

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI A O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE

uzatvorená podľa zákona § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej „OBZ“)

I.

Zmluvné strany

1) Prenajímateľ: Obec Jaklovce

sídlo: Nová č. 464, 055 61 Jaklovce

zastúpený: JUDr. Pavol Kuspan, starosta obce

IČO: 00329207

DIČ: 2021259383

peňažný ústav: OTP Banka Slovensko, a.s., pobočka Košice

č. ú. 15140890/5200

(ďalej ako „prenajímateľ“)

2) Nájomca: Brakel Group Holding B.V.

sídlo: Linie 48, 5405AN Uden, Koninkrijk der Nederlanden

zastúpený: Antonius Theresia Maria van Gerwen, Petrus Antonius Marie van Bernebeek, konatelia

zapísaný: The Netherlands Chamber of Commerce, Commercial Register No. 51721457

IČO (RSIN): 850142003

(ďalej ako „nájomca“)

Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

II.

Predmet a účel nájmu

1/Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat. úz. Jaklovce, obec Jaklovce, okres Gelnica, vedených na LV č. 1 v registri „C“ ako:

- parcela č. 344/30 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2493 m²

- výrobná hala D na parcele č. 344/30, súpisné č. 675, Poľná ulica, (ďalej len „Výrobná hala“)

(uvedená parcela č. 344/30 a Výrobná hala spolu ďalej len „Nehuteľnosti“).

Prenajímateľ je tiež výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území Jaklovce, obec Jaklovce, okres Gelnica, vedených na LV č. 1 v registri „C“ ako – parcela č. 344/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 28111 m².

2/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a prenajíma mu:

- Výrobnú halu; a
- časť uvedenej parcely č. 344/1 zodpovedajúca 10 parkovacím miestam na uvedenej parcele č. 344/1, ktoré sú vyznačené v prílohe č. 4 (ďalej len „Parkovacie miesta“ a Parkovacie miesta a Výrobná hala ďalej spolu len „Predmet nájmu“)
- Celková plocha prenajatej Výrobnej haly je 800 m² počas prvého roku prevádzky a 1.200 m² počas druhého a ďalších rokov prevádzky. V prípade, ak počas trvania zmluvy prejaví tretia osoba záujem o prenájom zvyšnej časti plochy Výrobnej haly, zaväzuje sa prenajímateľ ponúknuť túto časť v prvom rade nájomcovi. V prípade, ak v lehote 30 dní odo dňa doručenia ponuky nájomcovi nedôjde k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, je prenajímateľ oprávnený prenajať zvyšnú časť plochy Výrobnej haly tretej osobe. V tomto prípade, prenajímateľ ručí za to, že tretia osoba (nový nájomca) nebude žiadnym spôsobom negatívne ovplyvňovať chod podniku alebo stav nájomcu, zvlášť jeho reputáciu. V prípade, že nájomca je názoru, že tretia osoba (nový nájomca) negatívne ovplyvňuje chod podniku alebo stav nájomcu, je nájomca oprávnený vypovedať zmluvu podľa § VIII odsek 2.

3/ List vlastníctva č. 1, na ktorom sú zapísané Nehnutelnosti a katastrálna mapa zobrazujúca Nehnutelnosti, Predmet nájmu a verejnú cestu majúcu spoločnú hranicu s Nehnutelnosťami (ktorá bezprostredne susedí s Nehnutelnosťami), tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy.

4/ Náčrtok zobrazujúci prenajatú časť plochy Haly a časť parcely č. 344/1 s Parkovacími miestami tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.

5/ Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu Predmet nájmu na účely podnikania. Výrobná hala je prenajatá na účely výrobnjej prevádzky na činnosti, ktoré sú alebo budú uvedené ako predmety činnosti v živnostenských listoch nájomcu. Parkovacie miesta sú prenajaté na účely súvisiace a užívaním Výrobnej haly a vyššie uvedeným účelom nájmu a na parkovanie vozidiel.

6/ Prenajímateľ prehlasuje, že na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia (resp. iných relevantných povolení) je neobmedzene povolené užívanie Predmetu nájmu na vyššie uvedený účel a nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na daný účel bez akýchkoľvek obmedzení. Kópia kolaudačného rozhodnutia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto zmluvou sa môže zapísať do katastra nehnuteľností formou záznamu.

III.

Doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1/ Zmluva o nájme je uzavretá na dobu určitú 10 rokov.

2/ Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom a spôsobilom na dohodnutý účel nájmu najneskôr dňa 1.7.2014 („deň protokolárneho odovzdania“), pričom za spôsobilý stav sa pre účely tejto zmluvy považuje jeho faktický, právny a stavebno-technický stav, zodpovedajúci podmienkam uvedeným v kolaudačnom rozhodnutí a stavebnom povolení pre Predmet nájmu a účelu nájmu podľa čl. II. bodu 5 tejto zmluvy. Prenajímateľ zabezpečí, aby pri odovzdaní boli všetky vchody a východy a vstupné a výstupné vesty k Predmetu nájmu uzamykateľné a odovzdá nájomcovi aspoň 3 kľúče k Predmetu nájmu a všetky dokumenty, návody a manuály ohľadom užívania Predmetu nájmu, ktoré nájomca k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu bude potrebovať. Nájomca je oprávnený vymeniť zámky; v takomto prípade nájomca zabezpečí pre prenajímateľa jeden náhradný kľúč.

3/ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, že v Predmete nájmu sú nainštalované funkčné body napojenia pre pripojenie k rozvodom elektriny, vody, plynu, telekomunikáciám a ČOV tak, že Predmet nájmu je priamo napojený na vodovodné, plynové prípojky, telekomunikačné a kanalizačné rozvody resp. prípojky príslušných distributérov resp. dodávateľov. Body napojenia resp. iné požadované rozvody resp. prípojky k sietiam príslušných distributérov resp. dodávateľov sú súčasťou Predmetu nájmu a teda sú tiež prenajaté a ich užívanie je zahrnuté v nájomnom podľa čl. V.

4/ Ku dňu protokolárneho odovzdania musí byť Predmet nájmu spôsobilý na užívanie v súlade s technickými požiadavkami uvedenými v zákone č. 391/2006 Zz. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov a v iných aplikovateľných právnych predpisoch. Prenajímateľ má povinnosť zabezpečiť stavu Predmetu nájmu s požiadavkami podľa uvedeného zákona na vlastné náklady. Prenajímateľ vyhlasuje a ručí za to, že:

a) na predmet nájmu neviazu žiadne faktické a právne vady a ani žiadne registrované ani neregistrované zádržné práva, záložné práva okrem záložného práva v prospech SARIO, vecné bremená, práva užívania alebo akékoľvek iné práva tretích osôb a že Prenajímateľ je neobmedzeným vlastníkom predmetu nájmu a je plne oprávnený nakladať s predmetom nájmu;

b) v súčasnej dobe je predmet nájmu použiteľný ako výrobné, skladové a kancelárske priestory, že predmet nájmu je na ten účel plne vybavený a vhodný, že predmet nájmu bol právoplatne kolaudovaný ako výrobné, skladové a kancelárske priestory, a že na použitie ako výrobné, skladové a kancelárske priestory má všetky potrebné povolenia a pripojenia na inžinierskych a dopravných sietí

c) je možné a dovolené jazdiť v areáli s kamiónom s váhou do 30 ton

d) ohľadne predmetu nájmu v súčasnej dobe neprebíha žiaden súdny spor a že nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by takýto súdny spor mohli v budúcnosti spôsobiť;

e) riadne a včas uhradil všetky faktúry za nákladov spojené s predmetom nájmu, zvlášť za elektrinu, plyn, teplo, vodné a stočné, odvoz smetí, a daň z nehnuteľností

f) na predmet nájmu je možný neobmedzený a bezodplatný vstup od Poľnej ulici.

5/ Ak nájomca bez uvedenia dôvodu neprevezme resp. bezdôvodne odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne a v súlade s podmienkami určenými v tejto zmluve má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku dennej sadzby odplaty (dennej sadzby nájomného) vypočítanej podľa čl. V. bod 1. tejto zmluvy za každý deň omeškania.

IV.

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

1/ Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje podľa § 289 a nasl. OBZ, že uzavrie s nájomcom ďalšiu nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bude užívanie právo k Predmetu nájmu, ak ho na to nájomca písomne vyzve najneskôr v lehote 6 mesiacov pred skončením nájmu podľa tejto zmluvy.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu za podmienok tejto zmluvy s výnimkou, že doba nájmu bude 5 rokov.

