

Dohoda o urovnaní č. 435/24

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

Účastníci dohody/zmluvné strany:

Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 811 02 Bratislava
IČO: 00603147
Zastúpený: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

Meno a priezvisko: **Andrej Dúbravský**
Bydlisko:
Dátum narodenia:

(ďalej len „**Andrej Dúbravský**“)

(Mestská časť a Andrej Dúbravský spolu ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivo tiež ako „**Zmluvná strana**“)

1. Úvodné ustanovenia – opis nesporných skutočností

- 1.1. Na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 01.03.2010 starostom Mestskej časti na prenájom nebytových priestorov s plochou 48,87 m² na Tabakovej ul. č. 4 (ďalej ako „**Nebytový priestor**“), zaslal Andrej Dúbravský svoju záväznú ponuku s nájomným vo výške 140,- EUR za m² ročne, s účelom nájmu reštaurátorská dielňa. Po vyhodnotení jeho ponuky ako najvhodnejšej uzavrel s mestskou časťou dňa 28.04.2010 zmluvu č. 178/2010 o nájme nebytových priestorov na dobu neurčitú.
- 1.2. Andrej Dúbravský súčasne dňa 12.04.2010 podpísal aj návrh zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej bol (okrem iného) záväzok Andreja Dúbravského stavebnými úpravami dosiahnuť zmenu účelu využitia Nebytového priestoru na byt. Zmluva o budúcej zmluve bola uzavretá dňa 26.04.2010 (ďalej len „**Zmluva o BZ**“).
- 1.3. V Zmluve o BZ sa Andrej Dúbravský ako oprávnená strana zaviazal do 31.12.2010
 - 1.3.1. vykonať v Nebytovom priestore stavebné úpravy za účelom zmeny účelu jeho využitia na byt,

- 1.3.2. bez zbytočného odkladu požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu účelu využitia a
- 1.3.3. bez zbytočného odkladu predložiť rozhodnutie o zmene účelu využitia Nebytového priestoru na byt (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“) mestskej časti.
- 1.4. 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 Andrej Dúbravský ako oprávnená strana nárok na náhradu investícií aj nákladov spojených so zmenou účelu využitia Nebytového priestoru na byt.
- 1.5. Andrej Dúbravský požiadal stavebný úrad o zmenu účelu využitia Nebytového priestoru na byt a mestská časť Bratislava-Petržalka ako príslušný stavebný úrad vydala dňa 27.08.2010 rozhodnutie č. UKSP 14211-TX2/2010-Vd-43 (**Kolaudačné rozhodnutie**), ktorým povolila zmenu v užívaní Nebytového priestoru na byt (priestor špecifikovaný v bode 1.1. Dohody ako Nebytový priestor po právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia (t.j. vytvorený byt) ďalej len ako „**Byt**“).
- 1.6. Napriek povolenej zmene v spôsobe užívania Nebytového priestoru na Byt Zmluvné strany dodatkom č. 1 k Zmluve o BZ 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 2.000,- EUR, bude uzavretá zmluva na dobu neurčitú.
- 1.7. Andrej Dúbravský požiadal dňa 30.11.2011 o uzavretie nájomnej zmluvy k vytvorenému Bytu. Mestská časť nájomnú zmluvu uzavrieť odmietla s poukazom na neplatnosť Zmluvy o BZ. Andrej Dúbravský následne podal na Okresný súd Bratislava I žalobu o nahradenie prejavu vôle Mestskej časti pri uzavretí nájomnej zmluvy k Bytu, žalobu o zaplatenie 36.325,67 EUR a vzájomnú žalobu o určenie, že existuje nájomný vzťah k Bytu (táto žaloba bola vylúčená na samostatné konanie, neskôr bolo toto súdne konanie zastavené a Andrej Dúbravský podal novú žalobu o určenie existencie práva). Mestská časť podala na Okresný súd Bratislava I žalobu o vypratanie Bytu.
- 1.8. Žaloba o nahradenie prejavu vôle vedená na Okresnom súde Bratislava I pod spis. zn.: 11C 104/2012 bola právoplatne zamietnutá z dôvodu neplatnosti Zmluvy o BZ a jej dodatku - rozsudok prvostupňového súdu potvrdil Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd (sp. zn. 4Co/170/2013-206) a Najvyšší súd SR ako dovolací súd odmietol dovolanie Andreja Dúbravského (sp. zn. 2Cdo 115/2018). Zmluvné strany aktuálne vedú medzi sebou na tieto súdne spory
- 1.8.1. o zaplatenie 36.325,67 EUR s príslušenstvom vedený na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1-19C 199/2013 (predtým vedené na Okresnom súde Bratislava I), 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,
- 1.8.2. o vypratanie Bytu vedený na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1 - 17C 81/2016,
- 1.8.3. o určenie, že medzi Mestskou časťou a Andrejom Dúbravským existuje nájomný vzťah k Bytu vedený na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: 52C/38/2023.

