

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

K bodu programu

INFORMATÍVNA SPRÁVA O METODIKE URČENIA MINIMÁLNEJ VÝŠKY NÁJOMNÉHO ZA NÁJOM MAJETKU MESTA V SPRÁVE ŠKÔL A ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha/Prílohy

Materiál prerokovaný:

Komisia školstva a mládeže: 05.04.2024 (per rollam)
Komisia finančná a majetková: 08.04.2024
Komisia športu: 09.04.2024

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Monika Pastieriková
vedúca odboru školstva, mládeže a športu

Žilina, 23.04.2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ___/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. berie na vedomie

1. Informatívnu správu o Metodike určenia minimálnej výšky nájomného za nájom majetku mesta v správe škôl a školských zariadení.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Na mestskom zastupiteľstve dali poslanci podnet na vytvorenie metodiky stanovenia výšky nájmu nehnuteľného majetku mesta Žilina, ktorý je v správe škôl a školských zariadení. Nakoľko sú v nájmoch medzi jednotlivými školami rozdiely, žiadali jednotnou metodikou stanoviť podmienky nájmu školských objektov. Vedenie mesta dalo prísľub takúto metodiku vytvoriť a predložiť poslancom.

Stanovisko komisií: Materiál bol prerokovaný v Komisii školstva a mládeže (per rollam), v Komisii finančnej a majetkovej a v Komisii športu. Komisie materiál odporučili MZ v Žiline zobrať na vedomie.

MATERIÁL

METODIKA URČENIA MINIMÁLNEJ VÝŠKY NÁJOMNÉHO ZA NÁJOM MAJETKU MESTA V SPRÁVE ŠKÔL A ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ

Táto metodika podlieha zákonu č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina

Úvod

Manažment škôl a školských zariadení má zodpovednosť za riadne, hospodárne, efektívne a účinné nakladanie a hospodárenie s majetkom, ktorý im je zverený do správy. Má povinnosť zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať majetok obce, udržiavať, užívať ho a brať úžitky z nakladania a hospodárenia s ním.

Školy a školské zariadenia (ďalej len „školy“) hospodária s majetkom obce, ktorý im obec zverila do správy. Školy užívajú majetok v súvislosti s výkonom svojej činnosti, pre ktorú boli zriadené (výchovno-vzdelávacia činnosť).

Nájom nebytových priestorov v školách

Podľa § 720 Občianskeho zákonníka nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon, ktorým je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa § 3 ods. 1 a 2 citovaného zákona škola ako prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie nájomcovi zmluvou o nájme; nebytové priestory sa prenájimajú len na účely, na ktoré sú stavebne určené.

Podľa § 3 ods. 3 citovaného zákona zmluva o nájme nebytových priestorov musí mať písomnú formu a musí obsahovať:

- a) predmet nájmu,
- b) účel nájmu,
- c) výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia,
- d) ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

Pri prenájme nebytových priestorov je dôležitý obsah zmluvy o nájme.

Absencia niektorej obsahovej náležitosti zmluvy o nájme znamená jej absolútnu neplatnosť.

Zmluva o nájme by mala obsahovať aj tieto podstatné náležitosti:

- a) zákonné podmienky odstúpenia od zmluvy, dĺžku výpovednej zmluvy,
- b) ďalšie ustanovenia, napr. o možnosti zmeny výšky nájomného v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov alebo v prípade objektívnej potreby prenajímateľa, o povinnostiach nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov, o možnosti kontroly nájomného vzťahu prenajímateľom, o povinnostiach nájomcov majetok hospodárne užívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Predmetom tejto metodiky je stanovenie minimálnej výšky nájmu nehnuteľného majetku mesta Žilina, ktorý je v správe škôl a školských zariadení. Ceny nájmov boli zistené porovnaním obvyklých cien, za aké sa v tom čase a na tom mieste prenajímajú porovnateľné nehnuteľnosti (tabuľka v prílohe) v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina. Táto metodika bude vždy k 1.9. nasledujúceho roku aktualizovaná a predložená mestskému zastupiteľstvu.

