

MESTO PIEŠŤANY

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 25.04.2024

Názov materiálu: NÁVRH NA UZATVORENIE ZMLUVY O NÁJME MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A NÁJOMCOM STREDNOU ODBORNOU ŠKOLOU OBCHODU A SLUŽIEB

Materiál obsahuje: Dôvodovú správu

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Skutočnosti, že zámer prenajať majetok mesta spôsobom ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) a prípadne užívanie majetku mesta aj formou bezodplatnou v spojitosti s jeho ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, všeobecná hodnota nájomného vo výške 44.600,00 EUR/rok, stanovené znaleckým posudkom č. 25/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Romana Hronská,, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; boli zverejnené na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle mesta a iným vhodným spôsobom – centrálna úradná elektronická tabuľa, najmenej 15 dní pred schvaľovaním tohto nájmu, pričom tieto údaje boli zverejnené dňa 09.04.2024 a sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu, a teda sú zverejnené aj v deň zasadnutia mestského zastupiteľstva dňa 25.4.2024

- berie na vedomie

B/ Zámer prenechať majetok mesta do nájmu, a to nehnuteľné a súvisiace hnuteľné veci vo vlastníctve Mesta Piešťany:

- **Semafor** – stavba so súp. č. 54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany,

na základe zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Strednou odbornou školou obchodu a služieb ako nájomcom na **dobu určitú v trvaní 20 rokov**;

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a s prípadnou zľavou z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného:

- nájom majetku na účel, ktorým bude jeho **užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej**, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, **s podmienkou recipacity na**

verejnoprospešné účely mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu; špecifikovaným nasledovne:

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je záujem mesta na rozvoji a podpore vzdelávania na území mesta a to umožnením realizácie výchovno-vzdelávacieho procesu aj formou praktickej výuky odborných predmetov v prenajatom zariadení;

Všeobecne akceptovateľným verejnoprospešným účelom je plnenie základnej úlohy mesta výchovno-vzdelávacieho a sociálneho charakteru pri výkone samosprávy, a to

- (i) **zabezpečenie vytvorenia podmienok na vzdelávanie aj formou praktickej výuky odborných predmetov** (nie formou podnikateľskej činnosti nájomcu),
- (ii) **investícia nájomcu do predmetu nájmu vo výške 350.000,- EUR**, pričom investícia a stavebné úpravy budú spočívať v rekonštrukcii fasády a strechy, modernizácie inžinierskych sietí, vybudovaní zdravotníckej, vzduchotechniky, v oprave terasy a jej čiastočnom zasklení, vybavení kuchyne, rekonštrukcii sociálnych zariadení,
- (iii) **možnosť poskytovania stravy pre obyvateľov mesta – fyzické osoby podľa § 58 Zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách** a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré
 - a) nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb,
 - b) majú ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav, alebo
 - c) dovŕšili dôchodkový vek,

za podmienok uvedených vo VZN 12/2023;

čím sa vytvára reciprocita plnení;

za nájomné určené znaleckým posudkom č. 25/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Romana Hronská, vo výške 44.600,00 EUR/rok a s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti aj s možnosťou znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu a to až na sumu nájomného vo **výške 1,00 EUR** (slovom: jedno euro).

- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

C/ Uzatvorenie Zmluvy o nájme, ktorá bude uzatvorená na strane prenajímateľa medzi Mestom Piešťany ako Prenajímateľom a vlastníkom a s nájomcom: Stredná odborná škola obchodu a služieb, **na dobu určitú v trvaní 20 rokov**, predmetom ktorej budú nehnuteľné a súvisiace hnutel'né veci vo vlastníctve Mesta Piešťany:

- **Semafor** – stavba so súp. č. 54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany,

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany za sumu nájomného vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro).

- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

Stanovisko Mestskej rady mesta Piešťany:

Uznesenie MsR č. 38/2024

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

Zámer prenechať majetok mesta do nájmu, a to nehnuteľné a súvisiace hnutel'né veci vo vlastníctve Mesta Piešťany:

- **Semafor** – stavba so súp. č. 54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany,

na základe zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Strednou odbornou školou obchodu a služieb ako nájomcom na **dobu určitú v trvaní 20 rokov**;

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a s prípadnou zľavou z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného:

- nájom majetku na účel, ktorým bude jeho **užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej** a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, **s podmienkou reciprocitu na verejnoprospešné účely mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu**; špecifikovaným nasledovne:

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je záujem mesta na rozvoji a podpore vzdelávania na území mesta a to umožnením realizácie výchovno-vzdelávacieho procesu aj formou praktickej výuky odborných predmetov v prenajatom zariadení;

Všeobecne akceptovateľným verejnoprospešným účelom je plnenie základnej úlohy mesta výchovno-vzdelávacieho a sociálneho charakteru pri výkone samosprávy, a to

- (iv) **zabezpečenie vytvorenia podmienok na vzdelávanie aj formou praktickej výuky odborných predmetov** (nie formou podnikateľskej činnosti nájomcu),
- (v) **investícia nájomcu do predmetu nájmu vo výške 350.000,- EUR**, pričom investícia a stavebné úpravy budú spočívať v rekonštrukcii fasády a strechy, modernizácie inžinierskych sietí, vybudovaní zdravotníckej, vzduchotechniky, v oprave terasy a jej čiastočnom zasklení, vybavení kuchyne, rekonštrukcii sociálnych zariadení,
- (vi) **možnosť poskytovania stravy pre obyvateľov mesta – fyzické osoby podľa § 58 Zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách** a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré
 - a) nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb,
 - b) majú ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav, alebo
 - c) dovŕšili dôchodkový vek,**za podmienok uvedených vo VZN 12/2023;**

čím sa vytvára reciprocita plnení;

za nájomné určené znaleckým posudkom č. 25/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Romana Hronská, vo výške 44.600,00 EUR/rok a s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti aj s možnosťou znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu a to až na sumu nájomného vo **výške 1,00 EUR** (slovom: jedno euro).

schváliť

Prítomných : 5

Za : 5 (Ing. Babičová, M. Fiala, Mgr. Krupa, Ing. Niepel, Mgr. Stachura)

B/ Odporúča

Návrh na uzatvorenie Zmluvy o nájme, ktorá bude uzatvorená na strane prenajímateľa medzi Mestom Piešťany ako Prenajímateľom a vlastníkom a s nájomcom: Stredná odborná škola obchodu a služieb, **na dobu určitú v trvaní 20 rokov**, predmetom ktorej budú nehnuteľné a súvisiace hnutel'né veci vo vlastníctve Mesta Piešťany:

- **Semafor** – stavba so súp. č.54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany,

spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany za sumu nájomného vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro)

schváliť

Prítomných : 5

Za : 5 (Ing. Babičová, M. Fiala, Mgr. Krupa, Ing. Niepel, Mgr. Stachura)

Stanoviská komisií:

Komisia pre legislatívu a právo: Uznesenie č. 24/2024

Komisia pre legislatívu a právo po prerokovaní odporúča

A/ Zámer prenechať majetok mesta do nájmu, a to nehnuteľné a súvisiace hnutel'né veci vo vlastníctve Mesta Piešťany: - Semafor – stavba so súp. č. 54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, na základe zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Strednou odbornou školou obchodu a služieb ako nájomcom na dobu určitú v trvaní 20 rokov; spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany a s prípadnou zľavou z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného: - nájom majetku na účel, ktorým bude jeho užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, s podmienkou reciprocitu na verejnoprospešné účely mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu; špecifikovaným nasledovne: Dôvodom hodným osobitného zreteľa je záujem mesta na rozvoji a podpore vzdelávania na území mesta a to umožnením realizácie výchovno-vzdelávacieho procesu aj formou praktickej výuky odborných predmetov v prenajatom zariadení; Všeobecne akceptovateľným verejnoprospešným účelom je plnenie základnej úlohy mesta výchovno-vzdelávacieho a sociálneho charakteru pri výkone samosprávy, a to (i) zabezpečenie vytvorenia podmienok na vzdelávanie aj formou praktickej výuky odborných predmetov (nie formou podnikateľskej činnosti nájomcu), (ii) investícia nájomcu do predmetu nájmu vo výške 350.000,- EUR, pričom investícia a stavebné úpravy budú spočívať v rekonštrukcii fasády a strechy, modernizácie inžinierskych sietí, vybudovaní zdravotníckej, vzduchotechniky, v oprave terasy a jej čiastočnom zasklení, vybavení kuchyne, rekonštrukcii sociálnych zariadení, (iii) možnosť poskytovania stravy pre obyvateľov mesta – fyzické osoby podľa § 58 Zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré a) nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb, b) majú ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav, alebo c) dovŕšili dôchodkový vek, za podmienok uvedených vo VZN 12/2023; čím sa vytvára reciprocita plnení; za nájomné určené znaleckým posudkom č. 25/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Romana Hronská, vo výške 44 600,00 EUR/rok a s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti aj s možnosťou znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu a to až na sumu nájomného vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro)

