

DOHODA O UROVNANÍ

uzatvorená podľa ustanovenia § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník s použitím ustanovenia § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Dohoda**“)

MEDZI TÝMITO ÚČASTNÍKMI DOHODY:

MESTO KOŠICE
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904
IČ DPH: SK2021186904
Číslo účtu (IBAN): SK03 5600 0000 0004 4248 6001
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
(ďalej len „**mesto Košice**“)

a

BEACH CLUB KOŠICE S. R. O.
Sídlo: Slovenská 26, 040 01 Košice
IČO: 47240032
DIČ: 2023551354
IČ DPH: SK2022605904
Číslo účtu (IBAN): SK26 0200 0000 0052 0610 3454
Štatutárny orgán: Martin Sokáč, konateľ
zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro. vložka č. 31434/V
(ďalej len „**Beach club**“)

(ďalej spolu aj ako „**Účastníci Dohody**“)

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Mesto Košice a Beach club vyhlasujú, že nakoľko medzi nimi existujú nevysporiadané vzťahy a záväzky, ktoré sú medzi nimi ku dňu podpisu Dohody sporné, pričom majú eminentný záujem usporiadať takto vzniknuté záväzky mimosúdnou cestou, dohodli sa na urovnaní sporných práv a povinností tak, ako je uvedené ďalej v Dohode.
2. Podstatné náležitosti tejto Dohody boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 992 zo dňa 12. 12. 2025.

VYMEDZENIE NÁROKOV Z HMOTNOPRÁVNÝCH VZŤAHOV MEDZI ÚČASTNÍKMI DOHODY

3. Nájomnou zmluvou č. 3154454 zo dňa 26. 3. 2010 (ďalej len „**nájomná zmluva**“) bol uzavretý nájomný vzťah medzi Mestskou časťou Košice – Staré Mesto ako vtedajším vlastníkom nehnuteľnosti – Mestskej krytej plavárne (ďalej len „**MKP**“) a medzi spoločnosťou HOME and STYLE s. r. o. Do právneho postavenia nájomcu vstúpila po predaji časti podniku spoločnosť Beach club. Do právneho postavenia prenajímateľa vstúpilo mesto Košice získaním vlastníckeho práva k nehnuteľnosti MKP vrátane prilahlých pozemkov (na základe kúpnej zmluvy č. 202100036 zo dňa 4. 1. 2021 uzavretej medzi Mestskou časťou Košice – Staré Mesto ako predávajúcim a Mestom Košice ako kupujúcim).
4. Predmetom nájomnej zmluvy bol nájom časti pozemku Mesta Košice evidovaného na LV č. 10527, kat. úz. Stredné Mesto ako parc. KN-C č. 2014/1 (v súčasnosti ide o pozemok parc. KN-C č. 2014/39). Na tomto pozemku spoločnosť Beach club vybudovala v zmysle nájomnej zmluvy a jej dodatkov tieto stavebné objekty: Beach club, bufet, prezliedárne, WC ženy, WC muži.
5. Mesto Košice je vlastníkom pozemkov parc. KN-C č. 2014/39, 2014/19, 2002, 1997/2, 2632/20, kat. úz. Stredné Mesto (ďalej aj „**dotknuté pozemky**“).

