

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená s odkazom na § 663 a násl. zákon č. 40/1964 Zb. v znení noviel a zákona č. 18/96 Z.z. v znení noviel

Prenajímateľ	BETA-CAR s.r.o.
Miesto podnikania	Drevárska 23/1649, 902 01 Pezinok
IČO	34127224
IČ DPH	SK 2020361321
Bankové spojenie	Zapís. v OR OkS Ba I, odd.Sro, vl.č.13258/B
V zastúpení	TB, a.s., č.úctu: 2624400079/100
Kontaktná osoba	Ing. Bonislav Donev , konateľ Igor Lacko, tel. č. 0903 775 904

a

Nájomca	LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
Sídlo	Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica
IČO	36038351
IČDPH	SK2020087982
DIČ	2020087982
Bankové spojenie	Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej
Číslo účtu	Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S
V zastúpení	VÚB a.s. Trnava
Kontaktná osoba	č.ú. 21809-212/0200 Ing. Igor Vizslai, generálny riaditeľ Ing. Peter Janiga, tel. č. 0918 335 884

V nasledovnom znení:

**ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkovej nehnuteľnosti - pozemku KN – C, parc. č. **2910/1**, druh pozemku: **Zastavané plochy a nádvoria**, o výmere **135141 m²**, vedeného na **LV č. 8666 v k.ú. Pezinok**. Predmetom tejto zmluvy je časť pozemku KN – C, parc. č. **2910/1** o výmere **2640 m²**, vyznačená hranicami červenej farby na mape KN prekrytej ortofotomapou, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2 Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedenú pozemkovú nehnuteľnosť.

**ČLÁNOK II.
ÚČEL NÁJMU**

- 2.1 Predmet nájmu bude nájomca využívať za účelom uskladnenia a manipulácie drevnej hmoty vo vlastníctve nájomcu.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z.z.

ČLÁNOK IV. CENA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

4.1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z.

na sumu: charakter priestoru	MJ	cena/MJ	cena spolu
Prenajatá plocha	2640 m ²	0,50 €/m ² /mesiac	15840,- €/rok

Slovom: pätnásťtisícosemstoštyridsať EUR/rok bez DPH.

Nájomné za užívanie dohodnutého predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje hradiť pravidelne mesačne a to vo výške 1/12 z vypočítanej ceny celkového ročného nájomného a to vždy do 25.dňa bežného mesiaca vopred a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo prevodom na jeho bankový účet. Faktúra za nájom bude nájomcovi zasielaná doporučené poštou najneskôr 10 kalendárnych dní pred termínom splatnosti. Mesačne tak bude fakturovaná suma: **1320,- € bez DPH**

4.2. Ak sa nájomca s úhradou nájomného dostane do omeškania zaväzuje sa hradiť úroky z omeškania stanovené sadzbou 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.3. Po dni účinnosti tejto Zmluvy zaplatí nájomca nájomné za prvý mesiac a ešte jednu mesačnú splátku (kauciu), ktorá bude zúčtovaná v prospech nájomného za posledný mesiac ukončenia nájomného vzťahu.

ČLÁNOK V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Nájomca sa zaväzuje počas platnosti tejto zmluvy predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy, stavebné zmeny alebo úpravy predmetu nájmu, len po dohode s nájomcom. Toto neplatí pre prípady, ak má prenajímateľ vykonať práce, ktoré súvisia s udrжанím spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie a nepripúšťajú odklad.

5.3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

5.4. O potrebe opráv a úprav v predmetných priestoroch je nájomca ako i prenajímateľ povinný informovať druhú stranu v dostatočnom časovom predstihu tak , aby druhá strana mohla urobiť všetky nevyhnutné úkony k ich riadnemu zabezpečeniu.

5.5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5.6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, a dbať o prísne dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych

predpisov. Prenajímateľ rovnako bude dbať o rozmiestnenie ďalších prevádzok v okolí predmetného priestoru tak, aby bolo minimalizované riziko vzniku požiaru, vzhľadom na charakter skladovanej komodity.