- schváliť

B/ Návrh na uzatvorenie Zmluvy o nájme, ktorá bude uzatvorená na strane prenajímateľa medzi Mestom Piešťany ako Prenajímateľom a vlastníkom a s nájomcom: Stredná odborná škola obchodu a služieb, na dobu určitú v trvaní 20 rokov, predmetom ktorej budú nehnuteľné a súvisiace hnutel'né veci vo vlastníctve Mesta Piešťany: - Semafor – stavba so súp. č. 54 s príslušenstvom, nachádzajúca sa na ul. A. Hlinku v Piešťanoch, postavená na pozemku KN „C“ parc. č. 3511 o výmere 889 m², ktoré sú zapísané vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany na liste vlastníctva č. 5700, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, spôsobom

ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany za sumu nájomného vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro

- schváliť

ZA: 5 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEHLASOVAL: 0

Komisia pre financie a podnikanie: Nakoľko sa rokovania zúčastnil malý počet členov, Komisia pre financie a podnikanie nebola uznášaniaschopná.

Spracoval: Mgr. Danica Reptová – vedúca Odboru právneho

JUDr. Michaela Bernátová – referentka Odboru právneho

Predkladá: Ing. Martin Svorad - prednosta MsÚ

V Piešťanoch dňa 18.4.2024

Dôvodová správa

Stredná odborná škola obchodu a služieb je rozpočtovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Trnavského samosprávneho kraja, Starohájska 10, 917 01 Trnava (ďalej ako „**zriaďovateľ Nájomcu**“)

Stredná odborná škola obchodu a služieb oslovila mesto Piešťany s požiadavkou o prenechanie priestorov budovy Semafor do užívania, nakoľko majú možnosť a záujem túto nehnuteľnosť užívať a technicky ju zhodnotiť vynaložením finančných prostriedkov poskytnutých z Operačného programu Slovensko. Odhadovaná výška investície je približne 350.000 tis. EUR, pričom investícia a stavebné úpravy budú spočívať v rekonštrukcii fasády a strechy, modernizácie inžinierskych sietí, vybudovaní zdravotníckej, vzduchotechniky, v oprave terasy a jej čiastočnom zasklení, vybavení kuchyne, rekonštrukcii sociálnych zariadení.

Mestu Piešťany vyplýva z ustanovení všeobecne záväzného právneho predpisu (Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov) povinnosť utvárať okrem iného aj podmienky na zabezpečovanie vzdelávania.

Predmetnú žiadosť predkladáme na rokovanie a rozhodnutie orgánov mesta Piešťany ako dôvod hodný osobitného zreteľa – **podľa čl. VI. ods. 6 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany** a s prípadnou zľavou z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného:

- nájom majetku na účel, ktorým bude jeho **užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti** sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, **výchovno-vzdelávacej** a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, **s podmienkou reciprocitu na verejnoprospešné účely mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu.**

Nájomné určené znaleckým posudkom č. 25/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Romana Hronská, vo výške 44.600,00 EUR/rok **je s ohľadom na existenciu dôvodu hodného osobitného zreteľa možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu** a to až na sumu nájomného vo **výške 1,00 EUR** (slovom: jedno euro), prípadne na účely odstránenia administratívnej záťaže, je možné predmet nájmu Nájomcovi **bezodplatne vypožičať poskytnutím zľavy z nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného podľa čl. VI. ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany** v rozsahu - **bezodplatne** zdôvodnenom mestským zastupiteľstvom v prijatom uznesení.