

Dohoda

o urovnaní podľa ust. § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka

uzatvorená medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **Košický samosprávny kraj**
IČO: 35 541 016
so sídlom v Košiciach 042 66, Námestie Maratónu mieru 1,
zastúpený: Ing. Rastislavom Trnkom, predsedom

v mene ktorého koná na základe ust. § 6 ods. 3 zákona č. 446/2001 Z. z.:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja
so sídlom v Košiciach 040 01, Tatranská 25
IČO: 42 093 937
zastúpená: Mgr. Vladimírom Milistenferom, riaditeľom

a

Bývalá nájomkyňa: **CASSIA, s. r. o.**
so sídlom v Košiciach 040 23, Starozagorská 23
IČO: 36 597 236
zastúpená: PharmDr. Jánom Šikorským, konateľom

Čl. I

1. Medzi Správou majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s. r. o., sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice, IČO: 36 797 723 ktorá bola v predmetnom čase správkyňou majetku Košického samosprávneho kraja podľa § 6 ods. 1 zákona č. 446/2001 Z. z. a bývalou nájomkyňou, spoločnosťou CASSIA, s. r. o., bola dňa 23. 11. 2010 uzatvorená Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 88/2010. Dodatkom č. 1/2015 zo dňa 11. 11. 2015 uzatvoreným medzi prenajímateľom zastúpeným Správou majetku Košického samosprávneho kraja, sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937 a bývalou nájomkyňou spoločnosťou CASSIA s. r. o. a Dodatkom č. 2/2019 zo dňa 9. 12. 2019 (ďalej Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 88/2010, Dodatok č. 1/2015 a Dodatok č. 2/2019 len ako „nájomná zmluva“), uzatvoreným medzi tými istými účastníkmi (ďalej Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 88/2010, Dodatok č. 1/2015 a Dodatok č. 2/2019 len ako „nájomná zmluva“), došlo k úprave zmluvných podmienok nájomnej zmluvy.

2. Na základe nájomnej zmluvy vznikol bývalej nájomkyni nájom nebytových priestorov

v celkovej výmere 111 m², nachádzajúcich sa na prízemí budovy súpisné číslo 543, stojacej na parcele registra „C“ č. 323/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 753 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 10552 v katastrálnom území Stredné Mesto, obci Košice-Staré Mesto, okrese Košice I (ďalej len „*nebytový priestor*“).

3. Výpoveďou zo dňa 28. 7. 2020, ktorá bola bývalej nájomkyni doručená dňa 7. 8. 2020 (ďalej len „*výpoveď*“), Správa majetku Košického samosprávneho kraja (ďalej len „*správkyňa majetku*“), vypovedala nájomnú zmluvu uvedenú v odseku 1. Výpovedná doba začala plynúť bývalej nájomkyni dňa 1. 9. 2020 a skončila dňa 30. 11. 2020. nájom nebytového priestoru uvedeného v ods. 2 skončil bývalej nájomkyni dňa 30. 11. 2020.

4. Bývalá nájomkyňa užíva od 1. 12. 2020 nebytové priestory uvedené v ods. 2 bez právneho dôvodu.

5. Správkyňa majetku prestala počínajúc dňom 5. 3. 2021 dodávať bývalej nájomkyni do priestorov uvedených v odseku 2 elektrickú energiu a teplo.

Čl. II

1. Bývalá nájomkyňa podala na Okresnom súde Košice I žalobu zo dňa 13. 11. 2020, proti žalovaným: 1. Košický samosprávny kraj, 2. Správa majetku košického samosprávneho kraja. Bývalá nájomkyňa sa žalobou domáha, že jej nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou k nebytovému priestoru uvedenému v čl. I, ods. 2 tejto dohody trvá a žiada aby súd zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%. konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/40/2020 a doposiaľ nie je skončené.

2. Bývalá nájomkyňa podala dňa 1. 3. 2021 v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/40/2020, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha aby súd uložil žalovaným zdržať sa všetkých úkonov, ktorými by rušili výkon práva žalobkyne ako nájomkyne užívať nebytový priestor uvedený v čl. I, ods. 2 tejto dohody a zároveň uloženia povinnosti žalovaným zdržať sa všetkých úkonov, ktoré by viedli k znemožneniu, alebo obmedzeniu užívania predmetných nebytových priestorov žalobkyňou, ako aj zdržať sa všetkých úkonov, ktoré by viedli k znemožneniu alebo obmedzeniu užívania nebytových priestorov, ako aj povinnosti zdržať sa akýchkoľvek úkonov vedúcich k svojvoľnému vyprataniu žalobkyne. Žalobkyňa sa zároveň domáha toho, aby súd uložil žalovaným spoločne a nerozdielne nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%.

