

**Dodatok č. 2/099/2014 a Dohoda o urovnaní sporných práv
k Zmluve č. 156/2009/322 o nájme nebytových priestorov
uzatvorenej dňa 31.03.2009**

Zmluvné strany:

1. Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
Konajúci prostredníctvom: PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Obchodné meno: **JUMAKU s. r. o.**
Sídlo: Michalská 7, 811 01 Bratislava
IČO: 44 726 864
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 57830/B
Konajúci prostredníctvom: Ing. Norbert Lengyel, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom len „**Zmluvné strany**“)

sa dohodli na prijatí tohto Dodatku č. 2/099/2014 k Zmluve č. 156/2009/322 o nájme nebytových priestorov v znení Dodatku č. 1/157/2013 zo dňa 11.07.2013, uzatvorenej Zmluvnými stranami dňa 31.03.2009 (ďalej len „**Zmluva**“), predmetom ktorej je nájom nebytového priestoru vo výmere 70,30 m² na prízemí bytového domu na ul. Zelená 3 v Bratislave (ďalej len „**Dodatok č. 2**“), ktorým zároveň urovnajú sporné práva a povinnosti zo Zmluvy a nahrádzajú ich novými právami a povinnosťami, s nasledovným obsahom:

Článok I
Popis sporných nárokov

1.1 Spornými nárokmi Zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy sú:

- a) **pohľadávka Prenajímateľa voči Nájomcovi** z titulu nezaplatenia nájomného za užívanie nebytového priestoru v období od júla 2011 do marca 2013 **vo výške 24.658,54 € s príslušenstvom**, ktorej zaplatenia sa Prenajímateľ domáha v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I, sp. zn. 32Rob/145/2013. Prenajímateľ pri určení výšky pohľadávky vychádzal zo Zmluvy. Uvedenú dlžnú sumu sa Nájomca v Dodatku č. 1/157/2013 zo dňa 11.07.2013 k Zmluve (ďalej len „**Dodatok č. 1**“) zaviazal zaplatiť v lehote do 3 dní od účinnosti Dodatku, čo sa však nestalo;
- b) **pohľadávka Prenajímateľa voči Nájomcovi** z titulu nezaplatenia nájomného za užívanie nebytového priestoru v období od apríla 2013 do marca 2014 **vo výške 16.890,70 € s príslušenstvom**. Prenajímateľ pri určení výšky pohľadávky vychádza zo Zmluvy;
- c) **pohľadávka Nájomcu voči Prenajímateľovi** z titulu zhodnotenia nebytového priestoru vykonanou rekonštrukciou **vo výške 63.000,- €**. Nájomca výšku svojej pohľadávky odvodzuje ako rozdiel podľa záveru znaleckého posudku č. 90/2009 zo dňa 17.09.2009 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Blanárom, podľa ktorého hodnota nebytového

priestoru predstavovala pred rekonštrukciou sumu vo výške 92.000 € a zo záverov znaleckého posudku č. 10/2010 zo dňa 18.01.2010 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Blanárom, podľa ktorého hodnota nebytového priestoru po rekonštrukcii predstavovala sumu vo výške 155.000 €;

- d) **právo Prenajímateľa odstúpiť od Dodatku č. 1;**
- e) **právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu** z dôvodu neplatenia nájomného Nájomcom riadne a včas;

1.2 Zmluvné strany spochybňujú vzájomné sporné nároky zo Zmluvy nasledovne:

- a) **Nájomca namieta** výšku pohľadávky Prenajímateľa z dôvodu, že výška nájomného nezohľadňuje celkový stav nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, nakoľko podľa Nájomcom predloženého Statického posúdenia vypracovaného Ing. Bohumilom Bohunickým, autorizovaným stavebným inžinierom v septembri 2011 na základe objednávky toho času sesterskej spoločnosti Nájomcu JUMAMI, s.r.o. stav predmetnej nehnuteľnosti je pre zanedbanú údržbu kritický a vyžaduje komplexnú rekonštrukciu a opravu celej budovy Zelená 3.