3/ Prenajímateľ je povinný uzatvoriť budúcu nájomnú zmluvu do 30 dní od doručenia výzvy nájomcu, ináč je nájomca oprávnený podať návrh na súd na určenie obsahu nájomnej zmluvy a zároveň žiadať od prenajímateľa náhradu škody.

4/ Prenajímateľ sa touto zmluvou vyslovene zaväzuje, že neuskutoční žiaden úkon, ktorým by mohlo dôjsť k zmene vlastníckeho práva k Predmetu nájmu v prospech akejkoľvek osoby (okrem v prospech nájomcu), ani akýkoľvek úkon, ktorým by mohlo byť užívanie právo nájomcu alebo akékoľvek práva nájomcu podľa tohto článku obmedzené alebo ohrozené.

V.

Nájomné

1/ Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom a síce:

za obdobie 1.9.2014 do 31.8.2015 (vrátane):

800 m² Výrobná hala x 18,26 EUR..... 14.608,- EUR p.a.

Vyššie uvedené nájomné zahŕňa aj nájomné za Parkovacie miesta ktoré už vo vyššie uvedenom nájomnom bolo zohľadnené.

za obdobie od 1.9.2015 do konca nájomného vzťahu:

1.200 m² Výrobná hala x 18,26 EUR..... 21.912,- EUR p.a.

Vyššie uvedené nájomné zahŕňa aj nájomné za Parkovacie miesta ktoré už vo vyššie uvedenom nájomnom bolo zohľadnené.

Prenajímateľ nie je platca DPH a preto na nájomné nepripadá DPH.

Nájomca nie je povinný platiť nájomné za obdobie odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu do 31.8.2014. Nájomca je povinný preukázať prenájomnateľovi do 60 dní po podpise zmluvy vznik bankovej záruky na sumu 14.608,-EUR, ktorá predstavuje nájomné za prvý rok nájmu. Suma bankovej záruky sa po úhrade každej mesačnej splátky znižuje o 1/12 a po úhrade ročného nájomného dňa 31.8.2015 prepadne.

2/ Ročné nájomné je splatné v mesačných rovnakých splátkach (s prihliadnutím na rôznu výšku nájomného pre prvé a nasledovné obdobie), a to vždy k 15. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Teda mesačná splátka nájomného za prvé nájomné obdobie (do 31.8.2015) je 1.217,33 EUR. Faktúru za príslušné obdobie zašle prenájomnateľ nájomcovi do 8. dňa príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Prvá splátka nájomného sa uskutoční 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci august 2014.

3/ Pre prípad omeškania s úhradou nájomného má prenájomnateľ nárok na zákonné úroky z omeškania.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude zvyšovať s účinnosťou od 1. septembra príslušného kalendárneho roka o výšku ročnej inflácie predchádzajúceho roku podľa údajov Štatistického úradu SR. Prvá úprava sa vykoná 1.9.2015.

5/ Nájomca je počas trvania doby nájmu podľa tejto zmluvy povinný registrovať sa ako samostatný odberateľ - vlastné odberové miesta - všetkých potrebných energií alebo služieb, a to najmä pokiaľ ide o vodu, odpadovú vodu, odvádzanie odpadových a dažďových vôd, elektrickej energie, plynu. Nájomca uzatvorí zmluvy o priamej dodávke energií a služieb s dodávateľmi priamo a samostatne.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1/ Nájomca je počas trvania nájmu povinný zabezpečiť v Predmete nájmu dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacich predpisov v platnom znení. Prenajímateľ je v týchto súvislostiach povinný poskytnúť nájomcovi súčinnosť.

2/ Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude mať uzatvorenú poisťku pre škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou a síce v primeranom rozsahu. Táto povinnosť je splnená aj ak poistenie zabezpečené prostredníctvom uzatvoreného rámcového poistenia nájomcovej materskej spoločnosti. Prenajímateľ je zodpovedný za poistenie budovy v primeranom rozsahu, ktoré bude zahŕňať najmä poistenie škôd spôsobených požiarom, vodou a búrkou a na požiadanie nájomcu mu o nej predloží

dôkaz. Poistenia budú zachované v platnosti počas doby nájmu. Zmluvné strany sú povinné informovať vždy príslušnú druhú zmluvnú stranu, keď vypovedia poistenie alebo keď tieto budú vypovedané zo strany poisťovateľov. Pre odstránenie pochybností sa uvádza, že prenajímateľ nie je zodpovedný za poistenie vecí a predmetov vnesených do Predmetu nájmu nájomcom.

