



MESTO KOŠICE

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

<b>Názov materiálu</b>	Priamy nájom nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre SZUŠ Vlada Urbana, Starozagorská 10 Košice	
<b>Predkladá</b>	Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora mesta Košice	
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie školstva	
<b>Dátum zasadnutia</b>	27.02.2025	
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2025/19129	
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b>	<b>MR</b>

## **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 budovy bývalej MŠ na Starozagorskej 10 v Košiciach - stavba súp. č. 1732 na pozemku parcela C-KN č. 3755/64, kat. územie Grunt,, evidovaná na LV č. 965:

**pre:** Súkromná základná umelecká škola Vlada Urbana, Starozagorská 10, Košice, IČO: 30687608

- a) za ročné nájomné 4,50 €/m<sup>2</sup>,
- b) na dobu neurčitú,
- c) na účel vzdelávania – realizácie výchovno-vzdelávacieho procesu súkromnej základnej umeleckej školy,

**ako dôvod hodný osobitného zreteľa** odôvodnený v súlade s § 84 ods. 1 písm. j) 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 - budova bývalej MŠ na Starozagorskej 10 v Košiciach - stavba súp. č. 1732 na pozemku parcela C-KN č. 3755/64, kat. územie Grunt, evidovaná na LV č. 965. Budova je vedená v evidencii oddelenia školstva MMK ako školský majetok.

Žiadateľ - Súkromná základná umelecká škola Vlada Urbana, Starozagorská 10, Košice, IČO: 30687608 (ďalej len „SZUŠ“) začala svoju činnosť v roku 1994 a v súčasnosti poskytuje umeleckú výchovu a vzdelávanie žiakov v hudobnom, výtvarnom a tanečnom odbore.

Školu navštevuje 196 žiakov v individuálnej forme štúdia a 319 žiakov v skupinovej forme štúdia. SZUŠ má s mestom Košice od roku 2006 uzatvorenú zmluvu o nájme č. 15012006 na dobu neurčitú, pričom dodatkom č. 3 sa s účinnosťou od júna 2024 menila výška nájmu z 1,6€/m<sup>2</sup>/rok na 9€/m<sup>2</sup>/rok. Takéto zvýšenie nájomného považuje žiadateľ za ohrozenie existencie školy a aj z tohto dôvodu žiada o zníženie nájomného z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Žiadateľ ako ďalšie dôvody hodného osobitného zreteľa uvádza, že cieľom jeho činnosti je približovanie všetkých dostupných foriem ľudového umenia (tradičná kultúra – folklór) mladej generácii. SZUŠ reprezentuje dve línie činnosti. V prvej línii zabezpečuje umeleckú výchovu a vzdelávanie žiakov v príslušných vzdelávacích programoch. Druhá línia predstavuje praktickú aplikáciu získaných poznatkov. Činnosť SZUŠ je zameraná na propagáciu pôvodnej kultúry Košíc, Abova a ostatných regiónov Košického kraja.

Najvýznamnejšími aktivitami žiadateľa sú premiéry a koncerty v Štátnom divadle v Košiciach (umelecké zoskupenia Jazierko, Železiarik, Želiezko, Železiar, spevácky zbor Vesna, žiacka kapela Mláďatká, školský orchester Folk Music Orchestra), výchovné koncerty pre žiakov základných a stredných škôl v Košickom kraji, rodinno-školské podujatie UrbanArtFest, vydávanie nosičov s ľudovými piesňami, každoročná spoluúčasť na príprave Cassoviafolkfest, vianočné humanitné koncerty a reprezentácia Slovenska a slovenského folklóru na medzinárodnej úrovni.

Z vyššie uvedených dôvodov žiada SZUŠ o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa na dobu určitú 25 rokov s výškou nájmu 3€/m<sup>2</sup>/rok. Oddelenie školstva navrhuje dobu neurčitú, nakoľko žiadateľ neuvádza, že bude investovať do nehnuteľnosti a výšku nájmu min. 4,50€/m<sup>2</sup>/rok.

Žiadateľ spolu so žiadosťou predložil aj znalecký posudok č. 57/2024 zo dňa 26.11.2024 v rámci ktorého znalec uviedol všeobecnú hodnotu nájmu vo výške 7 200 eur/rok.

Minimálne nájomné za nájom nebytových priestorov podľa bodu D.2 ods. 1 písm. b) Prílohy č. 4 Štatútu mesta Košice je vo výške minimálne 15€/m<sup>2</sup>/rok t. z. pri výmere nebytového priestoru je minimálne nájomné 29 580 eur ročne (15€ x 1972 m<sup>2</sup> = 29 580).

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. Aj keď žiadateľ nespadá pod toto obmedzenie, oddelenie školstva z finančného hľadiska navrhuje výšku nájmu podľa predmetného ustanovenia tzn. 4,50€/m<sup>2</sup>/rok (30% z 15€ = 4,50eur), pri danej výmere predstavuje ročný nájom sumu 8874 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 trojpätinovou 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 predložený na rokovanie Mestskej rady v Košiciach dňa 11.02.2025.

Košice, 11.02.2025

Spracoval: Mgr. Branislav Macko, oddelenie školstva