6. Spoločnosť Beach club okrem užívania predmetu nájomnej zmluvy užívala/udržiavala časť dotknutých pozemkov (časť pozemku parc. KN-C č. 2014/39, ktorá nebola predmetom nájomnej zmluvy, a tiež ďalšie príslušné pozemky parc. KN-C č. 2632/20, č. 2002, č. 1997/2 a č. 2014/19), a to tak, že spoločnosť Beach club navozila plážový piesok, vystavala chodníky, osadila bazén, stĺpy, dve plážové ihriská, osadila detský hrad, zavlažovací systém (parc. KN-C č. 2014/39 a časť parc. KN-C č. 2632/20, na ktorej bolo zriadené plážové ihrisko), užívala v letnej sezóne pravidelne umiestňovala aj letné sedenia, sedacie vaky, stolíky a plážové lehátka (parc. KN-C č. 2014/39), pričom všetky takto dotknuté pozemky boli po celý čas prístupné verejnosti bez akýchkoľvek obmedzení. Uvedené užívanie spoločnosť Beach club zdôvodňovala dohodou s pôvodným prenajímateľom Mestskou časťou Košice - Staré Mesto (s jej správcom mala uzavretú Zmluvu o spolupráci zo dňa 09.08.2013, ktorá obsahovo tvorila súčasť nájomnej zmluvy a ktorou sa strany dohodli na pravidlách vzájomnej spolupráce s cieľom úpravy vzájomných práv a povinností pri prevádzke vonkajšieho areálu krytej plavárne). V zmysle dohody o spolupráci pokračovala spoločnosť Beach club aj po tom, čo do nájomného vzťahu vstúpilo mesto Košice.
7. Výpoveďou zo dňa 8. 3. 2022 došlo k ukončeniu nájomného vzťahu medzi mestom Košice ako prenajímateľom a spoločnosťou Beach club ako nájomcom. Napriek ukončeniu nájomného vzťahu užívanie dotknutých pozemkov vo vlastníctve mesta Košice zo strany spoločnosti Beach club pokračovalo a spoločnosť na nich naďalej vykonávala podnikateľskú činnosť. Do júla 2022 pokračovala spoločnosť Beach club v platbách vo výške pôvodného nájomného. Posledná platba v roku 2022 bola poukázaná mestu Košice za mesiac jún 2022, a to dňa 18. 7. 2022 (platby po ukončení nájmu spolu vo výške 491,33 € za 4 mesiace, čiže spolu 1965,32 €). Od júna 2023 bola z dôvodu rekonštrukcie pre návštevníkov zatvorená budova Mestskej krytej plavárne, od októbra 2023 bola stavba oplotená tak, že došlo k zmenšeniu rozsahu využívania dotknutých pozemkov (užívanie pozemku parc. KN-C č. 2014/39 bolo osadením oplotenia zmenšené o 2559 m²). Spoločnosť Beach club začala s platením za užívanie pozemkov mesta opätovne v roku 2025, opäť vo výške 491,33€ za 4 mesiace, čiže spolu vo výške 1965,32 €.
8. Znaleckým posudkom č. 40/2024 bola zistená všeobecná hodnota nehnuteľností v k. ú. Stredné Mesto – stavieb v areáli Mestskej krytej plavárne bez pozemku neevidované v katastri nehnuteľnosti ani na liste vlastníctva, ktoré sú vlastníctvom spoločnosti Beach club celkovo vo výške 624 663,34 €. Predmetom ocenenia boli jednotlivé stavebné objekty:
- SO 01 Beach club - samostatne ocenený na 366 182,29 €,
 - drobné stavby (bufet, šatňa, WC ženy, WC muži, pizza stánok, predajňa lístkov) – samostatne 42 772,90 €
 - ploty (okolo bazéna s podmurovkou a bez podmurovky) – samostatne 7 928,99 €
 - vonkajšie úpravy (spevnené plochy, oporný múr bazéna, rozvody úžitkovej vody k bazénu a WC, rozvod pitnej vody k Beach klubu a k Pizza stánku, kanalizačné prípojky, šachty, elektrické prípojky, detský bazén) – samostatne 178 879,03 €
 - iné stavby (sprchy a zavlažovací systém a areáli) – samostatne 28 899,12 € (ďalej spolu aj „**stavebné objekty**“).
9. Znaleckým posudkom č. 84/2022 bola ku dňu spracovania posudku 7. 6. 2022 určená jednotková všeobecná hodnota nehnuteľnosti – dotknutých pozemkov mesta, na 221 €/m².
10. Znaleckým posudkom č. 83/2025 bola určená všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností – dotknutých pozemkov:
- a) za rok 2023 vo výške 16,61 €/m²,
 - b) za rok 2024 vo výške 16,57 €/m²,
 - c) za rok 2025 vo výške 13,84 €/m².