A. Nájom športových zariadení

1. Pre potreby športovej činnosti subjektov: športové kluby, súkromné ZUŠ, súkromne CVČ poskytujúce športové činnosti pre deti do 15 rokov, môžu byť športové zariadenia škôl a školských zariadení prenajímané minimálne za:
 - a) telocvične do 250 m² minimálne za 10 €/hod.,
 - b) telocvične nad 250 m² minimálne za 15 €/hod.,
 - c) plavárne minimálne za 25 €/hod.,
 - d) nekryté športové plochy minimálne za 5 €/hod.

2. Pre športové činnosti mládeže do 19 rokov, môžu byť športové zariadenia škôl a školských zariadení prenajímané minimálne za:
 - e) telocvične do 250 m² minimálne za 15 €/hod.,
 - f) telocvične nad 250 m² minimálne za 20 €/hod.,
 - g) plavárne minimálne za 30 €/hod.,
 - h) nekryté športové plochy minimálne za 7,50 €/hod.

3. Pre ostatné osoby neuvedené v bodoch 1 a 2 môžu byť športové zariadenia prenajímané minimálne za:
 - a) telocvične do 250 m² minimálne za 20 €/hod.,
 - b) telocvične nad 250 m² minimálne za 30 €/hod.,
 - c) plavárne minimálne za 50 €/hod.,
 - d) nekryté športové plochy minimálne za 10 €/hod.

B. Nájom tried, jedální, ául a vestibulov školy

Minimálna výška nájomného za nájom tried a ostatných školských priestorov neuvedených vyššie je stanovená nasledovne:

	<i>druh nájomcu (účel nájmu)</i>	<i>minimálne nájomné</i>
a)	školy a školské zariadenia v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta (za účelom organizácie výchovno-vzdelávacieho procesu)	1 €/ mesiac za celý predmet nájmu + prevádzkové náklady

b)	súkromné školy a školské zariadenia, cirkevné školy a školské zariadenia a školské zariadenia iného zriaďovateľa (za účelom organizácie výchovno-vzdelávacieho procesu)	6 €/m ² /mesiac
c)	ostatné subjekty neuvedené v písm. a) a b) (za účelom výkonu nepodnikateľských aktivít, predovšetkým neziskových organizácií, športových klubov, stretnutí občanov, bytové schôdze)	trieda 10 €/hod., jedáleň, aula 20 €/hod., vestibul 15 €/hod.
d)	ostatné subjekty (za účelom výkonu podnikateľských aktivít)	vestibul 150 €/deň.

Spoločné ustanovenia - body A, B

1. V minimálnej cene prenájmu je zahrnutá cena nájmu nebytových priestorov a aj prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov. Ich rozčlenenie a spôsob úhrady je výlučne v kompetencii jednotlivých škôl a treba ich uviesť do nájomných zmlúv.
2. Riaditeľ školy môže z objektívnych dôvodov (charitatívna činnosť, komunitná činnosť, záujmová činnosť s deťmi a žiakmi s trvalým pobytom v meste Žilina), po schválení mestským zastupiteľstvom, znížiť cenu prenájmu najviac o 25% za dodržania zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.
3. Riaditeľ školy môže zvýšiť cenu prenájmu najviac o 100%.
4. Cena prenájmu priestorov počas víkendov bude zvýšená o 25%.
5. V prípade uzatvorenia zmluvy o prenájme na celý školský rok alebo viac, zmluva bude obsahovať dohodu o zmene výšky nájomného podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistického úradu SR, a to spätne vždy k 1. januáru roku, v ktorom bol index vyhlásený.

Špecifický prenájom

C. Nájom striech a ostatných školských priestorov

Všetky prenájmy v bode C budú vždy podliehať schváleniu v mestskom zastupiteľstve.

