023, ktoré spôsobili navýšenie nájomného od 01.01.2024 až na sumu 5085,48 €, sú pre nájomcov likvidačné. Tento nárast predstavuje pre nich finančne neudržateľnú špirálu, ktorú najviac vyostřila inflácia v uvedených rokoch. S ohľadom na túto situáciu nájomcovia požiadali hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľa o prehodnotenie nadmernej inflácie vo výške 12,80 % za rok 2022 a inflácie vo výške 10,5 % za rok 2023, ktoré spôsobili neočakávané vysoké náklady na nájom priestorov, a tak ohrozujú ich existenciu a môžu spôsobiť likvidáciu. Nájomcovia navrhujú poníženie uvedených inflácií na 2%.

Nájomcovia uvádzajú, že investovali do úpravy prenajatých priestorov viac ako 15 000 € z vlastných prostriedkov. Táto investícia prispela k zvýšeniu atraktivity a funkcionality priestorov, čo má pozitívny vplyv aj na vzhľad a hodnotu mesta. Počas uplynulých dvoch rokov vybudovali lokalitu, ktorá sa stala obľúbeným miestom pre domáчих a aj návštevníkov Bratislavy. Na sociálnych sieťach Facebook a Instagram majú niekoľko tisíc sledovateľov. Baví ich reprezentovať hlavné mesto a radi by v tom pokračovali. Podpora hlavného mesta v tejto záležitosti by veľmi potešila ich širokú komunitu a ešte viac posilnila pozitívny obraz mesta. Prevádzka nájomcov nielenže obohacuje kultúrny a spoločenský život v hlavnom meste, ale zároveň zabezpečuje zamestnanosť a podporuje lokálnych dodávateľov.

Vzhľadom na vyššie uvedené sa nájomcovia obracajú na hlavné mesto s prosbou o nevyhnutnú pomoc a podporu v tejto náročnej situácii. Veria, že ich projekt by tak mohol ostať neoddeliteľnou súčasťou moderného mesta a v spolupráci s hlavným mestom prispeje k udržaniu a rozvoju Bratislavy a zlepšeniu zážitkov pre návštevníkov.

V prípade schválenia návrhu uznesenia podľa tohto materiálu bude výpočet nájomného v jednotlivých kalendárnych rokoch trvania nájmu nasledovný:

Nájomné od 04.11.2021 (v čase uzatvorenia zmluvy):

4 000,00 EUR mesačne (30,09 EUR na m²), t.j. 48.000,00 EUR ročne

Nájomné od 01.01.2022:

4.080,00 EUR mesačne (30,70 EUR/m²/mesiac), t.j. 48.960,00 EUR ročne - nájomné zvýšené o 2 %

Nájomné od 01.01.2023:

4.161,60 EUR mesačne (31,31 EUR/m²/mesiac), t.j. 49.939,20 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2022 v čiastočnej výške 2,00 %

Rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za rok 2023: 4.602,24 EUR - 4.161,60 EUR = 440,64 EUR x 12 = **5.287,68 EUR**

Nájomné od 01.01.2024:

4.244,83 EUR mesačne (31,93 EUR/m²/mesiac), t.j. 50.937,96 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2023 v čiastočnej výške 2,00 %

Rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za rok 2024: 5.085,48 EUR - 4.244,83 EUR = 840,65 EUR x 12 = **10.087,80 EUR**

Nájomné od 01.01.2025:

4.363,68 EUR mesačne (32,82 EUR/m²/mesiac), t.j. 52.364,16 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2024 vo výške 2,80 %

Rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za rok 2025: 5.227,87 EUR - 4.363,68 EUR = 864,19 EUR x 12 = **10.370,28 EUR**

Spolu rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za roky 2023, 2024, 2025 je **25.745,76 EUR.**



MAG0P010WPAZ

MAGS ONN 50141/25

Peter Meleg – PASTERIA, Závodníková 776/7, 83103 Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov
referát nájomov majetku
Magistrát hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVY	
19-02-2025	
100455	JNN
[Signature]	

Bratislava, 17.2.2025

Žiadosť o prehodnotenie nepredvídateľnej inflácie za roky 2022 a 2023

dovoľte nám, aby sme sa na Vás obrátili v mene spoločného projektu, ktorý sme založili ako lokálni predajcovia v srdci nášho mesta. Sme dvaja výrobcovia, ktorí sa spojili, aby vytvorili netradičný projekt dvoch rodinných firiem - kaviareň s krémešom a kávou a obchod s keramikou.

Ponúkame tu ručne pečené koláče od firmy Pasteleria, ktorú založili syn a mama s 10-ročnou históriou, a ručne vyrábanú keramikú z ateliéru IN VIVO, ktorý vedú dve sestry s 30-ročnou tradíciou v centre starého mesta. Našou myšlienkou je spájanie a spoločné tvorenie, ktoré obohacuje kultúrny a spoločenský život v Bratislave.

