

**Základná škola, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín**

**Mestské zastupiteľstvo  
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 07.04.2021

**N á v r h**  
**na prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trenčín**  
**v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.**  
**pre Kreativne centrum, s.r.o. Bratislava**

**Predkladá:**

MBA Peter Hošťák, PhD.  
predseda FMK pri MsZ

**Návrh na uznesenie:**

Na osobitnej prílohe

**Spracovali :**

Mgr. Marián Hrnčár  
riaditeľ školy

Ing. Gabriela Vanková  
vedúca útvaru majetku mesta

Andrea Fraňová  
útvár majetku mesta

Vypracované dňa 19.03.2021

## **s c h v a ľ u j e**

- 1) v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom III. ods. 5. písm. ab) bod 4. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku – nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v areáli Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne, pavilónu E - suterén o výmere 188 m<sup>2</sup>, I. poschodie o výmere 507 m<sup>2</sup> a II. poschodie o výmere 507 m<sup>2</sup>, spolu o celkovej výmere 1202 m<sup>2</sup> a **pozemku v k.ú. Trenčín** – časť CKN parc.č. 2180/2 o približnej výmere 2017 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, nachádzajúceho pri pavilóne E, **do nájmu** pre **Kreatívne centrum, s.r.o.**, za účelom zriadenia výchovno-vzdelávacej činnosti Súkromnej základnej školy Montessori v Trenčíne, ktorá bude zaradená do siete škôl a školských zariadení MŠVVaŠ a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, za cenu nájmu pavilónu vo výške 5973,94 €/rok (predbežná výška ceny za služby s nájmom spojené predstavuje 1510,73 €/rok) a za cenu nájmu pozemku vo výške 1,00 €/rok, na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za nasledovných podmienok:
  - nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu, a to v termíne od 01.09.2021 do 01.09.2022 v sume min. 30.000,00 €; rekonštrukcia bude pozostávať najmä z výmeny okien, opravy omietok a stierok, opravy poškodených podláh a opravy toaliet, prípadne ďalších závad, ktoré sa vyskytnú počas rekonštrukcie;
  - nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v zmysle stavebného zákona a vopred ju odsúhlasiť s prenajímateľom
  - v prípade nepreinvestovania finančných prostriedkov vo výške min. 30.000,00 € v danom termíne, sa nájomca zaväzuje doplatiť výšku nájomného za celé obdobie užívania, t.j. od účinnosti nájomnej zmluvy
  - nájomca je povinný po zrealizovaní rekonštrukcie predmetu nájmu predložiť dodávateľské faktúry skutočne vynaložených nákladov
  - zrealizované technické zhodnotenie pavilónu sa stáva majetkom mesta
  - nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:
    - vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške min. 30.000,00 € predstavujú nájomné od 01.09.2021 do 01.09.2026 bez energií, t.j. všetky služby s nájmom spojené (dodávky energií) budú uhrádzané v termíne od účinnosti nájomnej zmluvy
    - od 01.09.2026 bude nájomné predstavovať sumu 5973,94 € bez energií ročne
  - v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa skôr, ako je termín 1.9.2026, sa bude pri vysporiadaní preinvestovaných finančných prostriedkov postupovať v súlade s platnou právnou úpravou – Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
  - v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu skôr, ako je termín 1.9.2026, nájomca nebude oprávnený si uplatniť úhradu preinvestovaných finančných prostriedkov na predmete nájmu
  - v prípade, že Súkromná základná škola Montessori nebude zaradená do siete škôl a školských zariadení MŠVVaŠ, je nájomca povinný nový účel nájmu prerokovať s Mestom Trenčín

### **ako prípad hodný osobitného zreteľa.**

#### **O d ô v o d n e n i e:**

Ide o budovu pavilónu E nachádzajúcu sa v areáli Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne. Po ukončení nájomnej zmluvy s Trenčianskou univerzitou A. Dubčeka v Trenčíne je budova pavilónu prázdna a pre základnú školu nadbytočná. V suteréne budovy sa nachádza školnícky byt, ktorý je taktiež voľný. Kreatívne centrum, s.r.o. zároveň požiadalo aj o prenájom časti pozemku nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne E, ktorý im bude slúžiť ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby zelene.