Mesto Žilina nemá záujem o umiestňovanie telekomunikačných zariadení na strechy škôl školských zariadení.

Metodika v tejto časti slúži pre zjednotenie aktuálneho stavu. Týka sa iba už existujúcich telekomunikačných zariadení umiestnených na strechách - ZŠ Námestie mladosti a ZŠ Slovenských dobrovoľníkov a ich nemožnosťou odstránenia na základe Zákona 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách § 21 „Práva k cudzím nehnuteľnostiam“.

Nájom rozdelenie:

- nájom striech a iných priestorov potrebných k obsluhu (pokrýva opravy, opotrebenie, atď.) cena bude stanovená v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a bude schvaľovaná v mestskom zastupiteľstve
- prevádzka - oprávnené náklady spojené s vecným bremenom.

V zmluve špecifikovať:

- povinnosť prenajímateľa zabezpečiť meranie intenzity elektrického poľa v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 534/2007 Z. z. v podrobnostiach o požiadavkách na zdroje elektromagnetického žiarenia a na limity expozície obyvateľov elektromagnetickému žiareniu v životnom prostredí v platnom znení a informovať o výsledkoch meraní Mesto Žilina a to minimálne 1 krát do roka a vždy na vyžiadanie zástupcov mesta Žilina,
- prístup k vecnému bremenu – t.j. priestory, kadiaľ sa tam dostane, chodby, schodisko atď.,
- služby spojené s prevádzkou (energie),
- kľúčový režim, resp. kontaktné osoby, po a počas úradných hodín, t.j. personálne náklady spojené s prevádzkovaním a poskytovaním služieb spojených s vecným bremenom – zohľadniť príplatky za víkendy a sviatky, súčasne režim „pohotovosti“ v prípade prevádzky 24/7,
- upratovanie,
- počet vstupov v cene/ sadzba za vstupy nad rámec zmluvy.

PRÍLOHY: Ceny nájomov

Tabuľka č. 1 Prenájmy telocviční podľa interných smerníc škôl

Prenájmy telocviční - podľa smerníc jednotlivých škôl

škola	rozloha m ²	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina
ZŠ Nám mladosti	800	6,00 €	24,00 €	30,00 €
ZŠ Limbová	612	5,00 €	12,00 €	17,00 €
ZŠ Gaštanová	540	4,00 €	16,00 €	20,00 €
ZŠ Slov dobrovolníkov	530	4,00 €	16,00 €	20,00 €
ZŠ Karpatská	490	4,00 €	7,50 €	11,50 €
ZŠ Javorku	430	4,00 € / deň	17,00 €	19,00 €
ZŠ Jarná	400	9,00 €	10,00 €	19,00 €
ZŠ Lichardova	397	4,00 €	12,00 €	16,00 €
ZŠ Martinská	310	5,00 €	10,00 €	15,00 €
ZŠ Gorazda	285	20 € / mesiac	15,00 €	16,25 €
ZŠ Brodňanská	280	13,00 €	5,00 €	18,00 €
ZŠ Školská	242	7,05 € / mesiac	18,00 €	18,50 €
ZŠ Dol. Trnovská	200	3,00 €	12,00 €	15,00 €
ZŠ Nám mladosti	210	4,00 €	16,00 €	20,00 €
ZŠ Gorazda	156	10 € / mesiac	10,00 €	10,65 €
ZŠ Nám mladosti	140	3,00 €	12,00 €	15,00 €
ZŠ Gorazda	132	10 € / mesiac	10,00 €	10,65 €
ZŠ Limbová	120	5,00 €	5,00 €	10,00 €
ZŠ Lichardova	104	2,50 €	6,00 €	8,50 €
ZŠ Slov dobrovolníkov	100	4,00 €	6,00 €	10,00 €
ZŠ Martinská	83	1,00 €	3,50 €	4,50 €