5.7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu postúpiť predmet nájmu do podnájmu tretím osobám, takýto právny úkon je neplatný.

ČLÁNOK VI. SKONČENIE NÁJMU

6.1. Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy zaniká:

a/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

b/ výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou

6.2. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu.

6.3. Prenajímateľ môže kedykoľvek vypovedať zmluvu ak:

a/ nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda, alebo že hrozí značná škoda. V tomto prípade je dohodnutá lehota na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu do 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o výpovedi druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť uskutočnená písomnou formou a je účinná dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu sídla zapísanú v obchodnom registri v dobe odoslania odstúpenia. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.

b/ nájomca sa dostane do omeškania s platbou nájomného o viac ako o 15 dní.

c/ v prípade, ak aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje podmienky stanovené touto zmluvou.

6.4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri končení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní podpísaná oboma zmluvnými stranami.

ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku a že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

7.2. Zmluva bude vyhotovená v 5 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa, 4 rovnopisy pre nájomcu.

7.3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou a potvrdené oboma zmluvnými stranami.

7.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

7.5. Písomnosti doručované podľa tejto zmluvy sa zasielajú na adresy sídla uvedené v záhlaví tejto zmluvy a považujú za doručené dňom ich prevzatia adresátom, dňom kedy pošta vrátila zásielku odosielateľovi z dôvodu jej nedoručiteľnosti, napr. že je adresát neznámy, že zásielku neprevzal v odbernej lehote a dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.

7.6. Na území výrobného areálu na Drevárskej 23 platia Záväzná pravidlá upravujúce vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a jednotlivých nájomcov.

Akékoľvek porušenie týchto povinností sa bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy a s následkom ukončenia nájomného pomeru s jednomesačnou výpovednou lehotou. Tieto Záväzná pravidlá tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy a nemôžu

byť vykladané oddelene.

7.7. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv na základe zákona číslo 546/2010 Z.z.

7.8. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto nájomnej zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

V Pezinku , dňa/2011

V Banskej Bystrici, dňa...../2011

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Beta-Car, s.r.o.
V zastúpení
Ing. Bonislav Donev
konateľ

LESY SR, š.p. Banská Bystrica
v zastúpení
Ing. Igor Vizslai
generálny riaditeľ

.....

.....

podpis konateľa

podpis GR

Z á v ä z n é p r a v i d l á
upravujúce vzájomné práva a povinnosti
prenajímateľa a nájomcu

Beta-Car s.r.o.

Tieto záväzné pravidlá upravujú vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy o prenájme nebytového priestoru spoločnosti Beta-Car s.r.o. v jej priemyselnom areáli na Drevárskej ul.23 v Pezinku. Tieto záväzné pravidlá tvoria neoddeliteľnú časť nájomnej zmluvy a nesmú sa vykladať oddelene, ale len v kontexte s uzatvorenou nájomnou zmluvou. Porušenie ustanovení týchto záväzných pravidiel je považované za hrubé porušenie povinností vyplývajúce z nájomného pomeru a sú dôvodom na okamžité zrušenie nájomného pomeru.

Obsah

1. vznik nájomného pomeru
2. pohyb nájomcu a jeho zamestnancov v areáli
3. protipožiarna ochrana
4. spoločná ohlasovňa požiarov
5. ochrana zdravia a bezpečnosť pri práci
6. zabezpečenie ochrany majetku
7. ostatné-energetika,odpad,vodné stočné,používanie soc.zar.