Dočasné užívanie objektu je možné iba za podmienky, že a) balkón bude podchytený dočasnými podperami, b) krytina strechy bude opravená, tak aby do objektu nevnikala zrážková voda a budú vymenené nosné prvky krovu, ktorých stav je kritický, c) kanalizácia, cez ktorú vniká do nosných múrov objektu a do stropových konštrukcií splašková voda, bude zrekonštruovaná, d) klenby a murované nosné oblúky, ktoré sú poškodené trhlinami, alebo prevalené, budú podchytené dočasnými podperami, ktoré možno odstrániť až po vykonaní rekonštrukcie.

Nájomca preto namieta skutočnosť, že Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie, preto má zákonný nárok na zľavu z nájomného v zmysle ust. § 674 Občianskeho zákonníka, prípadne podľa ust. § 673 Občianskeho zákonníka neplatiť vôbec nájomné, pričom užívanie Predmetu nájmu - krčma malo byť v spojení s užívaním druhého nebytového priestoru ako reštaurácie toho času sesterskej spoločnosti Nájomcu JUMAMI, s.r.o., k čomu však nikdy reálne nedošlo, lebo predmetný priestor je v úplne neužívateľnom stave.

Listom zo dňa 05.12.2012 Nájomca navrhol Prenajímateľovi započítať dlžné nájomné so zhodnotením Predmetu nájmu, keďže v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže nájomca požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

Z uvedených dôvodov aj Nájomca odmieta platiť dohodnuté nájomné, a preto dňa 06.11.2013 vrátil písomným podaným Prenajímateľovi späť vystavenú faktúru za nájomné.

- b) **Prenajímateľ namieta** výšku pohľadávky Nájomcu z dôvodu, že Prenajímateľ a Nájomca sa podľa článku III. ods. 4 Zmluvy dohodli, že Nájomca vykoná udržiavacie práce a stavebné úpravy v nebytovom priestore na vlastné náklady bez nároku na ich bezprostrednú náhradu od Prenajímateľa. Prenajímateľ v článku II. bod 2 Zmluvy poskytol Nájomcovi ochranu vložených investícií formou ochrany nájomného vzťahu založeného Zmluvou na dobu do 31.05.2014 (ďalej len „**Ochranná lehota**“), pričom Nájomca sa zaviazal, že po uplynutí Ochrannej lehoty nebude v prípade skončenia nájmu požadovať od Prenajímateľa náhradu vložených investícií;
- c) **Zmluvné strany** konštatujú, že jedným z dôvodov nedoriešenia spornosti ich vzťahov a kritického stavu objektov na Zelenéj 3 je aj skutočnosť, že vlastníctvo Bytového domu Zelená 1-3 je 21 rokov predmetom súdneho sporu. Aj napriek skutočnosti, že momentálne predmetný súdny spor je na základe rozhodnutia Krajského súdu Bratislava právoplatne skončený a vlastníkom bytového domu je hlavné mesto SR Bratislava v správe Prenajímateľa, v zmysle písomnej odpovede zo dňa 13.03.2013 hlavné mesto

SR Bratislava nechce nakladať s bytovým domom, kým nebude ukončené aj dovolacie konanie na Najvyššom súde SR na základe dovolania reštituenta Štefana Výlupku, a preto Prenajímateľ nemá záujem zatiaľ do objektu Zelená 3 investovať okrem najnevyhnutnejších peňažných prostriedkov.

- 1.3 Zmluvné strany z dôvodu, že Nájomca hoci vykonal rekonštrukciu nebytového priestoru, jeho užívanie trpí vadami spôsobenými zlým technickým stavom nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza a Prenajímateľ, hoci v zmysle Zmluvy nie je povinný nahradiť náklady na vykonanú rekonštrukciu, v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka by v prípade ukončenia nájmu dohodou alebo výpoveďou (napr. pre neplatenie nájomného), bol povinný vydať Nájomcovi protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytového priestoru, prístupujú k urovnaniu sporných nárokov.

