

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

K bodu programu

METODIKA URČENIA MINIMÁLNEJ VÝŠKY NÁJOMNÉHO A ÚHRAD ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJOMOM MAJETKU MESTA ŽILINA V SPRÁVE ŠKÔL A ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná a majetková: 01.09.2026
Komisia školstva a mládeže 03.09.2026

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Monika Pastieriková, MBA
vedúca odboru školstva a mládeže

Žilina, 22.09.2026

NÁVRH NA UZNESENIE

1/

Uznesenie č. ____/2026

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. Metodiku určenia minimálnej výšky nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom majetku mesta Žilina v správe škôl a školských zariadení.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Predložený návrh metodiky bol vypracovaný na podnet Hlavnej kontrolórky mesta Žilina a poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline s cieľom zjednotiť a sprehládniť postup škôl a školských zariadení pri prenájomí majetku mesta.

Metodika stanovuje minimálne sadzby nájomného pre jednotlivé kategórie priestorov a zároveň upravuje spôsob určovania úhrad za služby poskytované s nájmom. Nájomné a úhrady za služby majú byť v nájomnej zmluve uvedené a vyčíslené samostatne.

Pri zavedení novej metodiky sa navrhuje primerané prechodné obdobie. Nájomné zmluvy uzatvárané na obdobie od 1. 9. 2026 do 31. 12. 2026 sa budú uzatvárať podľa doteraz platnej metodiky a platných sadzieb nájomného, pričom v zmluvách budú samostatne a reálne vyčíslené úhrady za služby poskytované s nájmom.

Od 1. 1. 2027 sa bude nová metodika uplatňovať v plnom rozsahu a nové nájomné zmluvy sa budú uzatvárať podľa nových pravidiel a sadzieb.

Navrhované prechodné obdobie umožní školám pripraviť potrebné kalkulácie a nové zmluvy a zároveň poskytne nájomcom dostatočný čas na oboznámenie sa s novými podmienkami. Takýto postup zabezpečí plynulý a predvídateľný prechod na nový systém určovania nájomného.

Cieľom metodiky je zabezpečiť transparentné, jednotné a hospodárne nakladanie s majetkom mesta Žilina v správe škôl a školských zariadení.

Stanovisko komisie: Materiál bol prerokovaný v Komisii finančnej a majetkovej a v Komisii školstva a mládeže. Komisia finančná a majetková o pôvodnom materiáli nehlasovala, predložila návrh na uznesenie: „*KFaM vzhľadom na skokový nárast nájomného za telocvične žiada o stiahnutie materiálu z rokovania a jeho prepracovanie*“. Komisia školstva a mládeže predložila návrh na uznesenie: „*KŠaM odporúča dopracovať materiál a poslať podklady*“ a hlasovaním o materiáli ako celku neprijala platné uznesenie.

MATERIÁL

MESTO ŽILINA

METODIKA URČENIA MINIMÁLNEJ VÝŠKY NÁJOMNÉHO A ÚHRAD ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJOMOM MAJETKU MESTA ŽILINA V SPRÁVE ŠKÔL A ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ

Predkladateľ	primátor mesta Žilina
Zodpovedný útvar	Odbor školstva a mládeže MsÚ v Žiline
Účinnosť	dňom schválenia Mestským zastupiteľstvom v Žiline
Charakter materiálu	metodický rámec pre školy a školské zariadenia v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Táto metodika upravuje postup škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Žilina (ďalej len „škola“) pri prenájme nehnuteľného majetku mesta Žilina, ktorý im bol zverený do správy.
2. Metodika vychádza zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v platnom znení.
3. Riaditeľ školy ako správca majetku je povinný zverený majetok zveľaďovať, chrániť a nakladať s ním účelne, hospodárne a efektívne.

Článok 2

Podmienky uzatvárania nájomných zmlúv

1. Nebytové priestory v školách sa prenajímajú výhradne na účely, na ktoré sú stavebne určené alebo ktoré sú s ich určením zlučiteľné, a to tak, aby nebola narušená hlavná výchovno-vzdelávacia činnosť školy.
2. Každý nájomný vzťah sa musí realizovať na základe písomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov.
3. Zmluva o nájme musí obsahovať zákonné náležitosti podľa zákona č. 116/1990 Zb., najmä predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.
4. Okrem zákonných náležitostí zmluva obsahuje identifikáciu zmluvných strán, samostatné určenie výšky nájmu, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, výška úhrad za služby poskytované s nájmom (prevádzkové náklady) a ich splatnosť, výpovedné lehoty, pravidlá vstupu do objektu, zákaz podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, kontrolné oprávnenia školy a záväzok nájomcu dodržiavať bezpečnostné, hygienické, protipožiarne predpisy a prevádzkový poriadok školy.
5. Pred uzatvorením zmluvy je správca povinný overiť, či sa na zamýšľaný nájom nevzťahuje povinnosť schválenia Mestským zastupiteľstvom v Žiline alebo osobitný postup podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Článok 3