Vznik nájomného pomeru

- 1.1. Nájomný pomer vzniká na základe zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom. Zmluva je obvykle platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom, ktorý si zmluvné strany dohodli, ako deň vzniku nájomného priestoru. Týmto dňom je prenajímateľ povinný nájomcovi odovzdať prenajaté priestory nájomcovi k užívaniu podľa dohodnutého účelu.
- 1.2. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi menný zoznam osôb, ktoré budú vstupovať do prenajatých priestorov, ako aj zoznam motorových vozidiel pre prevoz tovaru. Motorové vozidlá zamestnancov nesmú parkovať v areáli závodu. Nájomca má právo vstupu vlastným motorovým vozidlom za účelom kontroly, príp. dovozu tovaru.
- 1.3. Prenajíma sa len vnútorný priestor predmetu nájmu, vonkajšie priestory nie sú prenajaté, pričom nájomca je oprávnený používať vonkajšie vnútro-areálové komunikačné cesty.
- 1.4. Firemná tabuľa nájomcu a ostatné nápisy, ako najmä reklamné zariadenia môžu byť umiestnené výlučne so súhlasom prenajímateľa a výhradne s úradným súhlasom, ak sa taký súhlas vyžaduje a ktorý zaobstará nájomca na vlastné náklady.
- 1.5. Pri odovzdávaní a preberaní prenajatých priestorov sa vyhotoví odovzdávajúco-preberací protokol, v ktorom sa uvedie stav prenajímaných priestorov pri začiatku ako aj pri ukončení nájmu. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do

pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Predmet nájmu je nájomca povinný vyčistiť a vypratať. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, investície do predmetu nájmu, ktoré sa nedajú odstrániť bez poškodenia stavebnej podstaty, prechádzajú po skončení nájmu bez náhrady do vlastníctva prenajímateľa, pokiaľ prenajímateľ nepožaduje čiastočné, alebo úplné navrátenie do pôvodného stavu. V prípade poškodenia predmetu nájmu, straty, či inak chýbajúceho vybavenia predmetu nájmu je nájomca spôsobom určeným prenajímateľom nahradiť spôsobenú škodu v peniazoch, resp. zabezpečiť vrátenie do pôvodného stavu, alebo opravu predmetu nájmu na vlastné náklady.

- 1.6. Pokiaľ stavebno –technické úpravy realizované nájomcom na predmete nájmu budú natoľko rozsiahle, že zmena stavebno-technického charakteru priestorov si vyžiada povolenie zmeny spôsobu využitia nájomca si s výslovným písomným súhlasom prenajímateľa zabezpečí sám a na vlastné náklady potrebné úradné súhlasy a povolenia.

Pohyb nájomcu a jeho zamestnancov v areáli

- 2.1. Akýkoľvek voľný pohyb zamestnancov nájomcu po areáli závodu je prísne zakázaný. Zamestnancom sa povoľuje prechod pešo z prenajatých priestorov na hlavný vstup do areálu a naopak. Nájomca je povinný určiť zodpovedného pracovníka – kontaktnú osobu, ktorá bude sprevádzať prípadných zákazníkov z hlavného vstupu do prenajatých priestorov za účelom odberu svojej produkcie. Taktiež návštevy zamestnancov nájomcu sú títo povinní prijímať len v priestoroch hlavného vstupu a nesmú ich vodiť do prenajatých priestorov. Ak pracovníci strážnej služby pri svojej obchôdzke nájdu nejakého zamestnanca hociktorého z nájomcov pohybovať sa v areáli závodu mimo obvyklej trasy /cesta z prenajatých priestorov k hlavnému vstupu/ spíšu o tom záznam a je to dôvod pre okamžité zrušenie nájomného pomeru.

Protipožiarna ochrana

- 3.1. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady v prenajatých priestoroch zákonom predpísané opatrenia pre protipožiarnu ochranu a za tým účelom je povinný dodržiavať všetky všeobecne platné predpisy vzťahujúce sa na túto oblasť.

S ohľadom na charakter skladovaného tovaru je povinný na vlastné náklady zabezpečiť si a vybaviť prenajaté priestory potrebným počtom hasiacich prístrojov. Nedodržanie tohto ustanovenia sa bude považovať za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájomnej

zmluvy a týchto záväzných pravidiel s následkom okamžitého zrušenia nájomného vzťahu.