3. Správkyňa majetku podala dňa 29. 1. 2021 na Okresnom súde Košice I proti bývalej nájomkyni žalobu na vypratanie nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody, správkyňa sa zároveň domáha žalobou, aby súd uložil bývalej nájomkyni nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%. Konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 13C/3/2021.

4. Konania vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/40/2020 a 13C/3/2021 nie sú doposiaľ právoplatne skončené a nebolo v nich vydané súdom žiadne meritórne rozhodnutie. V konaní sp. zn. 24C/40/2020 súd doposiaľ o návrhu bývalej nájomkyne na nariadenie neodkladného opatrenia nerozhodol.

Čl. III

1. Prenajímateľ a bývalá nájomkyňa touto dohodou urovnávajú vzťahy vyplývajúce z nájomnej zmluvy a jej výpovede, ktoré sú medzi nimi sporné. Touto dohodou sú medzi jej účastníkmi upravené všetky práva vyplývajúce z nájomnej zmluvy a z jej výpovede.

2. Prenajímateľ a bývalá nájomkyňa týmto vyhlasujú, že je medzi nimi uzatvorením tejto dohody nesporné, že nájomný vzťah bývalej nájomkyne k nebytovému priestoru skončil uplynutím dňa 30. 11. 2020 a že od 1. 12. 2020 užíva bývalá nájomkyňa tento nebytový priestor bez právneho dôvodu.

3. S cieľom urovnať svoje vzťahy plynúce zo skončenia nájmu k nebytovému priestoru podľa ods. 2 sa prenajímateľ a bývalá nájomkyňa dohodli nasledovne:

a) Bývalá nájomkyňa vezme svoju žalobu v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/40/2020 späť v celom rozsahu, a zároveň navrhne aby súd nepriznal žiadnej zo strán konania náhradu trov konania. Bývalá nájomkyňa zoberie svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v predmetnom konaní späť v celom rozsahu a navrhne aby súd stranám konania nepriznal náhradu trov konania. Späťvzatie žaloby a späťvzatie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia preukáže bývalá nájomkyňa správkyni majetku najneskôr 12. 3. 2021 a to zaslaním takéhoto podania (podaní) na emailovú adresu JUDr. Ivety Rajtákovovej, advokátky, zapísanej v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 456., sídlo: Štúrova 20, 040 01 Košice,

advokatka@rajtakova.sk.

Neoddeliteľnou súčasťou podania (podaní) zaslaných na uvedenú emailovú adresu bude potvrdenie o doručení tohto podania (podaní) do elektronickej schránky Okresného súdu Košice I. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je správkynia majetku oprávnená v mene prenajímateľa od tejto dohody odstúpiť.

b) Bývalá nájomkyňa preukáže najneskôr dňa 12. 3. 2021 rovnakým spôsobom, a to zaslaním výpisu z účtu, resp. iným nespochybniteľným spôsobom preukazujúcim realizáciu platby na emailovú adresu advokatka@rajtakova.sk vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody za obdobie od 1. 12. 2020 do 31. 3. 2021 v sume 6 419, 56 € a to na účet, na ktorý bývalá nájomkyňa uhrádzala správkyni majetku do skončenia nájmu nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Predmetná suma zodpovedá bezdôvodnému obohateniu, ktoré bývalej nájomkyne vzniklo na úkor prenajímateľa vo výške, ktorá zodpovedá výške nájomného podľa nájomnej zmluvy a výške úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Sumu 1 604,89 € ako bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. I, bode 2. tejto dohody za obdobie od 1. 4. 2021 do 30. 4. 2021, uhradí bývalá nájomkyňa na účet správkyni majetku do 31. 3. 2021 a sumu 1 604,89 € za obdobie od 1. 5. 2021 do 31. 5. 2021, uhradí bývalá nájomkyňa na účet správkyni majetku do 30. 4. 2021.

c) Po splnení odkladacích podmienok uvedených pod písmenom a) a pod písmenom b), obnoví správkynia majetku dodávku tepla a elektrickej energie bývalej nájomkyne do nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody a to najneskôr v nasledujúci pracovný deň po tom, čo bude splnená posledná z odkladacích podmienok a zaväzuje sa poskytovať bývalej nájomkyne dodávku tepla, elektrickej energie a iných plnení, ktoré by bola povinná bývalej nájomkyne poskytovať podľa nájomnej zmluvy, v prípade, že by nedošlo k skončeniu nájmu ku dňu 30. 11. 2020 a to až do 31. 5. 2021.