V súčasnosti čelíme vážnym hospodárskym ťažkostiam spôsobenými nepredvídateľnou infláciou, ktorá dosiahla až 12 % v rokoch 2022 a 2023. Táto situácia dramaticky zvýšila naše nájomné len za veľmi krátke obdobie. V novembri 2021 sme vysúťažili priestor za 4000 € (31,33€ / m²) , pričom sme otvorili v januári 2022. V dôsledku 2 % inflácie sa naše nájomné zvýšilo na 4080 €. Avšak likvidačné sú pre nás účinky vysokých inflácií z rokov 2022 a 2023, ktoré spôsobili, že v roku 2024 sa nájom zvýšil až na 5085,45 € a v roku 2025 bude prekračovať (cca 40€ /m²) . Tento nárast predstavuje pre nás finančne neudržateľnú špirálu, ktorú najviac vyostřila inflácia z uvedených rokov. S ohľadom na túto situáciu by sme Vás chceli požiadať o prehodnotenie nadmernej inflácie, ktorá spôsobila neočakávané vysoké náklady na nájom priestoru a tak ohrozuje našu existenciu a môže spôsobiť likvidáciu, z 12 % na 2% za toto obdobie.

Sme spoľahliví obchodní partneri a vždy plníme naše záväzky, vrátane úhrady faktúr, napriek tomu že nie sú pravidelne podľa dohody zasielané Magistrátom. Do rekonštrukcie a zlepšenia prenajatého priestoru sme investovali viac ako 15 000 € z vlastných prostriedkov a svojho času. Táto investícia prispela k zvýšeniu atraktivity a funkcionality priestoru, čo má pozitívny vplyv aj na vzhľad a hodnotu mesta.

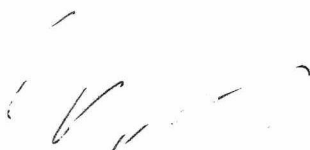
Počas uplynulých dvoch rokov sme spoločne vybudovali lokalitu, ktorá sa stala obľúbeným miestom pre domáчих a aj návštevníkov Bratislavy. Na sociálnych sieťach Facebook a Instagram máme

niekoľko tisíc sledovateľov. Uvedomujeme si, ako nás baví reprezentovať naše mesto a radi by sme v tom pokračovali. Vaša podpora v tejto záležitosti by veľmi potešila našu širokú komunitu a ešte viac posilnila pozitívny obraz mesta. Naša prevádzka nielenže obohacuje kultúrny a spoločenský život v Bratislave, ale zároveň zabezpečuje zamestnanosť a podporuje lokálnych dodávateľov.

Preto sa obraciam na Vás s prosbou o Vašu nevyhnutnú pomoc a podporu v tejto náročnej situácii. Záleží nám na Bratislave odkiaľ všetci pochádzame a veríme, že náš projekt by tak mohol ostať neoddeliteľnou súčasťou moderného mesta a v spolupráci s Magistrátom prispeje k udržaniu a rozvoju Bratislavy a zlepšeniu zážitkov pre návštevníkov.

Ďakujeme za Vašu pozornosť a tešíme sa na Vašu odpoveď.

S pozdravom,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. V. ...', located below the text 'S pozdravom,'.A handwritten flourish or mark in black ink, consisting of a few curved lines, located below the signature.

5.2.



MAG0P014FXBJ

Peter Meleg – PASTELERIA, Závodníková 776/7, 83 103 Bratislava**IN VIVO, s.r.o., Dobrovičova 6, 811 09 Bratislava**

MAG-S WNW 50741/25

Mgr. Silvia Žitňanská
Oddelenie nájomov nehnuteľností
Magistrát Hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
22-04-2025	
Príloha číslo: 240080	Číslo spisu: -11-
Prílohy/listy:	Vybavuje: JVN

Bratislava, 17.4.2025

Doplnenie žiadosti o prehodnotenie nepredvídateľnej inflácie za roky 2022 a 2023

Na základe nášho stretnutia zo dňa 16.4.2025 zasielame doplnenie našej žiadosti, v ktorej konkrétne špecifikujeme našu prosbu.

Žiadame o zníženie uplatnenej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2022 z 12,80 % na 2,00 %. A zároveň žiadame aj o zníženie uplatnenej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2023 z 10,50 % na 2,00 %.

Úprimne veríme, že naša žiadosť nájde pochopenie, nakoľko nám ide o spoločné dobro a budovanie férových podmienok pre všetky strany. Veľmi si vážime Vašu ochotu vypočúť si naše požiadavky a zohľadniť ich. Veríme, že vzájomná spolupráca nás povedie k pozitívnemu riešeniu, ktoré bude prínosom pre všetkých.

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

S pozdravom

PETER MELEG
22.4.2025