

DOHODA O UROVNANÍ SPORNÝCH A POCHYBNÝCH NÁROKOV

uzatvorená podľa ust. § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov so

ZMLUVOU O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY O PREVODE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ

(ďalej spolu len ako „Dohoda o urovaní“)

Účastníci dohody:

Prenajímateľ: **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.**
IČO: 36 119 385
So sídlom L. Štúra 388/3, 019 01 Ilava, Slovenská republika
Registrácia: Register neziskových organizácií poskytujúcich všeobecne prospešné služby vedený Okresným úradom Trenčín, pod č. OVVS/NO-15/2002
Zastúpený: Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ

(ďalej aj ako „prenajímateľ“ alebo „budúci predávajúci“)

Nájomca: **IDEA Ilava s.r.o.**
IČO: 48 276 227
So sídlom Lieskovec 816/93, 018 41 Dubnica nad Váhom
Registrácia: Obchodný register vedený Okresným súdom Trenčín, odd. Sro, v.č. 31963/R
Zastúpený: Ing. Ľuboš Jakúbek, konateľ

(ďalej aj ako „nájomca“ alebo „budúci kupujúci“)

Prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „účastníci dohody“ a samostatne aj ako „účastník dohody“

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 24.06.2016 Nájomnú zmluvu a dňa 26.06.2019 Dodatok č. 1/2019 k Nájomnej zmluve (ďalej len „Nájomná zmluva“), na základe ktorej bol nájomca oprávnený užívať nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a to:

- a) Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Ilava, zapísané na LV č. 5 vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor pre Okres Ilava, obec Ilava, k.ú. Ilava ako:
 - parc. č. KN-C 724/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16542 m², užívaná v rozsahu spolu 3147 m²
 - parc. č. KN-C 724/6- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8492 m², užívaná v rozsahu spolu 1866 m²

- parc. č. KN-C 726/2- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2118 m², užívaná v rozsahu 441 m²
- parc. č. KN-C 726/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3430 m², užívaná v rozsahu 921 m²
- parc. č. KN-C 724/2- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m², užívaná v rozsahu spolu 29 m²

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2. Za užívanie Predmetu nájmu si účastníci dohody dohodli nájomné vo výške 1,00 Eur ročne za splnenia podmienky, že nájomca vybuduje a spustí do prevádzky časť parkovacích plôch v lehote a v rozsahu dohodnutom v článku VI. bod 11. písm. j) Nájomnej zmluvy. V prípade omeškania s odovzdaním parkovacích plôch prenajímateľovi do užívania sa zmluvné strany dohodli, že nájomné za Predmet nájmu od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mali byť parkovacie plochy odovzdané do užívania prenajímateľovi predstavuje ročne 5,00 €/1m² predmetu nájmu až do posledného dňa mesiaca, v ktorom budú parkovacie plochy odovzdané prenajímateľovi do užívania. Po vybudovaní obchodnej zóny sa zmluvné strany dohodli, že sú oprávnené rokovať o podmienkach prevodu Predmetu nájmu alebo jeho časti do vlastníctva nájomcu za kúpnu cenu stanovenú na základe znaleckého posudku, resp. o zámene nehnuteľností – pozemkov medzi zmluvnými stranami. V prípade, že nedôjde k dohode o prevode Predmetu nájmu alebo jeho časti, príp. k zámene nehnuteľností sa zmluvné strany dohodli, že nájomca za predmet nájmu, príp. jeho časť, na ktorej budú postavené nehnuteľnosti využívané na podnikateľské účely nájomcu bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné ročne vo výške 5,00 €/1m².

3. Prenajímateľ vyúčtoval nájomcovi faktúrou č. 12012084 zo dňa 31.12.2020 nájomné za užívanie Predmetu nájmu za rok 2020 vo výške 13.390,- Eur. Nájomca považuje časť vyúčtovaného nájomného za neoprávnené vyúčtované. Vo veci zaplattenia nájomného vydal dňa 16.06.2021 Okresný súd Trenčín na návrh Prenajímateľa Platobný rozkaz sp. zn. č. 22Cb/42/2021-31, 3121202080, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 30.07.2021.

