

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 29.05.2025

**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
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 s uznesením MsR
3. Žiadosť s doplnením
4. Výpis z komisie MsZ

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

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 Závodníckovej 7 v Bratislave, IČO 48340090, tak, že nájomné sa v dôsledku uplatnenia miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2022 len v časti 2,00 % namiesto 12,80 %, a miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2023 len v časti 2,00 % namiesto 10,50 %, zníži na sumu 4 363,69 eur mesačne z pôvodnej sumy 5 227,87 eur mesačne, a to s účinnosťou od 01. 06. 2025.

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 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 domácich 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.

Výpočet nájomného v jednotlivých kalendárnych rokoch trvania nájmu v prípade uplatnenia miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2022 len v časti 2,00 % namiesto 12,80 %, a miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2023 len v časti 2,00 % namiesto 10,50 % :

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 %

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 %

Nájomné od 01.01.2025:

4.363,69 EUR mesačne (32,83 EUR/m²/mesiac), t.j. 52.364,28 EUR ročne - nájomné zvýšené o infláciu za rok 2024 vo výške 2,80 %

V prípade schválenia návrhu uznesenia podľa tohto materiálu sa nájomné zníži s účinnosťou od 01.06.2025 na sumu 4.363,69 EUR mesačne.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 126/2025 zo dňa 15. 05. 2025 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať

„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“.



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.

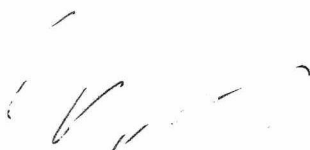
Počas uplynulých dvoch rokov sme spoločne vybudovali lokalitu, ktorá sa stala obľúbeným miestom pre domáчих a aj návštevníkov Bratislavy. Na sociálnych sieťach Facebook a Instagram máme

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, located below the signature.

5.2.



MAG0P014FXBJ

Peter Meleg – PASTERIA, 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

VÝPIS

zo zasadnutia
12.05.2025

K bodu

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

Návrh uznesenia komisie:

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 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 %.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 8

Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 0, Nehlasoval: 0

Vyhotovil: Ing. Henrieta Mičúchová