

ZMLUVA

o nájme nebytového priestoru č. 12/2014

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov
medzi

SPOOL a.s.

sídlo: **Dr. Herza 23, 984 01 Lučenec**
v zastúpení: **Ing. Róbert Móric** - predseda predstavenstva a.s.
Ing. Kvetoslava Dedinská - podpredseda predstavenstva a.s.
IČO: **31586392**
IČ DPH: **SK2020464974**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko** číslo účtu: **6011871001/5600**
obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici
Oddiel: Sa vložka č. 158/S
(ďalej len prenajímateľ)

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

podľa ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov a prísl. ust. Občianskeho zákonníka takto:

I.

Prehlásenia účastníkov.

1. Prenajímateľ pri podpise tejto zmluvy dokladuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Lučenci, na Námestí artézskych prameňov zapísaný v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Lučenec, odboru katastrálneho na LV. č. **6186** na parcelách č. **1856/7 a 1856/16** pod súp. číslom 2924 a to titulom Veľká hala športová.
2. Nájomca je spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra Oddiel Sro, vložka 23629/N.

II.

Predmet zmluvy.

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti popísanej v čl. I bod 1 tejto zmluvy (ďalej len NP) vrátane príslušenstva, ktoré sa v nebytovom priestore nachádzajú o celkovej výmere **18,00 m²**. Účelom prenájmu je využitie nebytového priestoru ako **prevádzkovanie bufetu**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na tento účel, resp. je povinný zmenu účelu prejednať s prenajímateľom a priestory užívať na zmenený účel využitia po písomnom dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca má pre prevádzkovanie činností, na ktoré si prenajíma predmet nájmu, príslušné oprávnenia. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dojednaný účel nájmu.
4. Nájomca sa vzhľadom na dojednaný účel užívania prenajatých nebytových priestorov zaväzuje, že počas celej doby nájmu zabezpečí na vlastné náklady v prenajatých nebytových priestoroch a v ich bezprostrednom okolí umiestnenie potrebného množstva košov na smeti a ich pravidelné

vyprázdňovanie a taktiež zabezpečí priebežné udržiavanie poriadku v prenajatých priestoroch a v ich bezprostrednom okolí.

5. Predmetom zmluvy je aj plnenie spojené so užívaním nebytového priestoru a to dodávka tepla a vody (ďalej len služby). Služby budú zabezpečené dodávateľmi služieb a sprostredkované nájomcovi (konečnému spotrebiteľovi) prostredníctvom prenajímateľa (vlastníka nebytového priestoru, odberateľa tepla). Nájomca sa zaväzuje vyplývajúc zo zmluvy hradiť nájomné a paušálne platby za služby. Vývoz odpadu bude realizovať nájomca sám na vlastné náklady, v okolí bufetu bude udržiavať poriadok.

III.

Cena nájmu a služby

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou vo výške 15,00 € /m²/rok. za celú prenajatú plochu nebytového priestoru. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné splácať v mesačných splátkach vopred.

2. Ročná úhrada:	základ:	DPH:	celkom:
Nájomné:	270,00		270,00
Paušálna platba za ÚK:	75,00	15,00	90,00
Paušálna platba vodné a stočné	10,00	2,00	12,00

Ročná úhrada (nájomné + zálohové platby) celkom: 372,00 €

Mesačná úhrada:	základ:	DPH:	celkom:
Nájomné:	22,50		22,50
Paušálna platba za ÚK:	6,25	1,25	7,50
Paušálna platba vodné a stočné:	0,83	0,17	1,00

