

DOHODA O UROVNANÍ

uzavretá podľa ust. § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi

Názov: **Mestská časť Košice - Krásna**
So sídlom : Opátska 18, 040 18 Košice - Krásna
Konajúca: Ing. Peter Tomko – starosta mestskej časti
IČO: 00691020
DIČ: 2021186860
(ďalej len „Účastník 1“)

a

Obchodné meno: **INGELAND s.r.o.**
Sídlo: Opátska 13, 040 18 Košice – Krásna
Konajúca: Milan Hegedúš – konateľ spoločnosti
IČO: 47537566
DIČ: 2023942415
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice,
oddiel: Sro, vložka č. 34328/V
(ďalej len „Účastník 2“)

za týchto podmienok:

Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1.1. Dňa 26.5.2015 bola medzi Účastníkom 1 ako prenajímateľom a Účastníkom 2 ako nájomcom uzavretá nájomná zmluva, predmetom ktorej bolo odplatné prenechanie do užívania nájomcovi časti budovy „Dom služieb Barón“ so súpisným číslom 269, postavenej na pozemku – parcela KN-C č. 7027 v katastrálnom území Krásna na prízemí o celkovej prenajatej ploche 85 m², ako aj časti príľahlej nehnuteľnosti – parcely KN-C č. 7028/1 o celkovej prenajatej ploche 57 m². Táto zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.6.2015 do 31.5.2025 (ďalej len „zmluva“).
- 1.2. Okrem prenajatých nebytových priestorov a prenajatých pozemkov Účastník 2 bez právneho dôvodu užíval aj ďalšie pozemky Účastníka 1 – a to časti pozemku parcela KN-C č. 7028/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 835 m², pričom ním užívaná plocha predstavovala 309 m² (z toho 106 m² predstavovalo plochu zastavanú stavbou nájomcu s celoročným užívaním, 170 m² predstavovalo plochu vonkajšej úpravy terasy na sezónne využitie od 1.5. do 30.9. kalendárneho roka a 33 m² predstavovalo plochu zabratého vonkajšieho nádvoria na celoročné užívanie), z čoho predmetom nájmu bola iba časť vo výmere 57 m². Výmeru daného pozemku v rozsahu 252 m² užíval bez právneho dôvodu počnúc 1.6.2021 do 31.5.2025 (v rozsahu 170 m² iba na sezónne využitie od 1.5. do 30.9. kalendárneho roka).
- 1.3. Účastník 1 si voči Účastníkovi 2 uplatnil v súdnom konaní vedenom pred Mestským súdom Košice, č.k. 94Cb/37/2024 sumu vo výške 8199 EUR s prísl. z titulu náhrady za bezdôvodné obohatenie pozemku Účastníka 1 uvedeného v bode 1.2. tohto článku dohody za obdobie od 1.6.2021 do 31.5.2022. Toto súdne konanie nie je ku dňu uzavretia tejto dohody právoplatne ukončené.
- 1.4. Dňa 30.5.2025 bol medzi Účastníkom 1 a Účastníkom 2 uzavretý dodatok č. 1 k nájomnej zmluve uvedenej v bode 1.1. tejto dohody, ktorým došlo k rozšíreniu predmetu nájmu aj vo vzťahu k ďalším pozemkom užívaným zo strany Účastníka 2 za nájomné zodpovedajúce všeobecnej hodnote nájomného, k predĺženiu doby nájmu do

30.9.2025 a k uznaniu záväzku Účastníka 2 uvedeného v bode 1.2. tohto článku dohody. Následne dňa 14.10.2025 bol medzi Účastníkom 1 a Účastníkom 2 uzavretý dodatok č. 2 k nájomnej zmluve uvedenej v bode 1.1. tohto článku dohody, ktorým bolo dohodnuté predĺženie nájmu do 31.12.2025.

