

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

**Priemyselný areál**  
**BETA-CAR s.r.o.**  
**Drevárska 23, 902 01 Pezinok**

Tieto záväzné pravidlá upravujú vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy o nájme 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.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť znenie týchto záväzných pravidiel, najmä v prípade zmien v legislatíve týkajúcej sa ustanovení týchto záväzných pravidiel, o čom nájomcu upovedomí zvyčajným spôsobom v zmysle Zmluvy.

**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 sociálnych zariadení

## **1. 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 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 nájomcu môžu parkovať v areáli závodu len na vyhradených miestach, zvyčajne upravené Zmluvou. Parkovanie mimo pracovnú dobu (bez prítomnosti vodiča v areáli) nájomcu okrem zazmluvneného plateného parkovania je výslovne zakázané. Za parkovanie na iných ako vyhradených miestach alebo mimo pracovnú dobu (bez prítomnosti vodiča v areáli) bude nájomcovi udelená pokuta vo výške 50,- EUR

**1.3.** Prenajíma sa len vnútorný priestor predmetu nájmu, vonkajšie priestory nie sú prenajaté, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak, pričom nájomca je oprávnený používať vonkajšie vnútroareálové komunikačné cesty.

**1.4.** Firemná tabuľa nájomcu a ostatné nápisy, ako najmä reklamné zariadenia môžu byť umiestnené výlučne s písomným 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, prípadne stav meračov energií, pri začiatku ako aj pri ukončení nájmu.

**1.6.** Ak sa v zmluve nedohodlo inak, všetky opravy a údržbu na prenajatých priestoroch nad hodnotu 150,-EUR bez DPH mesačne, znáša prenajímateľ, do tejto hodnoty ich znáša nájomca..

**1.7.** 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.

**1.8.** 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.

## **2. Pohyb nájomcu a jeho zamestnancov v areáli**

**2.1** Akýkoľvek voľný pohyb zamestnancov nájomcu po areáli BETA-CAR, s.r.o., Drevárska 23, Pezinok je prísne zakázaný.

**2.2** Nájomca a jeho zamestnanci majú právo prechodu od vstupu do areálu po prenajaté priestory.

**2.3** Nájomca a jeho zamestnanci sú bezpodmienečne povinní dodržiavať vnútorné dopravné značenie areálu, o čom je nájomca povinný upovedomiť aj svoje návštevy, resp. klientov. Nedodržiavanie tohto bodu bude považované za hrubé porušenie týchto záväzných pravidiel.

**2.4** Pre návštevy nájomcu platí:

**a)** Kancelárske priestory - návšteva sa ohlásí na recepcii a po potvrdení nájomcom bude vpustená do budovy.

**b)** Skladové priestory - pri vstupe do areálu návšteva uvedie názov spoločnosti a kontaktnú osobu nájomcu.

- 2.5 Nájomca je zodpovedný za návštevu počas celej doby jej pobytu v areáli.
- 2.6 Ak pracovníci strážnej služby pri svojej obchôdzke nájdú návštevníka 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.

### 3. Ochrana pred požiarmi

- 3.1 Nájomca je povinný v plnom rozsahu pre prenajatý priestor a vo vzťahu k svojim zamestnancom zabezpečiť a vykonávať úlohy určené právnickým osobám, fyzickým osobám-podnikateľom a fyzickým osobám zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 3.2 S ohľadom na charakter skladovaného tovaru je povinný na vlastné náklady zabezpečiť si a vybaviť prenajaté priestory potrebným počtom požiarnych zariadení. Nedodržanie tohto ustanovenia sa bude považovať za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a týchto záväzných pravidiel.
- 3.3 Nájomca je povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch prevádzkyschopnosť a vykonávanie pravidelnej kontroly vlastných požiarnych zariadení, pokiaľ je ich využívanie potrebné výhradne pre priestory a činnosť nájomníka. O vykonaní kontrol predloží nájomca prenajímateľovi platné potvrdenie.
- 3.4 Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory na účel a v súlade platným riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii stavby a v súlade s kolaudačným rozhodnutím o užívaní stavby. V prípade, že vykonáva inú činnosť v súlade so Zmluvou a bodom 1.8 týchto pravidiel, zabezpečí so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady zmenu účelu využitia priestoru.
- 3.5 Na celom území areálu, teda i v prenajatých priestoroch, je prísny zákaz fajčiť s výnimkou miest na účel fajčenia vyhradených.
- 3.6 Nájomca je povinný oboznámiť sa s dokumentáciou ochrany pred požiarmi spracovanou prenajímateľom pre objekty v areáli prenajímateľa a dodržiavať ju.

### 4. Ohlasovanie požiarov

- 4.1 Pre objekty v areáli prenajímateľ nezriadil spoločnú ohlasovňu požiarov.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje požiar, prípadne inú mimoriadnu udalosť **hlásiť priamo Hasičskému a záchrannému zboru, ďalším záchranným zložkám a kontaktnej osobe prenajímateľa**, uvedených v požiarnych poplachových smerniciach, ktoré tvoria prílohu záväzných pravidiel a následne písomne aj s fotodokumentáciou na mail: [betacar@betacar.sk](mailto:betacar@betacar.sk)

### 5. Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

- 5.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady zrealizovať všetky potrebné opatrenia na zabezpečenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle príslušných zákonov a dodržiavať a plniť všetky predpisy súvisiace s bezpečnosťou a ochranou zdravia v prenajatých priestoroch inak zaväzujúce vlastníka týchto priestorov, zabezpečiť v plnom rozsahu v prenajatých priestoroch plnenie povinností určených zamestnávateľovi zákonom NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov najmä:
- v súlade s ustanovením čl. č.1 § č.18 Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov je nájomca v plnom rozsahu zodpovedný za vytvorenie podmienok na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch, s výnimkou zabezpečovania odborných

prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou základov budovy a majetkom prenajímateľa, ktorý nie je predmetom nájmu.

