

DOHODA O UROVNANÍ

uzatvorená podľa § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

účastník č. 1: Žilinská univerzita v Žiline

sídlo: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina

v zastúpení: prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD., rektor

IČO: 00397563

DIČ: 2020677824

právna forma: verejnoprávna inštitúcia zriadená zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov ako verejná vysoká škola
(ďalej len „účastník č. 1“)

a

účastník č. 2: Mesto Liptovský Mikuláš

sídlo: Štúrova 1989/41, 031 01 Liptovský Mikuláš

v zastúpení: Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta

IČO: 00315524

(ďalej len „účastník č. 2“)

Zmluvné strany ako účastníci 1. a 2. sa dohodli podľa ustanovení § 585 až § 587 Občianskeho zákonníka na tejto Dohode o urovnaní (ďalej len „dohoda“).

Článok I

Predmet dohody

Predmetom tejto dohody je urovanie vzájomných sporných práv, ktoré vznikli medzi zmluvnými stranami v súvislosti s uzatvorením Kúpnej zmluvy a Dohody o predkupnom práve č. 234/2008/práv. zo dňa 18.7.2008 a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva č. 377/2011/Práv. zo dňa 1.7.2011.

Článok II

Skutkový stav

1. Na základe **Kúpnej zmluvy a Dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv.** zo dňa 18.7.2008 kúpil účastník č. 1 za sumu 1,- Sk (teraz 0,033€) nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve účastníka č. 2, zapísané na LV č. 6779 v kat. území Liptovský Mikuláš ako:

- administratívna budova s.č. 1390 na parc. č. 1726/33
- vrátnica s.č. 3981 na parc. č. 1726/34
- administratívna budova s.č. 3982 na parc. č. 1726/35
- pozemok parc. č. 1726/30 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1364 m²
- pozemok parc. č. 1726/33 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1485 m²
- pozemok parc. č. 1726/34 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²
- pozemok parc. č. 1726/35 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m²
v podiele 1/1
- bytovací objekt, prístavba, vrátnica súp. č. 1388 na parc. č. 1726/30
v podiele 13/14,

(ďalej spolu len „nehnutelnosti“),

s tým, že bola zároveň uzatvorená Dohoda o predkupnom práve v prospech účastníka č. 2, ktorý by v prípade využitia predkupného práva uhradil účastníkovi č. 1 za tieto nehnuteľnosti kúpnu cenu 0,033 € a v prípade, ak by boli tieto nehnuteľnosti zrekonštruované, tiež náklady spojené s rekonštrukciou, a to na základe predložených dokladov.