2. Sporné práva a povinnosti

2.1. Medzi Zmluvnými stranami sú sporné nasledovné práva a povinnosti:

- 2.1.1. či je Mestská časť povinná uhradiť Andrejovi Dúbravskému pohľadávku vymáhanú v konaní spis. zn.: B1-19C 199/2013 a v akom rozsahu,
- 2.1.2. či je Andrej Dúbravský povinný vypratať Byt,
- 2.1.3. či medzi Mestskou časťou a Andrejom Dúbravským existuje nájomný vzťah k Bytu.

(ďalej len „**Sporné práva a povinnosti**“).

3. Predmet, obsah a podmienky Dohody

- 3.1. 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 bode 1.8. Dohody za podmienok schválených uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 58/2024 zo dňa 24.09.2024 a uzatvárajú túto Dohodu.
- 3.2. Predmetom tejto Dohody je urovanie Sporných práv a povinností a súdnych sporov uvedených v bode 1.8. Dohody tým, že (i) Andrej Dúbravský vyprace a odovzdá užívaný Byt, (ii) Andrej Dúbravský vyrovná všetky úhrady za užívanie Bytu, ktoré mu vznikli ku dňu jeho odovzdania Mestskej časti, (iii) Mestská časť vyplatí Andrejovi Dúbravskému zostatok zhodnotenia Bytu vo výške uvedenej v bode 3.5.1. Dohody, (iv) Zmluvné strany vezmú späť vzájomne podané žaloby a nebudú si uplatňovať náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia, všetko za nižšie uvedených podmienok.
- 3.3. **Vypratanie a odovzdanie Bytu:** Andrej Dúbravský sa zaväzuje vypratať a protokolárne odovzdať Mestskej časti Byt v lehote 10 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Dohody, prostredníctvom majetkového oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „**Miestny úrad**“), kontaktná osoba Róbert Šoltés, e-mail: robert.soltes@staremesto.sk, tel. č. +421259246240. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní Bytu preberací protokol, z ktorého každá Zmluvná strana obdrží po 1 origináli. Mestská časť sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť pri prevzatí Bytu a zaväzuje sa zaslať Andrejovi Dúbravskému do 5 pracovných dní odo dňa účinnosti Dohody vyčíslenie úhrady za užívanie Bytu.
- 3.4. **Vyrovnanie úhrad za užívanie Bytu:** Andrej Dúbravský sa zaväzuje uhradiť ku dňu odovzdania Bytu Mestskej časti úhradu za jeho užívanie v zmysle doručeného vyčíslenia

podľa bodu 3.3. Dohody. Doklad o vyrovnaní úhrady za užívanie Bytu predloží Andrej Dúbravský legislatívno-právnomu oddeleniu Miestneho úradu.

- 3.5. **Vyplatenie zostatku zhodnotenia Bytu a späťvzatie žaloby Mestskou časťou:** Mestská časť sa zaväzuje do 15 pracovných dní odo dňa odovzdania Bytu a pripísania úhrady za užívanie Bytu podľa bodu 3.4. Dohody na účet Mestskej časti (obe podmienky musia byť splnené kumulatívne):

3.5.1. poukázať na účet Andreja Dúbravského vedený v

slovom: šesťtisícosemsto eur) a

3.5.2. vziať späť žalobu o vypratanie bytu vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1 - 17C 81/2016.