- 1.5. Účastník 2 na pozemku Účastníka 1 - parcela KN-C č. 7028/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 835 m² bez právneho dôvodu realizoval aj stavbu „Prístavba k budove Domu služieb, ul. Opátska 1, Košice“. Táto stavba bola dodatočne povolená rozhodnutím Mesta Košice č. MK/A/2025/0574-13/IV/KON zo dňa 28.8.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.9.2025.
- 1.6. Účelom tejto dohody je urovnať sporné nároky medzi stranami tejto dohody, a to nárok na náhradu za bezdôvodné obohatenie z titulu užívania pozemku Účastníka 1 zo strany Účastníka 2, ako aj nárok na vysporiadanie práv z neoprávnenej stavby uvedenej v bode 1.5. tohto článku dohody realizovanej Účastníkom 2 na pozemku Účastníka 1, ktorá je stavebno-technicky prepojená so stavbou Účastníka 1 - budovou „Dom služieb Barón“ so súpisným číslom 269, postavenej na pozemku – parcela KN-C č. 7027 v katastrálnom území Krásna.

CI. II

Predmet dohody

- 2.1. Účastník 1 a Účastník 2 sa dohodli, že rozsah bezdôvodného užívania pozemku - parcela KN-C č. 7028/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 835 m² v k.ú. Krásna zodpovedá vymedzeniu uvedenému v bode 1.2. článku I tejto dohody, pričom doba užívania bez právneho dôvodu je od 1.6.2021 do 31.5.2025 (v rozsahu 170 m² iba na sezónne využitie od 1.5. do 30.9. kalendárneho roka).
- 2.2. Účastník 2 sa zaväzuje, že Účastníkovi 1 nahradí náhradu za bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemku podľa bodu 2.1. tohto článku dohody v rozsahu všeobecnej hodnoty nájomného podľa znaleckého posudku č. 18/2025 vypracovaného Ing. Michalom Škriabom, so sídlom Adlerova 3 Košice dňa 10.5.2025 vo výške 12,968 EUR/m²/rok za rok 2021, vo výške 12,938 EUR/m²/rok za rok 2022, vo výške 13,329 EUR/m²/rok za rok 2023, vo výške 14,152 EUR/m²/rok za rok 2024 a vo výške 15,197 EUR/m²/rok za rok 2025 s príslušenstvom. Celková náhrada za bezdôvodné obohatenie spolu s úrokmi z omeškania je vo výške 11.744,95 EUR. Vyúčtovanie náhrady je uvedené v prílohe č. 1 tejto dohody.
- 2.3. Účastník 1 a Účastník 2 sa týmto dohodli, že majetkovo-právne vysporiadanie stavby uvedenej v bode 1.5. článku I tejto dohody sa zrealizuje tak, že Účastník 2 týmto prevádza na Účastníka 1 vlastnícke právo k tejto stavbe v celom rozsahu a Účastník 1 túto stavbu nadobúda do svojho vlastníctva za kúpnu cenu zodpovedajúcu obstarávacím nákladom na realizáciu stavby v celkovej výške EUR. Vyúčtovanie nákladov na realizáciu stavby je uvedené v prílohe č. 2 k tejto dohode.
- 2.4. V súlade s bodom 2.3. tohto článku dohody na Účastníka 1 prechádzajú všetky práva a povinnosti stavebníka (s výnimkou sankcií za porušenie právnych predpisov) vo vzťahu k rozhodnutiu Mesta Košice o dodatočnom povolení stavby č. MK/A/2025/0574-13/IV/KON zo dňa 28.8.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.9.2025. Účastník 1 je oprávnený požiadať o pridelenie súpisného čísla na danú stavbu ako stavebník (ak sa to v danom prípade aplikuje) a požiadať príslušný okresný úrad, katastrálny odbor o zápis stavby s uvedením Účastníka 1 ako vlastníka stavby do katastra nehnuteľností. Účastník 2 sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť na to, aby Účastník 1 bol zapísaný do katastra nehnuteľností ako vlastník danej stavby. Účastník 2 poskytne Účastníkovi 1 všetky doklady súvisiace s realizovaním a užívaním stavby uvedenej v bode 1.4. článku I tejto dohody do 10 dní odo dňa uzavretia tejto dohody.
- 2.5. Účastník 1 a Účastník 2 sa dohodli, že nárok Účastníka 1 na náhradu za bezdôvodné obohatenie podľa bodu 2.2. tohto článku dohody sa započítava s nárokom Účastníka 2 na zaplatenie kúpnej ceny podľa bodu 2.3. tohto článku dohody. Zvyšnú časť kúpnej ceny Účastník 1 uhradí Účastníkovi 2 v lehote 60 dní odo dňa zápisu stavby uvedenej