3/ Nájomca je oprávnený robiť stavebné práce/úpravy v Predmete nájmu, ktoré vyžadujú stavebné povolenie, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udeliť nájomcovi súhlas so stavebnými prácami/úpravami iba z vážneho dôvodu. V prípade, ak sa podľa dohody medzi prenajímateľom a SARIO-om na stavebné práce/úpravy v/na Predmete nájmu vyžaduje súhlas SARIO-a, tak prenajímateľ môže odoprieť jeho súhlas so stavebnými prácami/úpravami ak SARIO odoprel súhlas, za predpokladu, že prenajímateľ požiadal SARIO načas a bezodkladne po žiadosti nájomcu a vyvinul najlepšie úsilie, aby taký súhlas získal. Ostatné stavebné práce/úpravy môže nájomca vykonať po ich predchádzajúcom ohlásení prenajímateľovi. Náklady za vykonané stavebné práce/úpravy v Predmete nájmu znáša v plnej výške nájomca.

Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ rozhodne o jeho súhlase len po predložení projektovej dokumentácie (ak sa na stavebné práce/úpravy projektová dokumentácia vyžaduje v zmysle príslušných právnych predpisov). Ak sa prenajímateľ nevyjadrí k žiadosti nájomcu o súhlas podľa tohto čl. VI. bod 3. do 15 kalendárnych dní (od predloženia projektovej dokumentácie, ak sa vyžaduje), platí, že súhlas udelil. Prenajímateľ vynaloží všetko primerané úsilie, aby sa k žiadosti nájomcu vyjadril čím skôr. Po uskutočnení úprav je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v jednom vyhotovení dokumentáciu - projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak sa taký v zmysle príslušných právnych predpisov má vyhotoviť).

Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné práce len odborne spôsobilou osobou na svoje náklady. Prenajímateľ je povinný pri stavebných prácach/úpravách a pri príslušných správnych konaniach (najmä stavebnom konaní) poskytnúť nájomcovi všetku súčinnosť, najmä tú, ktorá sa od neho ako od držiteľa Predmetu nájmu môže požadovať. Náklady na stavebné práce/úpravy do svojich daňových nákladov zahŕňa nájomca.

4/ Nájomca zabezpečí pravidelný odvoz odpadov z prenajatého Predmetu nájmu.

5/ Nájomca je povinný počínať si tak, aby pri manipulácii s nebezpečnými látkami nedochádzalo k poškodeniu zdravia alebo majetku prenajímateľa a tretích osôb.

6/ Nájomca je povinný do 7 dní po podpise tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi kópiu výpisu z obchodného registra.

7/ Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

8/ Nájomca je povinný riadne platiť nájomné vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.

9/ Okrem nájmu nie je nájomca v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu povinný platiť prenajímateľovi žiadne iné platby (ako napríklad prevádzkové náklady/poplatky/miestne dane). Platby za elektrinu, plyn, vodu a pod. bude nájomca platiť priamo príslušným dodávateľom energií a iných služieb na základe zmlúv uzatvorených priamo nájomcom.

10/ Nájomca je povinný zdržať sa zásahov do práv prenajímateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve.

11/ Nájomca je povinný robiť bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady. Potreby údržby a opráv nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie.

Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov bežná údržba a drobné opravy sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.

12/ Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, pri zohľadnení povahy nájomcovej prevádzkovej činnosti.

13/ Pri poškodení alebo odcudzení vecí nájomcu prenajímateľ nezodpovedá za s tým súvisiace škody,

okrem prípadov prenajímateľovho úmyslu alebo hrubej nedbanlivosti alebo ak by prenajímateľ sám (priamo alebo prostredníctvom tretích osôb) veci poškodil alebo odcudzil (prenajímateľom sa na účely tejto zmluvy rozumejú všetci funkcionári, zamestnanci prenajímateľa ako aj jeho zmluvní a iní partneri).

14/ Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré zavinene spôsobí v Predmete nájmu, príp. aj za škody ktoré zavinene spôsobí na susedných priestoroch alebo objektoch.