- 3.2. Na celom území areálu, teda i v prenajatých priestoroch, je prísny zákaz fajčiť.
- 3.3. Nájomca a ním poverené osoby, je povinný správať sa tak, aby v dôsledku ich konania nemohlo dôjsť k vzniku požiaru. Pokiaľ sa tak stane je povinný pokúsiť sa v rámci svojich schopností a možností, pomocou dostupných technických prostriedkov ochrany pred požiarom požiar uhasiť. Pokiaľ nájomca nie je schopný vlastnými silami požiar uhasiť je povinný vyhlásiť požiarne poplach a ohlásiť požiar na spoločnú ohlasovňu požiarov.
- 3.4. Nájomca je povinný ovládať internú dokumentáciu ochrany pred požiarom spracovanú na podmienky areálu prenajímateľa a dodržiavať ju.

Spoločná ohlasovňa požiarov

- 4.1. V prípade požiaru, alebo inej mimoriadnej udalosti, sa nájomca zaväzuje postupovať výlučne prostredníctvom spoločnej ohlasovne požiarov zriadenej prenajímateľom na stanovisku strážnej služby v budove Vrátnice č.1 pri hlavnom vstupe do areálu. V miestnosti je zabezpečená stála 24 hodinová služba. Ohlasovňa požiaru je vybavená spojovacími prostriedkami v zmysle Zákona o ochrane pred požiarom a Vyhlášky o požiarnej prevencii. Telefónne číslo na vrátnicu č.1 (ohlasovňu požiaru) je 0903248483.
- 4.2. Spoločnú ohlasovňu požiarov prenajímateľ zriadil a dokumentačne vedie v zmysle zák. NR SR č. 562/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom (ďalej len Zákon o ochrane pred požiarom) a v zmysle vhl. MV SR č. 591/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii (ďalej len Vyhláška o požiarnej prevencii). Ohlasovňa požiaru postupuje v zmysle schválenej dokumentácie ochrany pred požiarom.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

- 5.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady zrealizovať všetky potrebné opatrenia na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zák.č. 124/2006 Z.z., a dodržiavať a plniť všetky predpisy súvisiace s bezpečnosťou a ochranou zdravia v prenajatých priestoroch inak zaväzujúce vlastníka týchto priestorov.
- 5.2. Nájomca zodpovedá za to, že vlastná dokumentácia a opatrenia BOZP budú skordinované s dokumentáciou a opatreniami BOZP prenajímateľa. Písomne poverí zo svojich radov osobu, ktorá bude za koordináciu BOZP zodpovedať.

Zabezpečenie ochrany majetku

- 6.1. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady svoj majetok / vnesené veci a vlastné

interiérové vybavenie / nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch. Prenajíateľ neručí za škody vzniknuté na vnesených predmetoch odcudzením, požiarom resp.inou živelnou udalosťou bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas užívania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajíateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.

Energetika, odpad, vodné stočné, používanie soc.zar.

- 7.1.Nájomca je povinný znášať náklady spojené s poskytnutím energetických rozvodov a ich pripojením podľa jeho požiadaviek v závislosti od energetickej náročnosti – príkonu energetických zariadení, ktoré zamýšľa v prenajatých priestoroch používať.
- 7.2.Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady podružné meranie spotreby elektrickej energie v prenajatých priestoroch.
- 7.3.Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady revíziu takto upravených rozvodov elektrickej energie, ktorá sa musí vykonať po každom zásahu do jestvujúcich rozvodov.
- 7.4.V prípade, že v prenajatých priestoroch sa nenachádzajú sociálne zariadenia je nájomca oprávnený používať takéto zariadenia v prízemí administratívnej budovy areálu.
- 7.5.Ak nájomca produkuje pri svojej činnosti väčšie množstvo odpadu , alebo odpad väčších rozmerov, je povinný zabezpečiť si jeho likvidáciu zakúpením potrebnej nádoby u spoločnosti Petmas, s.r.o. a uzavrieť s mestom separátnu zmluvu o vývoze a likvidácií odpadu.

V Pezinku

.....
prenajíateľ

.....
nájomca