2. Účastník č. 1 na základe Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. 146/2010/5.1/OPVaV získal prostriedky aj na rekonštrukciu stavieb uvedených v bode 1 tohto článku dohody. Aby finančné prostriedky mohli byť zo strany účastníka č.1 využité, nesmeli byť nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom rekonštrukcie, zaťažené predkupným právom.
3. Účastník č. 2 súhlasil so zrušením predkupného práva s podmienkou, že sa uzatvorí Zmluva o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva. Na základe dohody bolo predkupné právo zrušené a vymazané z príslušného listu vlastníctva.
4. Následne **bola uzatvorená Zmluva o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva č. 377/2011/Práv.** zo dňa 1.7.2011 **s totožným znením podmienok predkupného práva ako boli uvedené v Kúpnej zmluve a Dohode o predkupnom práve č. 234/2008/Práv,** a to na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva účastníka č. 2 (ďalej len „MZ“).
5. Dohoda o zrušení predkupného práva a aj Zmluva o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva boli uzatvorené na základe uznesenia MsZ č. 31/2011 zo dňa 24.3.2011, avšak ich obsah plne nekorešpondoval s obsahom textu schváleného uznesenia.
6. V Dohode o zrušení predkupného práva v čl. III, bode 2 bolo konštatované, že mestské zastupiteľstvo uznesením č. 31/2011 rozhodlo o zrušení predkupného práva, a teda o zrušení a vypustení čl. VI. z kúpnej zmluvy. Toto konštatovanie nebolo v súlade s uznesením MZ, hoci dohoda bola riadne podpísaná oboma zmluvnými stranami, nakoľko MZ v predmetnom uznesení schválilo zrušenie predkupného práva, ale neuznieslo sa na tom, že vypúšťa celý čl. VI zmluvy. Uzatvorená dohoda tak obsahovala ustanovenie nad rámec toho, čo bolo schválené MZ.
7. Nesúlad medzi uznesením MZ č. 31/2011 a znením Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva spočíva aj v tom, že oproti zneniu prijatého uznesenia MZ je navyše zakomponovaný text v čl. III, bod 3.1., a to - t. j. po piatich rokoch odo dňa ukončenia realizácie projektu. Toto doplnenie nad rámec schváleného uznesenia MZ spôsobuje nejasnosť a neurčitost' plynutia lehoty a podmienok, za akých je účastník č. 1 povinný podať návrh na schválenie predkupného práva svojmu akademickému senátu a správnej rade a následne uzatvoriť riadnu Zmluvu o zriadení predkupného práva s účastníkom č. 2.
8. Aj napriek vyššie uvedeným skutočnostiam sa po uzatvorení Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva obe strany správali tak, že ju rešpektovali a považovali za platnú.
9. Rozhodnutím rektora č. 6/2020 zo dňa 17.6.2020 bolo rozhodnuté o nepotrebnosti nehnuteľností uvedených v bode 1 tohto článku dohody. Keďže účastník č. 1 mal záujem nehnuteľnosti odpredať, následne sa začali rokovania medzi zmluvnými stranami ohľadom vyriešenia vzniknutej situácie. Za účelom posúdenia právneho stavu bola vykonaná právna analýza všetkých súvisiacich dokumentov - Kúpnej zmluvy a Dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv., Dohody o zrušení predkupného práva a Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva č. 377/2011/Práv. Záver právnej analýzy spočíval v tom, že Zmluva o budúcej zmluve o zriadení predkupného práva je neurčitá a nezrozumiteľná.

10. Účastník č. 2 sa na základe odporúčania svojej Komisie finančnej a majetkovo-právnej a hlavného kontrolóra rozhodol podať na súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, na základe ktorého navrhol, aby účastník č. 1 bol povinný zdržať sa akéhokoľvek prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nadobudnutým od účastníka č. 2 tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu účastníka č. 2 udeleného na základe rozhodnutia MZ Liptovský Mikuláš. Súd návrh na nariadenie tohto neodkladného opatrenia zamietol ako nedôvodný.

Článok č. III **Podmienky urovnania**

Vzhľadom na skutočnosť, že:

- a) zmluvné strany vždy pristupovali k sebe korektne a vychádzali si v ústrety pri riešení rôznych situácií spojených s užívaním predmetných nehnuteľností,
- b) v prípade súdneho sporu nie je možné odhadnúť, kedy by prípadný spor medzi zmluvnými stranami bol súdom právoplatne ukončený a tiež aké by bolo rozhodnutie súdu,
- c) vedenie súdneho sporu by značne zvyšovalo náklady obidvoch zmluvných strán a spôsobovalo právnu neistotu medzi oboma účastníkmi počas dlhého obdobia,

zmluvné strany sa rozhodli urovnať sporné nároky vyplývajúce z právnych úkonov uvedených v článku II tejto dohody, medzi sebou na základe tejto dohody o urovnaní, pričom platí, že:

1. nehnuteľnosti získané na základe **Kúpnej zmluvy a Dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv.** zo dňa 18.7.2008 kúpil účastník č. 1 od účastníka č. 2 za sumu 1,- Sk (teraz 0,033€). Ide o nehnuteľnosti zapísané v kat. území Liptovský Mikuláš ako:

- administratívna budova s.č. 1390 na parc. č. 1726/33
- vrátnica s.č. 3981 na parc. č. 1726/34
- administratívna budova s.č. 3982 na parc. č. 1726/35
- pozemok parc. č. 1726/30 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1364 m²
- pozemok parc. č. 1726/33 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1485 m²
- pozemok parc. č. 1726/34 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²
- pozemok parc. č. 1726/35 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m²

v podiele 1/1

- ubytovací objekt, prístavba, vrátnica súp. č. 1388 na parc. č. 1726/30

v podiele 13/14.

