

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 07.04.2025

**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
riaditeľka 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

kód uzn.: 5.3
5.3.2
5.3.5

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 – PASTELERIA so sídlom na Závodníčkovej 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 %, v dôsledku čoho sa celkové nájomné za rok 2023 zníži zo sumy 55 226,88 eur na sumu 49 939,20 eur, celkové nájomné za rok 2024 sa zníži zo sumy 61 025,76 eur na sumu 55 182,84 eur, a nájomné v roku 2025 sa zníži zo sumy 5 227,87 eur mesačne na sumu 4 727,33 eur mesačne.

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 Uršulinskej 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 keramiku 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, ktorá spôsobila neočakávané vysoké náklady na nájom priestorov, a tak ohrozuje ich existenciu a môže spôsobiť likvidáciu. Nájomcovia navrhujú poníženie uvedenej inflácie na 2%.

Nájomcovia sú spoľahliví obchodní partneri a plnia si voči hlavnému mestu svoje záväzky. Do úpravy prenajatých priestorov investovali 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 dôjde k úprave nájomného v jednotlivých kalendárnych rokoch trvania nájmu nasledovne:

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:

4.598,57 EUR mesačne (34,60 EUR/m²/mesiac), t.j. 55.182,84 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2023 vo výške 10,50 %

Rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za rok 2024: 5.085,48 EUR - 4.598,57 EUR = 486,91 EUR x 12 = **5.842,92 EUR**

Nájomné od 01.01.2025:

4.727,33 EUR mesačne (35,57 EUR/m²/mesiac), t.j. 56.727,96 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 - 4.727,33 EUR = 500,54 EUR x 12 = **6.006,48 EUR**

Spolu rozdiel medzi pôvodným nájomným a zníženým nájomným za roky 2023, 2024, 2025 je **17.137,08 EUR**



MAG0P010WPAZ

MAGS OVN 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	
-7-	
19-02-2025	
100455	JSN
—	vyslovuje: <i>[signature]</i>

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 domácnosti 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, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.