

Podnájomná zmluva č. 01/2013

uzavretá podľa zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a
Občianskeho zákonníka v platnom znení

SPOOL a.s.,

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel Sa,
vložka č.: 158/S

IČO: 31586392, DIČ: 2020464974, IČ DPH: SK2020464974

Sídlo: Masarykova č. 7, 984 01 LUČENEC

Prostredníctvom: Ing. Róbert Móric – predseda predstavenstva a.s.
Ing. Kvetoslava Dedinská – podpredseda predstavenstva a.s.
Ing. Eva Vasilová – riaditeľka a.s.

bankové spojenie: VUB, pobočka Lučenec

č. účtu: 2206352/0200

(ďalej ako „nájomca“)

a

ASTERIA s.r.o.

Hodžova 394/8, 949 01 Nitra

IČO: 44 373 015

Bankové spojenie:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka
číslo 23311/N

Prostredníctvom: Martina Cabalová, konateľ

V zastúpení: Marcel Sacher, nar. 21.07.1975, r.č. 750721/7839, č. OP: SL472899, trvale
bytom: Vajanského 25, 984 01 Lučenec, na základe plnej moci zo dňa 21.12.2012.

(ďalej ako „podnájomca“)

- (1) Nájomca má v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 42/2009 zo dňa 01.07.2009 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 03.08.2009, Dodatku č. 2 zo dňa 06.08.2009, Dodatku č. 3 zo dňa 07.12.2009, Dodatku č. 4 zo dňa 11.01.2010, Dodatku č. 5 zo dňa 29.06.2010 a Dodatku č. 6 zo dňa 18.03.2011 uzavretej s Mestom Lučenec, IČO: 316181, sídlo: 984 01 Lučenec, ul. Novohradská č. 1, okrem iného aj nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti v Lučenci, Zimný štadión, vedenej Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správa katastra Lučenec v k.ú. a obci Lučenec – stavba – zimný štadión, súpisného čísla 2480 stojaca na pozemku C-KN parc. Č. 4923/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 367 m², zapísaná na LV č. 5414.

Nájomca je na základe Uznesenia č. 56/2011 z 3. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Lučenci konaného dňa 01.03.2011 oprávnený dať do podnájmu nebytové priestory a pozemky z majetku Mesta Lučenec, ktoré má SPOOL a.s. v nájme za podmienky, že pri uzatvorení zmluvy o podnájme sa bude SPOOL a.s. riadiť ustanoveniami Zásad hospodárenia s majetkom Mesta a zmluva o podnájme nebude uzavretá na obdobie dlhšie ako je zmluva o nájme medzi Mestom Lučenec a SPOOL a.s.. Uvedené oprávnenie nájomcu sa dotýka aj nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet tejto podnájomnej zmluvy a ktoré sú bližšie špecifikované v prvej vete tohto bodu 1.