- v bode 1.5. článku I tejto dohody do katastra nehnuteľností podľa bodu 2.4. tohto článku dohody s uvedením Účastníka 1 ako vlastníka tejto stavby, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
- 2.6. Strany sa zároveň dohodli, že touto dohodou a splnením ich záväzkov vyplývajúcich z tejto dohody došlo k mimosúdnemu vysporiadaniu sporu uvedeného v bode 1.3. článku I tejto dohody. Akonáhle bude Účastník 1 zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastníka stavby uvedenej v bode 1.5. článku I tejto dohody, Účastník podá návrh na súd na zastavenie súdneho konania s uvedením, že došlo k uzavretiu zmieru.
- 2.7. V záujme dosiahnutia účelu tejto dohody sa strany dohodli, že nájomný pomer založený zmluvou uvedenou v bode 1.1. článku I tejto dohody v znení dodatkov uvedených v bode 1.4. tejto dohody sa predlžuje do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom dôjde k zápisu Účastníka 1 ako vlastníka stavby uvedenej v bode 1.5. článku I tejto dohody do katastra nehnuteľností.
- 2.8. Strany tejto dohody zároveň prehlasujú, že splnení všetkých ich záväzkov podľa tohto článku dohody sú všetky ich sporné nároky uvedené v bode 1.6. článku I tejto dohody v celom rozsahu vysporiadané, a žiadna zo strán tejto dohody si nebude uplatňovať voči druhej strane akékoľvek ďalšie nároky z tohto dôvodu.

CI. III

Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dohoda je platná dňom jej podpisu všetkými stranami. Táto dohoda nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po jeho zverejnení podľa ust. § 5a Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 3.2. Uzavretie tejto dohody bolo schválené uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Krásna č. zo dňa
- 3.3. Všetky strany vyhlasujú, že si túto dohodu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Strany potvrdzujú autentickosť tejto dohody svojimi podpismi.
- 3.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody je Príloha č. 1 – vyúčtovanie náhrady za bezdôvodné obohatenie a Príloha č. 2 – Vyúčtovanie nákladov na realizáciu stavby.
- 3.5. Táto dohoda bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú stranu.

V Košice - Krásna dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Peter Tomko
Starosta MČ

.....
Milan Hegeduš
konateľ

Príloha č. 1

Vyúčtovanie náhrady za bezdôvodné obohatenia

Mestská časť Košice - Krásna c/a INGELAND s.r.o.

Obdobie	Hodnota podľa ZP (EUR/m2)	Výmera celoročného užívania (m2)	Počet dní celoročného užívania	Výmera sezónneho užívania (m2)	Počet dní sezónneho užívania	Nájomné za celoročné užívanie (EUR)	Nájomné za sezónne užívanie (EUR)	Celkové nájomné (EUR)	Deň splatnosti	Deň úhrady	Počet dní úročenia	Zákonný úrok (%)	Celkový úrok z omeškani a	
1.6.2021-31.12.2021	12,968	139	214	113	122	1056,84	489,80	1546,64	31.12.2021	31.12.2025	1461	5,5	340,49	
1.1.2022-31.12.2022	12,938	139	365	113	153	1798,38	612,84	2411,22	31.12.2022	31.12.2025	1096	7,5	543,02	
1.1.2023-31.5.2023	13,329	139	151	113	31	766,47	127,92	894,39	31.5.2023	31.12.2025	945	8,75	202,62	
1.6.2023-31.12.2023	13,329	139	214	113	122	1086,26	503,43	1589,69	31.12.2023	31.12.2025	731	9,5	302,46	
1.1.2024-31.12.2024	14,152	139	366	113	153	1967,13	668,51	2635,64	31.12.2024	31.12.2025	365	8,15	214,80	
1.1.2025-31.5.2025	15,197	139	151	113	31	873,89	145,85	1019,74	31.5.2025	31.12.2025	214	7,4	44,24	
1.6.2021-31.5.2025								10097,32					1647,63	11744,95