VYMEDZENIE SPORNÝCH NÁROKOV MEDZI ÚČASTNÍKMI DOHODY

11. Medzi účastníkmi Dohody je sporné, aká je výška uplatniteľného nároku mesta Košice voči spoločnosti Beach club a existencia a konkrétny obsah nároku spoločnosti Beach club na užívanie dotknutých pozemkov, vzhľadom na:
- a) sporný rozsah užívanej plochy dotknutých pozemkov: spoločnosť Beach club tvrdí, že užívala plochu dotknutých pozemkov len počas letnej sezóny, a to len pod stavbami v zmysle nájomnej zmluvy, a že zvyšnú časť užívala široká verejnosť. Mesto Košice zastáva názor, že aj okolité plochy sú využívané zákazníkmi spoločnosti Beach club, a plážový piesok, ihriská a plážové

sedenie umiestnia spoločnosť Beach club na pozemok mesta Košice za účelom výkonu podnikateľskej činnosti. Zároveň mesto Košice nesúhlasí s tvrdením, že by boli dotknuté pozemky užívané iba počas letnej sezóny, pretože stavby spoločnosti Beach club sú na dotknutých pozemkoch umiestnené celoročne, bez ohľadu na skutočnosť, či v týchto priestoroch spoločnosť vykonáva činnosť;

- b) predchádzajúce dohody spoločnosti Beach club s pôvodným prenajímateľom, kedy spoločnosť Beach club mala na základe zmluvy o spolupráci možnosť užívať príslušné plochy v režime vzájomnej spolupráce: mesto Košice zastáva názor, že mesto Košice nie je zmluvnou stranou dohody o spolupráci, pretože vstúpilo iba do nájomného vzťahu, a nevstúpilo do iných právnych vzťahov pôvodného vlastníka. Beach club zastáva názor, že Zmluva o spolupráci je súčasťou nájomnej zmluvy a obsahovo dopĺňa ustanovenia nájomnej zmluvy;
 - c) spornú výšku nájmu, ktorý bol určený pôvodnou nájomnou zmluvou: spoločnosť Beach club trvala na zachovaní platby nájmu za predmet nájmu určenej nájomnou zmluvou, mesto Košice zastáva názor, že po zániku nájomného vzťahu už je namieste určenie obvyklej ceny nájmu.
12. Medzi účastníkmi Dohody je tiež sporné, aká by mala byť výška náhrady za stavby vo vlastníctve spoločnosti Beach club, ktoré síce boli ohodnotené znaleckým posudkom, avšak pre mesto Košice nie je ich využitie perspektívne a vzhľadom na budúce využitia územia má mesto Košice záujem na ich odstránení z dotknutých pozemkov.

PREDMET A ÚČEL DOHODY

13. Predmetom Dohody je urovanie vzájomných práv a povinností účastníkov Dohody, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním dotknutých pozemkov mesta Košice spoločnosťou Beach club, umožnenie realizácie projektu mesta Košice, ktorá si vyžaduje vypratanie dotknutých nehnuteľností, a tiež určenie finančnej kompenzácie spoločnosti Beach club v súvislosti s úplným vyprataním pozemkov a s tým súvisiacim zánikom vlastníckeho práva spoločnosti Beach club k nehnuteľným veciam – stavebným objektom, ktoré sa v čase podpisu Dohody nachádzajú na dotknutých pozemkoch.
14. Na základe tejto Dohody sa všetky Sporné práva a povinnosti uvedené v bode 11 a 12 Dohody nadobudnutím účinkov urovnania podľa tejto Dohody urovnávajú tak, že zaniká spornosť vzájomných finančných nárokov vyplývajúcich z užívania dotknutých pozemkov a spornosť existencie nárokov na užívanie dotknutých pozemkov a nahrádzajú sa novými právami a povinnosťami vyplývajúcimi z urovnania (v bode 15 a 18 tejto Dohody).