- (2) Počas mesiacov apríl až september kalendárneho roka nájomca prenecháva podnájomcovi do prenájmu nebytové priestory, resp. časť pozemku o výmere ich podlahovej plochy celkom **140,05 m²**, nachádzajúce sa v budove popísanej v bode (1) a ktoré sú graficky označené na priloženom náčrte pôdorysu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto podnájomnej zmluvy:
- nebytové priestory nachádzajúce sa v Starej budove na prízemí o ich podlahových plochách:
- | | | |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| Miestnosť č. 3 | Bufet – výčap | o výmere 19,07 m ² , |
| Miestnosť č. 4 | WC v bufete | o výmere 2,59 m ² , |
| Miestnosť č. 5 | Malá miestnosť pri výčape | o výmere 15,48 m ² , |
| Miestnosť č. 8 | Verejné WC muži | o výmere 13,17 m ² , |
| Miestnosť č. 7 | Verejné WC ženy | o výmere 14,96 m ² , |
| Miestnosť č. 1 | Vstupná chodba dvor | o výmere 15,26 m ² , |
| Miestnosť č. 6 | Terasa | o výmere 59,52 m ² . |
- (3) Počas mesiacov január až marec a október až december kalendárneho roka nájomca prenecháva podnájomcovi do prenájmu nebytové priestory o výmere ich podlahovej plochy celkom **37,14 m²**, nachádzajúce sa v budove popísanej v bode (1) a ktoré sú graficky označené na priloženom náčrte pôdorysu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto podnájomnej zmluvy:
- nebytové priestory nachádzajúce sa v Starej budove na prízemí o ich podlahových plochách:
- | | | |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| Miestnosť č. 3 | Bufet – výčap | o výmere 19,07 m ² , |
| Miestnosť č. 4 | WC v bufete | o výmere 2,59 m ² , |
| Miestnosť č. 5 | Malá miestnosť pri výčape | o výmere 15,48 m ² , |
- (4) Podnájomca bude nebytové priestory uvedené pod bodom (2) užívať na účely prevádzkovania reštauračného zariadenia – pivárne.
- (5) Podnájom nebytových priestorov sa dojednal na dobu určitú, začína **od 02.01.2013 a končí dňa 31.12.2013.**
- (6) Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory udržiavať v stave spôsobilom na ich užívania na účel podľa tejto zmluvy a zabezpečovať riadne plnenie služieb (kúrenie, možnosť odberu elektriny, vody, odvodu splaškov a pod.) bežne poskytovaných s podnájomom.
- (7) Nájomné za všetky prenajaté nebytové priestory zmluvné strany dohodli v období mesiacov apríl až september kalendárneho roka (podnájomca v tomto čase užíva výmeru 140,05 m² pri cene za nájom 16,00 € za m² za rok) v sume **186,73 Eur** (slovom: Stoosemdesiatšesť eur a sedemdesiatri centov) **mesačne.**
- (8) Nájomné za všetky prenajaté nebytové priestory zmluvné strany dohodli v období mesiacov január až marec a október až december kalendárneho roka (podnájomca v tomto čase užíva výmeru 37,14 m² pri cene za nájom 16,00 € za m² za rok) v sume **49,52 Eur** (slovom: Štyridsaťdeväť eur a päťdesiatdva centov) **mesačne.**
- (9) Cena nájmu za mesiace január až marec a október až december a apríl až september bola stanovená dohodou za celú prenajatú plochu nebytového priestoru. Paušálne poplatky za

ostatné služby sa stanovujú dohodou. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné a paušálne platby za služby splácať v **mesačných splátkach vopred**.

Mesačné úhrady za obdobie január až marec a október až december:

	základ:	DPH:	celkom:
Nájomné (za rok):	594,24 €	-	594,24 €
Paušál za elektrinu (za rok)::	911,40 €	182,28 €	1093,68 €
Paušál za vodu (za rok)::	98,70 €	19,74 €	118,44 €
Zálohová platba za kúrenie (za rok):	441,30 €	88,26 €	529,56 €
Úhrada celkom (za rok):	2 045,64 €	290,28 €	2 335,92 €

Mesačná úhrada za obdobie január až marec a október až december: **194,66 €**

Mesačné úhrady za obdobie apríl až september :

	základ:	DPH:	celkom:
Nájomné (za rok):	2 240,80 €	-	2 240,80 €
Paušál za elektrinu (za rok):	911,40 €	182,28 €	1 093,68 €
Paušál za vodu(za rok):	98,70 €	19,74 €	118,44 €
Zálohová platba za kúrenie(za rok):	441,30 €	88,26 €	529,56 €
Úhrada celkom (za rok):	3 692,20 €	290,28 €	3 982,48 €

