

Komposesorát Horné Jaseno, pozem. spol.
038 02 Turčianske Jaseno, Horné Jaseno 24
IČO: 42352444, DIČ: 2024073139,
Reg.: Register pozem. spol: vložka č. R-0025/506
=====

Všeobecné nájomné podmienky na prenájom spoločnej nehnuteľnosti

I. Predmet úpravy

- 1.1. Komposesorát Horné Jaseno, pozem. spol., 038 02 Turčianske Jaseno, Horné Jaseno 24, IČO: 42352444, Reg. poz. spol: vložka č. R-0025/506 (ďalej aj „Prenajímateľ“, a/alebo „Komposesorát“) na základe zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení (ďalej tiež len „ZPS“) nakladá so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve jeho členov. Všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti sú podľa § 9 ods.1) ZPS členmi Komposesorátu. Podľa § 16 ods. 2 písm. b) ZPS v nájomných vzťahoch k spoločnej nehnuteľnosti koná výbor spoločenstva.
- 1.2. Predmetom týchto všeobecných nájomných podmienok (ďalej len „VNP“) je úprava práv a povinností zúčastnených zmluvných strán súvisiacich s existenciou nájomného vzťahu k časti spoločnej nehnuteľnosti v obhospodarovaní pozemkového spoločenstva.
- 1.3. VNP sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Komposesorátom ako prenajímateľom a inou osobou v postavení nájomcu a vzťahujú sa na prenájom časti spoločnej nehnuteľnosti, jej súčasti a príslušenstva (ďalej tiež aj ako „Predmet nájmu“ „Predmet“).
- 1.4. Prenájom sa uskutočňuje na základe jednotlivých nájomných zmlúv a/alebo rámcovej nájomnej zmluvy a týchto VNP (ďalej len „jednotlivá zmluva a/alebo „Zmluva“). Pod pojmom Zmluva sa na účely týchto VNP rozumie jednotlivá spolu s týmito VNP a všetkými jej prílohami.
- 1.5. Pod pojmom „zmluvné strany“ alebo aj „strany“ sa na účely týchto VNP rozumie Prenajímateľ a Nájomca prip. ďalší účastník označený v Zmluve alebo ak jeho účasť z obsahu zmluvy alebo VNP vyplýva.
- 1.6. S nájmom Prenajímateľ žiadne služby neposkytuje, pokiaľ sa účastníci výslovne nedohodnú inak.

II. Platobné podmienky

- 2.1. Nájomné sa hradí zásadne bezhotovostne na účet/ IBAN Komposesorátu.
- 2.2. Ak sa nájomné hradí ročne, je splatné do posledného dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho roka vopred.
- 2.3. Ak sa nájomné hradí polročne, je splatné do posledného dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného polroka vopred.
- 2.4. Ak sa nájomné hradí štvrťročne, je splatné do posledného dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka vopred.
- 2.5. Ak sa nájomné hradí mesačne, je splatné do 15 dňa toho, ktorého kalendárneho mesiaca vopred.
- 2.6. Nájomné za obdobie od vzniku nájmu do termínu prvého určeného nájomného obdobia podľa bodov 2.2. až 2.5. je splatné s prvým nájomným.
- 2.7. Ak je nájomcov viac, za záväzky ručia spoločne a nerozdielne, ak v Zmluve nie je výslovne uvedené inak.
- 2.8. Nájomné sa platí na základe nájomnej zmluvy, pokiaľ prenajímateľ nežiada uhradiť nájomné na základe splátkového kalendára a/alebo vystavenej faktúry.
- 2.9. V prípade pochybností o výške dohodnutého nájomného a ostatných platieb v zmysle Zmluvy platí, že stranami dohodnutá výška nájomného je cenou bez dane z pridanej hodnoty a iných daní. K nájomnému sa pripočítava daň z pridanej hodnoty prip. iná daň, ak bude prenajímateľ jej platiteľom resp. ak bude nájom tejto zmluvy dani podliehať. To neplatí pre daň z príjmov.
- 2.10. Nedostatky faktúry ani jej vrátenie, pokiaľ je z faktúry zrejme špecifikácia prenajatého PN, cena za prenájom PN prípadne iné poplatky a identifikácia Nájomcu nemajú vplyv na povinnosť Nájomcu zaplatiť nájomné a ostatné platby v zmysle Zmluvy.
- 2.11. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť Nájomcovi faktúru v elektronickej forme a túto mu doručiť formou elektronickej pošty na e-mailovú adresu Nájomcu, ktorá je uvedená v Zmluve a/alebo na emailovú adresu, ktorú Nájomca poskytol Prenajímateľovi za účelom vzájomnej komunikácie, s čím Nájomca súhlasí. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť vierohodnosť pôvodu, neporušenosť obsahu a čitateľnosť elektronickej faktúry, pričom spôsob zabezpečenia elektronickej faktúry jednostranne určí Prenajímateľ, s čím Nájomca súhlasí. Zmluvné strany sa dohodli, že doručenie elektronickej faktúry na e-mailovú adresu Nájomcu sa považuje za predloženie a doručenie vyúčtovania za nájom PN Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade pochybností sa