UROVNANIE SPORNÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ

15. Účastníci Dohody sa dohodli, že:
- a) zaniká nárok mesta Košice na finančnú náhradu za užívanie dotknutých pozemkov spoločnosťou Beach club bez právneho titulu s výnimkou finančnej náhrady, ktorá bola do uzatvorenia tejto Dohody zo strany spoločnosti Beach club zaplatená mestu Košice,
 - b) zaniká nárok spoločnosti Beach club na užívanie dotknutých pozemkov a nárok spoločnosti Beach club na akékoľvek finančné vyrovnanie súvisiace s ukončením činnosti na dotknutých pozemkoch a s vyprataním dotknutých pozemkov, z ktorého vyplýva zánik stavebných objektov na dotknutých pozemkoch, okrem finančného vyrovnania definovaného touto Dohodou,
 - c) považujú zánik právneho vzťahu založeného nájomnou zmluvou za nespornú skutočnosť.
16. Spoločnosť Beach club sa zaväzuje do 30. 6. 2026 vypratať dotknuté pozemky, najmä odstrániť z dotknutých pozemkov stavebné objekty alebo ich časti v rozsahu, v ktorom sa nachádzajú nad úrovňou terénu (po základovú dosku) a huteľné veci, ktoré nie sú vo vlastníctve mesta Košice a zdržať sa ďalšieho užívania dotknutých pozemkov. Vyprataním podľa tohto bodu Dohody sa rozumie odstránenie stavebných objektov SO 01 Beach club, drobné stavby (bufet, šatňa, WC ženy, WC muži, pizza stánok, predajňa lístkov), iné stavby (sprchy) a to všetko v časti nad úrovňou terénu. Spoločnosť Beach club berie na vedomie, že splnenie tejto jej povinnosti riadne a včas je podstatné pre realizáciu ďalších zámerov mesta Košice na dotknutých pozemkoch.

17. Mesto Košice sa zaväzuje poskytnúť spoločnosti Beach club potrebnú súčinnosť na splnenie povinností podľa bodu 16 tejto Dohody, najmä umožniť vstup na dotknuté pozemky, koordinovať svoje stavebné a organizačné aktivity tak, aby nebránili odstráneniu stavebných objektov, a zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktoré by znemožnili alebo podstatne sťažili splnenie povinností spoločnosti Beach club.
18. Mesto sa zaväzuje zaplatiť spoločnosti Beach club finančnú kompenzáciu vo výške 300 000 eur, ktorá bude uhradená v dvoch splátkach:
 - a) 1. splátka vo výške 150 000 eur do 31. 12. 2025,
 - b) 2. splátka vo výške 150 000 eur do 31. 12. 2027, nie však skôr, ako dôjde k splneniu záväzku spoločnosti podľa bodu 16.
19. Účastníci Dohody sa dohodli, že finančná kompenzácia podľa tejto Dohody predstavuje náhradu za zánik vlastníckeho práva k stavebným objektom a vysporiadanie investícií, a nie je protiplnením za službu.
20. Ak spoločnosť Beach club nesplní svoj záväzok uvedený v bode 16. tejto Dohody riadne a včas (povinnosť vypratať dotknuté pozemky), je mesto Košice oprávnené požadovať od spoločnosti Beach club úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100 eur za každý deň omeškania počnúc 1. dňom omeškania a úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1000 eur za každý deň omeškania počnúc 91. dňom omeškania, pričom celková výška zmluvnej pokuty podľa tohto bodu nesmie presiahnuť sumu 50 000 eur. Zmluvná pokuta sa neuplatní, ak omeškanie vzniklo v dôsledku vyššej moci, rozhodnutia orgánu verejnej moci alebo z dôvodu neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany mesta Košice.
21. Mesto Košice je oprávnené uplatniť akékoľvek námietky voči spôsobu alebo rozsahu splnenia povinností spoločnosti Beach club podľa bodu 16 tejto Dohody výlučne písomne, a to najneskôr do 30 dní odo dňa uplynutia lehoty na splnenie povinností podľa bodu 16 tejto Dohody. V prípade, ak mesto Košice v tejto lehote neuplatní voči spoločnosti Beach club žiadne písomné námietky, má sa za to, že povinnosti spoločnosti Beach club podľa bodu 16 tejto Dohody boli splnené riadne a včas.
22. Po 30. 6. 2026 je mesto Košice oprávnené aj samo vypratať dotknuté pozemky v časti stavieb, ktorých vypratanie nie je súčasťou záväzku spoločnosti Beach club podľa bodu 16 tejto Dohody, na čo ho spoločnosť Beach club týmto splnomocňuje.
23. Po 30. 6. 2026 je mesto Košice oprávnené aj samo na náklady spoločnosti Beach club vypratať dotknuté pozemky podľa bodu 16 tejto Dohody v časti stavieb, ktoré je povinná vypratať spoločnosť Beach club, na čo ho spoločnosť Beach club týmto splnomocňuje.

