

2019000340

ZMLUVA O GENERÁLNOU UROVNANÍ, postúpení práv, pohľadávok a započítaní

uzavretá podľa ustanovení § 262 ods. 1 a nasl. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
a § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

I. Mesto Košice

so sídlom Trieda SNP 48/A. 040 11 Košice
IČO: 00691135
DIČ 2021186904
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček- primátor mesta

(ďalej len „Mesto“)

II. Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

so sídlom Južné nábrežie 13, 042 19 Košice
IČO: 44518684
DIČ-2022722075
štatutárny orgán: Ing Bartolomej Szabó - konateľ
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 22846/V

(ďalej len „BPMK“)

III. LSKA BRATISLAVA, spol. s r.o.

so sídlom Drevená 8. 816 20 Bratislava
IČO: 17321212
DIČ:2020292736
štatutárny orgán: JUDr. Marianna Danielová - konateľ
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 1047/B

(ďalej len „Užívateľ 1“)

IV. EUROPA-JUWEL, spol. s r.o.

so sídlom Obchodná 18, 816 20 Bratislava
IČO: 00896241
DIČ:2020299402
štatutárny orgán: JUDr. Marianna Danielová - konateľ
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 368/B

(ďalej len „Užívateľ 2“)

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú na základe vzájomne dosiahnutého konsenzu a s odkazom na ustanovenia § 585 a nasl zákona
č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka túto Zmluvu o urovnaní (ďalej len „zmluva“)

1. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ DOHODY

Historické súvislosti

- 1.1. Užívateľ 1 a Užívateľ 2 (ďalej spolu tiež „Pôvodní užívatelia“) dlhodobo (od roku 1996) užívali príslušné nebytové priestory na Hlavnej 57 v Košiciach (ďalej len „nebytové priestory“) na základe zmluvy označenej ako „zmluva o podnájme č. 2/96“ (ďalej len „pôvodná zmluva“), ktorú Pôvodní užívatelia (v pôvodnej zmluve označení ako „podnájomcovia“) uzatvorili s RAMI IMERI - AIDA (fyzická osoba - podnikateľ, v pôvodnej zmluve označený ako „nájomca“) na dobu 20 rokov. V čase uzatvorenia tejto zmluvy bol väčšinovým vlastníkom

nehnuteľnosti, kde sa nachádzali príslušné nebytové priestory (ďalej len „dom“), Rami Imeri ako fyzická osoba (spoluvlastnícky podiel 3/4); ostatný spoluvlastnícky podiel (vo veľkosti 1/4) prináležal Mestu.

- 1.2. Z obsahu pôvodnej zmluvy ako aj z listinných podkladov predložených v rámci ďalej špecifikovaného súdneho konania 3 (v zmysle bodu 1.8) vyplýva, že väčšinový spoluvlastník domu Rami Imeri (ako prenajímateľ) mal - ešte pred uzatvorením pôvodnej zmluvy - uzatvoriť nájomnú zmluvu so subjektom označeným ako Rami Imera - AIDA (ako nájomcom). V roku 1998 väčšinový spoluvlastnícky podiel k domu (3/4) nadobudla Správa majetku mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „SMMK“). Následne SMMK uzatvorila s Pôvodnými užívateľmi dodatok č. 1 k pôvodnej zmluve, ktorým vstúpila do tohto právneho vzťahu (zároveň SMMK uzatvárala s Pôvodnými užívateľmi každoročne aj ďalšie dodatky k pôvodnej zmluve).
- 1.3. V roku 2006 na základe zámennej zmluvy č. 448/2006 Mesto nadobudlo od SMMK jeho spoluvlastnícky podiel 3/4 k domu, čím sa Mesto stalo výlučným vlastníkom domu. Zároveň následne Mesto uzatvorilo s SMMK nájomnú zmluvu č. 1231/2006, ktorá bola neskôr nahradená zmluvou o nájme a výkone správy č. 249/2008. Zmenu vlastníctva domu Pôvodným užívateľom neoznámilo ani Mesto ani SMMK; z pohľadu Pôvodných užívateľov v pozícii prenajímateľa naďalej vystupovala SMMK (namiesto Mesta).
- 14 V roku 2009 SMMK doručila Pôvodným užívateľom výpoveď z nájmu nebytových priestorov z dôvodu nezaplatenia nájomného. Po uplynutí výpovednej doby došlo zo strany Pôvodných užívateľov k odovzdaniu nebytových priestorov a skončeniu ich užívania.
- 1.5. BPMK je právnym nástupcom SMMK.
- 1.6. Pôvodní užívatelia v súlade s pôvodnou zmluvou vykonali v nebytových priestoroch viaceré investície. Samotná pôvodná zmluva žiadnym spôsobom neupravovala spôsob vysporiadania nákladov spojených s realizáciou investícií po skončení zmluvného vzťahu.

