

DOHODA O UROVNANÍ

uzavretá v zmysle § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Dohoda“)
medzi

Veriteľom:

označenie: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská 16, P.O. Box 106, 820 05 Bratislava, Slovenská republika
Identifikačné číslo: 360 636 06

(ďalej len „Veriteľ“)

a

Dlžníkom:

Obchodné meno: **SNOTY s r.o.**
Sídlo: Rybníčná 59, 831 07 Bratislava, Slovenská republika
Identifikačné číslo: 31 350 640
Zapísaný v: obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 5081/B

(ďalej len „Dlžník“)

zastúpený: advokátska kancelária **VRBA & PARTNERS s.r.o.**, so sídlom Sliezska 9, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 918 225, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 34691/B emailová adresa: polubnak@advokatska.sk

(ďalej pre „Veriteľa“ a „Dlžníka“ spoločne len „zmluvné strany“)

I. Skutkový stav

1. Dlžník s prenajímateľom – Stredná odborná škola elektrotechnická, so sídlom Rybníčná 59, 831 07 Bratislava, IČO: 00893161 (ďalej len „Prenajímateľ“) a so súhlasom zriaďovateľa - Veriteľa uzatvorili dňa 17.09.2009 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 11/SOŠE/2009 (ďalej len „Zmluva 1“), ktorej predmetom bol prenájom nebytových priestorov, a to skladových priestorov v DB3 o celkovej výmere 770 m² a skladových priestorov v DB3 o celkovej výmere 285 m², nachádzajúcich sa v stavbe - sklade so súpisným číslom 10345, postavenom na parcele reg. „C“, parcelné číslo 2167/ 11, zastavaná plocha nádvorie o výmere 603 m², zapísanom na LV č. 3103 pre okres Bratislava III, obec BA- m.č. VAJNORY, katastrálne územie Vajnory. Dlžník bol v zmysle Zmluvy 1 povinný platiť na účet Prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 1.247,50 EUR + DPH spolu s poplatkom za energie a služby vo výške 1.733,55 EUR + DPH.
2. Dlžník s Prenajímateľom a so súhlasom zriaďovateľa - Veriteľa uzatvorili dňa 21.03.2014 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 1/SOŠE/2014 (ďalej len „Zmluva 2“), ktorej predmetom bol prenájom nebytových priestorov, a to skladových priestorov o celkovej výmere 30 m², nachádzajúcich sa v stavbe - sklade so súpisným číslom 10344, postavenom na parcele reg. „C“, parcelné číslo 2167/ 10, zastavaná plocha nádvorie o výmere 501 m², zapísanom na LV č. 3103 pre okres Bratislava III, obec BA- m.č. VAJNORY, katastrálne územie Vajnory. Dlžník bol v zmysle Zmluvy 2 povinný platiť na účet Prenajímateľa mesačné nájomné vo výške 43,50 EUR + DPH spolu s poplatkom za energie a služby vo výške 78,60 EUR + DPH. Dodatkom k Zmluve 2 zo dňa 21.12.2015 došlo k zväčšeniu prenajatej skladovej plochy na 60 m² a k zmene výšky mesačných

platieb Dlžníka. Nová výška nájomného bola dohodnutá na 87 EUR + DPH a poplatku za energie a služby vo výške 157,20 EUR + DPH.

3. Dlžník mal vyššie uvedené predmety nájmu v nájme dlhoročne a na základe skorších nájomných zmlúv nepretržite už od roku 1992, pričom sa o predmety nájmu na svoje vlastné náklady vzorne staral a udržiaval ich v dobrom stave. Svoje záväzky vyplývajúce z nájmov si Dlžník vždy včas a riadne plnil. Dlžník sa dostal do omeškania s plnením svojich záväzkov nedopatrením až vtedy, keď sa dozvedel, že dochádza k zmene vlastníka prenajatých nehnuteľností. Dlžník nemal informáciu, kedy presne k zmene vlastníckeho práva dôjde resp. došlo, nakoľko si Prenajímateľ nesplnil svoju informačnú povinnosť. V istom čase sa u Dlžníka prihlásili osoby vydávajúce sa za nových vlastníkov, ktorí sa dožadovali platenia nájomného; no zároveň si právo na úhradu nájomného za rovnaké obdobie uplatňoval aj Veriteľ. Dlžník bol tak v právnej neistote, komu má platiť nájomné, a tak výplatu nájomného pozastavil.
4. Vkladom č. V-24985/2018 zo dňa 24.09.2018 sa na základe Zámennej zmluvy a dohody o urovnaní novými vlastními prenajatých nehnuteľností stali podieloví spoluvlastníci Nataša Káčerová, r. Marhavá, bytom Roľnícka 321, Bratislava, PSČ 831 07, SR v podiele ½ a Milan Jančík, bytom Bošáňho 3, Bratislava, PSČ 841 01, SR v podiele ½. K tomuto dňu vstúpili uvedení noví vlastníci do práv a povinností Prenajímateľa zo Zmluvy 1 a Zmluvy 2, čím im vznikol nárok na platenie nájomného, a tým súčasne nárok Prenajímateľa na platenie nájomného Dlžníkom zanikol.
5. Veriteľ vystavil Dlžníkovi nasledujúce faktúry:
 - Faktúra č. O/0366/18 vo výške 3.731,90 EUR za mesiac august 2018,
 - Faktúra č. O/0392/18 vo výške 3.731,90 EUR za mesiac september 2018,
 - Faktúra č. O/0452/18 vo výške 3.731,90 EUR za mesiac október 2018.
6. Faktúry uvedené v bode 5. tohto článku neboli zaplatené Dlžníkom v lehote splatnosti, a tak si Veriteľ uplatnil zmluvnú pokutu a úrok z omeškania. Na základe toho boli Dlžníkovi vystavené nasledujúce faktúry:
 - Faktúra č. OPOK/01/18 vo výške 3.013,88 EUR z titulu zmluvnej pokuty,
 - Faktúra č. OPEN/01/18 vo výške 619,29 EUR z titulu úroku z omeškania,
 - Faktúra č. OPOK/02/19 vo výške 5.700,86 EUR z titulu zmluvnej pokuty,
 - Faktúra č. OPEN/02/19 vo výške 1.355,45 EUR z titulu úroku z omeškania.
7. Vystavením týchto faktúr Veriteľ spôsobil už aj v dovtedy nejasnom a nezrozumiteľnom právnom stave ďalší chaos, nakoľko tieto faktúry boli vystavené na základe zle označeného právneho titulu, keďže ich znenie sa odvoláva na znenie zmluvy č. 2009/577/UNP, ktorú zmluvné strany medzi sebou nikdy neuzavreli, výpočet úrokov a zmluvných pokút bol podľa Dlžníka nesprávny a bola uplatnená neprimerane vysoká zmluvná pokuta. Okrem toho fakturované sumy v nich uvedené sú nesprávne, nakoľko pri ich výpočte Veriteľ vychádzal aj z istín uvedených vo faktúrach, na ktorých vystavenie nemal právny nárok, keďže už nebol vlastníkom predmetu nájmu. Vo faktúre č. OPEN/02/19 nesedela výška požadovaného úroku z omeškania ani za predpokladu, že by BSK vlastníkom predmetných nehnuteľností stále bol. Z uvedených dôvodov sú tieto faktúry po právnej stránke nejasné a nezrozumiteľné a nimi fakturované sumy medzi zmluvnými stranami pochybné a sporné.