Súkromná základná škola Montessori je malá škola s rodinnou atmosférou. Vytvára priestor pre vzdelávanie detí, aby sa mohli naplno rozvíjať v podnetnom prostredí a v bezpečnej pracovnej atmosfére, kde sú rešpektované špecifiká ich veku a vývinových potrieb. Tento priestor je určený pre bezproblémové deti, rovnako ako aj pre deti, ktoré sa nedokázali adaptovať v klasickom školskom systéme, nezvládali časový alebo výkonový tlak, nie sú schopné učiť sa v riadenom procese, ale sú schopné napredovať a vzdelávať sa pri individuálnejšom prístupe v menšom kolektíve.

Vytvára pravidlá, ktoré si v škole odsúhlasia a tieto predstavujú dohody, ktoré sa dodržiavajú a rešpektujú. V morálnej rovine sa snaží o vytváranie osobných vzorov a pracuje na posilňovaní ľudskosti každého jednotlivca. Dbá na rozvoj sociálnych zručností, s cieľom upevňovania vôľových a morálnych kvalít. Vo výchovno-vzdelávacom procese používa Montessori pedagogiku a metódu Rešpektujúceho prístupu. Vzdelávací proces pozostáva nielen z kognitívneho vzdelávania, ale deti rozvíja vo všetkých troch rovinách: kognitívnej, emocionálnej a sociálnej.

Montessori pedagogika je systém vzdelávania, ktorý oslovil mnohých po celom svete ako aj mnohých rodičov v Trenčíne. Vzhľadom k tomu, že v meste Trenčín i jeho okolí je niekoľko Montessori materských škôl a Montessori detských klubov, prirodzene rodičom vyvstáva potreba dať deťom možnosť kontinuálne pokračovať v Montessori vzdelávaní aj na základnej škole. Pracuje sa zvyčajne v 12 členných pracovných skupinách základnej školy. To pomáha rovnomerne rozdeliť pozornosť pedagóga na celok, s možnosťou individuálneho zamerania na jednotlivca. Dôležitou súčasťou metodiky je aj vekovo zmiešaný kolektív, ktorý je prínosom rovnako pre mladšie ako i staršie deti, a v ktorom si vzájomne pomáhajú v sociálnych zručnostiach.

Komisia školstva a mládeže pri MsZ na svojom zasadnutí dňa 02.03.2021 prenájom budovy odporučila. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- 2) v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. **prenájom nehnuteľného majetku – nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v areáli Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne, pavilónu E - suterén o výmere 188 m<sup>2</sup>, I. poschodie o výmere 507 m<sup>2</sup> a II. poschodie o výmere 507 m<sup>2</sup>, spolu o celkovej výmere 1202 m<sup>2</sup> a **pozemku v k.ú. Trenčín** – časť CKN parc.č. 2180/2 o približnej výmere 2017 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, nachádzajúceho pri pavilóne E, pre **Kreatívne centrum, s.r.o.**, za účelom zriadenia výchovno-vzdelávacej činnosti Súkromnej základnej školy Montessori v Trenčíne, ktorá bude zaradená do siete škôl a školských zariadení MŠVVaŠ a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, za cenu nájmu pavilónu vo výške 5973,94 €/rok (predbežná výška ceny za služby s nájmom spojené predstavuje 1510,73 €/rok) a za cenu nájmu pozemku vo výške 1,00 €/rok, na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za nasledovných podmienok:
- nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu, a to v termíne od 01.09.2021 do 01.09.2022 v sume min. 30.000,00 €; rekonštrukcia bude pozostávať najmä z výmeny okien, opravy omietok a stierok, opravy poškodených podláh a opravy toaliet, prípadne ďalších závad, ktoré sa vyskytnú počas rekonštrukcie;
  - nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v zmysle stavebného zákona a vopred ju odsúhlasiť s prenajímateľom
  - v prípade nepreinvestovania finančných prostriedkov vo výške min. 30.000,00 € v danom termíne, sa nájomca zaväzuje doplatiť výšku nájomného za celé obdobie užívania, t.j. od účinnosti nájomnej zmluvy
  - nájomca je povinný po zrealizovaní rekonštrukcie predmetu nájmu predložiť dodávateľské faktúry skutočne vynaložených nákladov
  - zrealizované technické zhodnotenie pavilónu sa stáva majetkom mesta
  - nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:
    - vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške min. 30.000,00 € predstavujú nájomné od 01.09.2021 do 01.09.2026 bez energií, t.j. všetky služby s nájmom spojené (dodávky energií) budú uhrádzané v termíne od účinnosti nájomnej zmluvy
    - od 01.09.2026 bude nájomné predstavovať sumu 5973,94 € bez energií ročne
  - v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa skôr, ako je termín 1.9.2026, sa bude pri vysporiadaní preinvestovaných finančných prostriedkov postupovať v súlade s platnou právnou úpravou – Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
  - v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu skôr, ako je termín 1.9.2026, nájomca nebude oprávnený si uplatniť úhradu preinvestovaných finančných prostriedkov na predmete nájmu
  - v prípade, že Súkromná základná škola Montessori nebude zaradená do siete škôl a školských zariadení MŠVVaŠ, je nájomca povinný nový účel nájmu prerokovať s Mestom Trenčín

