



Obec Marianka v súlade s § 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydáva

SMERNICU

ktorou sa upravujú podmienky prenájmu nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom centre, Štúrova ulica 9, Marianka a postup pri uzatváraní zmlúv o prenájme

Smernica schválená: Uznesením obecného zastupiteľstva č. *2017/17-11*

Úvodné ustanovenia

Účelom tejto smernice je úprava podmienok prenájmu nebytových priestorov - spoločenskej sály, klubovne a knižnice nachádzajúcej sa v Polyfunkčnej budove, Štúrova ulica 9, Marianka úprava práv a povinností obce Marianka ako prenajímateľa nebytových priestorov, práv a povinností nájomcu nebytového priestoru, výšku nájomného a úprava podmienok pri uzatváraní nájomných zmlúv.

Článok 2

Vymedzenie základných pojmov

1. Prenajíateľom sa rozumie obec Marianka, ktorá je výlučným vlastníkom nižšie špecifikovaných nebytových priestorov. Nájomcom je osoba, ktorá uzatvorila s prenajíateľom nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je prenájom ktoréhokoľvek nižšie špecifikovaného nebytového priestoru. Záujemcom sa na účely tejto smernice rozumie každá fyzická osoba, fyzická osoba - podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá podala písomnú žiadosť o uzatvorenie zmluvy o nájme niektorého z nebytových priestorov.
2. Predmetom prenájmu je priestor, ktorým sa na účely tejto Smernice rozumie:
 - **spoločenská sála** – nebytový priestor č. 6, vo výmere 229,80 m², nachádzajúci sa na prízemí polyfunkčnej budovy na Školskej ulici v Marianke, (postavenej na pozemku parc. č. 51/3, k.ú. Marianka, zapísaný na LV 2469) (ďalej len „Spoločenská sála“)
 - **klubovňa** – časť nebytového priestoru č. 5, vo výmere 37,01 m² nachádzajúci sa na 1. poschodí polyfunkčnej budovy na Školskej ulici v Marianke, (postavenej na pozemku parc. č. 51/3, k.ú. Marianka, zapísaný na LV 2469) (ďalej len „Klubovňa“)
 - **knižnica** – časť nebytového priestor č. 5, vo výmere 60,49 m² nachádzajúci sa na 1. poschodí polyfunkčnej budovy na Školskej ulici v Marianke, (postavenej na pozemku parc. č. 51/3, k.ú. Marianka, zapísaný na LV 2469) (ďalej len „Knižnica“) a (ďalej spolu ako „nebytové priestory“).
3. **Spoločenská sála** slúži výlučne na organizovanie a konanie kultúrnych podujatí, svadiieb, plesov, osláv, schôdzí, karov, vzdelávacích a prezentačných podujatí. Spoločenská sála je tiež vhodná ako zasadacia miestnosť pre záujmové organizácie a občianske združenia. Neprípustné využitie je na športové aktivity a činnosti, pri ktorých dochádza k zvýšenej prašnosti, znečisteniu alebo zvýšenému opotrebeniu priestorov a zariadenia. O využití Spoločenskej sály na iný účel než aký je definovaný v predchádzajúcich vetách tohto čl. smernice rozhoduje starosta. Súčasťou prenájmu Spoločenskej sály je šatňa nachádzajúca sa na prízemí Polyfunkčného domu, 2 WC nachádzajúce sa na 1. poschodí Polyfunkčného domu a 1 WC pre imobilných občanov nachádzajúce v Spoločenskej sále. V Spoločenskej sále sa nachádza pódium, audiovizuálna technika, stoly so stoličkami a ďalšie vybavenie podľa aktuálneho inventárneho zoznamu platného ku dňu nájomnej zmluvy (ďalej len „*vybavenie Spoločenskej sály*“). Doporučená kapacita Spoločenskej sály je do 80 miest. Audiovizuálna technika nie je predmetom nájmu. Nájomca, ani osoby, ktorým umožnil vstup do priestorov nie je oprávnený s audiovizuálnou technikou disponovať. Prenájom audiovizuálnej techniky je možný na základe osobitnej zmluvy o nájme, úhrade osobitnej zábezpeky a po zaškolení osoby, ktorá prevezme plnú majetkovú zodpovednosť pre prípad poškodenia audiovizuálnej techniky.
4. Spolu so Spoločenskou sálou je možné za príplatok prenajať aj priestor kuchyne nachádzajúci sa na prízemí polyfunkčnej budovy, Štúrova ulica 9, Marianka. V kuchyni nebytových priestoroch sa nachádza kuchynská linka so zabudovanými elektrospotrebičmi - sporák, chladnička, umývačka riadu a ďalšie vybavenie podľa priloženého inventárneho zoznamu (ďalej len „*vybavenie kuchyne*“). Za osobitný príplatok je možné prenajať aj

