

## 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:

**SALVUS PLUS, s. r. o.**

so sídlom v Košiciach 040 01, Južná trieda 45

IČO: 36 173 169

zastúpená: MVDr. Teodorom Arendárčikom, 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 SALVUS PLUS, s. r. o., bola dňa 26. 3. 2009 uzatvorená Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 11/2009. Dodatkom č. 1/2013 zo dňa 2. 9. 2013 uzatvoreným medzi prenajímateľom, zastúpeným Správou majetku Košického samosprávneho kraja, sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice, IČO: 42 093 937 a bývalou nájomkyňou spoločnosťou SALVUS PLUS, s. r. o., Dodatkom č. 2/2016 zo dňa 8. 4. 2016 a Dodatkom č. 3/2017 zo dňa 25. 9. 2017, uzatvorenými 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 284,30 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na prízemí budovy súpisné číslo 786, stojacej na parcele registra „C“ č. 1887/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1776 m<sup>2</sup>, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 12154 v katastrálnom území Južné Mesto, obci Košice-Juh, okrese Košice IV (ďalej len „*nebytový priestor*“).

3. Výpoveďou zo dňa 28. 7. 2020, ktorá bola bývalej nájomkyni doručená dňa 10. 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. 9. 2020. Nájom nebytového priestoru uvedeného v ods. 2 skončil bývalej nájomkyni dňa 30. 9. 2020.

4. Bývalá nájomkyňa užíva od 1. 10. 2020 nebytové priestory uvedené v ods. 2 bez právneho dôvodu.

## Čl. II

1. Bývalá nájomkyňa podala na Okresnom súde Košice I žalobu zo dňa 30. 9. 2020, proti žalovanej, Správe majetku košického samosprávneho kraja. Bývalá nájomkyňa sa žalobou domáhala, že jej nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou k nebytovému priestoru uvedenému v čl. I, ods. 2 tejto dohody trvá a žiada, aby súd zaviazal žalovanú nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%. Konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 27Cb/50/2020 a doposiaľ nie je skončené. Bývalá nájomkyňa podala v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 27Cb/50/2020 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 3. 3. 2021, 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 plynu)*“ k predmetnému nebytovému priestoru až do právoplatného skončenia predmetného konania. O tomto návrhu rozhodol Okresný súd Košice I uznesením sp. zn. 27Cb/50/2020 zo dňa 26. 3. 2021 tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, zamietol. Bývalá nájomkyňa podaním doručeným súdu dňa 26. 2. 2021 požiadala súd o pripustenie zmeny žaloby tak, že sa domáha, že nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou, trvá. Okresný súd Košice I uznesením sp. zn. 27Cb/50/2020 zo dňa 24. 3. 2021 pripustil zmenu žaloby.

2. Správkyňa majetku podala dňa 29. 1. 2021 na Okresnom súde Košice II 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 II pod sp. zn. 11C/4/2021.

4. Konanie vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 27Cb/50/2020 a konanie vedené na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 11C/4/2021, nie sú doposiaľ právoplatne skončené a nebolo v nich vydané súdom žiadne meritorne 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. Prenajíateľ 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. 9. 2020 a že od 1. 10. 2020 užíva bývalá nájomkyňa tento nebytový priestor bez právneho dôvodu. Bývalá nájomkyňa vydala bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru od 1. 10. 2020 do 31. 3. 2020 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 prenajíateľ a bývalá nájomkyňa dohodli nasledovne:

a) Bývalá nájomkyňa vezme svoju žalobu v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 27Cb/50/2020 späť v celom rozsahu, zoberie späť aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo 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 Rajtákovskej, advokátky, zapísanej v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory pod č. 456, sídlo: Štúrova 20, 040 01 Košice,

[advokatka@rajtakova.sk](mailto: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 prenajíateľa od tejto dohody odstúpiť.

b) Bývalá nájomkyňa uhradí správkyni majetku najneskôr do dňa 15. 4. 2021 sumu 3.260,85 € ako bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru za obdobie od 1. 4. 2021 a do 30. 4. 2021 a sumu 3.260,85 € ako bezdôvodné obohatenie za užívanie nebytového priestoru bez právneho dôvodu od 1. 4. 2021 do 30. 4. 2021 a to na účet, na ktorý uhrádzala 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 prenajíateľa 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) Po splnení odkladacej podmienky uvedenej pod písmenom a), obnoví správkynia majetku dodávku elektrickej energie bývalej nájomkyni do nebytového priestoru a to najneskôr v nasledujúci pracovný deň po tom, čo bude splnená odkladacia podmienka a zaväzuje sa poskytovať bývalej nájomkyni dodávku elektrickej energie a iných plnení, ktoré by bola povinná bývalej nájomkyni poskytovať podľa nájomnej zmluvy, v prípade, že by nedošlo k skončeniu nájmu ku dňu 30. 9. 2020 a to až do 31. 5. 2021.

d) Správkynia majetku sa po splnení odkladacej podmienky uvedenej pod písm. a) zaväzuje v lehote troch pracovných dní od splnenia odkladacej podmienky podať na Okresný súd Košice II v konaní sp. zn. 11C/4/2021 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 II na emailovú adresu [juhlekaren@gmail.com](mailto:juhlekaren@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.

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 správkynie 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. d) vziať žalobu, o ktorej je vedené konanie na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 11C/4/2021 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 II pod sp. z. 11C/4/2021.

g) Bývalá nájomkyňa zložila dňa 6. 4. 2021 na účet správkynie 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 správkynia majetku oprávnená v mene prenajímateľa 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 nájomom za rok 2020 a vyúčtovanie, z ktorého vyplynie hodnota služieb poskytovaných správkyniou 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 nájomom v roku 2020 a podľa písm. b) tohto článku dohody za plnenia poskytované bez právneho dôvodu za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2021, sú nižšie ako hodnota plnení poskytnutých správkyniou 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 nájomkyni, je správkynia oprávnená zadržať si tento preplatok až do doby vyúčtovania hodnoty poskytnutých plnení správkyniou majetku bývalej nájomkyni bez právneho dôvodu za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2021. Vyúčtovanie hodnoty plnení poskytnutých správkyniou 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.

i) Správkynia majetku konajúca v mene prenajímateľa týmto berie na vedomie, že vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie nebytového priestoru bývalou nájomkyňou nie je predmetom tejto



dohody, a zároveň sa zaväzuje nepodmieňovať strpenie užívania nebytového priestoru v období od 1. 4. 2021 do 31. 5. 2021 vydaním bezdôvodného obohatenia za toto užívanie v uvedenom období. Správkyňa majetku zároveň berie na vedomie, že bývalá nájomkyňa požiadala Košický samosprávny kraj o odpustenie dlhu – bezdôvodného obohatenia, ktoré jej vznikne užívaním nebytového priestoru od 1. 5. 2021 do 31. 5. 2021.

#### 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 mene prenajímateľa od tejto dohody o urovaní, nič v tejto dohode nie je možné vykladať tak, že by zbavovalo správkyňu práva 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. 10. 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. 9. 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 dňa 12.4. 2021

V Košiciach dňa 9. 4. 2021



.....  
Sp. ....  
Košického samosprávneho kraja



.....  
SALVUS PLUS s.r.o.