Celková cena nájmu pavilónu ročne predstavuje ..... 5973,94 €  
Celková cena nájmu pozemku ročne predstavuje ..... 1,00 €

## **O d ô v o d n e n i e:**

Ide o budovu pavilónu E nachádzajúcu sa v areáli Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne. Po ukončení nájomnej zmluvy s Trenčianskou univerzitou A. Dubčeka v Trenčíne je budova pavilónu prázdna a pre základnú školu nadbytočná. V suteréne budovy sa nachádza školský byt, ktorý je taktiež voľný. Kreativne centrum, s.r.o. zároveň požiadalo aj o prenájom časti pozemku nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne E, ktorý im bude slúžiť ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby zelene.

Súkromná základná škola Montessori je malá škola s rodinnou atmosférou. Vytvára priestor pre vzdelávanie detí, aby sa mohli naplno rozvíjať v podnetnom prostredí a v bezpečnej pracovnej atmosfére, kde sú rešpektované špecifiká ich veku a vývinových potrieb. Tento priestor je určený pre bezproblémové deti, rovnako ako aj pre deti, ktoré sa nedokázali adaptovať v klasickom školskom systéme, nezvládali časový alebo výkonový tlak, nie sú schopné učiť sa v riadenom procese, ale sú schopné napredovať a vzdelávať sa pri individuálnejšom prístupe v menšom kolektíve.

Vytvára pravidlá, ktoré si v škole odsúhlasia a tieto predstavujú dohody, ktoré sa dodržiavajú a rešpektujú. V morálnej rovine sa snaží o vytváranie osobných vzorov a pracuje na posilňovaní ľudskosti každého jednotlivca. Dbá na rozvoj sociálnych zručností, s cieľom upevňovania vôľových a morálnych kvalít. Vo výchovno-vzdelávacom procese používa Montessori pedagogiku a metódu Rešpektujúceho prístupu. Vzdelávací proces pozostáva nielen z kognitívneho vzdelávania, ale deti rozvíja vo všetkých troch rovinách: kognitívnej, emocionálnej a sociálnej.

Montessori pedagogika je systém vzdelávania, ktorý oslovil mnohých po celom svete ako aj mnohých rodičov v Trenčíne. Vzhľadom k tomu, že v meste Trenčín i jeho okolí je niekoľko Montessori materských škôl a Montessori detských klubov, prirodzene rodičom vyvstáva potreba dať deťom možnosť kontinuálne pokračovať v Montessori vzdelávaní aj na základnej škole. Pracuje sa zvyčajne v 12 členných pracovných skupinách základnej školy. To pomáha rovnomerne rozdeliť pozornosť pedagóga na celok, s možnosťou individuálneho zamerania na jednotlivca. Dôležitou súčasťou metodiky je aj vekovo zmiešaný kolektív, ktorý je prínosom rovnakom pre mladšie ako i staršie deti, a v ktorom si vzájomne pomáhajú v sociálnych zručnostiach.

Komisia školstva a mládeže pri MsZ na svojom zasadnutí dňa 02.03.2021 prenájom budovy odporučila. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Lokalizácia pozemku	: k.ú. Trenčín, areál základnej školy Ul. Novomeského
Stanovisko FMK	: odporúča zo dňa 18.03.2021 s podmienkami, ktoré sú zapracované v návrhu na uznesenie

Dopad na rozpočet	: príjem
-------------------	----------

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2016-2022 s výhľadom do roku 2040.

Na základe uvedeného Základná škola, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.