kuchynský riad - porcelánové, kovové, sklenené, keramické, smaltované úžitkové predmety – tanier, hrnce, panvice, poháre, šálky s podšálkami, plechy, príbory a ďalší kuchynský riad podľa aktuálneho inventárneho zoznamu (ďalej len „kuchynský riad“).

5. **Klubovňa** slúži spravidla ako spoločenská miestnosť. V klubovni sa nachádzajú dve PC zostavy a stoly so stoličkami a ďalšie vybavenie podľa inventárneho zoznamu (ďalej len „vybavenie Klubovne“).
6. **Knižnica** slúži spravidla rokovacia miestnosť a čítareň. V knižnici sa nachádza veľký rokovací stôl s 16 stoličkami, samostatne oddelené vybavenie knižnice pozostávajúce z políc a kníh a ďalšie vybavenie podľa aktuálneho inventárneho zoznamu (ďalej len „vybavenie Knižnice“).

Vybavenie Spoločenskej sály, vybavenie kuchyne, vybavenie Klubovne, vybavenie Knižnice, ďalej spolu aj ako „vybavenie nebytových priestorov“.

Článok 3

Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o nájme

1. Záujemca o prenájom nebytových priestorov podáva písomnú žiadosť o uzatvorenie zmluvy o nájme do podateľne obecného úradu v Marianke spravidla minimálne 2 týždne pred požadovaným termínom prenájmu, okrem výnimočných prípadov, napr. keď nebytový priestor má byť prenajatý za účelom konania karu. V prípade, ak je termín požadovaného prenájmu nebytových priestorov voľný je záujemca za účelom rezervácie požadovaného termínu prenájmu nebytových priestorov povinný pri podaní písomnej žiadosti o uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov zaplatiť prenajímateľovi v hotovosti zálohu – rezervačný poplatok vo výške 50 % z predpokladanej ceny prenájmu. V žiadosti záujemca uvedie úplné identifikačné údaje, účel nájmu, požadovanú dobu nájmu, prípadne ďalšie špecifikácie v zmysle tejto smernice. V prípade nezaplatenia zálohy nie je prenajímateľ povinný rezervovať záujemcovi požadovaný termín prenájmu a je oprávnený nebytový priestor prenajať inému záujemcovi. V prípade, uzatvorenia zmluvy o nájme sa zaplatený rezervačný poplatok započíta do výšky nájomného. V prípade, ak nedôjde z dôvodov na strane záujemcu k uzatvoreniu zmluvy o nájme najneskôr do 1 týždňa odo dňa podania žiadosti o uzavretie zmluvy záujemcom, rezervačný poplatok sa záujemcovi nevracia a prepadá v prospech prenajímateľa.
2. Záujemca - fyzická osoba podnikateľ priloží ku žiadosti výpis zo živnostenského registra, záujemca - právnická osoba priloží ku žiadosti aktuálny výpis z obchodného registra, ak ide o právnickú osobu zapísanú v obchodnom registri alebo iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu, ak ide o právnickú osobu, ktorá sa nezapíše do obchodného registra (napr. registrované stanovy, potvrdenie o registrácii, doklad o menovaní štatutárneho orgánu atď.). Prílohou žiadosti je doklad o úhrade rezervačného poplatku.
3. V prípade, že v mene záujemcu koná splnomocnený zástupca, priloží tento ku žiadosti originál plnej moci s overeným podpisom splnomocniteľa.

Článok 4

Uzatvorenie zmluvy o nájme

1. Nebytové priestory môžu byť predmetom nájmu iba na základe riadne uzatvorenej písomnej nájomnej zmluvy, ktorej vzor je uvedený v prílohe č. 1 tejto Smernice. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Na prenájom nebytových priestorov nemá záujemca právny nárok.
2. O uzatvorení zmluvy o nájme so záujemcom rozhoduje poverený zamestnanec obce. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sú prenajímateľ a záujemca povinní rešpektovať podmienky spôsobu a účelu využitia a kapacity priestorov stanovených a touto smernicou.

3. Návrh zmluvy o nájme predkladá záujemcovi poverený pracovník spravidla do 3 pracovných dní od podania úplnej žiadosti na základe podkladov a informácií uvedených v žiadosti záujemcom. Navrhnuté zmluvné podmienky musia byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto smernicou. Návrh zmluvy a zmluvné podmienky nie je možné upraviť.
4. Zmluvu o nájme za obec Marianka podpisuje poverený zamestnanec obce.
5. Záujemca je pri podpise nájomnej zmluvy povinný preukázať svoju totožnosť, pričom zodpovedný pracovník jeho totožnosť overí a na jednom rovnopise zmluvy, ktorý ostáva obci Marianka potvrdí overenie totožnosti vpísaním textu : „totožnosť overená podľa op. č.“ a pripojí svoje meno a podpis. V prípade ak zmluvu podpisuje splnomocnenec pripojí sa originál plnomocnenstva k rovnopisu zmluvy, ktorý ostáva prenajímateľovi. Záujemca s podpisom žiadosti súhlasí s použitím osobných údajov v súlade a na účel podľa tejto smernice.
6. Nájomca je povinný pri uzatvorení nájomnej zmluvy zložiť prenajímateľovi zábezpeku vo výške 50% z výšky nájomného (ďalej len „Zábezpeka“). Na tento účel môže Nájomca započítať zaplatený rezervačný poplatok, ak mu vznikol nárok na jeho vrátenie. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne bez súhlasu nájomcu použiť (započítať) Zábezpeku na úhradu:
 - nákladov spojených s odstránením akejkoľvek škody, ktorú nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do nebytových priestorov spôsobili na predmete nájmu, alebo jeho vybavení.
 - nákladov spojených s upratovaním nebytových priestorov v prípade, ak nájomca odovzdal nebytový neuprataný,
 - zmluvných pokút za porušenie zmluvných povinností nájomcom.Po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov podľa bodu 6 tohto článku je Prenajímateľ povinný bezodkladne vrátiť Zábezpeku, prípadne jej zvyšnú časť nájomcovi.
7. Nájomca nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného, alebo časti v prípade, ak nebytový priestor, alebo jeho časť v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy z dôvodu na strane nájomcu neužíval.

Článok 5

Výška nájomného

1. Výška nájomného za prenájom jednotlivých nebytových priestorov je špecifikovaná v Cenníku, ktorý je prílohou č. 2 tejto Smernice. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi za prenájom nebytových priestorov dohodnuté nájomné v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na účet prenajímateľa v deň podpisu nájomnej zmluvy.
2. Na zľavu z nájomného vo výške 100% majú nárok (1 x do roka):
 - a) miestne občianske združenia, záujmové organizácie, príspevkové a rozpočtové organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti obce Marianka (ďalej len „organizácie“), ktoré v nebytových priestoroch organizujú verejnoprospešné alebo spoločenské akcie pre obyvateľov obce Marianka bez vyberania vstupného, a ktorých cieľom nie je finančný zisk pre organizáciu alebo je tento venovaný na charitatívne účely vo výške 100%,
3. Na zľavu z nájomného vo výške 50% majú nárok miestne občianske združenia, záujmové organizácie, príspevkové a rozpočtové organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti obce Marianka (ďalej len „organizácie“), ktoré v nebytových priestoroch organizujú verejnoprospešné alebo spoločenské akcie pre obyvateľov obce Marianka (napr. plesy) a nevzťahuje sa nich zľava v zmysle bodu 2 tohto čl. Smernice.