4. Medzi účastníkmi je sporná výška nájomného za Predmet nájmu za rok 2020, ako i nájomné za rok 2021.

5. Prenajímateľ a nájomca prejavili vôľu spolu s touto Dohodou o urovnaní uzatvoriť i Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tvoriacim čiastočne Predmet nájmu, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nachádzajúcich sa v Ilave, v katastrálnom území Ilava, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Ilava, Katastrálny odbor, pre okres Ilava, obec Ilava, k.ú. Ilava,

a) zapísaných na liste vlastníctva č. 5 a to:

- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/2** o výmere 5 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/23** o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/25** o výmere 270 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **726/31** o výmere 16 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/29** o výmere 306 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/30** o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

b) ktoré vznikli na základe geometrického plánu č.44566727-111/2020 zo dňa 18.12.2020 na oddelenie pozemkov p.č. 724/38-44, 726/33-35, vyhotoveným spoločnosťou MAP GEO s.r.o., IČO: 44 566 727, so sídlom Legionárska 79, 911 01 Trenčín, úradne overeným Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor pod č. G1-64/2021 dňa 22.02.2021 (ďalej len „Geometrický plán 2/“) a to:

- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/38** o výmere 287 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/39** o výmere 89 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/41** o výmere 607 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **724/42** o výmere 900 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **726/35** o výmere 3 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape p.č. **726/34** o výmere 166 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej spolu nehnuteľnosti v písmene a) a b) len „Predmet prevodu“).

6. Účastníci dohody prejavili záujem vzájomnou dohodou upraviť a urovnať práva medzi nimi sporné a pochybné, a uzatvoriť Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností tvoriacich Predmet prevodu, a z tohto dôvodu pristupujú k uzatvoreniu tejto Dohody o urovnaní s nasledovným obsahom:

Čl. II Predmet dohody

DOHODA O UROVNANÍ SPORNÝCH A POCHYBNÝCH NÁROKOV

1. Účastníci dohody sa s ohľadom na právnu neistotu účastníkov dohody ako aj na možnosť ďalšieho jej pretrvávania, dohodli na uzatvorení tejto Dohody o urovnaní sporných a pochybných nárokov, na základe ktorej dôjde k urovnaniu všetkých sporných a pochybných nárokov vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy a nasledovnom postupe usporiadania ich vzájomných sporných a pochybných nárokov:

- 1.1. Účastníci dohody sa dohodli a zhodne vyhlasujú, že výška nájmu za Predmet nájmu za rok 2020 je 6.695,- Eur (slovom šesťtisícšesťstodevät’desiatpäť eur). Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť na základe faktúry č. 12012084 vystavenej dňa 31.12.2020, v spojení s faktúrou o oprave základu dane č. 12110018 zo dňa 19.10.2021, ktoré tvoria Prílohu č. 4 tejto dohody, a to v lehote 3 dní odo dňa účinnosti tejto dohody. Nájomné bolo pred podpisom tejto Dohody Nájomcom zložené do advokátskej úschovy advokáta Advokátska kancelária JUDr. Andrej Jaroš, spol. s r.o., IČO: 36 839 132, so sídlom Námestie sv. Anny 361/20, 911 01 Trenčín, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Trenčín, odd. Sro, v.č. 18297/R a bude uhradené z advokátskej úschovy v lehote do 3 dní od účinnosti tejto Dohody. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa s účinnosťou odo dňa pripísania dohodnutej

výšky nájomného na účet prenajímateľa, vzdáva všetkých svojich nárokov voči nájomcovi, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z Platobného rozkazu vydaného Okresným súdom Trenčín sp. zn. č. 22Cb/42/2021-31, 3121202080.

- 1.2. Účastníci dohody sa dohodli, že v prípade ak nájomca ako budúci kupujúci uzatvorí Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností k Predmetu prevodu v lehote 30 dní odo dňa účinnosti tejto Dohody o urovnaní, prenajímateľ si nebude voči nájomcovi uplatňovať nájomné za Predmet nájmu za rok 2021.

ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVY O PREVODE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ

2. Účastníci dohody sa s ohľadom na obsah Nájomnej zmluvy dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností s nasledovným obsahom:

- 2.1. Účastníci dohody sa dohodli, že uzavru medzi sebou kúpnu zmluvu v znení ako je uvedené v prílohe č. 1 k tejto Dohode o urovnaní, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu z výlučného vlastníctva budúceho predávajúceho do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho a to v lehote do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, a to bez potreby ďalšej výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy.
- 2.2. Kúpna cena za prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu je účastníkmi dohody dohodnutá na sumu vo výške 27,09 Eur za 1 m² (slovom dvadsaťsedem eur deväť centov za jeden meter štvorcový), t.j. spolu vo výške 72.519,93 Eur. Kúpna cena bola určená na základe Znaleckého posudku č. 30/2021 vypracovaného znalcom Ing. Slávkou Burzalovou, Pionierska 419/11, 018 01 Dubnica nad Váhom, e. č. 910375 a navýšená o koeficient inflácie. Kúpna cena je cenou konečnou.
- 2.3. Kúpna cena bola pred podpisom tejto dohody budúcim kupujúcim zložená do advokátskej úschovy advokáta Advokátska kancelária JUDr. Andrej Jaroš, spol. s r.o., IČO: 36 839 132, so sídlom Námestie sv. Anny 361/20, 911 01 Trenčín, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Trenčín, odd. Sro, v.č. 18297/R a bude uhradená z advokátskej úschovy v lehote do 3 dní od uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy.
- 2.4. Náklady na prevod vlastníckeho práva k Predmetu prevodu hradí budúci kupujúci. Budúci kupujúci podľa platnej právnej úpravy nadobudne vlastnícke právo k Predmetu prevodu na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor.

