



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 30.01.2018  
dňa 06.02.2018

## **N Á V R H**

**na zrušenie uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti  
Bratislava-Staré Mesto č. 131/2012 zo dňa 11.12.2012, ktorým bol schválený nájom  
nebytového priestoru na ulici Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave**

---

### **Predkladateľ:**

JUDr. Iveta Hahnová  
poverená riadením  
miestneho úradu

### **Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava-Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

### **Zodpovedný:**

Ing. Andrea Mihaliková  
vedúca oddelenia  
majetkového

### **Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

### **Spracovateľ:**

Mgr. Michaela Malinová  
vedúca referátu majetkového

### **Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- výpis uznesenia č. 131/2012

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

z r u š u j e

uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Staré Mesto č. 131/2012 zo dňa 11.decembra 2012, ktorým bol schválený nájom nebytového priestoru na ulici Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave.

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) má zverený do svojej správy nebytový priestor č. 1-3 o výmere 149,19 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici Živnostenská č. 2,4, Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave, vchod Kollárovo nám. č. 20, súpisné číslo 2950, vedenom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5991, postaveného na pozemku parcela č. 8286, katastrálne územie Staré Mesto.

Nebytový priestor užíval v súlade s nájomnou zmluvou nájomca: Jozef Haraslín – HANEX, so sídlom: Kollárovo nám. 20, 811 06 Bratislava, a to nepretržite od dňa 2.10.1992. Výška nájomného bola stanovená na sumu 81,36 Eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 12 138,20 Eur/ročne. Mestská časť doručila nájomcovi dňa 23.8.2012 písomnú výpoveď z nájmu nebytového priestoru z dôvodu omeškania nájomcu o viac ako mesiac s platením úhrady za nájom a úhrad za služby s nájomom spojené. Výpovedná lehota uplynula dňa 30.9.2012. Nájomca nebytový priestor nevypratal a prenajímateľovi do dnešného dňa fyzicky neodovzdal a naďalej ho neoprávnene užíva.

Mestská časť eviduje voči – p. Jozefovi Haraslínovi - HANEX za užívanie nebytového priestoru a službách spojených s jeho užívaním celkový dlh vo výške 82 356,47 Eur ku dňu 31.12.2017.

Mestská časť prijala na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto uznesenie č. 131/2012 zo dňa 11.decembra 2012, v zmysle ktorého bol schválený nájom nebytového priestoru č. 1-3 o výmere 149,19 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici Živnostenská č. 2,4, Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave, vchod Kollárovo nám. č. 20, súpisné číslo 2950. Nájom nebytového priestoru bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v prospech spoločnosti M.L. SOLUTIONS s.r.o., so sídlom: Betliarska 12, 851 07 Bratislava, IČO: 46 420 762 (pôvodne: DVP FINANCE GROUP s.r.o., so sídlom: Záhoracka 54, 901 01 Malacky, IČO: 46 420 762).

Nájom nebytového priestoru bol schválený za nasledovných podmienok:

- a) nájomné v sadzbe: 81,36 Eur/m<sup>2</sup>/rok;
- b) doba nájmu: určitá - 5 rokov
- c) účel nájmu: obchodné priestory
- d) obchodná spoločnosť sa v nájomnej zmluve zaviazala, že si bude počas priebehu súdneho konania o vypratanie riadne plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, no najmä riadne uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru;
- e) v prípade, že nájomcovi počas doby, kedy nemôže riadne užívať priestor vznikne škoda (skutočná škoda, ušlý zisk) túto sa zaväzuje znášať na svoju ťarchu. Rovnako nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený domáhať sa vrátenia úhrad za nájom a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, alebo iných finančných nárokov titulom bezdôvodného obohatenia v zmysle predmetných ustanovení Občianskeho zákonníka.

