

DOHODA O UROVNANÍ č. 105/2023

uzatvorená podľa § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „Dohoda“)
medzi:

Mariánom Dobríkom nar.:
r.č.
Kapušíanska 152/3
821 02 Bratislava

(ďalej len „Marián Dobrík“)

a

mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto
Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
zastúpenou: Ing. Matejom Vagačom, starostom

(ďalej len „mestská časť“, Marián Dobrík a mestská časť spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia – opis nesporných skutočností

1. Na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 1. marca 2010 starostom mestskej časti na prenájom nebytových priestorov s plochou 56,46 m² na Vazovovej ul. č. 7, zaslal Marián Dobrík svoju záväznú ponuku s nájomným vo výške 60,- EUR za m² ročne, s účelom nájmu kancelárske priestory. Po vyhodnotení jeho ponuky ako najvhodnejšej uzavrel s mestskou časťou dňa 28. 04. 2010 zmluvu č. 130/2010 o nájme nebytových priestorov na dobu neurčitú.
2. Súčasne dňa 13. 04. 2010 podpísal aj návrh zmluvy o budúcej zmluve, ktorou sa zaviazal stavebnými úpravami dosiahnuť zmenu účelu využitia nebytového priestoru na byt. Zmluva o budúcej zmluve bola uzavretá dňa 26. 04. 2010.
3. V zmluve o budúcej zmluve sa Marián Dobrík ako oprávnená strana zaviazal do 31. 12. 2010
 - vykonať v nebytovom priestore stavebné úpravy za účelom zmeny účelu jeho využitia na byt,
 - bez zbytočného odkladu požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu účelu využitia a
 - bez zbytočného odkladu predložiť rozhodnutie o zmene účelu využitia nebytového priestoru na byt (ďalej len „kolaudačné rozhodnutie“) mestskej časti.
4. Mestská časť sa zaviazala v lehote 30 dní odo dňa predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt, s dobou nájmu 3 roky, s podmienkami zmeny na dobu neurčitú, s výškou nájomného v zmysle výnosu MF SR č. 1/R/2008. V prípade neuzavretia zmluvy o nájme bytu mal mať Marián Dobrík ako oprávnená strana nárok na náhradu investícií aj nákladov spojených so zmenou účelu využitia.

5. Napriek povolenej zmene v spôsobe užívania nebytových priestorov na byt (rozhodnutie mestskej časti Ružinov č. SÚ/CS12429/2010/3/MML-16 zo dňa 08. 09. 2010) zmluvné strany dodatkom č. 1 k zmluve o budúcej zmluve predĺžili termín vykonania stavebných úprav za účelom zmeny využitia nebytového priestoru na byt do 31. 12. 2011 a zmenili podmienky uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy na byt tak, že do 30 dní od doručenia písomnej výzvy mestskej časti a preukázania, že náklady na vybudovanie bytu presahujú 3-násobok ročného nájomného určeného v zmysle § 1 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 1/R/2008, minimálne však sumu 2.500,- EUR, bude uzavretá zmluva na dobu neurčitú.
6. Marián Dobrík požiadal dňa 16. 11. 2011 o uzavretie nájomnej zmluvy k vytvorenému bytu č. 31 na Vazovovej ul. č. 7 v Bratislave (ďalej len „Byt“). Mestská časť nájomnú zmluvu uzavrieť odmietla s poukazom na neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve a Marián Dobrík podal na Okresný súd Bratislava I žalobu o nahradenie prejavu vôle mestskej časti pri uzavretí nájomnej zmluvy k Bytu, žalobu o zaplatenie 34.670,48 EUR a vzájomnú žalobu o určenie, že existuje nájomný vzťah k Bytu. Mestská časť podala na Okresný súd Bratislava I žalobu o vypratanie Bytu.
7. Žaloba o nahradenie prejavu vôle vedená pod spis. zn.: 18C 13/2012 bola právoplatne zamietnutá z dôvodu neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve a jej dodatku. Zmluvné strany aktuálne vedú medzi sebou na Okresnom súde Bratislava I spory
 - (i) o zaplatenie 34.670,48 EUR s príslušenstvom spis. zn.: 12C/207/2013, titulom náhrady vynaložených nákladov na rekolaudáciu nebytových priestorov na Byt, alternatívne titulom vydania bezdôvodného obohatenia získaného mestskou časťou zhodnotením jej majetku, resp. titulom náhrady škody,
 - (ii) o vypratanie Bytu spis. zn.: 23C 38/2021,
 - (iii) o určenie, že medzi mestskou časťou a Mariánom Dobríkom existuje nájomný vzťah k Bytu spis. zn.: 23C/40/2022.