V prípade realizácie predkupného práva za podmienok uvedených v Kúpnej zmluve a Dohode o predkupnom práve č. 234/2008/Práv.¹ by účastník č. 1 mal nárok na kúpnu cenu vo výške 0,033€ a sumy nákladov vynaložených účastníkom č. 1 na rekonštrukciu a zhodnotenie budov vo výške 540.273,00 €, t.j. spolu by kúpna cena predstavovala **540.273,033€**.

2. Po uzatvorení Kúpnej zmluvy a Dohody o predkupnom práve č. 234/2008/Práv. účastník č. 1 nadobudol do svojho výlučného vlastníctva ešte ďalšie nehnuteľnosti v dotknutom areáli², (ktorých cena určená znaleckým posudkom je uvedená pri každej nehnuteľnosti), a to:

- pozemok parc. č. 1726/41 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175m², cena: **5.533,50€**
- pozemok parc. č. 1726/63 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 860 m², cena: **27.193,20€**

¹ Konštatuje sa, že toto predkupné právo bolo na základe dohody zmluvných strán zrušené.

² Nehnuteľnosti, ku ktorým sporné nároky sú vysporiadované na základe tejto dohody, tvoria samostatný areál nachádzajúci sa na ul. Kpt. Nálepku v Liptovskom Mikuláši.

- pozemok parc. č. 1726/64 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1744m², cena: **55.145,28€**
- pozemok parc. č. 1726/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4022 m², cena: **127.175,64€**
- pozemok parc. č. 1726/67 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224m², cena: **7.082,88€**
- pozemok parc. č. 1726/68 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m², cena: **8.094,72€**

v podiele 1/1

a podiel 1/14 na stavbe Ubytovací objekt, prístavba, vrátnica súp. č. 1388 na parc. č. 1726/30, cena: **30.107,23€** (aliquotná časť ceny za podiel 1/14).

(ďalej spolu nehnuteľnosti uvedené v bode 1. a 2. tohto článku sú označené len ako „Nehuteľnosti v areáli“).

Výška kúpnej ceny za nehnuteľnosti nadobudnuté v nasledujúcom období (uvedené v bode 2.) je určená znaleckým posudkom vo výške **260.332,45€**.

3. Celková kúpna cena, ktorá by účastníkovi č. 1 prináležala pri uplatnení predkupného práva účastníkom č. 2 za podmienok uvedených v Kúpnej zmluve a Dohode o predkupnom práve č. 234/2008/Práv a kúpe ostatných nehnuteľností za cenu určenú znaleckým posudkom, t.j. kúpna cena za Nehuteľnosti v areáli by bola vo výške **800.605,48€**. K uvedenej sume sa pripočíta DPH vo výške **32.053,78€**, ktorú uhradí účastník č. 1 v tomto roku z titulu zmeny účelu použitia investičného majetku podľa § 54 ods.3 zák. č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov. Suma, ktorá prináleží účastníkovi č. 1, je spolu **832.659,26€**.
4. Účastník č. 2 na MZ konanom dňa 11.3.2021 schválil prevod vlastníctva nehnuteľnosti v katastrálnom území Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, a to:
 - parc. č. 1726/30 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1364 m²
 - parc. č. 1726/33 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1485 m²
 - parc. č. 1726/34 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²
 - parc. č. 1726/35 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m²
 - parc. č. 1726/41 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175m²,
 - parc. č. 1726/63 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 860 m²,
 - parc. č. 1726/64 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1744m²,
 - parc. č. 1726/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4022 m²,
 - parc. č. 1726/67 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224m²,
 - parc. č. 1726/68 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m²
 - administratívna budova s.č. 1390 na parc. č. 1726/33
 - vrátnica s.č. 3981 na parc. č. 1726/34
 - administratívna budova s.č. 3982 na parc. č. 1726/35
 - ubytovací objekt, prístavba, vrátnica súp. č. 1388 na parc. č. 1726/30,

zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 6779 v prospech Žilinskej univerzity v Žiline, so sídlom Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina, IČO: 00397563, v podiele 1/1, formou obchodnej verejnej súťaže, ktorú vyhlási vlastník nehnuteľností Žilinská univerzita v Žiline, za minimálnu cenu vo výške 1.130.000,-€ určenú znaleckým posudkom č. 62/2020, vypracovaným Ing. Igorom Brezianskym, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby -Odhad hodnoty nehnuteľností. Rozdiel medzi kúpnu cenou, ktorá bude predstavovať najvyššiu ponuku a nákladmi na investície a do kúpy a rekonštrukcie Nehuteľností v areáli vynaloženými a uskutočnenými v

minulom období Žilinskou univerzitou v Žiline vo výške 832.659,26 €, sa rozdelí v pomere 65 % mesto Liptovský Mikuláš a 35% pre Žilinskú univerzitu v Žiline, čo bude po schválení tohto postupu predmetom osobitnej dohody o vysporiadaní vzájomných vzťahov medzi mestom Liptovský Mikuláš a Žilinskou univerzitou v Žiline.

5. Účastník č. 1 súhlasí s tým, že bude Nehnutelnosti v areáli odpredávať formou verejnej obchodnej súťaže za minimálnu cenu vo výške 1.130.000,-€ bez DPH. Dodanie nehnuteľností bude oslobodené od DPH v súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov . Následne sa sporné nároky medzi zmluvnými stranami vysporiadajú podľa podmienok uvedených v bode 6.
6. Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli na vysporiadaní svojich sporných nárokov tak, že:
 - a) **účastníkovi č. 1 bude patriť suma 832.659,26 € (čo predstavuje po zaokrúhlení sumu uvedenú v bode 3 tohto článku) a podiel 35% z rozdielu kúpnej ceny za Nehnutelnosti v areáli a sumy 832.659,26 €.**
 - b) **účastníkovi č. 2 bude patriť podiel vo výške 65% z rozdielu kúpnej ceny za Nehnutelnosti v areáli a sumy 832.659,26 €.** Uvedený podiel bude účastníkovi č. 2 vyplatený do 5 pracovných dní po pripísaní kúpnej ceny na účet účastníka č. 1.
7. Táto dohoda o urovaní bola odsúhlasená akademickým senátom účastníka č. 1 dňa2021 a správnu radou účastníka č. 1 dňa2021. Zároveň bola odsúhlasená MZ účastníka č. 2 dňa
8. Zmluvné strany potvrdzujú, že uhradením sumy určenej podľa bodu 6 tohto článku dohody **sa všetky ich vzájomné nároky súvisiace s Nehnutelnosťami v areáli považujú za vysporiadané.**

Článok č. IV Záverečné ustanovenia

1. Úprava práv a povinností zmluvných strán v tejto dohode je vykonaná za účelom urovnania ich sporných nárokov týkajúcich sa nehnuteľnosti zapísaných na LV č. 6779 nachádzajúcich sa v kat. území Liptovský Mikuláš.
2. Akúkoľvek zmenu tejto dohody je možné vykonať len formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
3. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto dohoda bola vyhotovená v štyroch exemplároch, každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto dohodu prečítali, zodpovedá ich skutočnej vôli, na dôkaz čoho ju podpísali.

V Žiline dňa

V Liptovskom Mikuláši dňa

.....
prof. Ing. Jozef Jandačka, PhD., rektor

.....
Ing. Ján Blcháč, PhD., primátor mesta