SÚHLASY

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že týmto udeľuje súhlas

- 3.1.1. pre spoločnosť OLIVA group s.r.o., IČO: 46 710 361, so sídlom Mostová 6, 811 02 Bratislava, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 81946/B s umiestnením stavby (čerpacia stanica pohonných látok) na parcele č. 724/6, v k. ú. Ilava a so zápisom

- Geometrického plánu č. 44566727-110/2019, číslo overenia G1-10/2020 do katastra nehnuteľností, (Text súhlasu tvorí prílohu č. 2 tejto Dohody o urovnaní.)
- 3.1.2. pre spoločnosť COLLAPS s.r.o., IČO: 52 692 604, so sídlom Pod hájom 952/1, 018 41 Dubnica nad Váhom, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Trenčín, odd. Sro, vl. č. 39021/R s umiestnením stavby (samoobslužná umyváreň) na parcele č. KN-C 724/6, v k. ú. Ilava a so zápisom Geometrického plánu č. 52736326-049/2020, číslo overenia G1-549/2020 do katastra nehnuteľností, (Text súhlasu tvorí prílohu č. 2 tejto Dohody o urovnaní.)
- 3.1.3. pre spoločnosť Považská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 36 672 076, so sídlom Nová 133, 017 46 Považská Bystrica, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Trenčín, odd. Sa, vl. č. 10421/R so zriadením práva vecného bremena na pozemkoch 724/5 a 724/7 v rozsahu určenom Geometrickým plánom č. 44566727-035/2021 zo dňa 15.06.2021, s vyznačením záberu VB – na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí(vodovod). Za účelom zabezpečenia vzniku práva vecného bremena uzatvorí Predávajúci ako povinný z vecného bremena so spoločnosťou Považská vodárenská spoločnosť, a.s. zmluvu o zriadení práva vecného bremena. Text zmluvy o zriadení práva vecného bremena tvorí prílohu č. 3 tejto Dohody.

Čl. III

Spoločné ustanovenia

1. Účastníci dohody sa dohodli a zhodne vyhlasujú že splnením povinnosti vyplývajúcich im z tejto Dohody o urovnaní, budú považovať Nájomnú zmluvu za ukončenú dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle tejto Dohody o urovnaní.
2. Účastníci dohody sa dohodli a zhodne vyhlasujú, že splnením povinnosti vyplývajúcich im z tejto Dohody o urovnaní, budú považovať všetky svoje práva a povinnosti za vzájomne vypořádané.
3. Účastníci dohody sa dohodli a zhodne vyhlasujú s ohľadom na obsah a účel tejto Dohody o urovnaní, ako aj s ohľadom na konečné urovanie všetkých sporných a pochybných práv medzi účastníkmi dohody, že im žiadnym konaním alebo opomenutím konania ktoréhokoľvek účastníka dohody alebo inej tretej osoby nevznikla žiadna škoda alebo iná ujma.

Čl. IV

Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto Dohody o urovnaní je možná len písomnou dohodou účastníkov dohody, a to vo forme číslovaného dodatku.
2. Vo veciach neupravených touto Dohodou o urovnaní sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto Dohody o urovnaní nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu

tejto dohody a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa bodu 1. tohto článku Dohody o urovnaní.

4. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu účastníkmi dohody a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv za splnenia podmienky jej schválenia správnou radou prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný bezodkladne informovať nájomcu o nadobudnutí účinnosti tejto Dohody o urovnaní.

5. Prílohu tejto Dohody o urovnaní je:

Príloha č. 1 Kúpna zmluva

Príloha č. 2 Text súhlasu

Príloha č. 3 Zmluva o zriadení práva vecného bremena

Príloha č. 4 Faktúra č. 12012084, Faktúra o oprave základu dane č. 12110018

Príloha č. 5 Znalecký posudok

6. Táto Dohoda o urovnaní je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po dvoch vyhotoveniach tejto Dohody o urovnaní prevezme každý účastník dohody.

7. Účastníci dohody vyhlasujú, že si túto Dohodu o urovnaní riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Dohody o urovnaní zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ a budúci predávajúci:

Nájomca a budúci kupujúci:

V Trenčíne dňa 26.10.2021

V Trenčíne dňa 26.10.2021

.....
Nemocnica s poliklinikou Ilava, n. o.
Ing. Juraj Beďatš, riaditeľ

.....
IDEA Ilava s.r.o.
Ing. Ľuboš Jakúbek, konateľ