Tabuľka č. 2 Prenájmy ostatných priestorov podľa interných smerníc škôl

Prenájmy priestorov škôl okrem telocviční - podľa smerníc jednotlivých škôl

trieda				
škola	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina	poznámka
ZŠ Nám mladosti	3,00 €	12,00 €	15,00 €	
ZŠ Limbová	3,00 €	4,00 €	7,00 €	PC učebňa spolu 15€/h
ZŠ Gaštanová	1,00 €	3,50 €	4,50 €	
ZŠ Slov dobrovolníkov	4,00 €	6,00 €	10,00 €	
ZŠ Karpatská	2,50 €	4,00 €	6,50 €	
ZŠ Javorku	10,00 €	15,00 €	25,00 €	víkend spolu 40€/h
ZŠ Jarná	7,00 €	4,15 €	11,15 €	
ZŠ Lichardova	2,50 €	3,00 €	5,50 €	
ZŠ Martinská	1,00 €	3,50 €	4,50 €	PC učebňa spolu 6€/h
ZŠ Gorazda	5 € / mesiac	5,00 €	6,00 €	
ZŠ Školská	0,40 €	5,85 €	6,25 €	väčšia trieda spolu 8,95€/h
ZŠ Dol. Trnovská	3,00 €	3,00 €	6,00 €	víkend spolu 15€/h

vestibul				
škola	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina	poznámka
ZŠ Karpatská	5,00 €	5,00 €	10,00 €	
ZŠ Jarná	1,00 €	4,15 €	5,15 €	
ZŠ Martinská			100€ / deň	
ZŠ Gorazda			150€ / deň	
ZŠ Dol. Trnovská	10,00 €	5,00 €	15,00 €	víkend spolu 17€/h

jedáleň, aula				
škola	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina	poznámka
ZŠ Nám mladosti	4,00 €	16,00 €	20,00 €	
ZŠ Slov dobrovolníkov	4,00 €	6,00 €	10,00 €	
ZŠ Karpatská	3,00 €	5,00 €	8,00 €	
ZŠ Javorku	10,00 €	20,00 €	30,00 €	
ZŠ Lichardova	20,00 €		20,00 €	
ZŠ Martinská	5,00 €	5,00 €	10,00 €	
ZŠ Gorazda	5,00 €	15,00 €	20,00 €	
ZŠ Školská	0,40 €	15,00 €	15,40 €	
ZŠ Dol. Trnovská	10,00 €	5,00 €	15,00 €	

vonkajší areál				
škola	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina	poznámka
ZŠ Karpatská	2,50 €	4,00 €	6,50 €	
ZŠ Javorku	10,00 €	0,00 €	10,00 €	
ZŠ Jarná	3,00 €	0,00 €	3,00 €	
ZŠ Lichardova	4,00 €	0,00 €	4,00 €	
ZŠ Martinská	2,50 €	2,50 €	5,00 €	
ZŠ Školská	4,30 €	12,00 €	16,30 €	(šatne + wc) + 12€/h
ZŠ Dol. Trnovská	3,00 €	12,00 €	15,00 €	víkend spolu 24€/h

bazén				
škola	nájom / hodina	prevádzka / hodina	spolu / hodina	poznámka
ZŠ Martinská	5,00 €	20,00 €	25,00 €	

Tabuľka č. 3 Prenájmy schvaľované mestským zastupiteľstvom

Prenájmy schvaľované mestským zastupiteľstvom

zubné ambulancie

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ Karpatská	48	mesiac	96,00 €	133,25 €	229,25 €	ROWIS, s.r.o.	284/2019
ZŠ Lichardova	51,4	mesiac	205,60 €	110,00 €	315,60 €	MUDr. Viera Vranová, s.r.o.	20/2022