Úhrada za užívanie

1. Celková úhrada za užívanie pozostáva z dvoch samostatných zložiek:
 - a) nájomné za priestor a
 - b) úhrada za služby poskytované s nájmom.
2. Nájomné za priestor predstavuje odplatu za užívanie nehnuteľného majetku.
3. Úhrada za služby poskytované s nájmom predstavuje náhradu skutočne vynaložených alebo paušálne stanovených nákladov spojených s užívaním priestoru, najmä teplo, elektrická energia, voda, plyn, upratovanie a personálne zabezpečenie. Tieto náklady si určuje škola na základe priemeru ročným kumulatívnych nákladov.

Obe zložky musia byť v nájomnej zmluve uvedené a vyčíslené oddelene.

Článok 4

Určenie výšky minimálneho nájomného a úhrad za služby poskytované s nájomom

1. Minimálne sadzby nájomného pre jednotlivé kategórie priestorov a účely užívania sú stanovené v Prílohe č. 1 tejto metodiky.
2. Výška úhrad za služby poskytované s nájomom sa stanovuje na základe kalkulácie reálnych spotrieb, alebo paušálnou sadzbou určenou školou.
3. Za prenájom priestorov počas sobôt, nedeľ a dní pracovného pokoja sa ku kalkulovaným úhradám za služby poskytované s nájomom môže pripočítať príplatok z dôvodu zvýšených personálnych, bezpečnostných alebo prevádzkových nákladov.
4. Riaditeľ školy môže zvýšiť sadzbu nájomného v závislosti od dopytu, atraktívnosti priestoru, komerčného účelu alebo zvýšených nárokov na prevádzku najviac o 100 %.

Článok 5

Osobitné ustanovenia a zníženie nájomného

1. Riaditeľ školy môže poskytnúť zníženie nájomného najviac do výšky 25 %.
2. Zníženie nájomného podľa odseku 1 možno uplatniť pri aktivitách pre deti a mládež s trvalým pobytom mesta Žilina, pri výchovno-vzdelávacích, kultúrnych, alebo športových aktivitách, ak je účel nájmu v zmluve jednoznačne vymedzený.
3. Zníženie nájomného podľa odseku 1 možno uplatniť len pri nájme, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci.
4. Zníženie nájomného sa neuplatňuje na úhrady za služby poskytované s nájomom, ktoré musia byť uhradené v plnej výške podľa skutočnosti, kalkulácie alebo paušálu.
5. Poskytnutie zníženia nájomného nad rámec odseku č. 1 a 2 tohto článku, podlieha predchádzajúcemu schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Žiline v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Článok 6

Inflačná doložka

1. V prípade zmlúv uzatvorených na dobu dlhšiu ako jeden rok sa do zmluvy povinne vkladá inflačná doložka.
2. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne upraviť nájomné o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien. Upravené nájomné sa uplatní od 1. januára príslušného kalendárneho roka, ak sa zmluvné strany v zmluve nedohodnú inak. Úhrady za služby poskytované s nájomom sa upravujú podľa skutočných nákladov, cien dodávateľov alebo preukázateľnej kalkulácie prenajímateľa.

Článok 7

Špecifické prenájmy a technická infraštruktúra

1. V prípade nájmu striech, fasád, technických priestorov a iných priestorov potrebných na obsluhu zariadení umiestnených na budove alebo v areáli školy sa cena a postup určia individuálne v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a takýto nájom podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Žiline, ak to Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, alebo právne predpisy vyžadujú.

2. Pri týchto nájmoch musí zmluva osobitne upraviť prístupový režim, počet vstupov, bezpečnostné povinnosti, kľúčový režim, pohotovostné vstupy, revízie, merania, energie, upratovanie, náhradu škody a zodpovednosť za technické zariadenie.
3. Ak ide o vecné bremeno alebo iné právo k nehnuteľnosti, postupuje sa podľa osobitných právnych predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.
4. Nájomca má povinnosť zabezpečiť meranie intenzity elektrického poľa v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 534/2007 Z. z. 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 resp. vždy na vyžiadanie prenajímateľa.