Mesačná úhrada za obdobie apríl až september: **331,87 €**

- (10) Nájomné sa platí mesačne vo výškach podľa bodov (7), resp. (8) tejto podnájomnej zmluvy a je splatné **mesačne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa v mesiaci**. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na účet nájomcu, prípadne v hotovosti v pokladni a.s. SPOOL. Podnájomca je povinný označiť platbu nájomného svojim identifikačným číslom (IČO) a variabilným symbolom obsahujúcim údaj o období, za ktoré sa nájomné platí. Táto podnájomná zmluva a v nej dohodnuté platby nájomného slúži pre zmluvné strany ako doklad považovaný za faktúru podľa § 71 ods. 3 písm. a) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Deň dodania služby pre účely dane u pridanej hodnoty je najneskôr posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.
- (11) Nájomné je zaplatené včas, ak najneskôr v deň jeho splatnosti bude v skutočnosti pripísané k dobru účtu nájomcu. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že ak podnájomca neuhradí nájomcovi zročné nájomné včas v dohodnutej dobe a výške, ako vyplýva z tejto zmluvy, tak bude povinný zaplatiť nájomcovi aj úroky z omeškania vo výške podľa zákona a okrem toho aj zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s jej zaplatením.
- (12) Náklady za všetky podnájomcovi poskytnuté služby spojené s podnájomom (elektrický prúd, kúrenie, plyn, teplo, vodné, stočné, dažďová voda a pod.) si hradí výlučne podnájomca, mimo nájomného. Poskytovanie služieb spojených s podnájomom, ako aj výška a platenie úhrad za ne môže byť predmetom osobitnej Zmluvy o dodávke energií a služieb, uzavretej medzi nájomcom, ako ich poskytovateľom a podnájomcom. Pokiaľ k uzavretiu takejto Zmluvy o dodávke energií a služieb nedôjde, podnájomca sa za tieto služby zaväzuje platiť nájomcovi pravidelné zálohy ako aj úhrady pri ich vyúčtovaní

v takých výškach a lehotách ich splatnosti, ako tieto budú uvedené na splátkových kalendároch nájomcu (ohľadne záloh), resp. faktúrach nájomcu (ohľadne úhrad pri ich vyúčtovaní). Ak bude podnájomcovi tieto služby poskytovať tretia osoba, podnájomca sa zaväzuje platiť za tieto služby úhrady tretej osobe vo výškach a lehotách splatnosti uvedených na ich faktúrach a iných účtovných dokladoch. Náklady spojené s vývozom odpadu si hradí podnájomca sám mimo nájomného. Paušálny poplatok za elektrickú energiu sa podnájomca zaväzuje platiť do doby montáže elektromeru. Platba za elektrickú energiu bude upravená po montáži elektromeru. Paušálny poplatok za vodu sa podnájomca zaväzuje platiť do doby montáže vodomeru. Platba za vodu bude upravená po montáži vodomeru.

- (13) Všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, ako aj s udržiavaním verejného WC a ich bežnou údržbou znáša výlučne podnájomca.
- (14) Akékoľvek stavebné úpravy môže podnájomca na prenajatých nebytových priestoroch vykonať výlučne len na vlastné náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
- (15) Podnájomný pomer možno skončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Podnájom môže nájomca vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. Podnájom môže podnájomca vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je obojstranne trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade, ak podnájomca po dobu dlhšiu ako 30 dní mešká so zaplatením zročného nájomného, alebo za poskytnuté služby, nájomca je z toho dôvodu oprávnený dať podnájomcovi výpoveď so skrátenou, jednomesačnou výpovednou lehotou. Uvedené berie podnájomca súhlasne na vedomie.
- (16) Podnájomca nie je oprávnený užívať prenajaté priestory na iné účely, ako sú uvedené bode (4). Podnájomca nie je oprávnený prenechať do ďalšieho prenájmu, resp. inej formy užívania nebytové priestory prenajaté mu podľa tejto podnájomnej zmluvy, alebo ich časť, inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- (17) Podnájomca sa zaväzuje chrániť prenajatý nehnuteľný majetok pred poškodením alebo zničením, zaväzuje sa dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku. Podnájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých priestorov v plnom rozsahu dodržiavať všetky platné právne predpisy a normy súvisiace so zabezpečením a zaistením bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany životného prostredia. Podnájomca je v danej súvislosti taktiež zodpovedný:
 - za organizačné a materiálne zabezpečenie a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany životného prostredia v prenajatých priestoroch,
 - za činnosť svojich zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v jeho prenajatých priestoroch,
 - za zanechanie prenajímaných priestorov po ukončení ich otváracjej doby v bezchybnom stave z hľadiska zabezpečenia a zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany životného prostredia,
 - technický stav, kontroly a revízie technických zariadení a vyhradených technických zariadení umiestnených v prenajímanom priestore.