telocvične

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ Karpatská	659,44	mesiac	120,00 €	120,00 €	240,00 €	Gymnastika a fitness Žilina	163/2020
ZŠ Martinská	310,41	hodina	5,00 €	10,00 €	15,00 €	AKAZA o.z.	332/2023
ZŠ Slo.dobrovoľníkov	530	hodina	4,00 €	16,00 €	20,00 €	BKM Žilina-Závodie	
ZŠ s MŠ, Trnové	200	hodina	3,00 €	12,00 €	15,00 €	Športujeme s radosťou	232/2023
ZŠ Limbová	683,33	hodina	5,00 €	12,00 €	17,00 €	Klub Victória	92/2023
ZŠ Nám. Mladosti	800	hodina	4,00 €	16,00 €	20,00 €	TS mládeže Slávia	148/2022

súkromné základné umelecké školy

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ s MŠ Brodňanská	124	hodina	1,00 €	4,00 €	5,00 €	SZUŠ BRIOSO	89/2018
ZŠ s MŠ Školská	podľa roku	hodina	1,00 €	4,00 €	5,00 €	SZUŠ BRIOSO	30/2022
ZŠ Slo. Dobrovoľníkov	podľa roku	hodina	1,00 €	4,00 €	5,00 €	SZUŠ BRIOSO	92/2020
ZŠ s MŠ Gaštanova	podľa roku	hodina	1,00 €	4,00 €	5,00 €	SZUŠ BRIOSO	26/2022
ZŠ Limbová	358,57	mesiac	94,00 €	376,00 €	470,00 €	SZUŠ Ružová	88/2023
ZŠ Lichardova	podľa roku	mesiac/m ²	2,50 €	3,00 €	5,50 €	SZUŠ Ružová	226/2023

plaváreň

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ Martinská	261,62	hodina	5,00 €	20,00 €	25,00 €	NEREUS	334/2023
MŠ Jarná	110,14	mesiac	166,00 €	skut stav	166€ + energie	NEREUS	222/2023

bufet

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ s MŠ Školská	8	mesiac	16,00 €	40,00 €	56,00 €	Mikulová Gabriela	
ZŠ Javorku	8	mesiac	16,00 €	40,00 €	56,00 €	Mikulová Gabriela	336/2023

súkromné ZŠ a MŠ

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ Jarná	412,3	mesiac/m ²	4,00 €	1,60 €	5,60 €	SZŠ Felix	338/2023
ZŠ Limbová	204,67	mesiac/m ²	2,90 €	1,40 €	4,30 €	SMŠ Sunrise	159/2023
ZŠ Lichardova	277,75	mesiac	208,20 €	iba teplo	208,2€ + teplo	CZ Evanjelickej cirkvi a.v.	12/2014
MŠ Trnavská	80	mesiac	80,00 €	2€ / h	120,00 €	Mgr. Markéta Belanová	301/2023

mestské MŠ, ZUŠ a mest. knižnica

škola	rozloha m ²		nájom	prevádzka	spolu	prenajímateľ	uznesenie MZ
ZŠ Limbová	446,18	mesiac/m ²	0,002 €	0,78 €	0,78 €	MŠ Limbová	58/2014
ZŠ Nám. Mladosti	60,64	mesiac	1,00 €	30,00 €	31,00 €	Mestská knižnica	166/2021
ZŠ Nám. Mladosti	482,16	mesiac	2,00 €	skut. stav	2€ + energie	MŠ Petzvalova	44/2020
ZŠ Nám. Mladosti	podľa roku	hodina	1,00 €	2,50 €	3,50 €	ZUŠ F. Špániho	44/2020
ZŠ Martinská	74,5	hodina	1,00 €	2,50 €	3,50 €	ZUŠ L. Árvaya	138/2022

Športová hala V. Javorku

nájom/h

Deti do 15 rokov	prac. dni	16,00 €	bez DPH
	neprac. dni	19,00 €	bez DPH

Mládež do 19 rokov	prac. dni	19,00 €	bez DPH
	neprac. dni	22,00 €	bez DPH

Osoby nad 19 rokov	prac. dni	24,00 €	bez DPH
	neprac. dni	27,00 €	bez DPH