V zmysle schváleného uznesenia č. 131/2012 zo dňa 11.12.2012, spoločnosť M.L. SOLUTIONS s.r.o. bola zaviazaná vyrovnať dlh na nájomnom a službách s nájomom spojených v tom čase v celkovej výške 19 382,54 Eur po predchádzajúcom nájomcovi nebytového priestoru.

Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 131/2012 zo dňa 11.12.2012 bolo prijaté a schválené ešte v čase nevysporiadaného nájomného vzťahu s predchádzajúcim nájomcom p. Haraslínom.

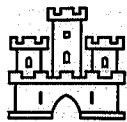
Aktuálny právny stav

- Predchádzajúci nájomca p. Jozef Haraslín – HANEX ako žalobca podal dňa 6.7.2012 na Okresný súd Bratislava I žalobu o zaplatenie 7 248,50 Eur s príslušenstvom voči žalovanému - mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (súdny spor vedený pod sp.zn.: 7C/133/2012). Žalobca v danom prípade žiada v podobe žalovanej sumy späť nájomné za obdobie, kedy nemohol nebytový priestor ako nájomca riadne užívať z dôvodu realizácie nevyhnutnej rekonštrukcie. Súd rozsudkom č. 7C 133/2012 zo dňa 22.02.2016 žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 19.04.2016.
  
- Mestská časť podala k vyššie uvedenej žalobe vzájomný návrh v zmysle ustanovenia §89 Občiansky súdny poriadok o zaplatenie sumy 15 172,75 Eur s príslušenstvom z titulu dlžného nájomného za obdobie II. – IV. Q/2011 a I.,II. Q/2012. V danej veci bol dňa 27.03.2017 vydaný platový rozkaz, proti ktorému podal žalovaný odpor, doručený na mestskú časť dňa 30.06.2017 na vyjadrenie. (pozn. vytýčené pojednávanie na 23.04.2018).
  
- P. Jozef Haraslín podal dňa 28.1.2013 na príslušný súd prvého stupňa žalobu, ktorou sa domáhal určenia, že výpoveď zmluvy o nájme nebytového priestoru je neplatným právny úkonom (súdny spor pod sp. zn. 14C 24/2013). Dňa 24.05.2017 bol v danej veci vynesený rozsudok, ktorým súd žalobu o neplatnosť výpovede zamietol a návrhu o vypratanie nehnuteľnosti vyhovel a zaviazal žalovaného vypratať nebytový priestor. Rozsudok zatiaľ nenadobudol právoplatnosť.
  
- Mestská časť podala žalobu o zaplatenie sumy 12 316,53 Eur s príslušenstvom z titulu dlžného nájomného a bezdôvodného obohatenia za obdobie 3 Q/2012 – 6/2013 a služby spojené s užívaním nebytového priestoru za obdobie v rokoch 2010 – 2013. Súd v danej veci vyniesol rozsudok v prospech mestskej časti, žalovaný sa však voči rozsudku v stanovenej lehote odvolal a krajský súd zatiaľ vo veci nerozhodol..
  
- Mestská časť podala žalobu o zaplatenie sumy 27 328,63 Eur s príslušenstvom z titulu dlžného nájomného a bezdôvodného obohatenia za obdobie 7/2013 – 9/2015 a služby spojené s užívaním nebytového priestoru za rok 2014. Súd v danej veci zatiaľ nevytýčil žiaden termín pojednávania.
  
- Mestská časť podala žalobu o zaplatenie sumy 15 190,35 Eur s príslušenstvom z titulu dlžného nájomného a bezdôvodného obohatenia za obdobie 10/2015 – 12/2016 a služby spojené s užívaním nebytového priestoru za rok 2015. Súd v danej veci zatiaľ nevytýčil žiaden termín pojednávania.
  