Mesačná úhrada celkom: 31,00 €

3. Úhrada nájomného za nebytový priestor a služby spojené s nájmom podľa bodu 2 tohto článku sú splatné **mesačne vopred, do 15. dňa v mesiaci.**
4. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie (bezhotovostne, resp. v hotovosti).
5. Prenájom nehnuteľnosti upravený touto nájomnou zmluvou je oslobodený od dane z pridanej hodnoty podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty preto sa k cene plnenia neúčtuje daň z pridanej hodnoty. Táto zmluva zároveň slúži pre zmluvné strany ako doklad považovaný za faktúru podľa § 75 ods. 2 písm. b zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neuhradí prenajímateľovi zročné nájomné včas v dohodnutej dobe a výške, ako vyplýva z tejto zmluvy, tak bude povinný zaplatiť prenajímateľovi aj úrok z omeškania vo výške podľa zákona a okrem toho aj zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s jej platením. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu nebytového priestoru náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb v dojednanej výške 3,32 €.
7. Výška nájomného uvedeného v bode 1 a 2 tohto článku sa viaže na mieru domácej inflácie tak, že každoročne vzniká prenajímateľovi právo zvýšiť nájomné za prenajaté nebytové priestory spätne, počnúc už dňom 01. januára daného roka, o mieru, zodpovedajúcu oficiálne zverejnenému percentu inflácie na Slovensku za predchádzajúci kalendárny rok. Právo takto zvýšiť nájomné má prenajímateľ každoročne, pričom základom, z ktorého sa takéto zvýšenie každoročne vypočíta, je naposledy takto určené, resp. zvýšené nájomné. Nájomca uznáva toto

- právo prenajímateľa a zaväzuje sa takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi počnúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho potom, ako obdrží od prenajímateľa mierou inflácie zdôvodnené písomné oznámenie o zvýšení nájomného. Prenajímateľ je povinný oznámenie po zvýšení nájomného nájomcovi doručiť najmenej jeden mesiac dopredu.
8. Prenajímateľ má tiež na zabezpečenie nájomného zádržné a záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatých priestoroch a patria nájomcovi. Prenajímateľ za tým účelom je povinný do 8 dní odo dňa uplatnenia zádržného a záložného práva požiadať príslušný súd o súpis vecí súdnym vykonávateľom, v opačnom prípade musí veci vydať.

IV.

Doba nájmu.

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na dobu určitú od 23.10.2014 do 31.12.2014 s možnosťou predĺženia doby nájmu od 01.01.2015 na obdobie dvoch rokov, t.j. do 31.12.2016.
2. V prípade, že z dôvodu na strane prenajímateľa nedôjde k predĺženiu doby nájmu na čas od 01.01.2015 do 31.12.2016 tak sa zmluvné strany dojednali, že prenajímateľ bude povinný vyplatiť nájomcovi hodnotu nájomcom vykonaných úprav prenajatého nebytového priestoru (špecifikovanú v čl. VI bod 2 tejto zmluvy) a to do 15 dní odo dňa skončenia nájomného pomeru.
3. V prípade skončenia predĺženej doby nájmu pred dňom 31.12.2016 je prenajímateľ povinný vyplatiť nájomcovi len pomernú hodnotu nájomcom vykonaných úprav prenajatého nebytového priestoru (špecifikovanú v čl. VI bod 2 tejto zmluvy) a to do 15 dní odo dňa skončenia nájomného pomeru. Pomerná hodnota úprav nebytového priestoru sa určí ako súčin hodnoty úprav (špecifikovanú v čl. VI bod 2 tejto zmluvy) a čísla, ktoré sa vypočíta ako podiel skutočnej doby trvania nájmu nasledujúcej po dni 01.01.2015 a doby nájmu od 01.01.2015 do 31.12.2016.
4. Prenajímateľ nie je povinný vyplatiť nájomcovi pomernú hodnotu úprav podľa bodu 3 tohto článku v prípade ak:
 - nájom podľa tejto nájomnej zmluvy skončí z dôvodu výpovede nájmu prenajímateľom podľa čl. V. bodu 2 písm. a) až e) tejto zmluvy.
 - nájom podľa tejto nájomnej zmluvy skončí z dôvodu výpovede nájmu nájomcom podľa čl. V. bodu 2 písm. f) tejto zmluvy, resp. na základe návrhu nájomcu.
5. V prípade skončenia nájmu po dni 31.12.2016, v prípade skončenia nájmu v súlade s bodom 4 tohto článku, resp. v prípade nepredĺženia doby nájmu na čas od 01.01.2015 do 31.12.2016 z dôvodu na strane nájomcu patria úpravy nebytového priestoru prenajímateľovi bez povinnosti akejkoľvek náhrady zo strany prenajímateľa nájomcovi.

V.

Skončenie nájmu.