15/ Nájomca je oprávnený mať v Predmete nájmu sídlo, resp. miesto podnikania, ale iba po dobu trvania nájmu a je povinný najneskôr ku dňu ukončenia nájmu podať návrh registrovému súdu na zmenu sídla, resp. nahlásiť zmenu miesta podnikania príslušnému úradu. Rovnopisom tohto podania je povinný sa preukázať pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu prenajímateľovi.

16/ Nájomca je povinný pri ukončení nájmu vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v takom stave, ako ho prevzal, s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na stavebné úpravy, ktoré v zmysle tejto zmluvy odsúhlasil prenajímateľ alebo ktoré bol inak oprávnený vykonať. Ak nájomca vykonal stavebné práce resp. stavebné úpravy v Predmete nájmu, nie je povinný pri skončení nájomného vzťahu vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu t.j. nie je povinný odstrániť vykonané stavebné práce resp. úpravy za predpokladu, že nájomca tieto nevykonával v rozpore so zmluvou.

17/ Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu len blízkej osobe s podmienkou splnenia ohlasovacej povinnosti voči prenajímateľovi. Blízkou osobou sa rozumie osoba alebo spoločnosť majetkovo alebo personálne alebo odberateľsko-dodávateľskými vzťahmi napojená na nájomcu. Nájomca je oprávnený preniesť všetky práva a povinnosti podľa tejto zmluvy na jeho dcérsku spoločnosť, ktorú zriadi podľa Slovenského práva. Ak nájomca to žiada, prenajímateľ podpisuje identickú nájomnú zmluvu s takouto spoločnosťou, a ruší tuto nájomnú zmluvu s tým, že takáto spoločnosť vstupuje priamo do všetkých práv a povinností z predchádzajúcej nájomnej zmluvy.

Ohlasovaciu povinnosť je povinný splniť najmenej 1 kalendárny mesiac vopred a to písomným podaním s predložením dokladov a údajov o právnej subjektivite a informáciami o existujúcich vzťahoch medzi nájomcom a novým podnájomníkom.

Ukončením zmluvy o nájme sa končí aj podnájomný vzťah.

18/ Nájomca je povinný rešpektovať dohodnuté vstupy do areálu priemyselného parku a Predmetu nájmu. Tieto sú vyznačené v prílohe č. 5. Zmluvné strany sa dohodli, že reguláciou vstupov do areálu nesmie byť činnosť nájomcu, prípadne podnájomcov v Predmete nájmu, nad nevyhnutnú mieru obmedzená alebo ohrozená.

19/ Nájomca, prípadne podnájomca sú oprávnení umiestniť na vonkajšiu stranu Výrobnej haly na svoje náklady nápisy alebo logá s obchodnými menami a/alebo predmetom činnosti. Pokiaľ ide o úradné povolenia v súvislosti s umiestnením takých nápisov alebo lôg, prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.

20/ Nájomca sa bude snažiť v prípade vytvárania nových pracovných miest uprednostňovať uchádzačov o prácu s trvalým bydliskom v obci, ktorá je prenajímateľom. Toto ustanovenie sa nijakým spôsobom nedotýka (i) prijímania zamestnancov v prípade, ak sú na vytvárané pracovné miesta potrebné zvláštne kvalifikačné predpoklady, ktoré žiaden uchádzač s trvalým pobytom v obci, ktorá je prenajímateľom, nespĺňa alebo (ii) ak iní uchádzači o zamestnanie (ktorí nemajú trvalý pobyt v obci, ktorí je prenajímateľom) sú inak z iných dôvodov lepšie vhodní na dané pracovné miesta alebo (iii) ak o vytvárané pracovné miesto nie je zo strany obyvateľov s trvalým pobytom v obci, ktorá je prenajímateľom, záujem alebo ak (iv) by takýto postup bol v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1/ Prenajímateľ prehlasuje a zaväzuje sa:

- že Predmet nájmu nikomu neprenajal, ani tretej osobe inak odplatne, ani bezodplatne neposkytol,
- že neuskutočnil, ani neuskutoční v budúcnosti, akýkoľvek právny alebo faktický úkon, ktorý by mohol znemožniť, obmedziť, alebo čo i len ohroziť splnenie záväzkov prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo užívanie Predmetu nájmu nájomcom alebo prípadným podnájomníkom,
- že uzavretím tejto zmluvy nadobudne nájomca a prípadný podnájomník priamy, bezodplatný a neobmedzený prístup na verejnú komunikáciu, ktorá s Predmetom nájmu bezprostredne susedí,
- že Predmet nájmu nie je predmetom exekúcie, výkonu rozhodnutia, dobrovoľnej dražby resp. nie je súčasťou konkurznej podstaty, ani predmetom akéhokoľvek obdobného konania,
- že získal a má k dispozícii všetky potrebné súhlasy a vyjadrenia orgánov prenajímateľa ako obce na uzatvorenie tejto zmluvy a že boli splnené všetky podmienky predpísané aplikovateľnými predpismi týkajúcimi sa nakladania s majetkom prenajímateľa ako obce,
- že nevykoná akýkoľvek faktický alebo právny úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo obmedziť realizáciu resp. implementáciu a naplnenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluvy (čl. IV. tejto zmluvy),
- že obecné zastupiteľstvo obce Jaklovce dalo uznesením č. 125/2014 e.) zo dňa 30.6.2014 súhlas s uzatvorením tejto zmluvy, a to v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi,
- že súhlas SARIO-a so stavebnými prácami resp. úpravami v/na Predmete nájmu podľa dohody medzi prenajímateľom a SARIO-m sa vyžaduje iba pre stavebné práce resp. úpravy veľkého rozsahu,
- že uhradí nájomcovi všetku škodu, vrátane ušlého zisku, ak poruší vyššie uvedené prehlásenia.

2/Prenajímateľ je povinný v dohodnutom termíne odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom touto zmluvou a v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

3/Prenajímateľ je povinný rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy.

4/Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

5/Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6/ Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel na vlastné náklady. Akékoľvek opravy a údržbu nad mieru dohodnutú v čl. VI. bod 11 tejto zmluvy vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.

7/ Prenajímateľ je povinný, v prípade hrozby bezprostrednej škody na Predmete nájmu alebo v prípade potreby neodkladného stavebného zásahu do Predmetu nájmu, ktorým by sa zabránil vznik škody, bezodkladne zakročiť a vykonať úkony smerujúce k náprave. V prípade nesplnenia tejto povinnosti môže nájomca po márnom uplynutí 3 dní sám vykonať úkony smerujúce k náprave a prenajímateľ je povinný nahradiť nájomcovi vynaložené náklady.

8/Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb (okrem služieb špecifikovaných v čl. V bod 5. tejto zmluvy), spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

9/Prenajímateľ je povinný zabezpečiť protipožiaru ochranu areálu priemyselného parku a objektov a v prípade vzniku požiaru zabezpečiť bezodkladnú likvidáciu následkov požiaru.

10/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí celoročnú údržbu a čistenie ciest v areáli a iných prístupových komunikácií až po verejnú cestu (prípadná povinnosť prenajímateľa udržiavať verejnú cestu touto zmluvou nie je dotknutá),

vrátane zelene, údržbu vonkajšieho osvetlenia areálu, čistenie odpadových vôd, kontrolu vstupu do areálu a jeho stráženie po pracovnej dobe nájomcu. Cena za tieto služby je zahrnutá v dohodnutom nájomnom.

11. Protipožiarnu ochranu a stráženie a kontrolu vstupu do areálu je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť aj prostredníctvom technických prostriedkov.

VIII.

Skončenie nájmu

1/ Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, resp. pokiaľ nájomca nevyužije svoje právo uzatvoriť s prenajímateľom novú nájomnú zmluvu podľa čl. IV. tejto zmluvy.

2/ Pre prípad hrubého porušenia práv, povinností a záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, resp. stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom ktoroukoľvek zmluvnou stranou si zmluvné strany dohodli, že druhá zmluvná strana môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, a to po márnom uplynutí primeranej lehoty, ktorú poskytla porušujúcej strane na vykonanie nápravy. Primeraná lehota na nápravu sa poskytuje na základe písomnej výzvy na nápravu druhej zmluvnej strany s uvedením tých skutočností, ktoré považuje za hrubé porušenie práv, povinností a záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, resp. stanovených všeobecne záväzným právnym predpisom. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení zmluvnej strane, ktorá zmluvu porušila.