Čl. II

Sporné práva a povinnosti

Medzi Zmluvnými stranami sú sporné nasledovné práva a povinnosti:

- (i) Či je mestská časť povinná uhradiť Mariánovi Dobríkovi pohľadávku vymáhanú v konaní spis. zn.: 12C/207/2013 vedenom Okresným súdom Bratislava I a v akom rozsahu,
 - (ii) Či je Marián Dobrík povinný vypratať Byt,
 - (iii) Či medzi mestskou časťou a Mariánom Dobríkom existuje nájomný vzťah k Bytu.
- (ďalej len „Sporné práva a povinnosti“).

Čl. III

Predmet, obsah a podmienky Dohody

1. Keďže zmluvné strany nepredpokladajú skoré skončenie roky trvajúcich súdnych konaní, dohodli sa na mimosúdnom urovnaní Sporných práv a povinností a prebiehajúcich súdnych sporov uvedených v čl. I za podmienok schválených uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 16/2023 zo dňa 07. 02. 2023 a uzatvárajú túto Dohodu.

2. Predmetom tejto Dohody je urovnanie Sporných práv a povinností a súdnych sporov uvedených v čl. I tým, že Marián Dobrík vyprace a odovzdá užívaný Byt, mestská časť mu vyplatí zostatok zhodnotenia Bytu, zmluvné strany vezmú späť vzájomne podané žaloby a nebudú si uplatňovať náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia, všetko za nižšie uvedených podmienok.
3. Marián Dobrík sa zaväzuje vypratať a protokolárne odovzdať mestskej časti Byt v lehote 10 pracovných dní od účinnosti tejto Dohody, prostredníctvom majetkového oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „miestny úrad“), kontaktná osoba Ing. Michaela Bod'ová, michaela.bodova@staremesto.sk, tel. č. 59 246 219. Mestská časť sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť pri prevzatí bytu a zaväzuje sa zaslať Mariánovi Dobríkovi do 5 pracovných dní vyčíslenie úhrady za užívanie Bytu. Marián Dobrík sa zaväzuje uhradiť ku dňu odovzdania bytu úhradu za jeho užívanie v zmysle doručeného vyčíslenia podľa predošlej vety. Doklad o vyrovnaní úhrady za užívanie Bytu predloží Marián Dobrík legislatívno-právnomu oddeleniu miestneho úradu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní Bytu protokol, z ktorého každý obdrží po 1 origináli.
4. Mestská časť sa zaväzuje do 15 pracovných dní od odovzdania bytu a pripísania úhrady za užívanie bytu podľa predošlého bodu na účet mestskej časti
 - (i) poukázať na účet Mariána Dobríka vedený v Tatrabanka, a.s.

sumu 28.891,42 EUR (slovom dvadsaťosemtisícosemstodeväťdesiatjeden eur a štyridsaťdva centov) a
 - (ii) vziať späť žalobu o vypratanie bytu, vedenú na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn.: 23C 38/21.
5. Marián Dobrík sa zaväzuje do 5 pracovných dní od pripísania sumy 28.891,42 EUR (slovom dvadsaťosemtisícosemstodeväťdesiatjeden eur a štyridsaťdva centov) na jeho účet vziať v celom rozsahu späť žalobu:
 - (i) o zaplatenie 34.670,48 EUR s príslušenstvom vedenú na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn.: 12C/207/2013 a
 - (ii) o určenie, že medzi mestskou časťou a ním existuje nájomný vzťah k Bytu vedenú na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn.: 23C/40/2022.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si nebudú pri späťvzatí vyššie uvedených žalôb uplatňovať náhradu trov konania, vrátane náhrady trov právneho zastúpenia a každá zmluvná strana bude znášať svoje trovy konania.
7. V prípade, že Marián Dobrík neodovzdá Byt včas v lehote podľa ods. 2 tohto článku, zaplatí mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.
8. V prípade, že mestská časť nepoukáže sumu 28.891,42 EUR (slovom dvadsaťosemtisícosemstodeväťdesiatjeden eur a štyridsaťdva centov) na účet Mariána Dobríka v lehote podľa ods. 3 tohto článku, zaplatí Mariánovi Dobríkovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň poukázania úhrady sa považuje deň pripísania sumy 28.891,42 EUR (slovom dvadsaťosemtisícosemstodeväťdesiatjeden eur a štyridsaťdva centov) na účet Mariána Dobríka.
9. V prípade, že mestská časť nevezme žalobu o vypratanie Bytu spis. zn.: 23C 38/21 späť v lehote podľa ods. 3 tohto článku, zaplatí Mariánovi Dobríkovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.
10. V prípade, že Marián Dobrík nevezme žalobu o zaplatenie 34.670,48 EUR s príslušenstvom, spis. zn.: 12C/207/2013 späť v lehote podľa ods. 4 tohto článku, zaplatí mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.

