



MESTO KOŠICE

### **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Predĺženie nájmu nehnuteľného majetku priamym nájmom za nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa v objekte a areáli bývalej MŠ Petzvalova 2 v Košiciach pre nájomcu Súkromná stredná umelecká škola filmová, Petzvalova 2, Košice	
<b>Predkladá</b>	MUDr. Renáta Lenártová, PhD., námestník primátora mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie školstva	
<b>Dátum zasadnutia</b>	18.06.2018	
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2018/12275	
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b>	<b>MR</b>

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach v súlade s § 53 ods. 2 písm. b) bod 4. Štatútu mesta Košice a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

### **schvaľuje**

predĺženie doby nájmu už prenajatých nehnuteľností v objekte a areáli bývalej Materskej školy Petzvalova 2, Košice - stavba súp. č. 13 nachádzajúca sa na parcele č. 4896 a pozemok p. č. 4897 o výmere 6580 m<sup>2</sup>, v kat. území Terasa, obec Košice – Západ, okres Košice II, evidované Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 14305, o 13 rokov, tj. do 1.10.2041

- priamym nájomom,

- za nájomné 3,32 €/m<sup>2</sup>/rok a prevádzkové náklady za nebytové priestory a 0,33 €/m<sup>2</sup>/rok za pozemky,

ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájomcovi - Súkromná stredná umelecká škola filmová, Petzvalova 2, Košice, z dôvodu všeobecného záujmu podporovať zariadenia poskytujúce vzdelanie a výchovu žiakov, s dôrazom na vstúpovanie základných morálnych hodnôt nevyhnutných pre spoločnosť, ktorí budú pripravení pre vyššie vzdelávanie, za podmienky, že sa nájomca zaväzuje:

- vykonávať údržbu v celom rozsahu na vlastné náklady,

- investovať do prenajatého majetku vo výške min. 65.000,- eur do 1.10.2022,

- previesť technické zhodnotenie majetku po skončení nájmu na mesto Košice za 1,- eur

- že nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po ukončení nájmu

- že súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ dal súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

## **Dôvodová správa**

Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľného majetku:

- budova bývalej MŠ Petzvalova 2 - stavba súp. č. 13 na parc. č. 4896, druh stavby budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- pozemok parc. č. 4896 o výmere 1176 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaná ako parcela reg. "C",
- pozemok parc. č. 4897 o výmere 6580 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaná ako parcela reg. "C",

ktorý sa nachádza v katastrálnom území Terasa, obec: Košice – Západ, okres Košice II a je evidovaný Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 14305.

Súkromná stredná umelecká škola filmová, Petzvalova 2, Košice (ďalej len ako „SSUŠ filmová“) užíva vyššie uvedený nehnuteľný majetok na základe Zmluvy o nájme č. 033012008 (2008001086) zo dňa 29.9.2008. Zmluva je uzavretá na dobu určitú 20 rokov. Doba nájmu uplynie dňa 1.10.2028. Vzhľadom na dobu nájmu, zmluva podliehala schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach. Zmluva o nájme bola schválená Uznesením z pokračovania XVIII. Rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 586 zo dňa č. 11.9.2008.

Nájomné za prenajaté pozemky bolo dohodnuté podľa vtedy platných pravidiel prenajímania školského majetku vo výške 0,33 €/m<sup>2</sup>/rok.

Nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo dohodnuté vo výške 3,32 €/m<sup>2</sup>/rok.

Nájomca sa v zmluve zaviazal vykonať na prenajatom majetku rekonštrukčné práce vo výške 214.101,- € (6.450.000,- Sk) a ukončiť ich do 1.10.2013. Nájomca pri stavebných úpravách postupoval vždy na základe súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Nájomca niekoľkonásobne prekročil zmluvne dohodnutú sumu finančných prostriedkov, keď k 30.4.2018 preinvestoval finančné prostriedky vo výške 609.715,46 €, čím došlo k podstatnému zhodnoteniu majetku prenajímateľa.

Rozdiel v skutočne preinvestovaných a zmluvne dohodnutých finančných prostriedkoch, ktoré nájomca vynaložil na zhodnotenie majetku mesta Košice je vo výške 395.614,46 €, ktoré nájomca žiada vziať do úvahy pri posudzovaní predĺženia doby nájmu.

Okrem toho nájomca naďalej plánuje investovať do prenajatého majetku. V najbližšom období plánuje so súhlasom prenajímateľa vynaložiť finančné prostriedky do rekonštrukcie bleskozvodu, stavebné úpravy vnútroareálových komunikácií a sadové a parkové úpravy v celkovej výške 65.000,- €.

SSUŠ filmová poskytuje stredoškolské vzdelávanie v oblasti audiovizie ako jediná na Slovensku a počas celej doby pôsobenia sa škola usiluje o pozitívne zviditeľňovanie nielen svojej činnosti, ale aj mesta Košice, čo dokumentujú mnohé celoslovenské a medzinárodné ocenenia.

Počas svojej štrnásťročnej existencie sa SSUŠ filmová etablovala medzi fungujúce a spoľahlivé inštitúcie, aktívne reagujúce na dianie v meste, veď napríklad na Art Film Feste jej žiaci vykonávajú svoju odbornú umeleckú prax, rovnako ako v Kulturparku. Škola pravidelne organizuje s podporou mesta Košice aj festival filmov točených mobilným telefónom „Mobilfest“. Žiaci a pedagógovia sa pravidelne zúčastňujú na verejnom i kultúrnom živote mesta, úspešne reprezentujú školu a mesto na najrôznejších súťažiach a rozvíjajú aktívnu medzinárodnú spoluprácu. Škola je držiteľkou Charty v rámci programu Erasmus+, čo jej zabezpečuje päťročné schvaľovanie mobilitných projektov. Zámerom školy je aj naďalej pokračovať vo výchovno-vzdelávacej činnosti aj v budúcnosti s tým, že škola musí uskutočniť nevyhnutné investície tak, aby splnila všetky legislatívne podmienky na

zabezpečenie kvalitného výchovno-vzdelávacieho procesu, sanáciu objektu a areálu školy a vybudovania optimálneho prostredia pre vzdelávacie aktivity.

Nájomca so zreteľom na normatívy materiálno-technického a priestorového zabezpečenia má záujem v budúcnosti vytvoriť priestory na vyučovanie telesnej výchovy a športu (napr. telocvičňa, športovisko), nakoľko v areáli a objekte na Petzvalovej 2 takýto priestor nie je.

Na takýto investičný zámer plánuje nájomca žiadať finančné prostriedky z eurofondov, kde je podmienka – okrem súhlasu vlastníka – mať objekt v prenájme najmenej na 10 rokov a túto podmienku nájomca v septembri prestáva plniť (do konca nájmu podľa pôvodnej zmluvy zostane menej ako 10 rokov. Táto okolnosť je hlavným dôvodom podania žiadosti o predĺženie doby nájmu.

Vplyvom legislatívnych zmien vnútorných predpisov mesta Košice, ktorú upravujú pravidlá prenajímania školského majetku, a ktoré boli vykonané za obdobie posledných 10 rokov, sa výška dohodnutého nájomného dostala do nesúladu s minimálnym nájomným podľa § 111 Štatútu mesta Košice.

*Minimálne nájomné* za prenájom nebytových priestorov pre ostatné subjekty nezabezpečujúce organizáciu výchovno-vzdelávacieho procesu v súlade s bodom D.2 ods. 1 písm. c) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 18 €/m<sup>2</sup>/rok.

Podľa bodu D.2 ods. 2 Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice nájomné určené podľa bodu 1 písm. b) až d) nie je možné znížiť pod úroveň 3 €/m<sup>2</sup>/rok ani v prípade nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, s výnimkou štátnych materských, základných, stredných škôl a školských zariadení iného zriaďovateľa. V prípade prenájmu pozemkov z dôvodov hodných osobitného zreteľa je spodná hranica 1,- € ročne.

*Zvýhodnené nájomné* z dôvodu hodného osobitného zreteľa navrhujeme ponechať v súčasne platnej dohodnutej výške podľa zmluvy, a to vo výške 3,32 €/m<sup>2</sup>/rok + prevádzkové náklady za prenajaté nebytové priestory a vo výške 0,33 €/m<sup>2</sup>/rok za prenajaté pozemky.

Oddelenie školstva navrhuje so zreteľom na už preinvestované finančné prostriedky vo výške 395.614,46 € a záväzok nájomcu preinvestovať na rekonštrukčné práce do 1.10.2022 ďalšie finančné prostriedky vo výške minimálne 65.000 € v súlade s § 112 ods. 3 Štatútu mesta Košice predĺženie dobu nájmu o 13 rokov, teda do 1.10.2041.

Oddelenie školstva navrhuje schváliť predĺženie doby nájmu objektu a pozemkov v areáli bývalej MŠ Petzvalova 2 v Košiciach za nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa o 13 rokov, teda do 1.10.2041, pre žiadateľa SSUS filmová, nakoľko je všeobecný záujem mesta Košice podporovať činnosti podporovať zariadenia poskytujúce vzdelanie a výchovu žiakov, s dôrazom na vštepovanie základných morálnych hodnôt nevyhnutných pre spoločnosť, ktorí budú pripravení pre vyššie vzdelávanie.

Košice, 30.05.2018

Spracoval: JUDr. Martin Judičák, oddelenie školstva