3/ Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že bez ohľadu na skutočnosť, že ide o nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v nasledovných prípadoch: (a) nájomca zatvorí resp. zruší prevádzku resp. prevádzkareň v Jaklovciach alebo (b) nájomca rozhodne o zrušení nájmu. Vypovedná lehota v takom prípade je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že bez ohľadu na skutočnosť, že ide o nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú, prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Vypovedná lehota v takom prípade je 12-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede nájomcovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4/ Pri ukončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný najneskôr v deň jeho ukončenia, resp. v prípade odstúpenia od zmluvy prenajímateľom podľa čl. VIII. bod 2. do 10 pracovných dní od ukončenia nájomného vzťahu, prenajímateľovi protokolárne odovzdať Predmet nájmu bez nároku na akékoľvek náhrady v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy, ktoré boli vykonané v súlade s touto zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že uskutočnené stavebné úpravy nebudú odstraňované.

5/ Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov investovaných do Predmetu nájmu, ak sa nájom skončí z dôvodu zavinenia na strane nájomcu.

6/ Zmluvné strany sa dohodli, že sú povinné bezodkladne nahlásiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy sídla. Ak písomnosti v súvislosti s touto zmluvou nie je možné doručiť druhej zmluvnej strane na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve (ak sa líši od predošlých), považuje sa za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša zmluvná strana, ktorá neohlásila zmenu sídla. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia týchto písomností, resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede a odstúpenia sa nevyžaduje.

IX.

Kontrola

1. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi dvakrát ročne vstup do Predmetu nájmu na účely kontroly stavu Predmetu nájmu. V prípade, ak prenajímateľ preukáže oprávnený dôvod na kontrolu stavu Predmetu nájmu častejšie ako dvakrát ročne, je nájomca povinný umožniť kontrolu aj častejšie, avšak vždy iba v primeranom rozsahu, pričom kontroly nesmú nájomcu neprimerane obťažovať alebo obmedzovať. Také kontroly je možné robiť len v prítomnosti zástupcov nájomcu počas pracovných hodín nájomcu a na základe oznámenia o úmysle vykonať kontrolu, ktorú musí byť nájomcovi oznámené 7 pracovných dní vopred. Pri vykonaní kontroly musí byť prítomný štatutárny orgán obce.
2. Nájomca je na požiadanie prenajímateľa povinný k 1. januáru kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi poistenie podľa čl. VI. bod 2. tejto zmluvy. Poistenie vzťahujúce sa na obdobie od podpisu nájomnej zmluvy do konca prvého kalendárneho roka je povinný preložiť do 15 dní po podpise zmluvy.

X.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1/ Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Jaklovce č. 125/2014 e.) zo dňa 30.6.2014 je priložené k tejto zmluve ako jej imanentná súčasť.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými osobami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke obce. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na webovej stránke prenajímateľa v deň jej uzatvorenia.

Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú, že:

- nebudú uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores a poctivým obchodným stykom,
- pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa budú správať tak, aby sa nedotkli dobrého mena druhej zmluvnej strany,
- zdržať sa všetkého čo by mohlo znevažovať, alebo poškodiť dobré meno druhej zmluvnej strany.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov.

4 Táto zmluva sa riadi OZ v nevyhnutnom rozsahu, v akom sa OZ vzťahuje na tento zmluvný typ a inak sa riadi OBZ.

5/ Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach v slovenskom jazyku a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jedno vyhotovenie. Nájomca mal predbežný preklad do nemeckého jazyka k dispozícii a zabezpečuje preklad do holandského jazyka pre svoje potreby.

6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu podrobne preštudovali, jej obsahu porozumeli, že zmluva je vyjadrením ich pravej a skutočnej vôle a že zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Jaklovciach dňa

12.2014

V Uden dňa 18.7.2014

Prenajímateľ :

Nájomca:

Obec Jaklovce

Brakel Group Holding B.V.



JUDr. Pavol Kuspan
starosta obce

.....
Antonius van Gerwen, Petrus van Bernebeek
konateľ

Prilohy:

1. List vlastníctva č. 1 a katastrálna mapa, zobrazujúca Nehnuteľnosť, verejnú cestu a body napojenia Predmetu nájmu na médiá.
2. Kolaudačné rozhodnutie resp. iné rozhodnutie/povolenie povoľujúce užívanie Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy.
3. Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 125/2014 e.) zo dňa 30.6.2014
4. Náčrtok zobrazujúci prenajaté Parkovacie miesta.
5. Vstupy do priemyselného parku.
6. Posudok nosnosti podlahy.