II. Predmet Dohody

1. Predmetom tejto Dohody je urovanie všetkých nárokov Veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré by mohli Veriteľovi voči Dlžníkovi vyplývať zo Zmluvy 1 a Zmluvy 2.

III. Urovnanie sporných práv a povinností zo Zmluvy 1 a Zmluvy 2

1. Veriteľ týmto potvrdzuje, že Dlžník ku dňu podpisu tejto Dohody uhradil všetky platby nájomného a platby za služby súvisiace s nájomom, na ktoré mal Veriteľ právo na základe Zmluvy 1 a Zmluvy 2.
2. Vzhľadom na skutočnosť, že niektoré platby nájomného a platby za služby súvisiace s nájomom, na ktoré mal Veriteľ právo na základe Zmluvy 1 a Zmluvy 2, uhradil Dlžník Veriteľovi po lehote ich splatnosti uvedenej v príslušnej faktúre, uplatnil si Veriteľ voči Dlžníkovi zmluvnú pokutu a úroky z omeškania. Dlžník výšku Veriteľom uplatnených úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty namieta z dôvodov uvedených v článku I bod 7 tejto Dohody.
3. Zmluvné strany sa v záujme urovnania všetkých sporných a pochybných práv a nárokov Veriteľa, ktoré by mohli Veriteľovi voči Dlžníkovi vyplývať z titulu nájmu založeného Zmluvou 1 a Zmluvou 2 a teda najmä, nie však výlučne, práv z titulu omeškania Dlžníka s platbami podľa Zmluvy 1 a Zmluva 2 dohodli, že tieto urovnávajú tak, že Dlžník zaplatí Veriteľovi v súlade s článkom IV tejto Dohody sumu 3.825,35 EUR, ktorá predstavuje 50 % z celkovej dlžnej sumy Dlžníka voči Veriteľovi.
4. Veriteľ vyhlasuje, že zaplatením sumy 3.825,35 EUR budú v plnom rozsahu uspokojené všetky jeho práva a nároky vyplývajúce mu zo Zmluvy 1 a Zmluvy 2.

IV. Dohoda o splátkach

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dlžná suma špecifikovaná v článku III. bode 3 tejto Dohody vo výške 3.825,35 EUR bude uhradená Dlžníkom Veriteľovi v pravidelných mesačných splátkach vo výške 100,- EUR mesačne, ktoré je Dlžník povinný platiť vždy najneskôr k 15. dňu kalendárneho mesiaca. Prvá splátka bude splatná v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom nadobudla táto Dohoda účinnosť.
2. Dlžník sa zaväzuje zaplatiť jednotlivé splátky na účet Veriteľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN : SK17 8180 0000 0070 0048 7447, pod variabilným symbolom: 31350640. Platba sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet Veriteľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Dlžníka so splátkou o viac ako 14 dní v zmysle splátkového kalendára, je Veriteľ oprávnený vymáhať celú svoju pohľadávku.

V. Záverečné ustanovenia

1. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Veriteľa.
2. Zmena tejto Dohody je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených touto Dohodou sa tento zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto Dohody nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Dohody, pokiaľ pri uzatváraní tejto dohody zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Táto Dohoda je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy obdrží Veriteľ a jeden (1) Dlžník.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Dohoda bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si Dohodu riadne prečítali a jej obsahu porozumeli. Na znak súhlasu s obsahom tejto Dohody ju potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V dňa 04. 05. 2021

V Bratislave dňa 21.04.2021

Veriteľ:

Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA,
predseda BSK

Dlžník:

SNOTY s r.o.
Luboš Čierny,
konateľ

