

Dohoda

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

uzatvorená medzi účastníkmi:

Prenajíateľ: **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: **JKF, s. r. o.**
so sídlom v Košiciach 040 23, Klimkovičova 1
IČO: 36 737 828
zastúpená: PharmDr. Jánom Kmecom, 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 JKF, s. r. o., bola dňa 23. 4. 2012 uzatvorená Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 35/2012. Dodatkom č. 1/2016 zo dňa 13. 12. 2016 uzatvoreným medzi prenajíateľom, zastúpeným Správou majetku Košického samosprávneho kraja, sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937 a bývalou nájomkyňou spoločnosťou JKF, s. r. o. a Dodatkom č. 2/2019 zo dňa 6. 12. 2019 uzatvoreným medzi tými istými účastníkmi (ďalej len „nájomná zmluva“), došlo k úprave zmluvných podmienok nájomnej zmluvy.

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

v celkovej výmere 177,70 m², nachádzajúci sa na prízemí budovy súpisné číslo 985, stojacej na parcele registra „C“ č. 3010/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1991 m², zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 11233 v katastrálnom území Furča, obci Košice-Dargovských hrdinov, okrese Košice III (ďalej len „*nebytový priestor*“).

3. Výpoveďou zo dňa 28. 7. 2020, ktorá bola bývalej nájomkyni doručená dňa 5. 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.

Čl. II

1. Bývalá nájomkyňa podala na Okresnom súde Košice I žalobu zo dňa 23. 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 zviazal žalovaných spoločne a nerozdielne nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%. Konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 30Cb/76/2020 a doposiaľ nie je skončené. Bývalá nájomkyňa podala dňa 3. 3. 2021 v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 30Cb/76/2020 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil správkyni majetku „*zdržať sa úkonov*“, ktorými môže dôjsť k prerušeniu zabezpečovania riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru až do právoplatného skončenia predmetného konania. Zároveň sa bývalá nájomkyňa týmto návrhom domáha voči správkyni majetku, aby jej súd uložil „*povinnosť zabezpečiť dodávku médií (vody, tepla, elektrickej energie a TUV)*“ k predmetnému nebytovému priestoru až do právoplatného skončenia predmetného konania. O tomto návrhu nebolo doposiaľ rozhodnuté.

2. 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. 35C/3/2021.

4. Konania vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 30Cb/76/2020 a 35C/3/2021 nie sú doposiaľ právoplatne skončené a nebolo v nich vydané súdom žiadne meritórne rozhodnutie.

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.

Bývalá nájomkyňa vydala bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru od 1. 12. 2020 do 31. 3. 2021 a to v sume zodpovedajúcej nájomnému a platbám za služby spojené s užívaním nebytového priestoru dohodnutých v nájomnej zmluve.

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. 30Cb/76/2020 späť v celom rozsahu, zoberie späť aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podaný dňa 3. 3. 2021 a zároveň navrhne aby súd nepriznal žiadnej zo strán konania náhradu trov konania. Späťvzatie žaloby preukáže bývalá nájomkyňa správkyni majetku najneskôr do troch pracovných dní od uzatvorenia tejto dohody a to zaslaním takéhoto podania na emailovú adresu JUDr. Ivety Rajtákovéj, advokátky, zapísanej v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 456, sídlo: Štúrova 20, 040 01 Košice,

advokatka@rajtakova.sk.

Neoddeliteľnou súčasťou podania zaslaného na uvedenú emailovú adresu bude potvrdenie o doručení tohto podania do elektronickej schránky Okresného súdu Košice I. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, teda späťvzatia žaloby bývalou nájomkyňou v lehote 3 pracovných dní je správkynia majetku oprávnená v mene prenajímateľa od tejto dohody odstúpiť.

b) Bývalá nájomkyňa uhradí správkyni majetku najneskôr do dňa 31. 3. 2021 sumu 2 412, 41€ ako bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru za obdobie od 1. 4. 2021 a do 30. 4. 2021 a sumu 2 412, 41€ ako bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru bez právneho dôvodu od 1. 5. 2021 do 31. 5. 2021 a to na účet, na ktorý uhradza správkyni majetku do skončenia nájmu nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Predmetná suma zodpovedá bezdôvodnému obohateniu, ktoré bývalej nájomkyni vznikne za predmetné obdobie na úkor prenajímateľa vo výške, ktorá zodpovedá výške nájomného podľa nájomnej zmluvy a výške úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Správkynia majetku následne vystaví bývalej nájomkyni na uvedené sumy faktúru.