Súdne konania

- 1.7. SMMK podal žalobu proti Pôvodným užívateľom z titulu nezaplatenia nájomného (čo bolo dôvodom podania výpovede - viď vyššie bod 1.4). V súčasnosti ide o tieto súdne konania:
 - BPMK proti Užívateľovi 1 o zaplatenie 38.019,88 € s prísl. vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 30Cb/233/2012 (ďalej len „súdne konanie 1“),
 - BPMK proti Užívateľovi 2 o zaplatenie 23.952,22 € s prísl. vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 9Cb/67/2014 (ďalej len „súdne konanie 2“).
- 1.8. Pôvodní užívatelia podali žalobu proti SMMK z titulu náhrady za zhodnotenie domu na základe nimi vykonaných investícií. Na stranu žalovaných bolo (ako strana konania) príbraté aj Mesto. V súčasnosti ide o nasledovné súdne konanie.
 - Užívateľ 1 a Užívateľ 2 proti Mestu o zaplatenie 168 870,98 € s prísl. vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/197/2010 (ďalej len „súdne konanie 3“).
- 1.9. Zároveň v rámci súdneho konania 3 bolo uznesením súdu vylúčené na samostatné konanie proti BPMK. Ide o nasledovné súdne konanie:
 - Užívateľ 1 a Užívateľ 2 proti BPMK o zaplatenie náhrady škody (vo výške 12.309,81 € pre Užívateľa 1 a vo výške 18.444,84 € pre Užívateľa 2) vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 24C/11/2017 (ďalej len „súdne konanie 4“).
- 1.10. Žiadne z vyššie uvedených súdnych konaní dosiaľ nebolo právoplatne ukončené V rámci súdneho konania 3 súd medzitýmnym rozsudkom rozhodol v prospech Pôvodných užívateľov (žalobcov) a v neprospech Mesta (žalovaného) tak, že základ nároku žalobcov je daný. V rámci tohto konania súd prvej inštancie dospel k záveru, že pôvodná zmluva je z právneho hľadiska nájomná zmluva (t. j. nie podnájomná zmluva), pričom momentom nadobudnutia výlučného vlastníctva k domu zo strany Mesta sa Mesto dostalo do právnej pozície prenajímateľa (namiesto SMMK). Tento medzitýmny rozsudok ešte nenadobudol právoplatnosť