- 3.6. **Späťvzatie žalôb Andrejom Dúbravským:** Andrej Dúbravský sa zaväzuje do 5 pracovných dní odo dňa pripísania sumy 16.800,- EUR (slovom: šesťtisícosemsto eur) na účet uvedený v bode 3.5.1. Dohody vziať v celom rozsahu späť žaloby:

3.6.1. o zaplatenie 36.325,67 EUR s príslušenstvom vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1-19C 199/2013 (predtým vedené na Okresnom súde Bratislava I) a

3.6.2. o určenie, že medzi mestskou časťou a ním existuje nájomný vzťah k Bytu vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: 52C/38/2023.

- 3.7. 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.

- 3.8. V prípade, že Andrej Dúbravský neodovzdá Byt včas v lehote podľa 3.3. Dohody, zaplatí Mestskej časti Zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.

- 3.9. V prípade, že Mestská časť nepoukáže sumu 16.800,- EUR (slovom: šesťtisícosemsto eur) na účet a v lehote podľa bodu 3.5. Dohody, zaplatí Andrejovi Dúbravskému 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 16.800,- EUR (slovom: šesťtisícosemsto eur) na účet uvedený v bode 3.5.1. Dohody.

- 3.10. V prípade, že Mestská časť nevezme žalobu o vypratanie Bytu vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1 - 17C 81/2016 späť v lehote podľa bodu 3.5.2. Dohody, zaplatí Andrejovi Dúbravskému zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.

- 3.11. V prípade, že Andrej Dúbravský nevezme žalobu o zaplatenie 36.325,67 EUR s príslušenstvom vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: B1-19C 199/2013 (predtým vedené na Okresnom súde Bratislava I) späť v lehote podľa bodu 3.6.1. Dohody, zaplatí Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.

- 3.12. V prípade, že Andrej Dúbravský nevezme žalobu o určenie, že existuje nájomný vzťah k Bytu vedenú na Mestskom súde Bratislava IV pod spis. zn.: 52C/38/2023 späť v lehote podľa 3.6.2. Dohody, zaplatí mestskej časti zmluvnú pokutu 100,- EUR za každý i začatý deň omeškania.
- 3.13. 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 hana.laktisova@staremesto.sk.
- 3.14. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia so späťvzatím žalôb voči nim, uvedených v článku 1. tejto Dohody.
- 3.15. Zmluvné strany sa dohodli, že riadnym a včasným splnením záväzkov podľa tejto Dohody budú všetky ich vzájomné spory riešené v súdnych konaniach uvedených v bode 1.8. 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. 178/2010, Zmluvy o BZ zo dňa 26.04.2010 v znení jej dodatku č. 1, rekolaudáciou Nebytového priestoru na Byt a následným zhodnotením a užívaním Bytu Andrejom Dúbravským nemajú voči sebe žiadne ďalšie záväzky s výnimkou záväzkov vyplývajúcich z tejto Dohody, a všetky ich vzájomné nároky budú splnením záväzkov podľa tejto Dohody vysporiadané.
- 3.16. Andrej Dúbravský 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 bodu 3.2. a 3.4. Dohody neznamena zánik povinnosti uhradiť prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním zaplatených preddavkov. Tento sa Andrej Dúbravský 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 Andreja Dúbravského uvedený v bode 3.5.1. Dohody.

4. Záverečné ustanovenia

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.

- 4.3. 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.
- 4.4. Písomnosti sa doručujú na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví 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 Dohody a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
- 4.4.1. v prípade osobného doručovania dňom odovzdania Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia Písomnosti takou osobou;
- 4.4.2. 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 doručení. 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;
- 4.4.3. v prípade doručovania Písomnosti e-mailom sa za deň jej doručenia adresátovi považuje deň jej odoslania na e-mailovú adresu adresáta.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. Táto Dohoda je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch z ktorých Andrej Dúbravský obdrží 3 (tri), z toho dva pre účel ich priloženia k späťvzatiu ním podaných žalôb, Mestská časť 3 (tri) z toho jeden rovnopis pre účel jeho priloženia k späťvzatiu žaloby podanej Mestskou časťou, za účelom preukázania súhlasu žalovaného so späťvzatím žaloby podľa § 146 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

- 4.8. 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

Andrej Dúbravský

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti