



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Prenájom nehnuteľností na dobu určitú 10 rokov z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre nájomcu Dobrá škola, n.o. Dneperská 1, Košice	
Predkladá	Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie školstva	
Dátum zasadnutia	08.09.2022	
Číslo spisu	MK/A/2022/14396	
Uznesenie	MZ	MR

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

prenájom

- a) **budovy** (okrem školníckeho bytu) súp. číslo 1401 na pozemku parcele C KN č. 4156/1 - výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 6822 m², kat. územie: Jazero, obec: Košice – Nad Jazerom, okres: Košice IV, evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 13347;
- b) **pozemkov**: parcela C KN č. 4156/1, o výmere 4487 m², parcela C KN č. 4156/2, o výmere 13703 m², parcela C KN č. 4157, o výmere 217 m², parcela C KN č. 4158/18, o výmere 330 m²,

nájomcovi: Dobrá škola, n.o. Dneperská 1, 040 12 Košice, IČO: 31 257 267

- a) priamym nájomom,
- b) za ročné nájomné 1,- €/m² za budovu a prevádzkové náklady a 0,33 m² za pozemky,
- c) na dobu určitú – 10 rokov, za účelom prevádzkovania súkromnej základnej školy, súkromnej strednej odbornej školy a súkromného gymnázia
- d) nájomca je povinný investovať do zhodnotenia prenajatej nehnuteľnosti (budovy) v prvej tretine trvania nájmu finančné prostriedky min. vo výške 68 220,- Eur,

ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – všeobecný záujem podporovať subjekty zabezpečujúce výchovno-vzdelávací proces detí za podmienky, že nájomca bude zabezpečovať údržbu prenajatých priestorov na vlastné náklady v úplnom rozsahu.

Dôvodová správa

Mesto Košice je vlastníkom nehnuteľného majetku v k.ú. Jazero, evidovaného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 13347:

- budova súpisné č. 1401 na pozemku parcela č. 4156/1
- pozemok parcela C KN č. 4156/1, o výmere 4487 m²,
- pozemok parcela C KN č. 4156/2, o výmere 13703 m²,
- pozemok parcela C KN č. 4157, o výmere 217 m²,
- pozemok parcela C KN č. 4158/18, o výmere 330 m².

Žiadateľ - Dobrá škola n. o. Dneperská 1, 040 12 Košice, IČO: 31257267 (ďalej len „Dobrá škola“ alebo „nájomca“) je nezisková organizácia, poskytujúca všeobecne prospešné služby zamerané na vzdelávanie a výchovu – prevádzkovanie súkromnej základnej školy, súkromnej strednej odbornej školy a súkromného gymnázia.

Súkromná základná škola je plne organizovaná základná škola, ktorá od svojho vzniku v roku 2004 vychováva každý školský rok v priemere 500 žiakov v 24 triedach. Súčasťou školy je aj školská jedáleň s počtom 670 stravníkov. Absolventi školy dosahujú dlhodobu celoslovensky nadpriemerné výsledky, pričom v rámci hodnotenia INEKO patrí škola medzi školy s veľmi dobrými výsledkami žiakov. Silnou stránkou školy je zapájanie sa do celoslovenských a medzinárodných súťaží, ako aj príprava a realizácia projektov z Európskeho sociálneho fondu, Európskeho fondu regionálneho rozvoja, ako aj environmentálnych projektov (MŠVVaŠ SR, VSE, a.s., Nadácia Ekopolis).

Súkromné gymnázium sa od svojho začiatku v roku 1995 zameriava predovšetkým na osemročný študijný program zameraný na programovanie. V škole študuje v priemere 160 žiakov v 8. ročníkoch študijného programu. Gymnázium dlhodobo dosahuje nadpriemerné celoslovenské výsledky externej časti maturitnej skúšky zo SJ a AJ, ako aj v Testovaní 9. Škola sa zapája do medzinárodných súťažných prehliadok (Expo-Sciences Europe, EUCYS, Intel ISEF, i-Sweep), ako aj do programu Euroscola a Ambasadorskej školy EP. Najväčšie úspechy školy za predchádzajúci rok sú 3. miesto v technologickej súťaži FIRST® LEGO League Challenge, 1. miesto v programovaní v kategórii starších dievčat Scratch Mach 2021, 2. miesto v tvorbe počítačových hier IHRA v kategórii S, 3. miesto v súťaži Junior Internet 2021 v kategórii JuniorAPP. Aktuálne je škola zapojená do projektov realizovaných z prostriedkov ESF a EFRR – OP Ľudské zdroje, ako aj Interreg V-A.

Súkromná stredná odborná škola od svojho vzniku v roku 2012 ponúka pomaturitné štúdium v oblasti softvérového vývoja. Na škole študuje v priemere 50 žiakov v troch ročníkoch. Škola spolupracuje s IT firmami pôsobiacimi v Košiciach a odborným garantom je klaster Košice IT Valley v spolupráci s partnermi. Z uvedeného dôvodu absolventi školy nachádzajú okamžité uplatnenie na trhu práce.

Dobrá škola má od mesta Košice prenajaté nebytové priestory (6822 m²) a pozemky (18737 m²) na Dneperskej 1 v Košiciach na základe zmluvy o nájme č. 2010001596, platnosť ktorej bola pôvodne stanovená do 01.01.2021, s podmienkou investovať do 01.01.2016 finančné prostriedky vo výške 68 220 Eur, trvalo zhodnocujúce prenajatú budovu. Podmienka investície bola splnená v zmysle zmluvy. Platnosť predmetnej zmluvy o nájme bola na základe dodatku č. 3 zo dňa 14.11.2019 v zmysle uznesenia MZ v Košiciach č. 226/2019 predĺžená do 01.01.2025, výška nájmu 1,-€/m²/rok + prevádzkové náklady za nebytové priestory a 0,33,-€/m²/rok za pozemky (celková výška ročného nájmu 13 005,21 Eur), a to

z dôvodu zapojenia školy do projektu „Zlepšenie technického vybavenia odborných učební a školskej knižnice v SZŠ Dneperská 1, Košice, pričom v súvislosti s realizáciou projektu bola nájomcovi schválená žiadosť o NFP vo výške 155 000,- Eur, a doba udržateľnosti bola 5 rokov. Na základe uvedeného bola aj stanovená podmienka investície v predmetnej výške v termíne do 30.04.2022. Podmienky investície finančných prostriedkov v rámci projektu bola zo strany nájomcu splnená.

Hlavným dôvodom žiadosti Dobrej školy o predĺženie aktuálnej nájomnej zmluvy je vek prenajatej budovy. Takmer 50 ročná budova, v ktorej sa nepretržite vyučuje od roku 1973, si vyžaduje nemalé finančné prostriedky spojené s jej obnovou. Nájomca má záujem o čo najefektívnejšiu obnovu budovy spojenú s budovaním prvkov zelenej infraštruktúry (zateplenie obvodových stien a plášťa budovy, výmena strechy, realizácia extenzívnej strechy). Realizácia takejto obnovy budovy a jej následné prevádzkovanie by mali vytvoriť predpoklady na dosiahnutie čo možno najväčšej energetickej efektívnosti budovy vo vlastníctve mesta. Vzhľadom na finančnú a časovú náročnosť tohto riešenia, nájomca plánuje využiť súkromné aj verejné zdroje financovania. Žiadosť nájomcu je aktuálna z hľadiska prípravy operačných programov nového programového obdobia EU 2021 – 2027, či možnosti čerpania finančných prostriedkov z Plánu obnovy pre Európu. Cieľom nájomcu je v dostatočnom časovom predstihu začať s prípravou potrebnej projektovej a technickej dokumentácie spojenej s obnovou budovy, pričom schválenie predĺženia nájomnej zmluvy na 10 rokov by zvýšilo šance nájomcu ako oprávneného žiadateľa uchádzať sa o nenávratné finančné prostriedky.

Minimálne nájomné za nájom tried a ostatných priestorov podľa bodu D.2 ods. 1 písm. b) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 9,-€/m²/rok t.z. minimálne nájomné by bolo 9 €/m² x 6822 m² = 61 398 € ročne.

Minimálne nájomné za nájom pozemkov školských areálov podľa bodu D.3 ods. 3 Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 6,-€/m²/rok t.z. minimálne nájomné by bolo 6 €/m² x 18 737 m² = 112 422 € ročne.

Zvýhodnené nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa navrhujeme vo výške 1 Euro/m²/rok za budovu t.z. 6822 Eur ročne + prevádzkové náklady, a vo výške 0,33 Eur/m²/rok za pozemky t.z. 6183,21 Eur ročne, spolu ročný nájom 13005,21 Eur, s podmienkou investície nájomcu do zhodnotenia nehnuteľností vo výške 68 220,- Eur v prvej tretine trvania nájmu.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Mestskej rady v Košiciach dňa 18.08.2022 a bude predložený na rokovanie Majetkovej komisie a Komisie pre vzdelávanie.

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o nájom nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) 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. Podľa uvedeného zákona pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Košice, 22.08.2022

Spracoval: Mgr. Branislav Macko, oddelenie školstva