- kontrolu vlastných zabudovaných a prenosných elektrických, tlakových, plynových a zdvíhacích spotrebičov a zariadení v priestoroch nájomcu podľa príslušných vyhlášok a STN. Fotokópiu platnej správy z kontroly odovzdá prenajímateľovi,
- odborné prehliadky, skúšky a kontroly vyhradených technických zariadení, požiarotechnických zariadení a spotrebičov je nájomca povinný vykonať osobami s odbornou spôsobilosťou a príslušným oprávnením.

**5.2** Nájomca zodpovedá za to, že jeho vlastná dokumentácia a opatrenia BOZP budú rešpektovať bezpečnostné štandardy v areáli prenajímateľa. Upraví ich tak, aby zabezpečil, že svojou činnosťou nebude ohrozovať zamestnancov iných nájomníkov. Nájomca pred začatím činností prerokuje opatrenia BOZP s bezpečnostným technikom prenajímateľa.

## **6. 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.

**6.2** V prípade parkovania nákladných automobilov (alebo osobných automobilov (Prenajímateľ neručí za škody vzniknuté alebo zapríčinené na nich ich poškodením alebo odcudzením ich častí, celku alebo pohonných hmôt, požiarom resp. inou živelnou udalosťou bez ohľadu na príčiny a rozsah škôd.

## **7. Energetika, odpad, vodné stočné, používanie sociálnych zariadení.**

**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** Ak nájomca vykoná úpravy alebo inštalácie nových elektrických rozvodov, nesie plnú zodpovednosť za zabezpečenie potrebných revízií a kontrol na vlastné náklady.

**7.3** V prípade, že v prenajatých priestoroch sa nenachádzajú sociálne zariadenia a v zmluve nie je ustanovené inak, je nájomca oprávnený používať takéto zariadenia v prízemí administratívnej budovy areálu.

**7.4** Ak nájomca produkuje pri svojej činnosti väčšie množstvo odpadu alebo odpad väčších rozmerov, je povinný zabezpečiť si jeho likvidáciu a nakladanie s odpadmi zabezpečiť v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

**7.5** Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady pravidelnú deratizáciu priestorov v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a v zmysle vyhlášky vydanej príslušným RÚVZ 2x ročne. Ustanovenie sa týka len skladových priestorov.

V Pezinku 01.12.2025

# POŽIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE

Požiarne poplachové smernice vymedzujú povinnosti zamestnancov v prípade vzniku požiaru.

## 1. Každý, kto spozoruje požiar je povinný :

- ak je požiar v počiatočnom štádiu, pokúsiť sa ho uhasiť prenosným hasiacim prístrojom, hadicovým zariadením (hydrantom) prípadne iným vhodným spôsobom,
- vyhlásiť požiarne poplach,
- požiar neodkladne ohlásiť **Hasičskému a záchrannému zboru (HaZZ) tel. číslo 150 (112)**
- vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu ohrozených osôb,
- o mimoriadnej udalosti ihneď informujte prenajímateľa, BETA - CAR, s.r.o. Drevárska 23, Pezinok, kontaktná osoba č.tel. +421 905 217 625, +421 903 406 243

## 2. Spôsob vyhlásenia požiarneho poplachu:

Zamestnanci zabezpečujúci evakuáciu z objektov v areáli vyhlasujú požiarne poplach s nutnosťou evakuácie volaním „**HORÍ!**“

## 3. Povinnosti zamestnancov pri vyhlásení požiarneho poplachu:







- zamestnanci zabezpečia**
  - vypnutie elektrického prúdu prípadne plynu do objektu, priestorov zasiahnutých požiarom,
  - zabezpečia evakuáciu osôb únikovými cestami,
  - oboznámene veliteľa zásahu hasičskej jednotky s požiarne nebezpečnými miestami v objekte,
  - riadia sa pokynmi zamestnancov zodpovedných za riadenie evakuácie a veliteľa zásahu HaZZ
- ostatné osoby musia**
  - urýchlene opustiť objekt po evakuačných cestách najbližšími východmi na miesto sústredenia evakuovaných osôb – vonkajšiu plochu oproti hlavného vchodu do objektu,
  - zhromaždiť sa na mieste sústredenia evakuovaných osôb a riadiť sa pokynmi zamestnancov zodpovedných za evakuáciu a veliteľa zásahu hasičskej jednotky

## 4. Privolanie hasičskej jednotky :

Pri ohlasovaní požiaru hasičskej jednotke je potrebné oznámiť:

- názov objektu, v ktorom požiar vznikol
  - miesto kde vznikol požiar, technologické zariadenie, prevádzka, adresa
  - meno, priezvisko osoby, ktorá nahlasuje požiar a č. telefónu, z ktorého je požiar nahlásený
- Po ohlásení požiaru treba počkať pri telefóne na spätné overenie údajov, ktoré vykoná dispečer hasičskej jednotky.

## 5. Dôležité telefónne čísla :

	<b>Hasičský a záchranný útvar</b>	<b>150</b>
	<b>Rýchla zdravotná služba</b>	<b>155</b>
	<b>Polícia,</b>	<b>158</b>
	<b>Elektrárne</b>	<b>0800 111 567</b>
	<b>Plynárne</b>	<b>0850 111 727</b>
	<b>Vodárne</b>	<b>0800 121 333</b>
  	<b>Integrovaný záchranný systém</b>	<b>112</b>

V Pezinku, 3.1.2025

Požiarne poplachové smernice vypracoval technik PO a schválila konateľka spoločnosti  
- originál uložený v dokumentácii OPP.