1. Nájomný pomer končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný pomer pred uplynutím dohodnutej doby môže prenajímateľ vypovedať písomnou výpoveďou, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením dohodnutých úhrad,
 - c) nájomca hrubým spôsobom narušuje kl'ud a nedodržiava poriadok v prenajatých priestoroch a v ich okolí,
 - d) nájomca prenechá uvedený nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - e) resp. aj s iných výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

Nájomca môže podať výpoveď z nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomnou výpoveďou, ak:

- f) zanikne právo nájomcovi prevádzkovať činnosť, na ktorú si NP prenajal,
 - g) NP sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - h) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady NP v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 2 - mesačnú, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade výpovede z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného zmluvnej strany dojednali skrátenú výpovednú lehotu v trvaní jedného mesiaca.
 4. O skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa môže dohodnúť prenajímateľ a nájomca písomnou dohodou.
 5. Ak nájomca neodovzdá nebytový priestor do 10 dní po skončení platnosti nájomnej zmluvy, alebo po skončení výpovednej lehoty, vzniká prenajímateľovi právo vstúpiť a vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu čo nájomca berie bez námietok na vedomie.
 6. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platením nájmu a za služby má prenajímateľ z toho dôvodu právo odstúpiť od tejto zmluvy bez ďalších podmienok. Prenajímateľ oznámi odstúpenie od zmluvy doporučeným listom do sídla nájomcu s tým, že tento je povinný do siedmich dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy užívané priestory vypratať a vypratane priestory zápisnične odovzdať prenajímateľovi.
 7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení s tým, že týmto právnym úkonom sa zmluva ruší momentom doručenia tohto odstúpenia.
 8. Ak nájomca neodovzdá nebytový priestor po skončení platnosti nájomnej zmluvy, alebo po skončení výpovednej lehoty, bude prenajímateľ účtovať za každý deň bezdôvodného užívania nebytového priestoru zmluvnú pokutu dvojnásobku dennej sadzby nájomného vo výške **1,503 €**.

VI.

Osobitné dojednania.

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečovať na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu týchto opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
2. Prenajímateľ a nájomca berú na vedomie, že nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal úpravy prenajatého nebytového priestoru v hodnote 4.368,--€ s DPH, ktoré sú špecifikované vo faktúre č 2014433, ktorú tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
3. Iné úpravy prenajatého nebytového priestoru ako sú uvedené v bode 2 tohto článku môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. Ohľadne iných stavebných úprav (ktoré nie sú špecifikované v bode 2 tohto článku) sa zmluvné strany dojednali, že po skončení doby nájmu si nájomca nebude nárokovať za ich vykonanie žiadnu finančnú kompenzáciu.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi protokolárne.
5. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje chrániť prenajatý nehnuteľný majetok pred poškodením alebo zničením, zaväzuje sa dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku. Nájomca 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. Nájomca 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 otváracej doby v bezchybnom stave z hľadiska zabezpečenia a zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany životného prostredia,
 - za technický stav, kontroly a revízie technických zariadení a vyhradených technických zariadení umiestnených v prenajímanom priestore.
7. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavať povinnosti uložené mu 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 nájomca v plnom rozsahu v zmysle všetkých platných právnych predpisov a noriem na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca 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.
8. Nájomca sa tiež bezvýhradne zaväzuje v prenajatých priestoroch dodržiavať podmienky protipožiarnej bezpečnosti stavby stanovené „Technickou správou protipožiarneho zabezpečenie stavby“.
9. Nájomca sa zaväzuje poistiť si majetok vnesený do priestorov objektu proti poškodeniu, odcudzeniu alebo strate.
10. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závažné zmeny akými sú napríklad ukončenie činnosti, zmeny názvu, sídla, IČA, bankového spojenia, adresy bydliska.
11. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka, upravujúcimi túto problematiku.

VII.

