



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

| | | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Názov materiálu | Priamy nájom nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre Súkromnú strednú odbornú školu Bukovecká 17, Košice | |
| Predkladá | Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora mesta Košice | |
| Spracovateľ | Oddelenie školstva | |
| Dátum zasadnutia | 26.06.2025 | |
| Číslo spisu | MK/A/2025/14824 | |
| Uznesenie | MZ | MR |

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 Štatútu mesta Košice

schvaľuje

nájom nebytových priestorov o výmere 1785,63 m² v ZŠ Bukovecká – stavba súp. č. 1370 na parcele č. 3963, kat. územie Jazero, evidovaná na LV č. 13346, zverená do správy Základnej školy, Bukovecká 17, Košice:

pre: Súkromná stredná odborná školu, Bukovecká 17, 040 12 Košice, IČO: 31295657

a) za ročné nájomné 9,- €/m²,

b) na dobu neurčitú,

c) na účel vzdelávania – realizácie výchovno-vzdelávacieho procesu žiakov súkromnej strednej odbornej školy,

ako dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodnený v súlade s § 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 písm. a) Štatútu mesta Košice, za podmienky, že nájomca bude zabezpečovať údržbu prenajatých nehnuteľností na vlastné náklady v úplnom rozsahu.

Dôvodová správa

Mesto Košice je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavba súp. č. 1370 na parcele č. 3963, kat. územie Jazero, evidovaná na LV č. 13346. Jedná sa o budovu Základnej školy Bukovecká 17, Košice, ktorá je zverená do správy základnej školy, na základe zmluvy o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy č. 228/2005 zo dňa 20.04.2005.

Žiadateľ - Súkromná stredná odborná škola, Bukovecká 17, 040 12 Košice, IČO: 31295657 (ďalej len „SSOŠ“) začala svoju činnosť v roku 1999 a v súčasnosti poskytuje úplné stredné odborné vzdelanie v odbore učiteľstvo pre materské školy a vychovávateľstvo, ako aj v odbore sociálno-výchovný pracovník.

Školu navštevuje 260 žiakov v 12 triedach v dennej forme a 228 žiakov v diaľkovej, externej forme štúdia, spolu 488 žiakov. Žiaci dennej formy štúdia platia zápisné 70 eur. SSOŠ má od roku 2005 uzatvorenú zmluvu o nájme nebytových priestorov so ZŠ Bukovecká 17 Košice, pričom dodatkom č. 15 sa s účinnosťou od 01.09.2024 menila výška nájmu z 1€/m² na 18€/m². Takéto zvýšenie nájomného považuje žiadateľ za likvidačné a aj z tohto dôvodu žiada o zníženie nájomného z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Žiadateľ ako ďalšie dôvody hodného osobitného zreteľa uvádza, že počas svojej činnosti vytvoril podnetné atraktívne školské prostredie, ktorého výsledkom sú odborne vzdelané a pedagogicky pripravené ľudské zdroje aj pre košické materské školy, školské kluby a sociálne zariadenia. Žiaci školy sa aktívne zapájajú do charitatívnych zbierok, ale aj koncepčných a dlhodobých sociálnych programov. Škola realizovala integrované divadlo HOPI HOPE, celomestský osvetový vzdelávací projekt zameraný na prevenciu žltacky, celomestský vzdelávací projekt finančnej gramotnosti a dlhodobo spolupracuje s Domovom sociálnych služieb Maják, n.o. Škola je nositeľom titulu Ambasadorská škola Európskeho parlamentu za aktivity zamerané na zvýšenie informovanosti študentov o európskej parlamentnej demokracii, úlohe EP a európskych hodnotách. Za dobrovoľnícke aktivity získala škola oficiálnu značku v projekte Angažovaná škola, pričom zapracovala do klasického vyučovania stratégiu Service learning, kedy sa výchova k dobrovoľníctvu stáva súčasťou vzdelávacieho procesu. V tomto školskom roku získala ocenenie Zlatý školský parlament, nakoľko už niekoľko rokov má najaktívnejších členov priamo v Študentskom parlamente Košického kraja.

SSOŠ považuje model fungovania formou nájmu v budove ZŠ Bukovecká 17, Košice za efektívny a ekonomický pre oba subjekty. SSOŠ uvádza, že počas celej doby nájmu upravovali a rekonštruovali interiér na vlastné náklady po súhlase mesta resp. MMK, konkrétne uvádza rekonštrukcii 5 miestností sociálnych zariadení, výmenu drevených okien za plastové, zrekonštruovanie vstupu do budovy, výmena podlahy, batérii, umývadiel a svietidiel, v celkovej výške cca 87 tisíc eur do roku 2013. Z vyššie uvedených dôvodov žiada SSOŠ o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa pri zohľadnení študijných výsledkov žiakov, vynikajúceho uplatnenia žiakov praxi, ako aj z dôvodu vytvárania verejnoprospešnej vzdelávacej činnosti aj pre dospelých občanov organizovaním formy diaľkového pomaturitného štúdia.

Žiadateľ spolu so žiadosťou predložil aj znalecký posudok č. 19/2024 zo dňa 16.10.2024 v rámci ktorého znalec uviedol všeobecnú hodnotu nájmu vo výške 9 Eur/m²/rok resp. 16 100 eur/rok.

Riaditeľka ZŠ Bukovecká 17 Košice nemala námietky k nájmu nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Minimálne nájomné za nájom nebytových priestorov podľa bodu D.2 ods. 1 písm. c) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 30€/m²/rok t. z. pri požadovanej výmere je minimálne nájomné 53 568,90 eur ročne (30€ x 1785,63 m² = 53568,90).

Podľa § 84 ods. 1 písm. j) Štatútu mesta Košice prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu možno len v nasledovných prípadoch:

- na účely poskytovania starostlivosti v zariadení sociálnych služieb a poskytovania záujmových činností, vrátane vzdelávania, športu, telovýchovy, kultúry a osvetu.

Podľa § 84 ods. 5 písm. b) Štatútu mesta Košice znížiť nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa odseku 1 je možné ak je aspoň splnený dôvod podľa ods. 1 c) až h) alebo j).

Podľa § 109 ods. 3 písm. a) Štatútu mesta Košice z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno školský majetok prenajať len výnimočne v prípade, ak účelom nájmu je poskytovanie alebo zabezpečenie výchovno-vzdelávacieho procesu. Podľa § 109 ods. 4 štatútu znížiť minimálne nájomné za užívanie školského majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno len v prípadoch uvedených v odseku 3.

Podľa časti D.2 ods. 2 prílohy č. 4 štatútu mesta nájomné určené podľa bodu 1 písm. c) a d) (nájom tried a ostatných školských priestorov) nie je možné znížiť pod úroveň 30% minimálnej výšky nájomného ani v prípade nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Z uvedeného dôvodu je navrhovaná výška nájmu 9€/m²/rok (30% z 30€ = 9eur) t. z. pri danej výmere predstavuje ročný nájom sumu 16 070,67 eur.

Podľa § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sa ustanovenie ods. 1 nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o nájom nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov, oddelenie školstva predkladá tento materiál na rokovanie MR a MZ v Košiciach. Materiál bol zaradený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Košiciach na základe opätovnej žiadosti SSOŠ zo dňa 22.05.2025 a pokynu vedenia mesta.

Košice, 11.06.2025

Spracoval: Mgr. Branislav Macko, oddelenie školstva