Článok II Urovanie

- 2.1 Zmluvné strany v snahe odstrániť vzájomné rozpory dohodou v zmysle ust. § 3 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodu právnej istoty i spornosti vzájomných návrhov a za účelom predchádzania súdnym sporom, ktoré vzhľadom na aktívnu obranu Nájomcu, by zrejme trvali neprimerane dlho a v ktorých by bol úspech Prenajímateľa nezaručený a neistý, ako aj z dôvodu písomnej žiadosti Nájomcu zo dňa 11.02.2014 o urovanie sporných nárokov dohodou, pristúpili k písomnému uzatvoreniu dohody o urovaní, predmetom ktorej je urovanie vzájomných práv a povinností, ktoré vznikli doposiaľ medzi Prenajímateľom a Nájomcom zo Zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že v okamihu uzavretia dohody o urovaní spornými nárokmi uvedenými v čl. I bod 1.1 Dodatku č. 2 disponujú, tieto nepostúpili tretím osobám, a to ani v časti, a teda že sú oprávnení prijímať plnenie sporných nárokov a rovnako oprávnení sa týchto sporných nárokov vzdať, príp. ich nahradiť iným záväzkom.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že sporné nároky uvedené v čl. I bod 1.1 Dodatku č. 2 nahrádzajú novými záväzkami nasledovne:
- a) **Nájomca sa v lehote do 10 dní** odo dňa účinnosti Dodatku č. 2 zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi sumu vo výške **10.000,- €**, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa č. 35-1526012/0200 vedený vo VÚB, a. s., VS: 214130304. Pričom po úhrade tejto sumy zanikajú v celosti vzájomným započítaním pohľadávky Prenajímateľa uvedené v čl. I bod 1.1 písm. a) a b) Dodatku č. 2 z titulu dlžného nájomného s pohľadávkou Nájomcu uvedenou v čl. I bod 1.1 písm. c) Dodatku č. 2 z titulu zhodnotenia nebytového priestoru vykonanou rekonštrukciou;
 - b) **Nájomca sa v lehote do 30.06.2014** zaväzuje vykonať na svoje náklady nevyhnutné úpravy Predmetu nájmu, tak aby bol dočasne užívateľsky schopný a zároveň v tejto lehote začať užívať nebytové priestory na účel poskytovania pohostinských služieb dohodnutý v čl. I bod 3. Zmluvy, t. j. Nájomca sa zaväzuje v uvedenej lehote **začať prevádzkovať pre verejnosť PUB – Krčma 0,05**, pričom pre prípad nesplnenia tejto povinnosti Nájomcu si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,- € za každý začatý mesiac omeškania Nájomcu so splnením tejto povinnosti. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca nebude po skončení nájmu ani nikdy inokedy požadovať od Prenajímateľa v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu týmito úpravami v zmysle čl. II bod 2.3 písm. b) Dodatku č. 2, keďže ich prípadná hodnota mu bola kompenzovaná Prenajímateľom urovaním sporných nárokov podľa čl. II bod 2.3 písm. a) Dodatku č. 2 a poskytnutím zníženého nájomného čl. II bod 2.3 písm. c) Dodatku č. 2;

- c) Z dôvodu potreby vykonania prác a splnenia povinností nevyhnutných na spustenie prevádzky v zmysle písm. b) tohto bodu článku, nakoľko Nájomca nebude môcť v tomto čase plne užívať nebytový priestor na dohodnutý účel, mení sa ust. čl. IV Zmluvy, a to tak, že za doterajší ods. 1.1 sa vkladá nový ods. 1.2, ktorý znie nasledovne:

1.2 Nájomca bude platiť Prenajímateľovi nájomné za obdobie:

a) od 01.04.2014 do 30.06.2014 vo výške 3,30 €/m²/rok, t. j. 58,00€/3 mesiace,

b) od 01.07.2014 vo výške podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy.

