

TECHNOTUR s. r. o.

sídlo: ul. Gen. M. R. Štefánika č. 380/45, Stará Turá 916 01
č. účtu: 2246132053/0200 (VÚB, a.s.)
IČO: 36 704 482
DIČ: 20 2229 1678
IČ DPH: SK 202229 1678
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č.: 17278/R

Obchodné podmienky pre zmluvu o podnájme nebytových priestorov Verz. 2.1 v znení k 1. novembru 2011

Čl. 1. ÚVODNÉ USTANOVENIE

Tieto Obchodné podmienky (ďalej tiež „OP“) upravujú vzťahy medzi nami - TECHNOUTUR s.r.o., ul. Gen. M. R. Štefánika 380/45, 916 01 Stará Turá, IČO: 36 704 482, zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 17278/R (ďalej tiež „Mly“ alebo „Nájomca“) a Vami (ďalej tiež „Vy“ alebo „Podnájomca“) ako zmluvnými stranami zmluvy o podnájme nebytových priestorov (ďalej tiež „Zmluva“), ktorej časť obsahu je určená odkazom na tieto OP. Tieto OP sú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Tieto OP vydávame na základe ustanovenia § 273 ods. 1 Obchodného zákonníka. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a týchto OP majú prednosť ustanovenia Zmluvy.

Čl. 2. DEFINÍCIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

Pojmy uvedené v tomto článku majú v týchto OP alebo v Zmluve význam uvedený v tomto článku, pokiaľ nie je v týchto OP alebo v Zmluve uvedené inak.

| | |
|------------------------------|--|
| ObčZ | znamená zákon č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník); |
| ZákNP | znamená zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení (zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov); |
| ObchZ | znamená zákon č. 513/1991 Zb. v platnom znení (Obchodný zákonník); |
| PPsP | znamená plnenia, poskytovanie ktorých je s podnájmom spojené; |
| Korešpondenčná adresa | znamená Vami posledne Nám oznámenú adresu, na ktorú Vám máme zasielať všetky písomnosti. Ak nám nie je korešpondenčná adresa oznámená, platí za korešpondenčnú adresu Vášho sídla alebo miesta podnikania, inak adresa Vášho trvalého pobytu, zverejnená v živnostenskom, v obchodnom, prípadne v inom verejnom registri. Ak nám nie je známa ani táto adresa, platí za korešpondenčnú adresu iná Vami uvedená adresa; |
| Smernica | znamená súbor pravidiel označený číslom 1/2007 v znení (zmien a doplnení) účinnom k 1.11.2011, upravujúcich spôsob rozdelenia nákladov za PPsP v jednotlivých vybraných objektoch; |
| NP | znamená nebytový priestor špecifikovaný v ustanoveniach Zmluvy; |
| Splátkový kalendár | znamená dokument podrobne upravujúci výšku úhrady za podnájom, čiastkové úhrady za PPsP a druhy poskytovaných PPsP; |
| OP | znamená tieto Obchodné podmienky; |
| Zúčtovacie obdobie | je ním kalendárny rok; |
| Zmluva | znamená zmluvu o podnájme nebytových priestorov, obsah ktorej je z časti určený týmito OP; |
| Vybrané objekty | pojem zahŕňa tieto objekty v meste Stará Turá : <u>Dom služieb</u> na ul. SNP 260/41, <u>Dom špecialistov</u> na ul. Gen. M. R. Štefánika 373/69, <u>bývalá požiarna zbrojnica</u> na ul. Mýtna 554, <u>budova</u> na ul. Gen. M. R. Štefánika 362 a <u>budova</u> na ul. Gen. M. R. Štefánika 363/9, <u>budova</u> na ul. Gen. M. R. Štefánika 380/45; <u>Poliklinika</u> na ul. Mýtna 146. |
| Ostatné objekty | znamená iné ako Vybrané, do podnájmu ponúkané objekty; |

Čl. 3. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

3.1 Podnájomca - fyzická osoba je identifikovaná menom a priezviskom, obchodným menom, dátumom narodenia, adresou bydliska, adresou miesta podnikania, IČO, DIČ, IČ DPH, údajom o štátnej príslušnosti, číslom účtu a korešpondenčnou adresou.

3.2 Podnájomca – právnická osoba je identifikovaná názvom alebo obchodným menom, adresou sídla, menom, priezviskom príp. dátumom narodenia a adresou osoby (osôb), ktorá je štatutárnym orgánom alebo ktoré sú členmi štatutárneho orgánu, IČO, DIČ, IČ DPH, číslom účtu, korešpondenčnou adresou a údajom o zápise v obchodnom registri.

3.3 Ak dôjde k zmene niektorého z identifikačných údajov, ste povinný Nám túto zmenu bezodkladne oznámiť a hodnoverne preukázať. Pokiaľ nám zmena identifikačných údajov nie je takto preukázaná, sme oprávnení spoľiehať na platnosť posledných Vami oznámených údajov. Zmenu údajov, ktoré sa zapisujú do obchodného registra alebo do živnostenského registra, ste povinný doložiť tiež fotokópiou výpisu z tohto registra.

Čl. 4. ÚHRADA ZA PODNÁJOM NP A ÚHRADA ZA PLNENIA, POSKYTOVANIE KTORÝCH JE S PODNÁJMOM SPOJENÉ

4.1 ÚHRADA ZA PODNÁJOM NP VO VYBRANÝCH OBJEKTOCH

4.1.1 Úhrada za podnájom NP vo vybraných objektoch sa platí formou mesačných splátok.

4.1.2 Zmluvne dojednané alebo upravené (viď ďalej) mesačné splátky ste povinný uhrádzať vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukázaním peňažných prostriedkov na Náš účet (ako variabilný symbol treba uviesť číslo Zmluvy). Za deň dodania sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba za službu alebo tovar vzťahuje.

4.1.3 V Zmluve dohodnutú výšku úhrady za podnájom sme oprávnení jednostranne zvýšiť o percento miery inflácie v uplynulom roku zistené pomocou indexu spotrebiteľských cien (podľa oficiálneho údajá ŠÚ SR), avšak vždy najmenej o 5 percent.

4.1.4 Zmena výšky úhrady za podnájom Vám musí byť písomne oznámená (zaslaním nového Splátkového kalendára). Zmena výšky úhrady za podnájom je účinná spätne, tzn. platí od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom Vám bola písomne oznámená.

4.1.5 Rozdiel medzi pôvodnou a novou splátkou úhrady za podnájom ste povinný vyrovnat do posledného pracovného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom Vám bola zmena oznámená.

4.2 ÚHRADA ZA PODNÁJOM NP V OSTATNÝCH OBJEKTOCH

4.2.1 Úhrada za podnájom NP v ostatných objektoch sa platí formou mesačných splátok.

4.2.2 Zmluvne dojednané alebo upravené (viď ďalej) mesačné splátky ste povinný uhrádzať vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukázaním peňažných prostriedkov na Náš účet (ako variabilný symbol treba uviesť číslo Zmluvy). Za deň dodania sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba za službu alebo tovar vzťahuje.

4.2.3 V Zmluve dohodnutú výšku úhrady za podnájom sme oprávnení jednostranne zvýšiť o percento miery inflácie v uplynulom roku zistené pomocou indexu spotrebiteľských cien (podľa oficiálneho údajá ŠÚ SR), avšak vždy najmenej o 5 percent.

4.2.4 Zmena výšky úhrady za podnájom Vám musí byť písomne oznámená. Zmena výšky úhrady za podnájom je účinná spätne, tzn. platí od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom Vám bola písomne oznámená.

4.2.5 Rozdiel medzi pôvodnou a novou splátkou úhrady za podnájom ste povinný vyrovnat do posledného pracovného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom Vám bola zmena oznámená.

4.3 USTANOVENIA O ÚHRADÁCH ZA PPsP PLATNÉ PRE PODNÁJOMCOV VO VYBRANÝCH OBJEKTOCH

4.3.1 Druhy PPsP a výšku úhrad za ne, ktoré sa platia ako čiastkové (t.j. zálohové) platby, upravuje Splátkový kalendár.

4.3.2 V Zmluve dohodnutú výšku čiastkových platieb sme oprávnení jednostranne upraviť ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny trhových cien, alebo zo zmeny druhu, prípadne rozsahu poskytovaných služieb. Jednostranne upravená čiastková platba za každú jednotlivú zložku PPsP však nesmie byť vyššia než trojnásobok jej výšky vyplývajúcej z poslednej úpravy, inak z jej pôvodnej výšky.

4.3.3 Zmena výšky čiastkových platieb Vám musí byť, spolu s dátumom, od ktorého je účinná, písomne oznámená (zaslaním nového Splátkového kalendára).

4.3.4 Rozdiel medzi čiastkovými platbami a skutočnými nákladmi za PPsP (zistenými v súlade so Smernicou) za zúčtovacie obdobie si vzájomne vyrovnáme na základe vyúčtovania, ktoré sa uskutoční do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.

4.3.5 Na rozdiel zistený vyúčtovaním bude vystavená faktúra splatná do 14 dní odo dňa vystavenia.

4.3.6 Prípadnú reklamáciu vyúčtovania môžete uplatniť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry. Reklamácia musí byť písomná a odôvodnená.

4.3.7 Poplatok za odvoz komunálneho odpadu ste povinný uhrádzať na základe výmeru vystaveného MsÚ Stará Turá.

4.4 USTANOVENIA PLATNÉ PRE PODNÁJOMCOV V OSTATNÝCH OBJEKTOCH

4.4.1 V ostatných objektoch Vám zabezpečujeme PPsP uvedené v Zmluve.

4.4.2 Tieto PPsP ste povinný uhrádzať priamo Nám, na základe vystavených faktúr.

4.4.3 Lehota splatnosti vyššie uvedených faktúr je 14 dní odo dňa vystavenia.

4.4.4 Prípadnú reklamáciu nesprávností môžete uplatniť do 14 dní odo dňa doručenia výúčtovacej faktúry. Reklamácia musí byť písomná a odôvodnená.

4.4.5 Poplatok za odvoz komunálneho odpadu ste povinný uhrádzať na základe výmeru vystaveného MsÚ Stará Turá.

4.5 SPOLOČNÉ USTANOVENIA

4.5.1.1 Vyššie uvedené povinnosti sa zaväzujete plniť riadne a včas.

4.5.1.2 Vaša povinnosť podľa predchádzajúcich ustanovení sa považuje za splnenú pripísaním dlžnej sumy na Náš účet v peňažnom ústave.

4.5.1.3 Ak si niektorú z vyššie uvedených povinností nespĺnite riadne a včas, sme oprávnení žiadať, aby Nám okrem dlžnej sumy boli zaplatené aj úroky z omeškania vo výške 0,075 % z dlžnej sumy za každý, čo i len začatý deň omeškania.

4.5.1.4 Ak omeškanie Podnájomcu s plnením peňažného záväzku alebo jeho časti presiahne 3 mesiace, je Podnájomca povinný zaplatiť tiež zmluvnú pokutu v nasledovnej výške:

- 10,- EUR + 8 % z dlžnej istiny, ak istina nepresahuje sumu 100,- EUR,
- 20,- EUR + 4 % z dlžnej istiny, ak istina nepresahuje sumu 500,- EUR,
- 40,- EUR + 2 % z dlžnej istiny, ak istina nepresahuje sumu 1.000,- EUR,
- 80,- EUR + 1 % z dlžnej istiny, ak istina presahuje sumu 1.000,- EUR.

4.5.1.5 Zmluvná pokuta sa počíta pre všetky úhrady splatné v rovnakom termíne samostatne a vždy sa zaokrúhľuje na desiatiky eur smerom nahor. Zmluvná pokuta podľa ustanovení Zmluvy alebo týchto OP je splatná do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom Vám vznikla v súlade s ustanovením bodu 4.5.1.4 povinnosť ju zaplatiť. Ak nebude riadne a včas uhradená, ste povinný platiť aj úroky z omeškania vo výške určenej ust. 4.5.1.3 týchto OP.

4.5.1.6 Platenie úrokov z omeškania alebo zmluvnej pokuty nemá akýkoľvek vplyv na povinnosť Podnájomcu nahradiť škodu, ktorá Nám vznikla v príčinnej súvislosti s porušením zmluvného záväzku. Rovnako nie je dotknutá ani výška tejto náhrady.

4.5.2.1 Máme právo uspokojiť Naše pohľadávky započítaním proti pohľadávkam, ktoré máte voči Nám, a to v nami určenom poradí. O vykonaní započítania budete oboznámený.

4.5.2.2 Máme právo započítať aj také vzájomné pohľadávky, z ktorých niektorá ešte nie je splatná, alebo je premlčaná, ako aj pohľadávky, ktoré nemožno uplatniť na súde alebo pohľadávky podmienené.

4.5.2.3 Vaše pohľadávky voči Nám nemožno bez nášho predchádzajúceho súhlasu započítať, postúpiť na tretiu osobu alebo inak s nimi nakladať.

4.5.2.4 Sme oprávnení kedykoľvek postúpiť akékoľvek pohľadávky voči Vám alebo previesť Naše práva ako i povinnosti voči Vám na tretiu osobu.

4.5.2.5 Ak neurčíme inak, je potrebné, aby ste plnili najprv Naše náklady spojené s uplatnením pohľadávky, príslušenstvo pohľadávky a následne istinu. V prípade Našich viacerých pohľadávok, ak neurčíme inak, plníte najskôr našu pohľadávku, ktorej splnenie nie je zabezpečené alebo je zabezpečené v najmenšom rozsahu, inak plníte pohľadávku najskôr splatnú.

4.5.3.1 Sme oprávnení požadovať zabezpečenie našich nárokov na dodatočné splnenie Vašich nespĺnených záväzkov, ktoré máte voči Nám na základe Zmluvy. Zabezpečením sa na účely týchto OP rozumie dohoda o zrážkach zo mzdy a iných príjmov, zabezpečovací prevod práva, zabezpečenie postúpením pohľadávky, alebo zriadenie záložného práva. Zabezpečenie dodatočného splnenia Vašich nespĺnených záväzkov znamená, že ak tieto nebudú dobrovoľne splnené ani v lehote 60 dní od poskytnutia zabezpečenia, bude na ich splnenie použité poskytnuté zabezpečenie, pričom sa zaväzujeme postupovať v súlade s ust. bodu 4.5.3.4 týchto OP.

4.5.3.2 Na základe písomnej výzvy ste Nám povinný poskytnúť zabezpečenie vo forme a hodnote nami stanovenej. Písomná výzva na poskytnutie zabezpečenia Vám však musí byť odoslaná v lehote 1 roka od dátumu splatnosti plnenia, ktorého dodatočná úhrada má byť zabezpečená s tým, že lehota na poskytnutie zabezpečenia bude 60 dní od doručenia výzvy. Rovnakým spôsobom môžeme voči Vám kedykoľvek uplatniť nárok na primerané doplnenie zabezpečenia, ak podľa nášho uváženia alebo zistenia poklesla hodnota pôvodne poskytnutého zabezpečenia, alebo došlo k poškodeniu alebo zániku predmetu zabezpečenia.

4.5.3.3 Zabezpečenie bude poskytnuté Vami ako dlžníkom. Poskytnutie zabezpečenia tretou osobou je možné len s Naším súhlasom. Osoba, ktorá poskytla zabezpečenie, je povinná riadne sa starať o predmet zabezpečenia, zachovávať jeho hodnotu a zároveň je povinná Nás bezodkladne informovať o zmene hodnoty zabezpečenia.

4.5.3.4 O výkone zabezpečenia Vás budeme informovať v súlade s požiadavkami platných právnych predpisov.

4.5.3.5 Akékoľvek náklady a výdavky spojené so zabezpečením je potrebné, aby ste znášali Vy alebo osoba, ktorá poskytla zabezpečenie. Ak sme uhradili takéto

náklady alebo výdavky namiesto Vás alebo osoby, ktorá poskytla zabezpečenie, stanú sa tieto náklady a výdavky príslušenstvom takto zabezpečenej pohľadávky.

4.5.3.6 Zabezpečenie trvá v pôvodnom rozsahu čo do jeho druhu a výšky až do úplného splnenia zabezpečených pohľadávok.

4.5.3.7 Ustanovenia tohto článku sa považujú za zmluvu o budúcej zmluve, ktorej predmetom je Váš záväzok, ktorý je s ohľadom na okolnosti podpisovania Zmluvy dostatočne určitý a konkrétny v každom ohľade, na základe Našej výzvy uzavriete s Nami v dohodnutej lehote (ust. bodu 4.5.3.2) zmluvu, ktorej predmetom bude zabezpečenie pohľadávok vo forme a hodnote Nami stanovenej v súlade s vyššie uvedenými náležitosťami, ktoré My aj Vy považujeme za podstatné.

ČI. 5. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

5.1 Zaväzujete sa, že nebytové priestory budete využívať len na zmluvne dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tejto povinnosti je dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc euro).

5.2 Zaväzujete sa, že nebytový priestor alebo jeho časť nedáte do podnájmu tretej osobe bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti je dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc euro).

5.3 Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny nebytových priestorov ste oprávnený vykonávať len po našom predchádzajúcom písomnom súhlase, v súlade s predpismi stavebného práva (ak ide o stavené úpravy), a na svoje náklady. V tomto súhlase sme oprávnení Vám uložiť podmienky, ktoré musíte pri úpravách a v tejto súvislosti dodržať (napr. podmienku, aby boli NP po skončení zmluvného vzťahu uvedené do pôvodného stavu, a pod.). Pre prípad porušenia tejto povinnosti je dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 2.000,- EUR (slovom: dvetisíc euro).

5.4 Zaväzujete sa vykonávať bežnú údržbu (napríklad maľovanie, udržiavanie dreveného obloženia stien a pod.) NP ako aj drobné opravy a znášať náklady s tým spojené. Zaväzujete sa vykonávať tiež iné opravy a údržbu do výšky 300,- EUR (slovom: tristo euro) za jednu opravu alebo údržbu a znášať náklady s tým spojené. Opravu a údržbu vyššej hodnoty ste povinný vykonať a uhradiť, ak potreba tejto opravy alebo údržby vznikla z dôvodu prevádzky, vášho konania alebo opomenutia, konania alebo opomenutia Vašich zamestnancov, prípadne tretích osôb, ktorým ste Vy alebo ktorákoľvek z uvedených osôb umožnil do predmetu podnájmu prístup; povinnosť uvedená v tejto vete sa týka aj spoločných priestorov objektu, v ktorom sa nachádza predmet podnájmu (ďalej iba „Spoločné priestory“). Drobnými opravami sa rozumie opravy uvedené v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. okrem opráv uvedených pod písm. F ako aj iné opravy podobného charakteru. Napriek uvedenému ste povinný počínať si tak, aby opravu a údržbu vyššej hodnoty nebolo potrebné vykonávať vôbec, t.j. chrániť prenajatý NP pred akýmkoľvek, hoci len hroziacim, poškodením alebo zničením.

5.5 Zaväzujete sa podľa príslušných ustanovení záväzných STN o požiadavkách požiarnej bezpečnosti vybaviť NP zverený Vám do užívania hasiacimi prístrojmi. Ste povinný označiť miesta možného vzniku požiaru tabuľkami - miesto so zvýšeným požiarom nebezpečenstvom. Ďalej ste povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých NP. Zodpovedáte za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v NP alebo v Spoločných priestoroch ako následok vášho konania alebo opomenutia, konania alebo opomenutia Vašich zamestnancov, prípadne tretích osôb, ktorým ste Vy alebo ktorákoľvek z uvedených osôb umožnil do predmetu podnájmu alebo do Spoločných priestorov prístup. Ste povinný dodržať ustanovenia zákona o ochrane pred požiarom a ste povinný v NP zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa §§ 4 - 8 zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5.6 Zaväzujete sa dodržiavať ustanovenia zákona o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia, ustanovenia platných právnych predpisov, ktoré upravujú bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu majetku a životného prostredia, vykonávať prevádzkové a iné potrebné revízie zariadení nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch, vrátane revízií rozvodov a inštalácií, ktoré sú ich súčasťou, odstraňovať zistené nedostatky, používať len zariadenia, ktoré zodpovedajú bezpečnostným predpisom a požiadavkám platných technických noriem. Pri porušení tohto záväzku ste povinný znášať vzniknuté škody. Ďalej sa zaväzujete dodržiavať hygienické predpisy a VZN Mesta Stará Turá. Sme oprávnení kontrolovať plnenie uvedených povinností a požadovať informácie a doklady s tým súvisiace.

5.7 Súhlasíte s tým, že ak budeme nútení obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo prerušiť dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemáte nárok na náhradu škody (strát) a My nemáme povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

5.8 Bez zbytočného odkladu ste povinný oznámiť Nám potrebu opráv, ktoré máme vykonať a umožniť Nám ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedáte za škodu spôsobenú nespĺnením tejto povinnosti.

5.9 Prehlasujete, že pred podpisom Zmluvy ste sa osobne oboznámili s technickým stavom NP a v tomto stave sa ich zaväzujete prevziať. My sa zaväzujeme Vám NP v tomto stave odovzdať a ak z ustanovení Zmluvy alebo týchto OP nevyplýva iné, na svoje náklady ich v tomto stave udržiavať. O odovzdaní a prevzatí NP sa vyhotoví písomný protokol.

5.10 Po skončení užívania sa zaväzujete odovzdať NP v stave, v akom ste ich prevzali, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Ak však boli v NP vykonané vopred odsúhlasené stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny (bod 5.3), a ak nie je vzájomne dohodnuté niečo iné, NP odovzdáte aj s týmito úpravami alebo zmenami; nárok na finančnú alebo akúkoľvek inú kompenzáciu je vylúčený. O odovzdaní a prevzatí NP sa vyhotoví písomný protokol.

5.11 Znášate riziko odcudzenia, zničenia, poškodenia alebo akéhokoľvek iného znehodnotenia vecí nachádzajúcich sa v prenajatých NP. Nie je rozhodujúce, či príčinou uvedeného následku bude konanie človeka alebo od ľudskej vôle nezávislá udalosť. Ak dôjde k odcudzeniu, zničeniu, poškodeniu alebo akémukoľvek inému znehodnoteniu Našich vecí alebo vecí vlastníka objektu, v ktorom sa NP nachádzajú, ste povinný škodu nahradiť (bod 5.19.3). Tejto zodpovednosti sa môžete zbaviť len dôkazom, že ich príčinou bolo zavinené porušenie Našich základných zmluvných povinností alebo okolnosti vylučujúce zodpovednosť podľa Obchodného zákonníka. Podmienky Našej zodpovednosti voči Vám upravuje ust. bodu 5.19.1 týchto OP.

5.12 Zaväzujete sa na požiadanie umožniť Nám alebo povereným osobám kontrolu majetku mesta (nebytového priestoru, inventáru, a pod.), poskytnúť požadovanú súčinnosť a potrebné informácie.

5.13 Beriete na vedomie, že poistená je len samotná budova, a to len proti živelným pohromám.

5.14 V objektoch Dom špecialistov a DK Javorína sa na vykurovanie NP smie využívať výlučne nainštalované ústredné vykurovanie (radiátory). V prevádzkach, ktorých celková spotreba elektrickej energie nie je meraná samostatným podružným meradlom ste oprávnený používať len tie spotrebiče, ktorých počet, spotrebu, dobu prevádzky a pod. ste Nám vopred písomne oznámili. Zmluvná pokuta za porušenie niektorej z vyššie uvedených povinností predstavuje 500,- EUR (slovom: päťsto euro). Popri tejto zmluvnej pokute ste povinný zaplatiť aj spotrebovanú elektrickú energiu. Spotreba za v tomto prípade stanoví technickým prepočtom.

5.15 V prípade potreby ste povinný požiadať príslušný orgán verejnej správy o povolenie zmeny využitia stavby podľa ust. § 85 stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb.) a zaobstaráť na ten účel všetky potrebné formality. Našou povinnosťou je poskytnúť Vám nevyhnutne potrebnú súčinnosť. Do nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia smiete užívať NP len na účely, na ktoré sú (zatiaľ) stavebne určené, nie však v rozpore s účelom Zmluvy.

5.16 Na základe Vašej objednávky zabezpečíme likvidáciu nebezpečného odpadu (žiarivky a pod.) v zmysle vyhlášky č. 284/2001 Z. z. označeného katalógovým číslom 200121.

5.17 Ak sa spolu s NP prenáha Zmluvou do užívania aj časť pozemku, platí, že ste povinný sa o tento pozemok a o prístupovú cestu resp. chodník na ňom umiestnený starať v súlade s VZN Mesta Stará Turá a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, zabezpečovať odhrňovanie snehu, a pod..

5.18 Umisťňovať reklamu, plagáty, tabule, oznamy, tovar a iné podobné predmety (ďalej iba „Reklama“) priamo viditeľné z akéhokoľvek iného miesta, než je vnútro prenajatého NP, je Podnájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu, po úhrade dohodnutého poplatku a na vlastné náklady. Najmä, avšak nielen, je vylúčené, bez splnenia uvedených podmienok, umiestňovať Reklamu na vonkajšej časti objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, v jeho spoločných priestoroch, na oknách a dverách prenajatého NP. Za Reklamu sa nepovažuje označenie prevádzky podľa živnostenského zákona, ak je menšie ako 0,07 m² a ani povinné označenia podľa osobitných predpisov. Zmluvná pokuta za porušenie uvedenej povinnosti je dohodnutá vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto euro). Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu vzniká opakovane, a to po každom písomnom upozornení, ktoré nepovedie k náprave, márnym uplynutím lehoty na odstránenie Reklamy, ktorej dĺžku určí Nájomca minimálne na 14 dní.

5.19.1 Zodpovedáme len za škody, ktoré sme zavinieli. Pre naše vzájomné právne vzťahy je princíp Našej objektívnej zodpovednosti vylúčený. V prípade vzniku Našej povinnosti nahradiť Vám spôsobenú škodu, nie sme povinní uhradiť ušlý zisk. Tiež nezodpovedáme za škody spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť podľa Obchodného zákonníka, ktorými sú najmä havárie, živelné pohromy, výpadky elektrickej energie, krízové situácie, epidémie, branná pohotovosť štátu a iné okolnosti mimo Našu kontrolu.

5.19.2 Nezodpovedáme za škodu a iné dôsledky spôsobené najmä uvedením nesprávnych, neúplných alebo neaktuálnych identifikačných údajov z Vašej strany, akceptovaním úkonov tých osôb, ktoré považujeme na základe predložených dokladov a listín za oprávnené konať.

5.19.3 Zaväzujete sa Nám, že všetky škody, ktoré Nám vzniknú Vaším konaním alebo nekonaním, uhradíte v plnej výške.

5.20 Ak nie je ustanovené niečo iné, vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán týkajúce sa v jednotlivých bodoch tohto článku OP upravených zmluvných pokút sa riadia ust. bodov 4.5.1.5 (s výnimkou prvej vety) a 4.5.1.6 týchto OP s tým, že povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu Vám vzniká porušením povinnosti, ktorej plnenie zmluvná pokuta zabezpečuje.

ČI. 6. SKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

6.1 Vzťah založený Zmluvou sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

6.2 Vzťah založený Zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou.

6.3.1 Vzťah založený Zmluvou môžete skončiť písomnou výpoveďou bez udania dôvodu.

6.3.2 Vzťah založený Zmluvou môžeme skončiť písomnou výpoveďou bez udania dôvodu.

6.3.3 Ak nie je v týchto OP alebo v Zmluve uvedené inak platí, že výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6.4.1 Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená odstúpiť od Zmluvy v prípadoch v nej určených ako i v prípadoch uvedených v týchto OP.

6.4.2.1 Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením Zmluvy, povinnosti zaplatiť zmluvné pokuty, a ani ustanovení týkajúcich sa voľby práva alebo voľby ObchZ podľa jeho ust. § 262, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

6.4.2.2 Účinky uvedené v ust. bodu 6.4.2.1 nastávajú k okamihu doručenia odstúpenia od Zmluvy do sféry dispozície adresáta tohto právneho úkonu; odstúpenie od zmluvy nikdy nepôsobí spätne (*ex tunc*).

6.4.3 Nájomca je oprávnený od uzatvorenej Zmluvy odstúpiť v prípade, ak je Podnájomca v omeškani s úhradou ktorejkoľvek z dohodnutých platieb, hoci len čiastočne, viac ako 21 dní. Odstúpeniu od Zmluvy však musí predchádzať písomná výzva na úhradu dlžnej sumy s uvedením výšky dlžnej istiny a poskytnutím lehoty na dodatočné splnenie si povinnosti v dĺžke najmenej 7 dní; obsahom výzvy musí byť tiež upozornenie na možnosť odstúpenia od Zmluvy v dôsledku márneho uplynutia uvedenej lehoty.

6.5 Vzťah založený Zmluvou sa končí tiež na základe právnych skutočností, s ktorými všeobecne ustanovenia právnych predpisov o zániku záväzkov skončenie podnájomného vzťahu spájajú. Ak má k skončeniu podnájmu dôjsť z dôvodu skončenia nájmu, a ak je to možné, je Nájomca povinný o skutočnosti, ktorej dôsledkom bude skončenie podnájmu (výpoveď nájmovej zmluvy a pod.) Podnájomcu bez zbytočného odkladu informovať.

6.6 Ustanovenie § 676 ods. 2 ObčZ sa na vzťahy založené Zmluvou nepoužije.

6.7 Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný prenajaté NP riadne a včas vypratať. V prípade porušenia tejto povinnosti sme oprávnení žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc euro), ako aj vydanie bezdôvodného obohatenia, náhradu vzniknutej škody a ušlého zisku. Ustanovenie bodu 5.20 OP sa použije aj v tomto prípade.

6.8 Súhlasíte s tým, aby sme v prípade, že prenajaté NP neodovzdáte ani do 30 dní od skončenia podnájmu, priestory vypratali; hnuťelné veci nachádzajúce sa v NP spísali za účasti tretej osoby a na Váš účet uschovali sami či dali do úschovy obci alebo osobe, ktorá v tejto oblasti vykonáva podnikateľskú činnosť. Sme povinní Vám zasláť kópiu súpisu vecí spolu s kópiami dokladov o úschove. Vašou povinnosťou je uvedené veci v lehote 30 dní od doručenia uvedených dokladov z úschovy vyzdvihnúť alebo uzatvoriť novú zmluvu o úschove vo vlastnom mene. Ak sa tak nestane, sme oprávnení na Váš účet zabezpečiť likvidáciu spísaných vecí. Náklady, ktoré Nám v súvislosti s postupom podľa tohto článku vzniknú, Vám budú následne vyfakturované; lehota splatnosti faktúry bude 14 dní odo dňa jej vystavenia.

ČI. 7. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

7.1 Doručovanie písomností sa uskutočňuje na Korešpondenčnú adresu, ktorej pojem je bližšie špecifikovaný v úvodných ustanoveniach týchto OP. Osobné doručenie písomnosti na akomkoľvek mieste tým nie je vylúčené.

7.2 Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti, inak deň, kedy druhá strana odmietla písomnosť prevziať alebo deň, kedy sa (poštová alebo kuriérom) zásielka s písomnosťou vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľná z iného dôvodu.

ČI. 8. OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

8.1 Nájomca je na účely zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane osobných údajov“) prevádzkovateľom. Identifikačné údaje Nájomcu ako prevádzkovateľa sú uvedené na titulnej strane Zmluvy.

8.2 Nájomca spracúva osobné údaje v rozsahu uvedenom v Zmluve na účely uzatvárania, vykonávania a následnej kontroly obchodov medzi Nájomcom a Podnájomcami, na účel identifikácie Podnájomcov a ich zástupcov, na účely ochrany a domáhania sa práv Nájomcu voči Podnájomcom, na účel zdokumentovania činnosti Nájomcu, ako i na účely plnenia si úloh a povinností Nájomcu podľa osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Podstatnou

náležitostou uvedeného účelu je jednoznačná identifikácia Podnájomcu pre potreby plnenia si a vymožená povinnosť Podnájomcu zo Zmluvy, riadneho a úplného vysporiadania všetkých záväzkov a nárokov zo Zmluvy a pre naplnenie základného predpokladu, aby Zmluva ako právny úkon bola určitá a zrozumiteľná. Podnájomca súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov Nájomcom na uvedené účely, v rozsahu a na dobu, ktoré sú potrebné na ich dosiahnutie a jej uzročených s tým, že na predčasné odvolanie súhlasu týkajúceho sa povinne alebo na základe zákonnej licencie spracúvaných osobných údajov sa nebude prihladiť.

8.3 Osobné údaje spracúvané Nájomcom môžu byť poskytnuté tretej osobe poverenej Nájomcom, ktorá koná za alebo v prospech Nájomcu v súvislosti s výkonom jeho práv alebo plnením jeho povinností vo vzťahu k Podnájomcovi, tretej osobe poverenej Nájomcom na vymáhanie a inkasovanie plnení Podnájomcu zo Zmluvy a iným subjektom, s ktorými uzatvorí Nájomca písomnú zmluvu o spracovaní osobných údajov, a to v rozsahu a za podmienok dojednaných s Nájomcom ako prevádzkovateľom. Osobné údaje spracúvané Nájomcom môžu byť sprístupnené najmä orgánom verejnej moci alebo iným subjektom povereným výkonom kontroly, dohľadu, dozoru alebo uplatňovania regulácie, za podmienok ustanovených v osobitných predpisoch. Prevádzkovateľ nevylučuje prenos osobných údajov Podnájomcu v rámci členských štátov Európskej únie. Podnájomca dáva súhlas k cezhraničnému prenosu osobných údajov na účely uvedené v tomto článku OP i v prípade, že iné štáty nezabezpečujú rovnakú úroveň ochrany osobných údajov ako Slovenská republika.

8.4 Podnájomca pri podozrení, že jeho osobné údaje sa neoprávnenne spracúvajú, môže podať o tom oznámenie Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky. Ak Podnájomca nemá spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, jeho práva ako dotknutej osoby podľa zákona o ochrane osobných údajov môže uplatniť jeho zákonný zástupca. Ak Podnájomca nežije, jeho práva ako dotknutej osoby, ktoré mal podľa zákona o ochrane osobných údajov, môže uplatniť jeho blízka osoba.

8.5 Podnájomca má právo na preukázanie totožnosti oprávnenej osoby, ktorá získava osobné údaje Podnájomcu alebo preukázanie príslušnosti oprávnenej osoby hodnoverným dokladom k Nájomcovi, pričom oprávnená osoba je povinná takejto žiadosti Podnájomcu bez zbytočného odkladu vyhovieť.

8.6 Podnájomca ako i jeho zástupca sú povinní poskytnúť Nájomcovi údaje, v súvislosti s ktorými takúto povinnosť ustanovujú osobitné predpisy. Poskytnutie ostatných údajov je, podobne ako uzatvorenie Zmluvy, výlučne dobrovoľné.

8.7 Podnájomca má, ako dotknutá osoba podľa ustanovenia § 20 ods. 1 zákona o ochrane osobných údajov, právo na základe písomnej žiadosti od Nájomcu ako prevádzkovateľa vyžadovať (i) vo všeobecne zrozumiteľnej forme informácie o stave spracúvania jeho osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu podľa § 26 ods. 3 zákona o ochrane osobných údajov; pri vydaní rozhodnutia podľa § 20 ods. 4 písm. b) zákona o ochrane osobných údajov je Podnájomca oprávnený oboznámiť sa s postupom spracúvania a vyhodnocovania operácií, (ii) vo všeobecne zrozumiteľnej forme presné informácie o zdroji, z ktorého získal jej osobné údaje na spracúvanie, (iii) vo všeobecne zrozumiteľnej forme odpis svojich osobných údajov, ktoré sú predmetom spracúvania, (iv) opravu jeho nesprávnych, neúplných alebo neaktuálnych osobných údajov, ktoré sú predmetom spracúvania, (v) likvidáciu jeho osobných údajov, ak bol splnený účel ich spracúvania; ak sú predmetom spracúvania úradné doklady obsahujúce osobné údaje, môže Podnájomca požiadať o ich vrátenie, (vi) likvidáciu jeho osobných údajov, ktoré sú predmetom spracúvania, ak došlo k porušeniu zákona.

8.8 Podnájomca má, ako dotknutá osoba podľa ustanovenia § 20 ods. 4 písm. b) zákona o ochrane osobných údajov, právo na základe bezplatnej písomnej žiadosti alebo osobne, ak vec neznesie odklad, u Nájomcu ako prevádzkovateľa kedykoľvek namietať a nepodrobiť sa rozhodnutiu Nájomcu, ktoré by malo pre ňu právne účinky alebo významný dosah, ak sa takéto rozhodnutie vydá výlučne na základe úkonov automatizovaného spracúvania jeho osobných údajov. Podnájomca má právo žiadať Nájomcu o preskúmanie vydaného rozhodnutia metódou odlišnou od automatizovanej formy spracúvania, pričom Nájomca je povinný žiadosti Podnájomcu vyhovieť, a to tak, že rozhodujúcu úlohu pri preskúmaní rozhodnutia bude mať oprávnená osoba. O spôsobe preskúmania a o výsledku zistenia Nájomca informuje Podnájomcu v lehote podľa § 21 ods. 3 zákona o ochrane osobných údajov. Podnájomca nemá toto právo iba v prípade, ak to ustanovuje osobitný zákon, v ktorom sú opatrenia na zabezpečenie oprávnených záujmov Podnájomcu, alebo ak rozhodnutie bolo prijaté v priebehu uzatvárania alebo plnenia Zmluvy uzatvárateľ medzi Nájomcom a Podnájomcom za predpokladu, že sa vyhovel požiadavke Podnájomcu, ktorá je obsahom Zmluvy, alebo Podnájomcovi bolo na základe dohody udelené právo kedykoľvek počas platnosti Zmluvy uplatniť svoj názor.

8.9 V prípade, ak si Podnájomca ako dotknutá osoba uplatní podľa ustanovenia § 20 ods. 4 písm. b) zákona o ochrane osobných údajov u Nájomcu ako prevádzkovateľa písomnú reklamáciu z dôvodu a spôsobom uvedeným v bode 8.8. tohto článku, Nájomca nepristúpi k uplatneniu svojho práva na zrušenie alebo predčasné ukončenie Zmluvy počas plynutia lehoty na jej vybavenie podľa § 21 ods. 3 zákona o ochrane osobných údajov až do odoslania informácie dotknutej osobe, že reklamácia nie je dôvodná.

8.10 Podnájomca má ďalej ako dotknutá osoba podľa ustanovenia § 20 ods. 4 písm. a) zákona o ochrane osobných údajov právo na základe bezplatnej písomnej žiadosti alebo osobne, ak vec neznesie odklad, u Nájomcu ako prevádzkovateľa kedykoľvek namietať voči spracúvaniu jeho osobných údajov, ktoré je nevyhnutné

(i) na splnenie dôležitej úlohy realizovanej vo verejnom záujme alebo (ii) na ochranu zákonných práv a právom chránených záujmov Nájomcu alebo tretej strany alebo (iii) proti spracúvaniu už zverejnených údajov. Podnájomca môže v takomto prípade namietať vyslovením oprávnených dôvodov alebo predložením dôkazov o neoprávnenom zasahovaní do jeho práv a právom chránených záujmov, ktoré sú alebo môžu byť v konkrétnom prípade takýmto spracúvaním osobných údajov poškodené.

8.11 Podnájomca ako dotknutá osoba má právo na základe bezplatnej písomnej žiadosti u Nájomcu namietať voči (i) spracúvaniu jeho osobných údajov na účely priameho marketingu, o ktorých predpokladá, že sú alebo budú spracúvané na účely priameho marketingu bez jeho súhlasu, a žiadať ich likvidáciu, (ii) využívaniu osobných údajov v rozsahu titul, meno, priezvisko a adresa na účely priameho marketingu v poštovom styku, (iii) poskytovaniu osobných údajov v rozsahu titul, meno, priezvisko a adresa na účely priameho marketingu.

Čl. 9. OCHRANA SPOTREBITEĽA

Ak sa tieto OP stanú súčasťou spotrebiteľskej zmluvy, nebránia uplatňovaniu ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov prijatých za účelom ochrany spotrebiteľa, ibaže sa od nich možno odchýliť dohodou strán.

Čl. 10. VOĽBA PRÁVA

Právne vzťahy zo zmluvy, ktorej súčasťou sú aj tieto OP, sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Čl. 11. VOĽBA ZÁKONA

Ak zmluvné strany v ustanoveniach Zmluvy odkážu na použitie týchto OP a ak Obchodný zákonník nie je aplikovateľný už z iného dôvodu, potom platí, že v súlade s jeho ust. § 262 sa strany dohodli na jeho použitie.

Čl. 12. RIEŠENIE SPOROV

12.1 Všetky spory, ktoré vzniknú zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred Regionálnym Rozhodcovským Súdom (ďalej iba „RRS“) zriadeným pri spoločnosti REGIONÁLNE STREDISKO PRE MIMOSÚDNE RIEŠENIE SPOROV, spol. s r.o., so sídlom v Starej Turej podľa jeho Štatútu a Rokovacieho poriadku. Strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné. Zmluvné strany sa dohodli na vylúčení zrušenia rozhodcovského rozsudku pre dôvod uvedený v § 40 písm. h) zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v platnom znení. Strany žiadajú Predsedu RRS o ustanovenie rozhodcu. Oznámenie o prijatí funkcie rozhodcu bude strane žalovanej oznámené spolu s rovnopisom žaloby.

12.2 Namiesto postupu podľa predchádzajúceho ustanovenia môže Nájomca žalovať Podnájomcu (podľa svojho výberu) na všeobecnom (štátnom) súde.

Čl. 13. PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

13.1 Tieto podmienky sa stávajú záväznými podpísaním Zmluvy, platia počas trvania zmluvného vzťahu ako aj po jeho skončení, až do splnenia vzájomných pohľadávok a záväzkov.

13.2 Ak je na Vašej strane ako zmluvnej strane viacerých osôb, sú Vaše záväzky ako viacerých osôb voči Nám spoločné a nerozdielne.

13.3 Znenie týchto OP a Smernice sme oprávnení jednostranne meniť a dopĺňať. Ak to bude možné, zmena Vám musí byť oznámená písomne, aspoň s mesačným predstihom pred nadobudnutím jej účinnosti. Ste oprávnený vyjadriť svoj nesúhlas so zmenou, a to písomným oznámením, ktoré nám musí byť doručené najneskôr v deň, ktorý predchádza dňu nami stanovenej účinnosti zmeny OP resp. Smernice. Ak uplatníte toto právo, sme oprávnení zmluvu jednostranne ukončiť s účinnosťou k poslednému dňu najbližšie nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Ak nám neoznámíte svoj nesúhlas so zmenou tak ako je vyššie uvedené, zmenené OP resp. Smernica sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy ku dňu nami stanovenej účinnosti zmeny OP resp. Smernice. Ak však zmena OP alebo Smernice bude len nutnou reakciou na zmenu legislatívy a zároveň, ak uskutočnená zmena významnejšie neprekročí rámec toho, čo je potrebné v tejto súvislosti zmeniť, Váš prípadný nesúhlas sa nebude považovať za právne relevantný.

Tieto **Obchodné podmienky pre zmluvy o podnájme nebytových priestorov Verz.**

2.1 nadobudajú účinnosť 1. novembra 2011.

V Starej Turej, 1.11.2011, Ing. Augustín Schmidl, konateľ TECHNUTUR s.r.o.