Článok 8

Rozdelenie kompetencií, evidencia a kontrola nájomných zmlúv

1. Škola ako správca majetku mesta zodpovedá za prípravu, uzatvorenie, zverejnenie, evidenciu a archiváciu nájomných zmlúv, dodatkov, kalkulácií, platieb a vyúčtovaní týkajúcich sa majetku mesta zvereného do jej správy.
2. Odbor školstva a mládeže MsÚ v Žiline poskytuje školám metodické usmernenie k aplikácii tejto metodiky a môže si od školy vyžiadať podklady potrebné na metodické vyhodnotenie dodržiavania pravidiel alebo na prípravu podkladov pre orgány mesta.
3. Škola sprístupní evidenciu nájomných zmlúv a súvisiacu dokumentáciu na vyžiadanie zriaďovateľovi, príslušnému majetkovému útvaru, právnomu útvaru, ekonomickému útvaru, útvaru hlavného kontrolóra alebo inému oprávnenému kontrolnému orgánu.
4. Ak má škola pochybnosť, či konkrétny nájom podlieha osobitnému postupu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Žiline, priamemu prenájmu, obchodnej verejnej súťaži alebo režimu dôvodu hodného osobitného zreteľa, je povinná vec pred uzatvorením zmluvy konzultovať so zriaďovateľom.
5. Bežné krátkodobé a štandardné nájmy, pri ktorých sa neuplatňuje osobitný schvaľovací režim podľa právnych predpisov alebo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, rieši škola samostatne ako správca majetku mesta.

Článok 9

Aktualizácia a záverečné ustanovenia

1. Táto metodika nadobúda účinnosť dňom schválenia Mestským zastupiteľstvom v Žiline.
2. Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto metodiky, ktorá v prípade potreby bude aktualizovaná a doplnená. Jej aktualizácia sa predkladá na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu v Žiline s príslušným uznesením.

Príloha č. 1

Sadzobník minimálneho nájomného a úhrad za služby poskytované s nájomom

1. Športové zariadenia (sadzba za 1 hodinu)

Katégoria priestoru	Účel / nájomca	Minimálne nájomné	Úhrady za služby poskytované s nájomom
Telocvičňa do 250 m ²	Deti a mládež do 19 rokov /	10,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Telocvičňa do 250 m ²	Ostatné subjekty / dospelí	16,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Telocvičňa nad 250 m ²	Deti a mládež do 19 rokov /	15,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Telocvičňa nad 250 m ²	Ostatné subjekty / dospelí	24,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Nekryté športové plochy, areál školy	Deti a mládež do 19 rokov /	6,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Nekryté športové plochy, areál školy	Ostatné subjekty / dospelí	8,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Bazény	Deti a mládež do 19 rokov /	24,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Bazény	Ostatné subjekty / dospelí	42,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola

2. Školské priestory a učebne

Predmet nájmu	Účel / nájomca	Minimálne nájomné	Úhrady za služby poskytované s nájomom určené kumulatívnym
Školské priestory určené na výchovno-vzdelávací proces	Súkromné a cirkevné školy alebo školské zariadenia iného zriaďovateľa	5,00 € / m ² / mesiac	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Učebňa / trieda	Nepodnikateľské účely, vzdelávacie aktivity, krátkodobo	6,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Učebňa / trieda	Podnikateľské alebo komerčné účely	15,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Jedáleň / aula / vestibul	Spoločenské, nekomerčné akcie	20,00 € / hod.	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Jedáleň / aula / vestibul	Podnikateľské alebo komerčné akcie	150,00 € / deň	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola

3. Špecifické prenájmy

Predmet nájmu	Merná jednotka	Minimálne nájomné	Úhrady za služby poskytované s nájomom
Nápojové / predajné automaty	1 automat, pôdorys do 1,5 m ²	60,00 € / mesiac	20,00 € / mesiac paušál
Školský bufet	m ² podlahovej plochy	6,00 € / m ² / mesiac	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Iné podnikateľské služby (napr. zubná ambulancia, kadernícky salón a iné)	m ² podlahovej plochy	10,00 € / m ² / mesiac	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola
Iné nebytové priestory, sklady, garáže	m ² podlahovej plochy	6,00 € / m ² / mesiac	náklady súvisiace s užívaním priestoru / určuje škola

Príloha č. 2

Odporúčané znenie inflačnej doložky

Prenajímateľ je oprávnený raz ročne upraviť nájomné o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, meranú indexom spotrebiteľských cien. Upravené nájomné sa uplatní od 1. januára príslušného kalendárneho roka, ak sa zmluvné strany v zmluve nedohodnú inak. Úhrady za služby poskytované s nájomom sa upravujú podľa skutočných nákladov, cien dodávateľov alebo preukázateľnej kalkulácie prenajímateľa.