- elektronická faktúra považuje za doručenie okamihom jej preukázateľného odoslania na e-mailovú adresu Nájomcu.
- 2.12. Prenajímateľ je oprávnený započítať si všetky pohľadávky voči Nájomcovi, s pohľadávkami, ktoré má Nájomca voči Prenajímateľovi na základe Zmluvy alebo na základe iného právneho dôvodu. Prenajímateľ je oprávnený započítať podľa vlastného uváženia platby Nájomcu, vrátane prip. Nájomcom zaplatenej kaucie, na najstaršie (najskôr splatné) a aj premlčané záväzky Nájomcu, a to aj v prípade, že Nájomca určí, aby sa platba započítala na iné jeho záväzky. Na účely tohto bodu sa pod pojmom záväzky Nájomcu rozumejú akékoľvek peňažné záväzky Nájomcu vrátane príslušenstva.
- 2.13. Omeškanie nájomcu s platením peňažného záväzku sa považuje za vážne porušenie zmluvnej povinnosti.
- 2.14. Ak účastník je v omeškaní s úhradou svojho záväzku, je povinný veriteľovi okrem nárokov určených právnym predpisom a spojených s vymáhaním pohľadávky zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a paušálny poplatok 3,- € (+dph) za každú vystavenú upomienku.
- 2.15. Nájomné dohodnuté v Zmluve je cenou určenou na obdobie do konca kalendárneho roka, nasledujúcom po roku, v ktorom sa Zmluva uzavrela. Prenajímateľ má právo výšku nájomného pravidelne na obdobie vždy ďalšieho kalendárneho roka upraviť o výšku inflačného-deflačného koeficientu vyhlásenom Slovenským štatistickým úradom ako oficiálna miera inflácie-deflácie predchádzajúceho kalendárneho roka. Takto určené nájomné je záväzným nájomným pre nasledujúci rok trvania nájmu a východiskovou cenou pre stanovenie nájomného ďalšieho obdobia. Určenie nájmu prenajímateľ písomne vyčíslí nájomcovi bez zbytočného odkladu potom ako sa zverejnia oficiálne výsledky inflačného-deflačného vývoja v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. Osobitný dodatok k nájomnej zmluve sa nevyžaduje.