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Zmluvné strany majú eminentný záujem na definitívnom usporiadaní všetkých vzájomných vzťahov (najmä finančných vzťahov), ktoré vyplynuli z užívania nebytových priestorov Pôvodnými užívateľmi. Zmluvné strany zároveň deklarujú, že majú záujem ukončiť všetky vzájomné súdne spory uvedené vyššie v bodoch 1.7 až 1.10. Zmluvné strany pritom berú na zreteľ, že komplikovaný skutkový stav bol v minulosti zapríčinený aj konaním tretej osoby mimo okruhu zmluvných strán, pričom v súčasnosti je mimoriadne ťažko odhadnúť, aká veľká je miera pravdepodobnosti celkovej úspešnosti jednotlivých zmluvných strán v príslušných súdnych konaniach, atak sa urovnanie sporných vzájomných nárokov javí ako ekonomicky najvýhodnejšie riešenie pre všetky zainteresované strany.
- 2.2 Pôvodní užívatelia v rámci súdneho konania 3 na základe znaleckého posudku č. 97/2009 spracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS - Komerčia, a. s. ku dňu 29.10.2009 vychádzali zo záveru, že zostatková hodnota investícií vložených Pôvodnými užívateľmi do zhodnotenia domu predstavuje sumu 230.840,00 €. Od tejto sumy si Pôvodní užívatelia odpočítali svoje dlžné nájomné (ktoré Pôvodní užívatelia vyčíslili v sume 61.969,02 €), čím dospeli k žalovanej sume 168.870,98 € v rámci súdneho konania 3.
- 2.3. Na druhej strane si SMMK nechala spracovať znalecký posudok č. 37/2011 u znalca Ing. Jozefa Faitha, z ktorého vyplynulo, že zhodnotenie domu vykonaného Pôvodnými užívateľmi predstavuje čiastku 60.900,00 €.
- 2.4 Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli a spoločne uznávajú, že
- a) záväzok Mesta za zhodnotenie domu vykonaného Užívateľom 1 sa rovná výške dlžného nájomného, ktorú voči nemu eviduje BPMK, t. j. 38.019,88 € (ďalej len „*pohľadávka A1*“) - tento záväzok zanikne vzájomným zápočtom;
 - b) záväzok Mesta za zhodnotenie domu vykonaného Užívateľom 2 sa rovná výške dlžného nájomného, ktorú voči nemu eviduje BPMK, t. j. 23.952,22 € (ďalej len „*pohľadávka A2*“) - tento záväzok zanikne vzájomným zápočtom.
- Mesto dňom účinnosti tejto zmluvy uznáva svoj záväzok voči Užívateľovi 1 za zhodnotenie domu a zaväzuje sa uhradiť Užívateľovi 1 jeho pohľadávku A1 (t. j. 38.019,88 €) postupom podľa bodu 2.7 a taktiež Mesto dňom účinnosti tejto zmluvy uznáva svoj záväzok voči Užívateľovi 2 za zhodnotenie domu a zaväzuje sa uhradiť Užívateľovi 2 jeho pohľadávku A2 (t. j. 23.952,22 €) postupom podľa bodu 2.7.
- 2.5. Na základe vyššie uvedeného sa zmluvné strany dohodli a spoločne uznávajú, že Užívateľ 1 má záväzok na dlžnom nájomnom vo výške 38.019,88 € za užívanie nebytových priestorov od februára 2009 do októbra 2009 vrátane, ktoré sa rovná výške zhodnotenia domu (ďalej len „*pohľadávka B1*“) a Užívateľ 2 má záväzok na dlžnom nájomnom vo výške 23.952,22 € za užívanie nebytových priestorov od februára 2009 do októbra 2009 vrátane, ktoré sa rovná výške zhodnotenia domu (ďalej len „*pohľadávka B2*“) a pohľadávka B1 a pohľadávka B2 zaniknú vzájomným zápočtom.
- 2.6. Pôvodní užívatelia považujú za oprávneného na zaplatenie dlžného nájomného Mesto ako vlastníka domu, ktorý mal vstúpiť do pozície prenajímateľa namiesto SMMK, ktorý pohľadávky súdne uplatnil. Vzhľadom na to, že Mesto aj BPMK považujú za aktívne legitimovaného na zaplatenie dlžného nájomného BPMK (t. j. že BPMK je subjektom, ktorému patrí pohľadávka B1 a pohľadávka B2), z dôvodu opatrnosti za účelom usporiadania vzájomných vzťahov BPMK postupuje dňom účinnosti tejto zmluvy pohľadávku B1 a pohľadávku B2 Mestu za odplatu vo výške nominálnej hodnoty istiny týchto pohľadávok. Užívateľ 1 dňom účinnosti tejto zmluvy uznáva svoj záväzok voči Mestu za pohľadávku B1 a zaväzuje sa uhradiť ju postupom podľa bodu 2.7 a taktiež Užívateľ 2 uznáva dňom účinnosti tejto zmluvy uznáva svoj záväzok voči Mestu za pohľadávku B2 a zaväzuje sa uhradiť ju postupom podľa bodu 2.7.
- 2.7. Zmluvné strany sa dohodli, že:
- a) Mesto a Užívateľ 1 dňom účinnosti zmluvy týmto započítajú navzájom pohľadávku A1 a pohľadávku B1 pričom týmto dňom tieto pohľadávky celkom zanikajú,
 - b) Mesto a Užívateľ 2 dňom účinnosti zmluvy týmto započítajú navzájom pohľadávku A2 a pohľadávku B2 pričom týmto dňom tieto pohľadávky celkom zanikajú,
 - c) Mesto na účet BPMK uhradí odplatu za postúpenú pohľadávku B1 a odplatu za postúpenú pohľadávku B2, a to do 60 dní od účinnosti tejto zmluvy; od splnenia tejto povinnosti nie je táto zmluva akokoľvek závislá, najmä táto skutočnosť nemá žiaden vplyv na zánik vzájomných záväzkov podľa písm. a) a b).
- 2.8. Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo strán si nebude navzájom uplatňovať akékoľvek iné práva zo vzájomných vzťahov podľa bodov 1.1 až 1.10 tejto zmluvy a ani príslušenstvo pohľadávok vymedzených vyššie v bodoch 2.4 až 2.7, najmä úroky z omeškania a trovy súdnych konaní špecifikovaných vyššie v bodoch 1.7 až 1.9. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že na jednej strane Užívateľ 1 odpúšťa úroky z omeškania, ktoré sa vzťahujú na jeho pohľadávku A1 a Užívateľ 2 odpúšťa úroky z omeškania,

ktoré sa vzťahujú na jeho pohľadávku A2, a na druhej strane BPMK a Mesto odpúšťajú úroky z omeškania, ktoré sa vzťahujú na pohľadávku B1 a pohľadávku B2.

