

Všeobecné obchodné podmienky

1. Všeobecné podmienky a definície

1.1 Tieto Všeobecné obchodné podmienky (ďalej aj VOP) sú integrálnou a neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou mojsklad, s.r.o. a nájomcom a upravujú nájomný vzťah, ktorý na základe nej vznikol (ďalej len nájomná zmluva). Tieto Všeobecné obchodné podmienky tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy a úprava práv a povinností strán vyplývajúca z týchto Všeobecných obchodných podmienok sa v plnom rozsahu vzťahuje na nájomnú zmluvu.

1.2 Dojednania strán, ktoré sa odlišujú od Všeobecných obchodných podmienok, sú pre strany záväzné, iba ak sa na nich dohodli v písomnej forme. V prípade rozporov medzi znením Nájomnej zmluvy a Všeobecných obchodných podmienok, má prednosť nájomná zmluva pred Všeobecnými obchodnými podmienkami.

1.3. Prenajímateľom je spoločnosť mojsklad, s.r.o., so sídlom: Stará Vajnorská 15, 831 04 Bratislava, IČO: 35 816 031, DIČ: 2020246734, IČ DPH: SK 2020246734, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka 24502/B.

1.4. MOJSKLAD - Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – skladu bez súpisného č. nachádzajúcej sa v Bratislave, Stará Vajnorská 15, na pozemku v k. ú. Nové Mesto, zapísanej na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, na liste vlastníctva 2449 ako parcela registra C č 23081/2 - zastavané plochy o výmere 1542 m² a iných nehnuteľností pozemkov - parcela registra C č 23081/15 - zastavané plochy o výmere 1853 m² spolu so susediacimi nehnuteľnosťami a to parcelou registra C č. 23081/3 - zastavané plochy o výmere 403 m², parcelou registra C č. 23081/4 - zastavané plochy o výmere 526 m², parcelou registra C č. 23081/ 6 – zastavanej plochy o výmere 947 m², parcelou registra C č. 23081/9 - zastavané plochy o výmere 37 m², parcela registra C č 23081/16 - zastavané plochy o výmere 961 m², parcelou registra C č. 23081/19 - zastavané plochy o výmere 3117 m², parcelou registra C č. 23081/25 – zastavanej plochy o výmere 552 m² a nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva 4518 ako parcela registra C č 23081/17 - zastavané plochy o výmere 1813 m² a parcela registra C č 23081/18 - ostatné plochy o výmere 1542 m² (ďalej len MOJSKLAD“).

1.5. Predmet nájmu - na základe nájomnej zmluvy prenajímateľ prenajíma a prenecháva do užívania nájomcovi nebytový- skladový priestor ktorý je podrobne označený v nájomnej zmluve a nachádza sa v priestoroch prenajímateľa a v areály MOJSKLAD.

2. Odovzdanie predmetu nájmu

2.1 K odovzdaniu predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi dôjde na základe podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu (ďalej len „protokol“) ku dňu začatia nájmu. Podpísaním protokolu nájomca potvrdí, že prevzal od prenajímateľa predmet nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam nájomnej zmluvy.

2.2. V protokole sa uvedie stav predmetu nájmu v čase odovzdania nájomcovi vrátane stavu na meračoch médií , s predmetom nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od hlavného vchodu .

Uzamknutie boxu uskutoční nájomca sám na vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3. Účel nájmu

3.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výhradne za účelom ukladania a skladovania hnutelných vecí.

3.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa uskutočniť zmenu účelu užívania predmetu nájmu.

4. Doba trvania nájmu

4.1 Pokiaľ v nájomnej zmluve nie je uvedené inak, je nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú.

4.2. Doba nájmu začína plynúť dňom ktorý je uvedený v nájomnej zmluve, inak dňom jej podpisu.

5. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

5.1 Výška nájomného je uvedená v nájomnej zmluve a cena je uvedená bez DPH. K nájomnému bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

5.2 Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas na základe zmluvy alebo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre, a to priamym bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre alebo v hotovosti k rukám prenajímateľom poverenej osoby.

5.3 V prípade prevzatia predmetu nájmu počas kalendárneho mesiaca, nájomné za prvý mesiac užívania predmetu nájmu nájomcom sa vypočíta ako pomerná časť nájomného odo dňa prenechania nájmu na užívanie do konca tohto mesiaca. Následne na takto vypočítané nájomné za prvý mesiac nájmu vystaví prenajímateľ faktúru a nájomca sa zaväzuje ju uhradiť v lehote splatnosti na účet v nej uvedený.

5.4 Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a doručiť nájomcovi faktúru za nájomné včas, aby mohla byť uhradená v lehote jej splatnosti a nájomca je povinný nájomné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre uhradiť. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti uvedenej na faktúre alebo nájomca bude v omeškaní so splnením si iného peňažného záväzku, má prenajímateľ oprávnenie požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté iné nároky prenajímateľa voči nájomcovi.

5.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zloženie kaucie vo výške uvedenej v nájomnej zmluve a to na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti k rukám prenajímateľom poverenej osoby. Kaucia bude použitá v prípade poškodenia alebo zničenia prenajatého priestoru. Po vysporiadaní všetkých záväzkov medzi zmluvnými stranami bude kaucia vrátená nájomcovi.

5.6 Pre včasnosť úhrad zo strany nájomcu je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.

5.7 Ak sa nájomnou zmluvou určené nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku alebo zvýšenia dane alebo poplatku (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného titulu) oproti stavu pri podpise nájomnej zmluvy, túto daň a/alebo poplatok a/alebo ich zvýšenie bude znášať nájomca. Bez ohľadu na znenie predchádzajúcej vety daň z nehnuteľností vo vzťahu k predmetu nájmu platí vždy v plnej výške prenajímateľ.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený ročne jednostranne zvýšiť nájomné o rast indexu spotrebiteľských cien, pričom nové nájomné sa vypočíta tak, že pôvodné nájomné sa vynásobí medzročným indexom spotrebiteľských cien k príslušnému mesiacu zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky a následne sa vydolí 100-mi. Prenajímateľ o tejto skutočnosti bude nájomcu písomne informovať a nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné akceptovať. Prenajímateľ je oprávnený doučtovať zvýšené nájomné za už uplynulé obdobie nájmu v roku v ktorom sa rozhodol zvýšiť nájomné.

5.9 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného plnenia v prospech prenajímateľa je prenajímateľ oprávnený zaslať nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej sumy, pričom v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie sumy (poplatku) 20 EUR za každú zaslanú výzvu. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na zaplatenie paušálnej náhrady podľa § 369c ods. 1 Obchodného zákonníka a §2 nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z.

6. Prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu a ich úhrada

6.1 Prevádzkové náklady uhrádza nájomca na základe skutočných prevádzkových nákladov.

6.2 Úhrada prevádzkových nákladov v zmysle bodu 6.1. týchto VOP bude nájomcovi vyúčtovaná mesačne faktúrou na základe skutočnej spotreby zistenej zo stavu na meračoch a nájomca sa zaväzuje túto faktúru v lehote splatnosti uvedenej na faktúre uhradiť. Odpočet stavu na meračoch sa uskutoční vždy v posledný deň mesiaca .

6.3 Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu v rozsahu do 99,- EUR si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.

7. Poistenie predmetu nájmu

7.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady a zodpovednosť uzavrieť a po celú dobu trvania nájmu udržiavať v platnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné poisťovné riziká:

- poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v areáli MOJSKLAD,
- poistenie majetku nájomcu v predmete nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia majetku nájomcu,
- poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v predmete nájmu.

7.2 Nájomca zodpovedá za všetku ním a/alebo ním poverenými osobami preukázateľne spôsobenú škodu v predmete nájmu a v celom areáli MOJSKLAD.

8. Práva a povinnosti prenajímateľa

8.1 Prenajímateľ má právo vydať prevádzkový poriadok, ktorým budú upravené podmienky prevádzkovania činností v priestoroch predajného komplexu MOJSKLAD. Predmetný prevádzkový poriadok môže prenajímateľ počas trvania doby nájmu písomne zmeniť. Nájomca je povinný prevádzkový poriadok dodržiavať za podmienky

8.2 Prenajímateľ vynaloží všetko úsilie ktoré možno od neho rozumne očakávať, aby bol nájomcovi umožnený vstup k predmetu nájmu sedem dní v týždni 24 hodín denne bez obmedzenia.

8.3 Prenajímateľ bude udržiavať areál MOJSKLAD v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom po celú dobu trvania nájmu.

8.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie areálu MOJSKLAD a odpratávanie snehu z areálu MOJSKLAD.

9. Práva a povinnosti nájomcu

9.1 Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory a zariadenia v areáli MOJSKLAD vrátane sociálnych zariadení s prívodom teplej a studenej vody, ktoré sú voľne prístupné pre ďalších nájomcov ako aj návštevníkov areálu MOJSKLAD. Súčasne je nájomca povinný užívať spoločné priestory tak, aby nedochádzalo k obmedzovaniu ďalších nájomcov, resp. návštevníkov areálu MOJSKLAD .

9.2 Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok prenajímateľa, požiaro – bezpečnostné a hygienické zákonné predpisy a normy. Nájomca je povinný konať v zmysle týchto predpisov a noriem tak, aby nedošlo k vzniku škody. Osobitne je nájomca povinný dodržať právne predpisy na úseku ochrany pred požiarimi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov ako aj ostatné všeobecne záväzné právne predpisy, STN a BOZP v plnom rozsahu na vlastné náklady. V predmete nájmu nie je oprávnený uskladňovať akýkoľvek toxický, horľavý, výbušný alebo inak nebezpečný materiál , vrátane odpadu.

9.3 Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať v predmete nájmu stavebné úpravy alebo meniť spôsob využívania nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

9.4 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajímať bez súhlasu prenajímateľa.

9.5 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s nájomnou zmluvou a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, ako aj v súlade so všetkými rozhodnutiami orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy. V prípade, ak porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu bude mať za následok preukázateľné spôsobenie škody prenajímateľovi resp. iným nájomcom, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi resp. iným nájomcom všetku škodu a ušlý

zisk. Nájomca podpisom nájomnej zmluvy berie na vedomie a súhlasí, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi iným nájomcom areálu MOJSKLAD a/alebo návštevníkom MOJSKLAD.

10. Ukončenie nájmu

10.1 V prípade, ak nájomca mešká so zaplatením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom viac ako jeden mesiac a nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu prenajímateľom vo výzve/upomienke v trvaní min. 5 pracovných dní, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu s okamžitou platnosťou s povinnosťou nájomcu do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výpovede uvoľniť a odovzdať predmet nájmu späť prenajímateľovi.

10.2 Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať aj vtedy, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou a nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu prenajímateľom vo výzve v trvaní min. 10 pracovných dní,
- b) nájomca alebo jeho zamestnanec hrubo poruší alebo sústavne napriek upozorneniu prenajímateľa porušuje prevádzkový poriadok alebo tieto VOP,
- d) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) bez uvedenia dôvodov.

V prípade výpovede nájomnej zmluvy z dôvodov uvedených pod písm. a/, b/ c/, d/ tohto bodu, je výpovedná lehota 15 dní a začína plynúť nasledujúci deň po dni, kedy bola nájomcovi doručená. V prípade výpovede nájomnej zmluvy podľa písm. e/ tohto článku, je výpovedná lehota dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

10.3 Nájomca má právo vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodov kedykoľvek, pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať s výpovednou lehotou 15 dní, ak (i) prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov týkajúce sa nájmu, (ii) predmet nájmu sa stane nespôsobilý na dohovorené užívanie. Pre plynutie výpovednej doby sa primerane použijú ustanovenia bodu 10.2 týchto VOP.

10.4 Nájom je možné ukončiť aj vzájomnou dohodou zmluvných strán ku dňu, na ktorom sa zmluvné strany dohodli. Dohoda o ukončení nájmu musí byť písomná.

10.5 Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi kauciu uhradenú v zmysle článku 5, bod 5.5 týchto VOP, do 5 pracovných dní od skončenia nájmu a vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi.

10.6 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal v preberacom protokole s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

10.7 V prípade, ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v dohodnutom stave najneskôr v posledný deň trvania nájmu tak :

a) nájomca je povinný za dobu od skončenia nájmu do doby, kedy sa predmet nájmu bude považovať za odovzdaný, platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške sumy zodpovedajúcej dohodnutému nájomnému; predmet nájmu sa považuje za odovzdaný dňom, ktorým bude spôsobilý na prenechanie do užívania tretej osoby, t.j. bude vypratáný a budú odstránené jeho prípadné poškodenia nad rámec bežného opotrebenia, za ktoré zodpovedá nájomca. Zmluvná pokuta je splatná na základe výzvy, resp. faktúry prenajímateľa, a to v lehote v nej stanovenej;

b) prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky, zamedziť nájomcovi prístup do predmetu nájmu, prerušiť poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, odstrániť na náklady nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu; tým nie sú dotknuté iné oprávnenia prenajímateľa dohodnuté v nájomnej zmluve.

10.8 Nájomca podpisom nájomnej zmluvy výslovne súhlasí s tým, aby v prípade, ak nevypracuje predmet nájmu ani v lehote 30 dní od skončenia nájmu, a to ani napriek predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa, že prenajímateľ veci uložené v predmete nájmu nadobúda za cenu 1 Eur a je oprávnený ich na náklady nájomcu vypratať a naložiť s nimi podľa vlastného uváženia, vrátane ich likvidácie, resp. vyhodenia na smetisko.

10.9 Pokiaľ nájomca ukladá do predmetu nájmu veci, ktoré mu nepatria, nájomca podpisom nájomnej zmluvy vyhlasuje, že je s nimi oprávnený disponovať aj spôsobom vyplývajúcim z vyhlásenia nájomcu podľa bodu 10.8. tohto článku; nájomca v celom rozsahu zodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku nepravdivosti vyhlásenia podľa tohto bodu. Ak nájomca pri uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľovi nepreukáže, že veci ukladané do predmetu nájmu patria inej osobe, v prípade pochybností platí, že prenajímateľ je v dobrej viere, že tieto veci sú vo vlastníctve nájomcu a pri kúpe sa postupuje podľa ustanovení kúpnej zmluvy podľa obchodného zákonníka.

10.10 Popri zmluvnej pokute a ktorú má prenajímateľ nárok podľa VOP alebo zmluvy, má prenajímateľ v celom rozsahu nárok aj na náhradu škody (vrátane ušlého zisku), ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou

11. Záverečné ustanovenia

11.1 Doručovanie pre účely nájomnej zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných podkladov ako posledná). Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie nájomcovi je platné a účinné aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu uvedenú v nájomnej zmluve alebo do predmetu nájmu.

11.2 Zmeny a dodatky k nájomnej zmluve možno uskutočniť len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.

11.3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť znenie týchto VOP, pričom zmenu VOP oznámi nájomcovi v lehote nie kratšej ako 1 mesiac pred dňom, kedy zmena nadobudne účinnosť. Je nevyvrátiteľnou právnou domnienkou, že nájomca prijíma zmenu nájomnej zmluvy/VOP, ak v lehote od oznámenia zmeny zmluvy/VOP do dňa účinnosti zmeny návrh na zmenu zmluvy/VOP písomne neodmietne. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote odmietne zmenu zmluvy/VOP, má právo zmluvu s okamžitou účinnosťou vypovedať.