III. Osobitné ustanovenia o výkone nájmu

- III.1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený nájom.
- III.2. Nájomca podpisom Zmluvy vyhlasuje, že
- III.2.1. sa so stavom Predmetu dôkladne oboznámi a že jeho stav zodpovedá účelu zmluvy
- III.2.2. že Predmet v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisu Zmluvy, preberá ako stojí a leží. Pokiaľ nebol spísaný osobitný protokol, Zmluva slúži zároveň aj ako protokol o odovzdaní a prevzatí.
- III.2.3. Predmet bude užívať výlučne na vykonávanie činnosti v súlade s účelom nájmu v čl. I. tejto Zmluvy. Každá zmena účelu užívania musí byť písomne odsúhlasená prenajímateľom.
- III.3. Nájomca je povinný
- III.3.1. o Predmet sa starať so starostlivosťou riadneho hospodára resp. s odbornou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu či znehodnoteniu
- III.3.2. bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť vznik väd a mimoriadne udalosti, ktoré na Predmete nastali
- III.3.3. zabezpečiť bežnú údržbu a upratovanie Predmetu, dodržiavanie čistoty a potrebnej hygieny, hradiť bežné náklady spojené s udržiavaním Predmetu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t.j. náklady najmä na upratovanie, bežnú údržbu
- III.3.4. umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu a znášať obmedzenia v jeho užívaní v rozsahu potrebnom na uskutočnenie prípadných opráv alebo úprav.
- III.3.5. si plniť úlohy na úseku požiarnej ochrany v zmysle príslušných ustanovení z.č.314/2001Z.z.v úplnom znení a úlohy bezpečnosti práce v zmysle zákona 124/2006 v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ v zmysle § 12 vyhl. č. 82/1996 Z.z. o požiarnej ochrane vzhľadom na prevádzkové pomery nezriaďuje samostatnú ohlasovňu požiarov, ale ohlasovňou požiarov je každý samostatne užívaný Predmet
- III.3.6. dodržiavať povinnosti podľa predpisov na úseku ochrany prírody a krajiny, životného prostredia
- III.3.7. umožniť užívanie spoločných častí vstupov a vjazdov bez obmedzenia aj iným užívateľom tak, aby títo neboli obmedzovaní pri ich činnosti.
- III.3.8. umožniť prenajímateľovi, resp. jeho poverenému zástupcovi, vstup do Predmetu za účelom kontroly jeho stavu a kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy. Ak nájomca túto povinnosť poruší, môže vstup realizovať Prenajímateľ sám.
- III.3.9. zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce zo zodpovednosti pri nakladaní a likvidácii s odpadmi, ktoré súvisia s jeho činnosťou
- III.3.10. neuskutočňovať akékoľvek zmeny, stavby, na Predmete bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- III.4. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na Predmete, ak ku škode dôjde zavinením prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do Predmetu, ak ku škode dôjde bez zavinenia prenajímateľa.
- III.5. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na Predmete, ak ku škode dôjde z dôvodov súvisiacich s užívaním Predmetu nájomcom a/alebo tými, ktorým pri svojej činnosti umožnil Predmet užívať. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete po dobu platnosti tejto zmluvy a to až do doby odovzdania Predmetu po skončení nájmu. Tejto zodpovednosti sa zbaví ak preukáže, že ku škode nedošlo zanedbaním odbornej starostlivosti či povinností riadneho hospodára a že vzniku škody nemohol zabrániť pri vynaložení maximálneho úsilia, ktoré možno na ňom požadovať.
- III.6. Porušenie povinností nájomcu v čl. II. a III. týchto VPN sa považuje za vážne porušenie povinností nájomcu.