- 2.9. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od účinnosti zmluvy vykonajú relevantný úkon smerujúci k zastaveniu vzájomných súdnych konaní, najmä:
- a) BPMK zoberie späť žalobný návrh v súdnom konaní 1 a v súdnom konaní 2 a Pôvodní užívatelia zašlú príslušnému súdu súhlas s týmto späťvzatím žaloby;
 - b) Pôvodní užívatelia zoberú späť žalobný návrh v súdnom konaní 3 a Mesto zašle príslušnému súdu súhlas s týmto späťvzatím žaloby;
 - c) Pôvodní užívatelia zoberú späť žalobný návrh v súdnom konaní 4 a BPMK zašle príslušnému súdu súhlas s týmto späťvzatím žaloby.
- 2.10. Zmluvné strany zároveň pri úkonoch adresovaných príslušnému súdu podľa bodu 2.8 výslovne uvedú, že si neuplatňujú náhradu trov konania. Zároveň o svojom úkone budú informovať druhú stranu v príslušnom súdnom konaní, resp. jej právneho zástupcu
- 2.11. Ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde zo strany príslušného súdu k zastaveniu konania (najmä ak ide o súdne konanie 3), príslušná zmluvná strana v pozícii žalobcu sa zaväzuje vykonať relevantný úkon smerujúci k zastaveniu vzájomného súdneho konania podľa bodov 2.9 a 2.10 opakovane čo najskôr po tom, ako to umožní procesná situácia v príslušnom súdnom konaní, a to bez ohľadu na to, či dôjde k nadobudnutiu právoplatnosti medzitýmneho rozsudku uvedeného v bode 1.10.
- 2.12. Zmluvné strany vyhlasujú, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy sú na základe tejto zmluvy všetky vzájomné finančné vzťahy vyplývajúce z užívania nebytových priestorov medzi Mestom a BPMK na jednej strane a Pôvodnými užívateľmi na druhej strane vysporiadané. Tým nie je dotknutý záväzok Mesta podľa bodu 2.7 písm. c).

3. ĎALŠIE DOJEDNANIA

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podľa bodov 2.4 až 2.11 a 4.3 je poškodená zmluvná strana (spravidla vystupujúca v pozícii žalovanej strany) oprávnená uplatniť voči porušujúcej zmluvnej strane zmluvnú pokutu, ktorá sa bude rovnať výške uplatnených nárokov porušujúcej zmluvnej strany v rámci príslušného súdneho konania. Pred uplatnením zmluvnej pokuty je však oprávnená zmluvná strana povinná najskôr porušujúcu zmluvnú stranu na to písomne upozorniť a poskytnúť jej primeranú lehotu na nápravu.
- 3.2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná ostatným zmluvným stranám prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
- a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej Zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu;
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou;
 - c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou

4. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že ich záväzkové vzťahy založené alebo súvisiace s touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka (na základe dohody zmluvných strán podľa § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka) a s poukázaním na § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka sa na zmluvu použijú ustanovenia § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 4.2. Táto zmluva je vyhotovená v 8 rovnopisoch, po 2 rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
- 4.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta (www.kosice.sk). Mesto je povinné túto zmluvu zverejniť do 7 dní od jej doručenia a zmluvné strany o tom bezodkladne vyrozumieť.

- 4.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.

Za Mesto Košice: . 4 -03- 2019

V Košiciach dňa.....



Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Za Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

V Košiciach dňa .4 -03- 2019

Ing. Bartolomej Szabó
konateľ

Za LSKA BRATISLAVA, spol. s r.o.:

V Bratislave dňa.....

/

r

JUDr. Marianna Danielová
konateľ

Za EUROPA-JUWEL, spol. s r.o.:

V Bratislave dňa.....

/

..... i
JUDr. Marianna Danielová
konateľ