ĎALŠIE VYHLÁSENIE ÚČASTNÍKOV DOHODY

24. Mesto Košice a spoločnosť Beach club vyhlasujú, že nadobudnutím účinkov urovnania podľa tejto Dohody považujú všetky Sporné práva a povinnosti za urovnané, a nemajú voči sebe žiadne ďalšie súvisiace peňažné alebo nepeňažné nároky okrem tých, ktoré sú uvedené v Dohode.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

25. Účastníci Dohody sa v súlade s § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto Dohodou sa spravuje Obchodným zákonníkom.
26. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená jednostranne započítať akúkoľvek svoju pohľadávku voči pohľadávke druhej zmluvnej strany vyplývajúcej z tejto Dohody alebo v súvislosti s ňou, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. Zákaz započítania sa vzťahuje na všetky pohľadávky, bez ohľadu na ich právny dôvod, splatnosť, výšku, menu, ako aj na pohľadávky nesporné, sporné, budúce, podmienené alebo postúpené.
27. Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania Účastníkmi Dohody, ktorí sú od tohto dňa svojimi prejavmi vôle viazaní. Dohoda nadobúda v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 OZ účinnosť v deň nasledujúci po dni zverejnenia Dohody mestom Košice ako povinnou osobou v súlade so Zákom.

28. Účastníci Dohody týmto vyhlasujú a súhlasia s tým, že sumy všetkých zmluvných pokút uvedených v tejto Dohode sú za všetkých podmienok primerané. Dojednané zmluvné pokuty neovplyvnia právo Účastníkov Dohody požadovať od druhého Účastníka Dohody náhradu škody v plnej výške popri zmluvnej pokute. Zmluvná pokuta musí byť uhradená do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa, keď povinný Účastník Dohody dostane žiadosť oprávneného Účastníka Dohody na zaplatenie zmluvnej pokuty, ak nie je v tejto Dohode dohodnuté inak.
29. Členenie Dohody na články, ako aj označenie jednotlivých článkov slúžia len pre orientáciu v texte Dohody, a preto nie je možné toto použiť pri výklade Dohody, ako aj pri posudzovaní oddeliteľnosti jej častí.
30. Dohodu možno meniť a dopĺňať iba vo forme písomných dodatkov podpísaných všetkými Účastníkmi Dohody.
31. Dohoda sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane mesto Košice a jeden rovnopis dostane spoločnosť Beach club.
32. Účastníci Dohody si Dohodu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, a v súvislosti s ňou vyhľadali právne poradenstvo, pričom na znak súhlasu s ňou ako dôkaz svojej vážnej a slobodnej vôle s jej obsahom, ktorý je pre Účastníkov Dohody určitý a zrozumiteľný, prostý akéhokoľvek omylu a tiesne, pripájajú Účastníci Dohody svoje podpisy.

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

.....
Mesto Košice

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor

.....
BEACH CLUB KOŠICE s. r. o.

Martin Sokáč
konateľ