Článok 6

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, na určený účel. Poverený zamestnanec prenajímateľa odovzdá nájomcovi nebytový priestor spolu s kľúčmi od prenajatého nebytového priestoru podľa dohody s nájomcom v pracovných dňoch, v úradných hodinách obecného úradu spravidla 2 – 3 hodiny pred dohodnutým termínom prenájmu, ak sa nedohodnú inak. Dátum a presný čas prevzatia nebytových priestorov nájomcom a prevzatie kľúčov potvrdí nájomca osobitným podpisom na nájomnej zmluve. Potvrdením o prevzatí priestorov Nájomca súčasne potvrdzuje, že prenajaté priestory (vrátane vybavenia nebytových priestorov) sú bez väd, spôsobilé na užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor tak, aby na ňom nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil v nebytovom priestore, ako aj na vybavení prenajatého nebytového priestoru a ostatnom majetku Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobila tretia osoba, ktorej umožnil vstup do nebytového priestoru. V prípade vzniku škody je nájomca povinný ju v celom rozsahu zaplatiť.
3. Nájomca je povinný v zmysle § 415 a § 420 Občianskeho zákonníka počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví a na majetku, najmä na majetku Prenajímateľa, aby nedochádzalo ku škodám na životnom prostredí, pričom nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. Za tým účelom je Nájomca povinný užívať nebytový priestor riadne v súlade s touto smernicou, nájomnou zmluvou a dobrými mravmi.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo do užívania tretej osoby bez dohľadu Nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v nebytových priestoroch, šetrne zaobchádzať s vybavením nebytových priestorov, dbať na hospodárnosť pri spotrebe elektrickej energie, plynu a vody a dodržiavať protipožiarne opatrenia.
6. Nájomcovi sa zakazuje vodiť do nebytových priestorov zvieratá.
7. Nájomca je povinný umožniť kontrolu užívaných nebytových priestorov povereným pracovníkom obce, kedykoľvek počas trvania nájmu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu nebytových priestorov.
9. Výzdobu nebytových priestorov si nájomca zabezpečuje sám. Je však zakázané umiestňovať jednotlivé prvky výzdoby na steny miestností nebytových priestorov klincami, alebo iným spôsobom, ktorým by sa poškodila maľovka alebo vybavenie nebytových priestorov.
10. Používať iné vybavenie kuchyne na prípravu jedál ako to, ktoré sa nachádza v kuchyni v zmysle aktuálneho inventárneho zoznamu je bez písomného súhlasu prenajímateľa zakázané.
11. Nájomca je oprávnený používať vybavenie nebytových priestorov iba v súlade s účelom, ku ktorému slúži, pričom nie je oprávnený vybavenie nebytových priestorov vynášať von z nebytových priestorov alebo vybavenie nebytových priestorov premiestňovať s výnimkou stolov a stoličiek. Nájomca nie je taktiež oprávnený vynášať von z nebytových priestorov kuchynský riad.
12. Nájomca berie na vedomie, že nebytový priestor je monitorovaný kamerovým systémom. Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom manipulovať s kamerovým systémom, alebo inak zasahovať do prevádzky kamerového systému.
13. Nájomca berie na vedomie, že hudobná produkcia je povolená iba v Spoločenskej sále. Nájomca je povinný pri použití hudobnej produkcie postupovať tak, aby v minimálnom rozsahu zasahoval do práv a oprávnených záujmov tretích osôb. Nájomca nesie zodpovednosť a zaväzuje sa vykonať primerané technické a organizačné opatrenia na to,

aby použitím hudobnej produkcie a činnosťou návštevníkov predmetnej spoločenskej akcie v spoločenskej sále a jej okolí nedošlo k nadmernému rušeniu nočného pokoja a verejného poriadku.

14. Vo všetkých nebytových priestoroch, resp. v celej polyfunkčnej budove a v budove obecného úradu je zakázané fajčiť.
15. V priestoroch s výnimkou Spoločenskej sály je zakázaná konzumácia jedla a alkoholu.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný bezodkladne najneskôr do 3 hodín od skončenia nájmu v úradných hodinách obecného úradu odovzdať nebytový priestor vrátane jeho vybavenia, prípadne kuchynského riadu Prenajímateľovi. Nebytový priestor vrátane jeho vybavenia a kuchynský riad je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vyčistený, uprataný a nepoškodený, o čo poverený pracovník prenajímateľa potvrdí osobitným podpisom na nájomnej zmluve. Nájomca je povinný po skončení nájmu upratať aj okolie polyfunkčnej budovy a obecného úradu. V prípade, ak nájomca v rozpore so zmluvou neupraxe nebytový priestor alebo nezabezpečí jeho upratanie (vrátane jeho vybavenia) zabezpečí dodatočné upratanie priestorov obec na náklady nájomcu, ktoré sú uvedené v prílohe. Nájomca si môže pri podpise zmluvy vopred osobitne objednať upratanie priestorov, ktoré zabezpečí obec v zmysle cenníka, ktorý je uvedený v prílohe.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Táto smernica bola schválená obecným zastupiteľstvom v Marianke dňa 23.07.2014 pod číslom uznesenia 2014/47-11.
2. Táto smernica nadobúda účinnosť dňa 23.07.2014.

V Marianke, dňa 23.07.2014



JUDr. Radovan Jurika
starosta obce