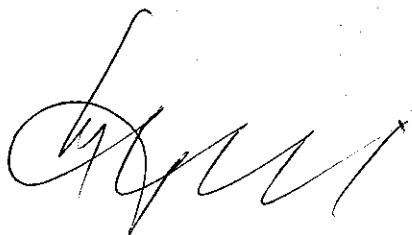
Záverčné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca (ovia) nebytového priestoru (ďalej len dotknutá osoba) dávajú svojim podpisom spoločnosti SPOOL a.s. Lučenec (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových platieb za služby a nájomné, pošte, inštitúciám štátnej správy, subjektom oprávneným vymáhať pohľadávky a ďalším subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci zabezpečenia nájomnej zmluvy č. 01/2014 (ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie jeho osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, IČA, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska a povolania, ktoré sú svojim rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na

spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu zákona č. 122/2013 Z. z. ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na dobu trvania nájomného vzťahu, ako aj na dobu, po ktorú je akciová spoločnosť povinná archivovať tieto osobné údaje, v zmysle iných platných právnych ustanovení. Ostatné právne vzťahy, ako aj práva a povinnosti dotknutej osoby, prevádzkovateľa a sprostredkovateľa sa spravujú ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. Nájomca berie na vedomie údaj uvedený v tejto nájomnej zmluve o celkovej úžitkovej ploche, vykurovanej ploche nebytového priestoru, ktorý preberá do nájmu a súhlasí s tým, že v prípade následného zistenia nezrovnalostí tohoto údajá so skutočnosťou, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená požadovať finančný rozdiel na nájomnom a za služby len za obdobie toho roka, v ktorom bola nezrovnalosť zistená.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami s účinnosťou od **23.10.2014**.
5. Zmluva o nájme nebytového priestoru bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach - po dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a nájomcu.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu ho podpisujú. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že táto nájomná zmluva bude zverejnená podľa osobitného predpisu.

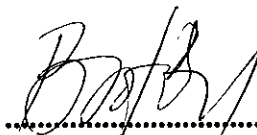
V Lučenci, dňa 14.11.2014.....



.....
za prenajímateľa:
Ing. Róbert Mórica

predseda predstavenstva a.s.

Asteria, s.r.o.
Hodžova 394/8, 949 01 Nitra
IČO: 44 373 015
zap. odd. Sro, vl.č. 23311/N
č.ú.: 1039382004/1111



.....
za nájomcu:
ASTERIA s.r.o.



.....
Ing. Kvetoslava Dedinská
podpredseda predstavenstva a.s.

Peter
39
Lučenec 1

Prevádzkárň

M. Rázusa č.9
984 01 Lučenec 1

1933208
1020572531
IČPH: SK1020572531
Telefón: 4331670
Fax: 4331670
E-mail: kudela@kudela.eu
www.kudela.eu

Variabilný symbol: 2014433
Konštantný symbol: 0308
Objednávka č.: zo dňa:

Odberateľ: IČO: 44373015
DIČ: 2022709106
IČ DPH: SK2022709106

ASTERIA, s.r.o.
Hodžova 394/8
949 01 Nitra

Banka: Tatra banka, a.s.
SWIFT: TATRSKBX
IBAN: SK22 1100 0000 0026 2913 0012
Číslo účtu: 2629130012 Kód banky: 1100

Dátum vyhotovenia: 30.10.2014
Dátum splatnosti: 13.11.2014
Dátum dodania tovaru/služby; prijatie platby: 30.10.2014
Forma úhrady: Príkazom

Konečný príjemca:

Označenie dodávky	Cena	%DPH	DPH	EUR Celkom
Fakturuje Vám za dodávku a montáž barového pultu v priestoroch "Športovej haly ARÉNA" dohodnutú sumu:				
	0,00	0%		0,00
	0,00	10%	0,00	0,00
	3 640,00	20%	728,00	4 368,00
Súčet	3 640,00		728,00	4 368,00
SPOLU NA ÚHRADU				4 368,00

Vystavil:

napísaný v ŽR OÚ Lučenec 365/2002

dovoľujeme si Vás upozorniť, že v prípade nedodržania termínu splatnosti uvedeného na faktúre, Vám môžeme účtovať úrok z omeškania v dohodnutej, resp. zákonnej výške a zmluvnú pokutu (ak bola dohodnutá).

Rekapitulácia v EUR:	Základ v EUR	Sadzba	DPH v EUR	Spolu s DPH v EUR
	0,00	0%		
	0,00	10%	0,00	0,00
	3 640,00	20%	728,00	4 368,00

revzal:

Pečiatka :