Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 85/2026

Článok I.
Zmluvné strany

1.	**Prenajímateľ:**	***Mesto Spišská Stará Ves***
	Sídlo:	**Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves**
	Zastúpenie:	**Ing. Ján Kurňava, primátor mesta**
	IČO:	**00 326 526**
	DIČ:	**2020697283**
	IBAN:	**SK85 0900 0000 0004 9272 9470**
2.	**Nájomca:**	***Blanka Penxová***
	Sídlo:	**Červený Kláštor 78, 059 06**
	IČO:	**35 217 677**
	DIČ:	**1041963197**
	IBAN:	**SK20 7500 0000 0040 2669 8994**

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na II. poschodí v budove Domu služieb, ul. SNP 139/86, Spišská Stará Ves **- miestnosti M 27.**
2. Celková plocha prenajatých priestorov je **21,70 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v prílohe tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel:
výučba anglického jazyka.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa **01.09.2026.**

ČLÁNOK IV
Nájomné

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 €/m² ročne**, čo predstavuje celkom **217,00 €/rok (slovom: dvestosedemnásť eur/rok). Nájomné je bez nákladov na energie.**
2. V roku 2026 zaplatí nájomná alikvotnú čiastku nájomného vo výške 72,30 € slovom sedemdesiatdva eur 30/100 eurocentov najneskôr do 30.11.2026 na základe zaslanej faktúry od prenajímateľa.
3. Nájomca bude nájomné uhrádzať ročne a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vždy **do 14. dní od doručenia faktúry prenajímateľom.**

4. Faktúry za nájom a zálohy za energie bude prenajímateľ zasielať e-mailom na adresu: **blankapenxova@gmail.com**

5. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.

6. Ak sa nájomca dostane do omeškania, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Pre určenie omeškania je rozhodujúci termín pripísania úhrady na bežný účet prenajímateľa resp. termín úhrady v pokladni.

ČLÁNOK V
Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov, elektrická energia, upratovanie spoločných priestorov, vývoz komunálneho odpadu, prípadne aj ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Rozsah poskytnutých služieb, špecifikácia jednotlivých nákladových položiek, spôsob výpočtu výšky nákladov na prevádzku a služby a výpočet podielu nájomcov na týchto nákladoch je v prílohe tejto zmluvy.
3. Zálohové platby za poskytované služby bude nájomca **uhrádzať mesačne vo výške 90,00 €**. Výška záloh sa určuje na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný rok po zohľadnení skutočných nákladov a spotreby za predchádzajúci rok.
4. Pre termíny a spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhradách nájomného, ktoré sú uvedené v článku IV, ods. 2,4 a 5 tejto zmluvy.
5. Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie do 31. marca bežného roka.
6. Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov (energie, palivá, DPH a pod.).
7. Nájomca uhradí podiel nákladov na revízie vykonané podľa osobitných právnych predpisov pripadajúce a vzťahujúce sa na priestory, ktoré má v nájme.
8. Individuálne služby presahujúce rámec tejto zmluvy, ale s predmetom nájmu súvisiace, budú realizované na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.
9. V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

ČLÁNOK VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestor v užívaniaschopnom stave. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, a že v takomto stave ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.

3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívaniaschopnom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ak písomne prejaví svoj záujem v lehote šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu uvedenej v čl. III tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient, návštevník a pod.). V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa.
16. Poistenie vnútorného vybavenia a hnuteľného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
18. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK VII
Skončenie nájmu

1. Nájom uzavretý na dobu určitú končí uplynutím termínu.
2. Nájom sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
    a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
    b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
    c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
    d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
    e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
    a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
    b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
    c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI tejto zmluvy,

5. Výpovedná lehota je **2 (dva) mesiace zo strany nájomcu aj prenajímateľa.**
6. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

ČLÁNOK VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajímateľ dostane 2 rovnopisy a nájomca 1 rovnopis.
2. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a platnosť nadobúdajú podpísaním zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Spišskej Starej Vsi
dňa 1.9.2026

....

Prenajímateľ: Nájomca:

Príloha č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov
číslo 85/2026

Nájomca:
Blanka Penxová, Červený Kláštor 78, 059 06

Nebytové priestory: **Dom služieb Slov. nár. povstania 139/86, Spišská Stará Ves**

I. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby na rok 2026

1. Náklady na výrobu tepla: ..... 55,00 €
2. Náklady na elektrickú energiu: ..... 10,00 €
3. Vodné a stočné: ..... 05,00 €
5. Upratovanie spol. priestorov: ..... 20,00 €

Záloha za mesiac: ..... 90,00 €

II. Špecifikácia prenajatých priestorov

Poschodie	Označenie miestnosti	Plocha miestností (m^2)
II. poschodie	**M27**	**21,70 m2**