- Uznesenie Okresného súdu Bratislava I z 20. decembra 2012 č.k. 24C/228/2012-54, ktorým súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zakázal nakladať formou prenájmu s nebytovými priestormi s celkovou výmerou 149,19 m<sup>2</sup> so samostatným vchodom z Kollárovho nám.č. 20 v Bratislave na prízemí a v suteréne nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Živnostenskej ul. č. 2,4, Kollárovom nám. č. 20, postavenej na pozemku parcela č. 8286, súp. č. 2950, zapísanej na LV č. 5991, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej o určení (ne)platnosti výpovede zo zmluvy o nájme nebytového priestoru
  
- Uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.2.2013 č.k. 6Co 151/2013-66, ktorým krajský súd p o t v r d i l uznesenie súdu prvého stupňa o nariadenie predbežného opatrenia t.j. mestská časť Bratislava-Staré Mesto má v súčasnom období zákaz akokoľvek nakladať s predmetným nebytovým priestorom, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej o určení (ne)platnosti výpovede zo zmluvy o nájme nebytového priestoru

Dovoľujeme si uviesť aj informáciu, že mestská časť eviduje nevysporiadané záväzky aj voči spoločnosti M.L. SOLUTIONS s.r.o. (pôvodne DVP FINANCE GROUP s.r.o.), a to konkrétne:

- Spoločnosť M.L. SOLUTIONS s.r.o. mala s mestskou časťou uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 510/2012 zo dňa 14.02.2013, ktorej predmetom nájmu bol nebytový priestor o celkovej výmere 201,69 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Štúrova č. 6 v Bratislave. Zmluva o nájme nebytového priestoru bola uzatvorená na základe a v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 08.10.2012. Mestská časť vypovedala nájom nebytového priestoru dňa 16.12.2013 z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s nájomom spojených. Nájomca odovzdal nebytový priestor ku dňu 31.12.2013. Mestská časť vedie v danom prípade voči spoločnosti exekučné konanie (pod spis. zn. 345EX 950/2017) o zaplatenie sumy 9 760,10 Eur s príslušenstvom.
- Spoločnosť M.L. SOLUTIONS s.r.o. mala s mestskou časťou uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 509/2012 zo dňa 14.02.2013, ktorej predmetom nájmu bol nebytový priestor o celkovej výmere 46,46 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Špitálska č. 49 v Bratislave. Zmluva o nájme nebytového priestoru bola uzatvorená na základe a v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 08.10.2012. Mestská časť vypovedala nájom nebytového priestoru dňa 16.12.2013 z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s nájomom spojených. Nájomca odovzdal nebytový priestor ku dňu 31.12.2013. Mestská časť vedie v danom prípade voči spoločnosti exekučné konanie (pod spis. zn. 41EX 66/2016) o zaplatenie sumy 4 721,03 Eur s príslušenstvom.

Ako **dôvod zrušenia uznesenia** Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 131/2012 zo dňa 11.decembra 2012 je existencia pretrvávajúcich súdnych sporov, časové prieťahy a nevysporiadané vzájomné záväzky mestskej časti Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľa voči predchádzajúcemu nájomcovi p. Jozefovi Haraslínovi, ako aj vedenie exekučných sporov voči spoločnosti M.L.SOLUTIONS, s.r.o.



## V Ý P I S

### **z uznesení 16. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v 6. volebnom období, konaného 11. decembra 2012**

#### **5. Návrh na nájom nebytového priestoru na Kollárovom nám. č. 20 ako prípad hodný osobitného zreteľa**

#### **Uznesenie č. 131/2012**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

#### **A . s c h v a ľ u j e**

1. vyrovnanie dlhu na nájomnom a službách s nájomom spojených vo výške 19 382,54 Eur (na základe zmluvy o postúpení pohľadávky) po predchádzajúcom nájomcovi nebytového priestoru č. 1-3 o výmere 149,19 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ulici Živnostenská 2,4, Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave, vchod Kollárovo nám. č. 20, súpisné číslo 2950, k. ú. Staré Mesto, a to spoločnosťou:

**DVP FINANCE GROUP s. r. o.,**  
so sídlom: **Záhorácka 54, 901 01 Malacky**  
IČO: 46 420 762

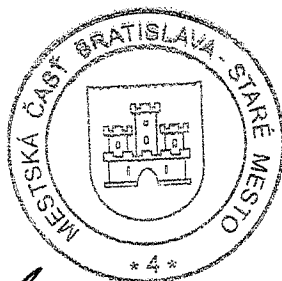
2. v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako **prípad hodný osobitného zreteľa, nájom nebytového priestoru č. 1 - 3** o výmere 149,19 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici Živnostenská 2, 4, Kollárovo nám. č. 20 v Bratislave, vchod Kollárovo nám. č. 20, súpisné číslo 2950, katastrálne územie Staré Mesto, vedenom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5991, na parcele č. 8286 a pozemok pod stavbou parc. č. 8286, zastavané plochy a nádvorie o výmere 1233 m<sup>2</sup>, pre spoločnosť: **DVP FINANCE GROUP s. r. o., so sídlom: Záhorácka 54, 901 01 Malacky, IČO: 46 420 76**
3. Nájom nebytového priestoru sa schvaľuje s týmito podmienkami:
  - a) Výška nájmu: zachovaná pôvodná výška nájomného po predchádzajúcom nájomcovi  
t. j. **81,36 EUR/m<sup>2</sup>/rok**
  - b) Doba nájmu: určitá – 5 rokov
  - c) Účel nájmu: obchodné priestory
  - d) Obchodná spoločnosť sa v nájomnej zmluve zaviazala, že si bude počas priebehu súdneho konania o vypratanie riadne plniť povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, no najmä riadne uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru.
  - e) V prípade, že nájomcovi počas doby, kedy nemôže riadne užívať priestor vznikne škoda (skutočná škoda, ušlý zisk) túto sa zaväzuje znášať na svoju ťarchu. Rovnako nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený domáhať sa vrátenia úhrad za nájom a úhrad za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, alebo iných finančných nárokov titulom bezdôvodného obohatenia v zmysle predmetných ustanovení Občianskeho zákonníka.;

## B. k o n š t a t u j e ,

1. že osobitný zreteľ spočíva v tom, že spoločnosť DVP FINANCE GROUP s. r. o. uhradí na základe zmluvy o postúpení pohľadávky okamžite celý dlh na nájomnom a službách s nájomom spojených za predmetný nebytový priestor po predchádzajúcom nájomcovi a mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako prenajímateľ nemusí dlžnú sumu vymáhať od bývalého nájomcu súdnou cestou. Spoločnosť DVP FINANCE GROUP s. r. o. bude uhrádzať nájomné v rovnakej výške ako predchádzajúci nájomca.
2. Spoločnosť DVP FINANCE GROUP s. r. o. berie na vedomie, že nebytový priestor nie je vypratáný a mestskou časťou bude spoločnosť splnomocnená vypratať nebytový priestor na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť, resp. bude oprávnená na podanie žaloby o vypratanie a to vo vlastnom mene spoločnosti, na vlastnú zodpovednosť spoločnosti a na vlastné náklady spoločnosti.
3. Budúci nájomca zároveň v nájomnej zmluve berie na vedomie, že nebytový priestor nie je vypratáný predchádzajúcim nájomcom. S uvedenou skutočnosťou nájomca súhlasí a zároveň má za to, že uvedená skutočnosť nie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy, výpoveď alebo iné ukončenie od zmluvy.
4. Spoločnosť DVP FINANCE GROUP s. r. o. berie na vedomie, že na predmete nájmu viazne súdny spor týkajúci sa neplatnosti výpovede z nájmu.

---

Bratislava, 14.12.2012



PhDr. Tatiana ROSOVÁ  
starostka mestskej časti

Ovčrll: Mgr. Kamil Homola  
prednosta miestneho úradu

Spracoval: Ing. Schmidtová