d) Správkynia majetku sa po splnení odkladacích podmienok uvedených od písm. a) a pod písm. b) zaväzuje v lehote troch pracovných dní od splnenia poslednej z odkladacích podmienok podať na Okresný súd Košice I v konaní sp. zn. 13C/3/2021 návrh na prerušenie konania. Uvedenú skutočnosť správkynia majetku preukáže zaslaním podania obsahujúceho návrh na prerušenie konania spolu s potvrdením o jeho doručení do elektronickej schránky Okresného súdu Košice I na emailovú adresu

drsuvadova@iol.sk, najneskôr v lehote troch pracovných dní od podania takéhoto návrhu. Bývalá nájomkyňa v lehote troch pracovných dní od doručenia návrhu na prerušenie konania podľa predchádzajúcej vety predloží súdu zhodný návrh na prerušenie konania, čím dôjde k naplneniu podmienky na obligatórne prerušenie konania podľa §163 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

e) Bývalá nájomkyňa vypratá nebytový priestor uvedený v čl. I, ods. 2 tejto dohody najneskôr dňa 31. 5. 2021 a odovzdá ho správkyni majetku. Bývalá nájomkyňa je oprávnená ponechať v nebytovom priestore zariadenie, ktoré môže v budúcnosti slúžiť pri prevádzkovaní verejnej lekárne v predmetnom nebytovom priestore iným nájomcom. V prípade, že správkynia majetku oznámi bývalej nájomkyni, že prípadný nový nájomca žiada odstránenie zariadenia nebytového priestoru, alebo správkynia majetku sa rozhodne naložiť s predmetným nebytovým priestorom inak, bývalá nájomkyňa sa zaväzuje v lehote piatich pracovných dní od výzvy správkyni majetku na odstránenie zariadenia nebytového priestoru toto odstrániť. V prípade porušenia tejto povinnosti dáva bývalá nájomkyňa správkyni majetku týmto súhlas na odstránenie a znehodnotenie zariadenia z predmetného nebytového priestoru a vzdáva sa týmto práva na akúkoľvek náhradu za uvedené zariadenie z akéhokoľvek právneho titulu.

f) Správkynia majetku sa zaväzuje v prípade, že bývalá nájomkyňa vypratá nebytový priestor uvedený v čl. I, ods. 2 tejto dohody v zmysle písm. e) vziať žalobu, o ktorej je vedené konanie na Okresnom súde Košice I pod sp. z. 13C/3/2021 v lehote piatich pracovných dní od tohto vypratania späť v celom rozsahu a navrhnúť aby súd nepriznal žiadnej zo strán konania právo na náhradu trov konania. Týmto sa za splnenia opísaných podmienok práva na náhradu trov konania v tomto súdnom konaní výslovne vzdáva. Bývalá nájomkyňa sa týmto rovnako vzdáva práva na náhradu trov konania v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. z. 13C/3/2021.

g) Správkynia majetku a bývalá nájomkyňa sa dohodli na tom, že bývalá nájomkyňa zloží najneskôr do 31. 3. 2021 na účet správkyni sumu 500 €, ako zálohu za prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody za rok 2020 a za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 3. 2021, pričom za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 3. 2021 sa bude považovať za nedoplatok suma, ktorá podľa takéhoto vyúčtovania prevýši skutočnú cenu spotrebovaných služieb oproti sume, ktorú ako bezdôvodné obohatenia za poskytovanie týchto služieb uhradí bývalá nájomkyňa podľa písm. b). V prípade, že túto povinnosť bývalá nájomkyňa nesplní, je správkynia majetku oprávnená v mene prenajímateľky odstúpiť od tejto dohody o urovnaní.