c) Správkynia majetku sa po splnení odkladacích podmienok uvedených pod 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. 35C/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 lekarenfurca@gmail.com, 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.

d) 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.

e) Správkyňa majetku sa zaväzuje v prípade, že bývalá nájomkyňa vypratá nebytový priestor uvedený v čl. I, ods. 2 tejto dohody v zmysle písm. d) vziať žalobu, o ktorej je vedené konanie na Okresnom súde Košice I pod sp. z. 35C/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. 35C/3/2021.

f) Správkyňa majetku a bývalá nájomkyňa sa dohodli na tom, že bývalá nájomkyňa zloží najneskôr do 31. 3. 2021 na účet správkyne sumu 1 000 €, 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. 5. 2021, pričom za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 5. 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 správkyňa majetku oprávnená v mene prenajímateľa odstúpiť od tejto dohody o urovaní.

g) Správkyňa 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 správkyňou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu od 1. 1. 2021 do 31. 3. 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 správkyňou majetku bývalej prenajímateľke a na vyrovnanie tohto nedoplatku nepostačuje záloha uvedená v písm. f) 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 správkyňa majetku oprávnená v mene prenajímateľky odstúpiť od tejto dohody o vyrovnaní. V prípade, že z vyúčtovania podľa predchádzajúceho textu vyplynie preplatok bývalej nájomkyne, je správkyňa oprávnená zadržať si tento preplatok až do doby vyúčtovania hodnoty poskytnutých plnení správkyňou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu za obdobie od 1. 4. 2021 do 31. 5. 2021. Vyúčtovanie hodnoty plnení poskytnutých správkyňou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu doručí správkyňa majetku bývalej nájomkyni po tom, čo bude takéto vyúčtovanie bez neprimeraných ťažkostí vyhotoviť. Bývalá nájomkyňa je povinná prípadný nedoplatok vyplývajúci z tohto vyúčtovania zaplatiť správkyňi v lehote piatich pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správkyňa je povinná v prípade, že z takéhoto vyúčtovania vznikne preplatok, vrátiť tento preplatok bývalej nájomkyni do piatich pracovných dní od vyhotovenia vyúčtovania.

h) Bývalá nájomkyňa zložila do notárskej úschovy zápisnicou spísanou na Notárskom úrade JUDr. Martiny Mižikovej v Košiciach, Námestie osloboditeľov 20, dňa 4. 3. 2021 pod sp. zn. N 134/2021, U 17/2021 v prospech veriteľa, Košického samosprávneho kraja, plnenie vo výške 9.649,64 €, na účel uvedený v notárskej zápisnici ako splnenie záväzku podľa § 568 Občianskeho zákonníka. Správa majetku Košického samosprávneho kraja konajúca v mene Košického samosprávneho kraja, týmto vyjadruje svoj súhlas s vydaním predmetu úschovy podľa označenej notárskej zápisnice bývalej nájomkyni a zároveň sa týmto vzdáva podania námietky voči vydaniu. Správkyňa majetku zároveň zabezpečí, v lehote troch dní od späť vzatia návrhov uvedených v čl. III, bode 3. písm. a) tejto dohody, vyhlásenie o súhlase s vydaním úschovy a o vzdaní sa námietky voči vydaniu predmetu úschovy bývalej nájomkyni. Predmetné vyhlásenie bude v stanovenej lehote bývalej nájomkyni k dispozícii v advokátskej kancelárii JUDr. Ivety Rajtákovéj, v prípade, že si toto vyhlásenie bývalá nájomkyňa nevyzdvihne v lehote dvoch pracovných dní po plynutí lehoty na jeho vyhotovenie, bude je toto vyhlásenie zaslané na adresu sídla uvedenú v obchodnom registri.

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. 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.

4. 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.

5. 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.

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

V Košiciach 22.03.2021

V Košiciach 22.03.2021

.....
Správa majetku
Košického samosprávneho kraja

.....
JKF, s. r. o.

JKF s.r.o.
Klimkovičova 1 . 040 23 K.šice
IČO: 36 737 828
IČ DPH: SK2022318936