- III.7. Osoba, ktorá v mene nájomcu a/alebo v jeho zastúpení podpisuje Zmluvu a/alebo tieto VPN vyhlasuje, že je oprávnená v mene nájomcu vystupovať a Zmluvu a/alebo tieto VPN podpísať. Zároveň vyhlasuje, že za záväzky nájomcu vyplývajúce zo Zmluvy ručí a uhradí ich ak ich neuhradí nájomca.
- III.8. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomnej dohody alebo zmiernu.
- III.9. Zmluvné strany a osoby v ich mene a/alebo zastúpení konajúce sa v zmysle predpisov o rozhodcovskom konaní dojednávajú, že, o sporoch vzniknutých medzi nimi z tohto vzťahu sa rozhodne v rozhodcovskom konaní rozhodcom ustanoveným vybranou osobou - Arbitrea, ičo: 45744416, 010 01 Žilina, Jánošíkova 264, pričom rozhodcovské konanie sa riadi zásadami spravodlivosti a rozhodcovskými (procesnými) pravidlami zverejnenými vybranou osobou na www.arbitrea.sk, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
- III.10. Pre vylúčenie pochybností platí, že rozhodcovská doložka je dojednaná na dobu neurčitú a vzťahuje sa aj na všetky právne vzťahy, ktoré vznikli pred podpisom Zmluvy a ktoré sú rovnaké alebo podobné ako právne vzťahy, upravené Zmluvou alebo vzniknú medzi Prenajímateľom a Nájomcom titulom prenájmu Predmetu po podpise Zmluvy a to bez ohľadu na prípadné zmeny ostatných ustanovení VNP. Ustanovenia Zmluvy sa budú vzťahovať aj na vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom, ktoré sú rovnaké alebo podobné vzťahom upraveným v Zmluve (najmä prenájom PN Nájomcovi), vrátane vzťahov, ktoré vznikli pred uzatvorením Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ jednostranne neurčí inak.
- III.11. Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať a nezverejňovať tretím osobám žiadne informácie, ktoré získali v súvislosti so Zmluvou, ktoré by mohli poškodiť vzájomné vzťahy alebo jednu zo zmluvných strán.
- III.12. V prípade, ak za splnenia určitých kritérií Prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje Nájomcu, k spracúvaniu osobných údajov dochádza v súlade so zákonom číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoOÚ“) a touto Zmluvou. Prenajímateľ sa na účely ZoOÚ považuje za prevádzkovateľa. Dotknutou osobou sa na účely ZoOÚ rozumie Nájomca, resp. osoby oprávnené konať v mene Nájomcu.
- III.13. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov pre účely Zmluvy a súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený na svojej webovej adrese a na viditeľnom mieste v mieste svojej prevádzky uverejniť zoznam dlžníkov po lehote splatnosti.
- III.14. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov pre potreby realizácie účelu Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu a počas doby, po ktorú bude zmluva archivovaná prenajímateľom po jej zániku v zmysle platných a účinných právnych predpisov. Tento súhlas je možné odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky takéhoto odvolania nastávajú momentom doručenia. Údaje budú spracúvané v súlade s bezpečnostnými požiadavkami GDPR a zákona č. 18/2018 Z. z. v aktuálnom znení
- III.15. Práva a povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy prechádzajú aj na jeho prípadného právneho nástupcu. Práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy prechádzajú na právneho nástupcu len ak prenajímateľ s takýmto prechodom vysloví súhlas.
- III.16. Doručovanie sa vykonáva na adresu zmluvnej strany, ktorá je ako aktuálna adresa sídla alebo miesta podnikania zapísaná v internetovom obchodnom, živnostenskom registri alebo inom registri, v ktorom je zmluvná strana zapísaná v čase odoslania zásielky na poštovú prepravu a ak je v rámcovej zmluve uvedená adresa pre doručovanie, zásielky sa zasielajú na túto adresu, až do momentu oznámenia zmeny adresy pre doručovanie. Listina, adresovaná druhej zmluvnej strane, ktorá je doručovaná poštou, kuriérom alebo inou osobou, ktorá má povinnosť doručiť zásielku, sa považuje za doručenú uplynutím piateho dňa od dňa odovzdania listiny subjektu, obstarávajúcejmu jej doručenie. Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď: 1) sa adresát v mieste doručenia nezdržiava, 2) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel, 3) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto písmena mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. E-mailová správa, odoslaná zmluvnou stranou, sa považuje za doručenú druhej zmluvnej strane (štatutárnemu orgánu zmluvnej strany) okamihom, keď je odosielateľovi doručené potvrdenie o doručení e-mailu druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v Zmluve, pokiaľ Zmluva a/alebo tieto VNP nehovoria inak.

IV. Skončenie nájmu

- IV.1. Nájomný vzťah zaniká:
- IV.1.1. písomnou dohodou
- IV.1.2. uplynutím doby, ak bol nájom dohodnutý na dobu určitú
- IV.1.3. ak nie je nájom dohodnutý na dobu určitú výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s výpovednou dobou mesiace, začiatok ktorej začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede.
- IV.2. V prípade vážneho porušenia zmluvnej povinnosti nájomcom má prenajímateľ právo nájom vypovedať písomnou výpoveďou so skrátenou 1 mesačnou lehotou a/alebo od Zmluvy odstúpiť a/alebo po predchádzajúcom upozornení zamedziť nájomcovi v užívaní Predmetu.
- IV.3. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať Predmet v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, prípadne s odsúhlasenými úpravami, pokiaľ nebolo dohodnuté inak.

- IV.4. V prípade, že nájomca neodovzdá ku dňu skončenia nájmu Predmet riadne a včas, môže tak vykonať prenajímateľ, ktorý je oprávnený vykonať všetky opatrenia a povinnosti, ktoré mal vykonať nájomca a to na náklady nájomcu.
- IV.5. Pokiaľ nájomca vady na Predmete neodstráni ani v dodatočnej lehote (nie dlhšej ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa), je prenajímateľ oprávnený vady odstrániť sám na náklady nájomcu. Nájomca je povinný po dobu odstraňovania vád zaplatiť prenajímateľovi náhradu ušlého nájomného minimálne však vo výške nájomného plateného nájomcom pred skončením nájmu.

V. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- V.1. Tieto VNP nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom schválenia výborom Komposesorátu.
- V.2. VNP sú zverejnené na webovej adrese Komposesorátu.
- V.3. Ostatné právne vzťahy Zmluvou a/alebo týmito VNP neupravené sa riadia zákonom.
- V.4. V prípade, ak sa neskôr stane alebo sa ukáže niektoré z ustanovení Zmluvy a/alebo VNP ako neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení vplyv na platnosť a vykonateľnosť ustanovení ostatných. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Zmluve, ktorý sa nahradia neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa zmluvných strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.
- V.5. V prípade, ak sú ustanovenia Zmluvy v rozpore s ustanoveniami týchto VNP, má Zmluva prednosť. Akékoľvek odchýlky od týchto VNP sú účinné len v prípade, ak boli písomne potvrdené Prenajímateľom.
- V.6. Ak je súčasťou akejkolvek listiny, ktorá vznikla na základe alebo v súvislosti so zmluvným vzťahom Nájomcu a Prenajímateľa odkaz na všeobecné a/alebo iné podmienky Nájomcu, zmluvné strany vylučujú akékoľvek uplatnenie všeobecných a/alebo iných podmienok Nájomcu.
- V.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť VNP spôsobom uvedeným v tomto bode, s čím Nájomca vopred súhlasí. Prenajímateľ je povinný o zmene VNP Nájomcu informovať písomne a/alebo emailom a/alebo do jeho elektronickej schránky. Nájomca je oprávnený v lehote 15 dní od doručenia oznámenia o zmene VNP oznámiť písomne Prenajímateľovi, že so zmenou VNP, resp. s novými VNP nesúhlasí, v takom prípade sa na jeho vzťahy s Prenajímateľom naďalej vzťahujú pôvodné VNP. Ak Nájomca neoznámí písomne Prenajímateľovi svoj nesúhlas s novým znením VNP, stávajú sa tieto pre obe strany záväznými uplynutím 15-teho dňa od doručenia správy, ktorou bola zmena VNP Nájomcovi oznámená. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa zmenené VNP stanú uvedeným postupom pre neho záväznými, bude tieto v celom rozsahu rešpektovať a plniť povinnosti, ktoré z nich vyplývajú. Ak Nájomca nesúhlasí s Prenajímateľom navrhnutou zmenou VNP, je Prenajímateľ z tohto dôvodu oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- V.8. VNP nadobúdajú vo vzťahu k Nájomcovi a ostatným účastníkom platnosť a účinnosť dňom ich podpisu zo strany Nájomcu alebo dňom podpisu jednotlivce zo strany Nájomcu, ak Nájomca VNP nepodpísal. VNP majú rámcový charakter a preto sa uzatvárajú vždy na dobu neurčitú, t.j. vzťahujú sa na všetky právne vzťahy Nájomcu a Prenajímateľa v súvislosti s nájomným vzťahom a/alebo poskytnutím služby zo strany Prenajímateľa aj v budúcnosti a to až do momentu ich zmeny
- V.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tieto VNP prečítali, ich obsahu vrátane prípadných odkazov na právne normy porozumeli a na znak toho, že obsah VNP zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, tieto podpísali.

V Hornom Jasene dňa: 2.4.2022

Prenajímateľ:		Nájomca
Ing. Miroslav VAJDEL Predseda	Ing. Iveta RADOLCOVÁ podpredseda	