h) Správkynia majetku predloží bývalej nájomkyni v čase medzi 1. 4. 2021 a 31. 5. 2021, vyúčtovanie služieb spojených s nájmom za rok 2020 a vyúčtovanie, z ktorého vyplynie hodnota služieb poskytovaných správkynou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2021. Ak z tohto vyúčtovania vyplynie, že sumy uhradené bývalou nájomkyňou za služby spojené s nájmom v roku 2020 a podľa písm. b) tohto článku dohody za plnenia poskytované bez právneho dôvodu za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 3. 2021, sú nižšie ako hodnota plnení poskytnutých správkynou majetku bývalej prenajímateľke a na vyrovnanie tohto nedoplatku nepostačuje záloha uvedená v písm. g) tohto článku, je bývalá nájomkyňa povinná uhradiť tento rozdiel do piatich pracovných dní odo dňa kedy jej bude vyúčtovanie obsahujúce tento nedoplatok doručené. V prípade porušenia tejto povinnosti je správkynia majetku oprávnená v mene prenajímateľky odstúpiť od tejto dohody o vyrovnaní. V prípade, že z vyúčtovania podľa predchádzajúceho textu vyplynie preplatok bývalej nájomkyne, je správkynia oprávnená zadržať si tento preplatok až do doby vyúčtovania hodnoty poskytnutých plnení správkynou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu za obdobie od 1. 4. 2021 do 31. 5. 2021. Vyúčtovanie hodnoty plnení poskytnutých správkynou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu doručí správkynia majetku bývalej nájomkyni po tom, čo bude takéto vyúčtovanie bez neprimeraných ťažkostí vyhotoviť. Bývalá nájomkyňa je povinná prípadný nedoplatok vyplývajúci z tohto vyúčtovania zaplatiť správkyni v lehote piatich pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správkynia je povinná v prípade, že z takéhoto vyúčtovania vznikne preplatok, vrátiť tento preplatok bývalej nájomkyni do piatich pracovných dní od vyhotovenia vyúčtovania.

ČL. IV

1. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že týmto urovnaním sú upravené všetky ich právne vzťahy vyplývajúce z nájomnej zmluvy a zo skončenia nájomného vzťahu podľa čl. I tejto dohody.

2. Správkyňa majetku sa týmto v mene prenajímateľa vzdáva voči bývalej nájomkyni akýchkoľvek ďalších nárokov, okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. III tejto dohody. V prípade, že nastanú skutočnosti, z ktorých vyplýva právo správkyne majetku aby odstúpila v menne prenajímateľa od tejto dohody o urovnaní, nič v tejto dohode nie je možné vykladať tak, že by zbavovalo správkyňu uplatňovať v mene prenajímateľa voči bývalej nájomkyni právo na náhradu škody a prípadné ďalšie práva vyplývajúce z bezdôvodného užívania nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody.

3. Účastníci tejto dohody sa dohodli na tom, že bývalej nájomkyni nevznikli v súvislosti s prerušením dodávky tepla a elektrickej energie správkyňou majetku do nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody žiadne práva, ktoré by mohla voči správkyni alebo voči prenajímateľovi uplatňovať. V prípade pochybností je potrebné toto zmluvné ustanovenie vykladať tak, že sa bývalá nájomkyňa akýchkoľvek práv, ktoré by jej mohli z uvedenej skutočnosti vzniknúť, vzdáva.

4. Nič v tejto dohode nie je možné ani samostatne, ani v spojení s inými ustanoveniami vykladať tak, že strany sa dohodli na predĺžení doby nájmu nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody na obdobie od 1. 12. 2020 do 31. 5. 2021, ani na predĺžení doby nájmu na akýkoľvek iný čas.

5. Účastníci tejto dohody zhodne vyhlasujú, že účelom a zmyslom tejto dohody je zabezpečenie odovzdania nebytového priestoru uvedeného v čl. I, ods. 2 tejto dohody bývalou nájomkyňou správkyni majetku z dôvodu skončenia nájmu ku dňu 30. 11. 2020, najneskôr dňa 31. 5. 2021 a vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré užívaním tohto priestoru bývalej nájomkyni vzniká a každé ustanovenie tejto dohody je potrebné vykladať v súlade s týmto ich úmyslom.

6. Účastníci zmluvy sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, tomu úplne porozumeli, v jednotlivostiach aj v ich vzájomných súvislostiach a ako prejav toho, že dohoda obsahuje ich slobodnú a vážnu, jasne a zrozumiteľne prejavenu vôľu, ju vlastnoručne podpisujú.

7. Účastníci podpisujú dohodu v dvoch vyhotoveniach pričom každý z nich si ponechá jednu z nich.

Správa majetku Košického samosprávneho
kraja
Tatranská 25, 040 01 Košice

Správa majetku
Košického samosprávneho kraja

CASSIA s.r.o.
Starozagorská 23, 040 23 Koš.
IČO: 36 597 235, IČ DPH: SK
prev. lekárne CASSIA
Poštová 15, 040 01 Košice
tel.: 055/622 12 11
KÓB PZS: P5073716630*

CASSIA s. r. o.

V Košiciach dňa 11.03.2021