11. V prípade, že Marián Dobrík nevezme žalobu o určenie, že existuje nájomný vzťah k bytu spis. zn.: 23C 40/2022 späť v lehote podľa ods. 4 tohto článku, zaplatí mestskej časti zmluvnú pokutu 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň späťvzatia ktorejkoľvek žaloby sa považuje deň jeho odoslania do elektronickej schránky súdu. Zmluvné strany sa zaväzujú zaslať si navzájom potvrdenie o odoslaní späťvzatí na e-mailové adresy julius.janosik@akjanosik.sk a dagmar.simkova@staremesto.sk.
13. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so späťvzatím žalôb voči nim, uvedených v čl. I tejto Dohody.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že riadnym a včasným splnením záväzkov podľa tejto Dohody budú všetky ich vzájomné spory riešené v súdnych konaniach uvedených v čl. I tejto Dohody urovnané, rovnako budú urovnané Sporné práva a povinnosti, a nebudú mať voči sebe v tejto súvislosti žiadne záväzky alebo nároky. Súčasne vyhlasujú, že v súvislosti s nájmom nebytového priestoru na základe nájomnej zmluvy č. 130/2010, zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 26. 04. 2010 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 26. 11. 2010, rekolaudáciou nebytového priestoru na Vazovovej 7 na Byt a následným zhodnotením a užívaním Bytu Mariánom Dobríkom nemajú voči sebe žiadne ďalšie záväzky s výnimkou podľa ods. 14 tohto článku, a všetky ich vzájomné nároky budú splnením záväzkov podľa tejto Dohody usporiadané.
15. Marián Dobrík vyhlasuje, že berie na vedomie skutočnosť, že vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním Bytu sa vykonáva až k 31. 05. za predchádzajúci kalendárny rok a vyrovnanie úhrad za užívanie Bytu ku dňu jeho odovzdania podľa ods. 2 tohto článku neznamena zánik povinnosti uhradiť prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním zaplatených preddavkov. Tento sa zaväzuje uhradiť mestskej časti v lehote a na účet uvedený v doručenom vyúčtovaní služieb. V prípade, že vyúčtovaním služieb bude zistený preplatok, poukáže ho mestská časť po uplynutí lehoty na reklamáciu vyúčtovania na účet Mariána Dobríka uvedený v ods. 3 tohto článku.

Čl. IV Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy založené touto Dohodou sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky a na rozhodovanie prípadných sporov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Ak niektoré otázky uvedené v tejto Dohode táto Dohoda výslovne neupravuje, riadia sa príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky.
2. Zmeny a dodatky tejto Dohody musia byť vykonané formou písomného dodatku k Dohode a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 15 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
3. Zánikom účinnosti tejto Dohody alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Dohody, ktorých účinnosť podľa tejto Dohody a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Dohody.
4. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto Dohody. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

Pokiaľ nie je v Dohode uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so Dohodou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť

urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,

b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.

Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

V prípade doručovania písomnosti e-mailom sa za deň jej doručenia adresátovi považuje deň jej odoslania na e-mailovú adresu adresáta.

5. V prípade, ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Dohody neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatného obsahu Dohody. Zmluvné strany sú si povinné poskytnúť vzájomnú súčinnosť k tomu, aby boli neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenia nahradené takými platnými, účinnými a vykonateľnými ustanoveniami, ktoré v najvyššej možnej miere zachovávajú účel zamýšľaný neplatnými, neúčinnými alebo nevykonateľnými ustanoveniami tejto Dohody.
6. Dohoda nadobudne platnosť dňom jej podpísania obomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Táto Dohoda je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch z ktorých Marián Dobrík obdrží tri (3), z toho dva pre účel ich priloženia k späťvzatiu ním podaných žalôb, mestská časť tri (3) z toho jeden rovnopis pre účel jeho priloženia k späťvzatiu žaloby podanej mestskou časťou, za účelom preukázania súhlasu žalovaného so späťvzatím žaloby podľa § 146 CSP.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Dohodu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Dohody sú im zrozumiteľné a dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany nižšie potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave.....

V Bratislave

Marián Dobrík

Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti