

VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

č. 1/2022 zo dňa 01.01.2022

k zmluvám o zriadení vecného bremena podľa ustanovení § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Z. z. a nájomným zmluvám podľa ustanovení § 663 v znení neskorších predpisov

OBSAH

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA.....	1
2. OPRÁVNENIA Z VECNÉHO BREMENA A POVINNOSTI Z VECNÉHO BREMENA	3
3. VZNIK VECNÉHO BREMENA	5
4. ODPLATA ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA A PRÍSPEVOK NA ÚHRADU NÁKLADOV	5
5. NÁJOM A NÁJOMNÉ	5
6. DORUČOVANIE.....	6
7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.....	6

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1. Tieto všeobecné obchodné podmienky (ďalej len „**VOP**“) sa aplikujú na všetky zmluvy (ďalej len „**Zmluva**“), ktoré **ParkingAgatova, s.r.o.**, so sídlom Zadunajská cesta 406/27, 851 01 Bratislava – Petržalka, IČO 50 871 587, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 119595/B v postavení povinného z vecného bremena (ďalej len „**Povinný z vecného bremena**“) uzatvára s vlastníkom oprávnenej nehnuteľnosti (ďalej len „**Oprávnený z vecného bremena**“).

(Oprávnený z vecného bremena a Povinný z vecného bremena spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“).

1.2. Zmluvné vzťahy, ktoré vzniknú medzi Zmluvnými stranami sa budú spravovať Zmluvou a ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“).

1.3. Zmeny týchto VOP sú pre Zmluvné strany záväzné, ak sa na nich Zmluvné strany dohodli písomne. Odchylné dojednania v Zmluve majú prednosť pred znením týchto VOP.

1.4. Tieto VOP sú v súlade s ustanovením § 273 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

1.5. **Zat'azené nehnuteľnosti.** Povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností:

1.5.1. Pozemky:

LV č. 6337

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

okres:	Bratislava IV
obec:	Bratislava – Dúbravka

katastrálne územie:	Dúbravka
List vlastníctva:	6337
Okresný úrad, katastrálny odbor:	Dúbravka

Parcelné číslo	Parcela registra	Druh pozemku	Výmera m ²
3420/2	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	8
3422/36	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	653
3422/53	„C“	Ostatná plocha	52
3422/57	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	96
3422/60	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	1032
3422/94	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	451
3422/95	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	27
3422/107	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	21
3422/108	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	279
3422/149	„C“	Ostatná plocha	40
3422/211	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	36
3422/218	„C“	Ostatná plocha	450
3422/123	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	422
3422/124	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	221
3422/125	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	39
3422/126	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	28
3422/127	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	2
3422/469	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	42
3422/473	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	74
3422/474	„C“	Ostatná plocha	57
903	„E“	Trvalý trávnatý porast	36

(ďalej len „Zaťažené nehnuteľnosti“)

1.5.2. **Prístupová komunikácia.** Na Zaťažných nehnuteľnostiach je postavená líniová stavba spočívajúca v príjazdových komunikáciách (chodníky a cestné teleso) a prilahlým bytovým domom a ostatným stavebným objektom (ďalej len „**Prístupová komunikácia**“).

1.5.3. **Zatravnené plochy.** Na Zaťažných nehnuteľnostiach sa nachádzajú aj zatravnené plochy určené na rekreačné a voľnočasové účely (ďalej len „**Zatravnené plochy**“).

1.6. **Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu.** Povinný z vecného bremena je spoluvlastníkom týchto nehnuteľností:

LV č. 6338

Spoluvlastnícky podiel: 1890/3360

okres:	Bratislava IV
obec:	Bratislava – Dúbravka
katastrálne územie:	Dúbravka
List vlastníctva:	6338
Okresný úrad, katastrálny odbor:	Dúbravka

Parcelné číslo	Parcela registra	Druh pozemku	Výmera m ²
3422/209	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	21

LV č. 6339

Spoluvlastnícky podiel: 1889/3360

okres:	Bratislava IV
obec:	Bratislava – Dúbravka
katastrálne územie:	Dúbravka
List vlastníctva:	6339
Okresný úrad, katastrálny odbor:	Dúbravka

Parcelné číslo	Parcela registra	Druh pozemku	Výmera m ²
3422/115	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	45

LV č. 4946

Spoluvlastnícky podiel: 33/101

okres:	Bratislava IV
obec:	Bratislava – Dúbravka
katastrálne územie:	Dúbravka
List vlastníctva:	4946
Okresný úrad, katastrálny odbor:	Dúbravka

Parcelné číslo	Parcela registra	Druh pozemku	Výmera m ²
3422/195	„C“	Zastavaná plocha a nádvorie	255
3422/201	„C“	Ostatná plocha	102

2. OPRÁVNENIA Z VECNÉHO BREMENA A POVINNOSTI Z VECNÉHO BREMENA

2.1. Povinný z vecného bremena zriaďuje na

- Zaťažených nehnuteľnostiach
- a
- k Prístupovým komunikáciám a Zatráveným plochám

všetko uvedené v článku 1 odsek 1.5. VOP

(ďalej spoločne len „Objekt“)

v prospech nehnuteľnosti Oprávneného z vecného bremena uvedenej v Zmluve vecné bremeno *in rem* spočívajúce v práve prechodu a prejazdu (ďalej len „Vecné bremeno“).

2.2. **Rozsah Vecného bremena.**

- 2.2.1. Právom prechodu sa rozumie vstup, prechod a zotrvanie peši na všetkých Objektoch uvedených v článku 1 odsek 1.5. VOP, na ktorých sa nachádza teleso chodníka a Zatrávnené plochy a sú svojou povahou určené na prechod.
- 2.2.2. Právom prejazdu sa rozumie vstup a prejazd peši motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami po všetkých Objektoch uvedených v článku 1 odsek 1.5. VOP, na ktorých sa nachádza cestné teleso príp. parkovisko a sú svojou povahou určené na prejazd.
- 2.3. Povinnosti z Vecného bremena.
- 2.3.1. Povinný z vecného bremena je povinný vo vzťahu k Objektom vykonávať osobne alebo prostredníctvom poverenej osoby (ďalej len „**Správca**“) nasledovné služby:
- (i) starostlivosť o ochranu a údržbu Objektu,
 - (ii) zabezpečovanie vzťahov s dodávateľmi služieb pre nehnuteľnosti a plnenie úlohy správcu na určenom Objekte,
 - (iii) príprava plánov a zabezpečenie schválených opráv a údržby daných Objektov,
 - (iv) vykonávanie pravidelných obhliadok Objektu,
 - (v) zodpovednosť za kompletne riadenie zverenej zákazky v oblasti údržby a správy Objektov,
 - (vi) koordinácia subdodávateľov poskytujúcich služby technickej údržby a upratovania,
 - (vii) komplexnú správu Objektu vrátane zimnej a letnej údržby,
 - (viii) zabezpečenie bezproblémového chodu Objektu po technickej stránke,
 - (ix) vytváranie harmonogramov potrebných revízií a ich následná kontrola,
 - (x) plynulé zabezpečovanie potrebných schválených opráv a vedenie ich evidencie,
 - (xi) kontakt s osobami nachádzajúcimi sa v priestoroch Objektu,
 - (xii) dohľad nad strážnou službou zabezpečujúcou ochranu Objektu,
 - (xiii) zodpovednosť za hospodársku správu Objektu,
 - (xiv) kontrola technického stavu Objektu a príslušného okolia,
 - (xv) zabezpečovanie vykonávania pravidelných schválených revízií a kontrol rozvodov a zariadení na Objekte,
 - (xvi) zabezpečovanie čistoty Objektu (letná a zimná údržba budov a okolia - kosenie, drobné opravy prostredníctvom vlastnej údržby),
 - (xvii) zodpovednosť za dodržiavanie príslušných legislatívnych predpisov na úseku prevádzky a správy Objektu,
 - (xviii) zabezpečenie odstraňovania prípadných porúch a závad (údržbárske práce prostredníctvom vlastnej údržby),
 - (xix) plánovanie a koordinovanie schválených úprav a generálnych opráv Objektov,
 - (xx) vedenie predpísanej dokumentácie Objektov,
 - (xxi) iné operatívne a prevádzkové úlohy podľa potrieb prevádzkyschopnosti Objektov.

3. VZNIK VECNÉHO BREMENA

- 3.1. Vecné bremeno k Zaťaženým nehnuteľnostiam a Objektom vzniká právoplatnosťou rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena v prospech Oprávnenej nehnuteľnosti špecifikovanej v Zmluve.
- 3.2. Zmluvné strany dávajú súhlas na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností.
- 3.3. Na základe dohody Zmluvných strán je návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností oprávnený podať Povinný z vecného bremena.
- 3.4. **Náklady katastrálneho konania.** Náklady, ktoré vzniknú v súvislosti so zápisom Vecného bremena do katastra nehnuteľnosti znáša Oprávnený z vecného bremena.
- 3.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že svojimi prejavmi vôle sú viazané až do rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

4. ODPLATA ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA A PRÍSPEVOK NA ÚHRADU NÁKLADOV

- 4.1. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zaplatiť odplatu za Vecné bremeno vo výške a v dobe splatnosti dohodnutej v Zmluve.
- 4.2. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje okrem odplaty za Vecné bremeno uhrádzať aj príspevok na úhradu nákladov súvisiacich s výkonom služieb uvedených v bode 2.3.1. týchto VOP, tvorbu fondu opráv a údržby a odplatu Správcu (ďalej len „Príspevok“) za podmienok uvedených v Zmluve a týchto VOP.
- 4.3. Príspevok pozostáva z troch častí:
 - 4.3.1. sumy rovnajúcej sa podielu uvedenom v Zmluve z vyčíslených ročných nákladov (ďalej len „1. časť“),
 - 4.3.2. časti prislúchajúcej na tvorbu fondu opráv a údržby v pevne určenej výške 12 EUR (ďalej len „2. časť“),
 - 4.3.3. časti rovnajúcej sa odmene Správcu podľa cenníka Správcu (ďalej len „3. časť“).
- 4.4. **Indexácia.** Výšku 2. časti Príspevku môže Povinný z vecného bremena jednostranne zvýšiť po uplynutí obdobia 5 rokov o výšku inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to o sumu súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za bežný kalendárny rok a 2. časti Príspevku pred zvýšením. Uvedené zvýšenie zotrvá v platnosti po ďalšie obdobie 5 rokov.

5. NÁJOM A NÁJOMNÉ

- 5.1. Povinný z vecného bremena zároveň v postavení prenajímateľa (ďalej v tomto článku len ako „Prenajímateľ“) prenecháva za odplatu Oprávnenému z vecného bremena

v postavení nájomcu (ďalej v tomto článku len ako „**Nájomca**“) nehnuteľnosti uvedené v článku 1 odsek 1.6. VOP, aby ich Nájomca dočasne užíval na účely uvedené v článku 2 odsek 2.2 VOP, a to podľa povahy jednotlivého predmetu nájmu.

- 5.2. Nájomná zmluva je dohodnutá na dobu určitú, ktorá je zhodná s dobou trvania Vecného bremena.
- 5.3. Nájomca berie na vedomie, že užívacie právo vo forme nájmu je Prenajímateľom poskytované aj tretím osobám, ktorých pri výkone ich oprávnení nesmie žiadnym spôsobom obmedzovať či rušiť.
- 5.4. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zaväzuje sa ho v tomto stave udržiavať; ustanovenie článku 3 odsek 3.3 sa na Prenajímateľa vzťahujú primerane.
- 5.5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu nepoškodzovať.
- 5.6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.
- 5.7. **Nájomné.** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomné na celé obdobie nájmu je zahrnuté v odplate za Vecné bremeno uvedenej v článku 4 týchto VOP.

6. DORUČOVANIE

- 6.1. Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**Oznámenia**“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými Poštou alebo faxom alebo e-mailom. Ak bolo Oznámenie zasielané Poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na Pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa údajov uvedených v záhlaví Zmluvy vrátila späť odosielateľovi, a to aj v prípade, ak sa o tom adresát nedozvedel. Ak bolo Oznámenie zasielané faxom alebo e-mailom v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. Oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň. Písomná forma Oznámenia je dodržaná v prípade, ak je Oznámenie zaslané na e-mailovú adresu Zmluvnej strany uvedenu v tomto článku, resp. oznámenú spôsobom podľa tohto článku.
- 6.2. Zmluvné strany sú si povinné oznámiť akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia. Ak si povinná Zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akékoľvek oznámenie a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. **Rozhodné právo.** Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

- 7.2. **Právomoc súdov.** Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa Zmluvy.
- 7.3. **Písomná dohoda.** Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou Zmluvných strán formou písomného (v listinnej forme) a očíslovaného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 7.4. **Neplatnosť.** Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť Zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 7.5. **Oddeliteľnosť.** Ak by ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy bolo považované súdom alebo správnym orgánom za úplne alebo čiastočne neplatné, odporovateľné, nevymožiteľné alebo nerozumné, bude v rozsahu tejto neplatnosti, odporovateľnosti, nevymožiteľnosti alebo nerozumnosti považované za oddeliteľné a ostávajúce ustanovenia Zmluvy a zostávajúca časť tohto ustanovenia si zachová platnosť a plnú účinnosť.
- 7.6. **Úplná dohoda.** Zmluva tvorí úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom Zmluvy a žiadna zo Zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v Zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 7.7. **Účinnosť.** Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami. Ustanovenie článku 3 odseku 3.1 VOP tým nie je dotknuté.
- 7.8. **Spoločné vyhlásenia.** Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že Zmluvu neuzavreli ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah Zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.9. **Účinnosť.** Tieto VOP nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom 01.01.2022 a ich úplne znenie je zverejnené na webovom sídle Predávajúceho www.parkingagatova.sk.