(18) Podnájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavať povinnosti uložené mu ako podnikateľovi zákonom o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. a zabezpečiť všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce z ustanovení tohto zákona. Za ochranu pred požiarmi v prenajatých priestoroch zodpovedá podnájomca v plnom rozsahu v zmysle všetkých platných právnych predpisov a noriem na úseku ochrany pred požiarmi. Podnájomca je v danej súvislosti taktiež zodpovedný:

- za organizačné a materiálne zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch,
- za činnosť svojich zamestnancov a iných osôb zdržujúcich sa v jeho prenajatých priestoroch,
- za zanechanie prenajímaných priestorov po ukončení ich otváracej doby v bezchybnom stave z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti,
- za technický stav, kontroly a revízie nižšie uvedených protipožiarnych a iných zariadení pokiaľ sú tieto umiestnené v prenajímanom priestore:
 1. prenosné hasiace prístroje,
 2. hydranty,
 3. požiarne uzávery,
 4. požiarne okná.

Podnájomca sa tiež bezvýhradne zaväzuje v prenajatých priestoroch dodržiavať podmienky protipožiarnej bezpečnosti stavby stanovené „Technickou správou protipožiarneho zabezpečenie stavby“ schválenou OR HaZZ v Lučenci zo dňa 28.02.2011, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

- (19) Ak spôsobí podnájomca svojim zavinením škodu, je povinný ju nahradiť, čo platí aj naopak.
- (20) V posledný deň podnájmu je podnájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratane odovzdať nájomcovi v stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s nájomcom písomne dopredu nedohodne inak.
- (21) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať všetky zmeny, ktoré po uzavretí tejto zmluvy nastanú a môžu mať vplyv na plnenie záväzkov z nej. Ak sa podľa tejto zmluvy vyžaduje doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane, môže ju doručiť účastník tejto zmluvy sám alebo prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ako nie je oznámená iná adresa podľa prvej vety tohto bodu. Ak sa nepodarilo doručiť zásielku druhej strane na adresu uvedenú v predchádzajúcej vete tohto bodu, považuje sa zásielka za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvie. Zásielka sa považuje za doručenie, aj keď ju adresát odmietne prevziať.
- (22) V otázkach, ktoré v tejto zmluve nie sú výslovne upravené, platí zákon č. 116/1990 Zb., resp. Občiansky zákonník a iné platné právne predpisy.
- (23) Podnájomnú zmluvu možno platne meniť len písomnou dohodou jej zmluvných strán.
- (24) Podnájomná zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - 2 vyhotovenia pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre podnájomcu.

V Lučenci, dňa 18.2.2013

Za nájomcu:

SPOOL a.s.

Ing. Róbert Móric,

predseda predstavenstva a.s. SPOOL



Podnájomca:

Asteria s.r.o.

Marcel Sacher – na základe plnej

moci zo dňa 21.12.2012

Asteria, s.r.o.

Hodžova 394/8, 949 01 Nitra

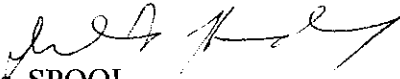
IČO: 44373015, DIČ: 2022709106

č.ú. 1039382004/1111

zap. odd. Sro, vl.č. 23311/N

Ing. Kvetoslava Dedinská,

podpredseda predstavenstva a.s. SPOOL



Ing. Eva Vasilová

riaditeľka a.s. SPOOL



SPOOL a.s.

Mláčkovská 7

934 01 LUCENEC

-21-