Nájomné podľa písm. a) tohto odseku je splatné do 10 dní odo dňa účinnosti Dodatku č. 2. V prípade, ak Nájomca v lehote do 30.06.2014 nezačne užívať nebytové priestory na účel poskytovania pohostinských služieb dohodnutý v čl. I bod 3. Zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca okrem zmluvnej pokuty bude povinný do 10.07.2014 doplatiť Prenajímateľovi sumu vo výške 3.460,22 € predstavujúcu rozdiel medzi nájomným podľa Čl. IV ods. 2 Zmluvy a zníženým nájomným podľa Čl. IV ods. 1.2 Zmluvy.

- d) **Prenajímateľ** sa zaväzuje v lehote do 10 dní odo dňa pripísania sumy uvedenej v písm. a) tohto bodu článku Dodatku č. 2 na svoj účet doručiť Okresnému súdu Bratislava I úplné **späťvzatie** návrhu na začatie konania v právnej veci vedenej pod sp. zn. 32Rob/145/2013; Nájomca sa pre tento prípad zaväzuje, že nebude od Prenajímateľa požadovať náhradu trov súdneho konania ani trov právneho zastúpenia;

- 2.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sporné nároky zo Zmluvy uvedené v čl. I bod 1.1 Dodatku č. 2 sa nahrádzajú záväzkami uvedenými v čl. II bod 2.3 Dodatku č. 2. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že v budúcnosti nepodniknú žiadne právne kroky smerujúce k vymáhaniu pohľadávok uvedených v čl. I bod 1.1 Dodatku č. 2. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že si nebudú uplatňovať voči sebe navzájom náhradu trov právneho zastúpenia a ani trov súdneho konania z konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 32Rob/145/2013.
- 2.5 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že neexistujú medzi nimi žiadne vzájomné nároky v súvislosti so zaplatením nájomného za užívanie nebytového priestoru v období od júla 2011 do marca 2014 a s úhradou nákladov na vykonanú rekonštrukciu nebytového priestoru, ako aj s vydaním protihodnoty zhodnotenia nebytových priestorov rekonštrukciou, všetky nároky považujú za vysporiadané a ani teraz, ani v budúcnosti nebudú od seba požadovať žiadne plnenia súvisiace s čl. I bod 1.1 Dodatku č. 2.

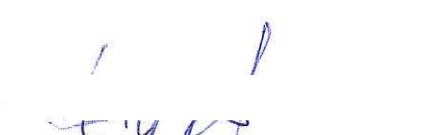
Článok III Záverečné ustanovenia

- 3.1 Urovnanie sporných práv schválilo uznesením č. 30/2014 Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto na svojom zasadnutí dňa 11.03.2014.
- 3.2 Dodatok č. 2 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 3.3 Dodatkom č. 2 nie sú dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy.
- 3.4 Za účelom odstránenia prípadných pochybností v doručovaní sa Zmluvné strany dohodli, že písomnosť ktorejkoľvek zo Zmluvných strán súvisiaca s Dodatkom č. 2 sa považuje za doručenie druhej Zmluvnej strane najneskôr v piaty deň odo dňa jej odoslania jednou zo Zmluvných strán na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy, resp. Dodatku č. 2, alebo na inú adresu známu odosielateľovi aj vtedy, ak sa písomnosť vráti späť odosielateľovi ako adresátom neprevzatá, resp. ako nedoručiteľná.

- 3.5 Dodatok č. 2 je vyhotovený v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane tri rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.
- 3.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok č. 2 riadne prečítali, súhlasia s jeho obsahom, vyhlasujú, že Dodatok č. 2 je uzavretý na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu Dodatku č. 2 podpisujú.

V Bratislave dňa 20.3.2014

Nájomca:



JUMAKU s. r. o.
Ing. Norbert Lengyel
konateľ

V Bratislave dňa 28.3.2014

Prenajímateľ:



Mestská časť Bratislava-Staré Mesto
PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti

