

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne dňa 18. 4. 2024

**Návrh**  
**na prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Trenčín**  
**v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z. n. p.**  
**pre Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11,**  
**Trenčín**

**Predkladá:**

Ing. Ľubica Horňáčková  
vedúca útvaru školstva

**Návrh na uznesenie:**

Na osobitnej prílohe

**Spracoval:**

Mgr. Marián Hrnčár  
riaditeľ školy

**Stanovisko komisie školstva a mládeže z 9. 4. 2024**

Komisia školstva a mládeže odporúča schváliť Návrh na prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Trenčín v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z. n. p. pre Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11, Trenčín

**Stanovisko finančnej a majetkovej komisie z 4. 4. 2024**

Finančná a majetková komisia odporúča schváliť Návrh na prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Trenčín v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v z. n. p. pre Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11, Trenčín s pozmeňovacím návrhom

Trenčín 10. 4.2024

## A. schvaľuje

1/ v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. a v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku – nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, v pavilóne A – prízemie o celkovej výmere 560,52 m<sup>2</sup> (prízemie pavilónu o výmere 509,7 m<sup>2</sup> a spojovačka H2 z pavilónu A do pavilónu B o výmere 50,82 m<sup>2</sup>) a **pozemku v k. ú. Trenčín** – časť CKN parc. č. 2180/2 zastavaná plocha a nádvorie o približnej výmere 1196 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, zapísanej na LV č. 1 ako vlastníak mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre **Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11, Trenčín, IČO: 53243820**, ktorej zriaďovateľom je AUTIS, občianske združenie, Veľké Stankovce 762, 913 11 Trenčianske Stankovce, IČO: 42274931, za účelom poskytovania vzdelávania v zmysle zákona 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy pavilónu ročne a 1,00 € za celý pozemok ročne, na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2039, za nasledovných podmienok:

- a) nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu pozostávajúcu z výmeny okien tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr predstavovalo sumu min. 50 000,00 € s DPH, a to najneskôr do termínu 31. 12. 2024
- b) v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukcie na predmete nájmu podľa písm. a), ktorá bude zrealizovaná v súlade so stavebným zákonom
- c) prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy o nájme:
  - ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak vstúpil do likvidácie,
  - ak nájomca nevykoná v dohodnutej lehote, rozsahu a v minimálnom finančnom rozsahu rekonštrukciu predmetu nájmu podľa písm. a)
  - ak zhodnotenie predmetu nájmu po rekonštrukcii podľa písm. a) do 31.12.2024 podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr nedosiahne sumu min. 50.000,00 € s DPH; povinnosť preukázať znaleckým posudkom cenu zhodnotenia predmetu nájmu má nájomca;
  - ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle tejto zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet nájmu prenajatý, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa
  - ak nájomca prestane spĺňať požiadavky vyžadované platnou právnou úpravou na poskytovanie vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov
  - ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet nájmu škoda, alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu

- v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak nájomca od porušovania zmluvy neupustí po písomnej výzve prenajímateľa
- d) prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
  - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
  - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
- e) nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve
- f) nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
  - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy
- g) podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie druhej zmluvnej strany na porušenie tejto zmluvy a márne uplynutie primeranej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení na odstránenie tohto porušenia; zmluvné strany sa dohodli, že minimálna lehota na odstránenie porušenia, podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeden mesiac
- h) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo výpoveďou nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- i) **nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:**
  - vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške min. 50 000,00 € s DPH predstavujú nájomné od 01.09.2024 do 31.08.2039 pri cene nájmu 6,00 €/m<sup>2</sup> ročne, prevádzkové náklady budú riešené samostatnou zmluvou
- j) zmluva o nájme nehnuteľností bude platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv

**ako prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

#### **Odôvodnenie:**

Ide o priestory nachádzajúce sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, ktoré Súkromná základná škola pre žiakov s autizmom už užíva od roku 2020 na základe nájomnej zmluvy schválenej uznesením Mestského zastupiteľstva

v Trenčíne č. 559 zo dňa 27.05.2020. Nakoľko v roku 2023 vstúpili do platnosti nové Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín a SZŠ pre žiakov s autizmom plánuje rekonštruovať užívané priestory, bolo potrebné pristúpiť k zmene jestvujúcej nájomnej zmluvy.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín. Nájom nehnuteľností je realizovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín v správe Základnej školy L. Novomeského 11 do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Trenčín, na webovej stránke Mesta Trenčín a iným vhodným spôsobom (facebook Mesta Trenčín) na dobu 15 dní odo dňa 02.04.2024.

2/ v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p., v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. g) a ods. 6 písm. d) bod XVII. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín **prenájom nehnuteľného majetku - nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, v pavilóne A – prízemie o celkovej výmere 560,52 m<sup>2</sup> (prízemie pavilónu o výmere 509,7 m<sup>2</sup> a spojovačka H2 z pavilónu A do pavilónu B o výmere 50,82 m<sup>2</sup>) a **pozemku v k. ú. Trenčín** – časť CKN parc. č. 2180/2 zastavaná plocha a nádvorie o približnej výmere 1196 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, zapísanej na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu pre Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11, Trenčín, IČO: 53243820**, ktorej zriaďovateľom je AUTIS, občianske združenie, Veľké Stankovce762, 913 11 Trenčianske Stankovce, IČO: 42274931, za účelom poskytovania vzdelávania v zmysle zákona 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy pavilónu ročne a 1,00 € za celý pozemok ročne, na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2039, za nasledovných podmienok:

- a) nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu pozostávajúcu z výmeny okien tak, aby zhodnotenie predmetu nájmu podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr predstavovalo sumu min. 50 000,00 € s DPH, a to najneskôr do termínu 31. 12. 2024
- b) v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukcie na predmete nájmu podľa písm. a), ktorá bude zrealizovaná v súlade so stavebným zákonom
- c) prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy o nájme:
  - ak bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo ak vstúpil do likvidácie,
  - ak nájomca nevykoná v dohodnutej lehote, rozsahu a v minimálnom finančnom rozsahu rekonštrukciu predmetu nájmu podľa písm. a)
  - ak zhodnotenie predmetu nájmu po rekonštrukcii podľa písm. a) do 31. 12. 2024 podľa znaleckého posudku a predložených dodávateľských faktúr nedosiahne sumu min. 50 000,00 € s DPH; povinnosť preukázať znaleckým posudkom cenu zhodnotenia predmetu nájmu má nájomca;

- ak nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na predmete nájmu vykoná úpravy iné ako tie, ktoré sú povolené v zmysle tejto zmluvy, alebo ktoré sú nevyhnutné pre účel, na ktorý bol predmet nájmu prenajatý, a ak toto bezodkladne neodstráni ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa
  - ak nájomca prestane spĺňať požiadavky vyžadované platnou právnou úpravou na poskytovanie vzdelávania v zmysle zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v znení neskorších predpisov
  - ak nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká na majetku tvoriacom predmet nájmu škoda, alebo mu na ňom hrozí škoda značného rozsahu
  - v prípade opakovaného porušovania ustanovení zmluvy, ak nájomca od porušovania zmluvy neupustí po písomnej výzve prenajímateľa
- d) prenajímateľ môže zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
  - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
  - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas
  - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
- e) nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak zavinením prenajímateľa nie je možné využívať predmet nájmu na účel určený v zmluve
- f) nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
  - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy
- g) podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od zmluvy je predchádzajúce písomné upozornenie druhej zmluvnej strany na porušenie tejto zmluvy a márne uplynutie primeranej lehoty poskytnutej v písomnom upozornení na odstránenie tohto porušenia; zmluvné strany sa dohodli, že minimálna lehota na odstránenie porušenia, podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeden mesiac
- h) v prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo výpoveďou nájomcu na základe vyššie uvedených zmluvných dôvodov, nemá nájomca nárok na náhradu za zhodnotenie majetku prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- i) **nájomné za predmet nájmu bude hradené nasledovne:**
- vynaložené finančné prostriedky na rekonštrukciu vo výške min. 50.000,00 € s DPH predstavujú nájomné od 01.09.2024 do 31. 08 .2039 pri cene nájmu 6,00 €/m<sup>2</sup> ročne, prevádzkové náklady budú riešené samostatnou zmluvou
- j) zmluva o nájme nehnuteľností bude platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom zverejnenia v súlade s § 47a

ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv.

### **Odôvodnenie:**

Ide o priestory nachádzajúce sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, ktoré Súkromná základná škola pre žiakov s autizmom už užíva od roku 2020 na základe nájomnej zmluvy schválenej uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 559 zo dňa 27.05.2020. Nakoľko v roku 2023 vstúpili do platnosti nové Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín a SZŠ pre žiakov s autizmom plánuje rekonštruovať užívané priestory, bolo potrebné pristúpiť k zmene jestvujúcej nájomnej zmluvy.

Prenájom bude zrealizovaný v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom 4 ods. 4 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín. Nájom nehnuteľností je realizovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Zámer prenechať nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Trenčín v správe Základnej školy L. Novomeského 11 do nájmu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Trenčín, na webovej stránke Mesta Trenčín a iným vhodným spôsobom (facebook Mesta Trenčín) na dobu 15 dní odo dňa 02.04.2024.

### **B. ruší**

s účinnosťou od 01.09.2024 uznesenie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 559 zo dňa 27.05.2020, ktorým

#### **1/ určilo**

#### **spôsob prenechania nehnuteľného majetku – nebytových priestorov**

nachádzajúcich sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, v pavilóne A – prízemie o celkovej výmere 560,52 m<sup>2</sup> (prízemie pavilónu o výmere 509,7 m<sup>2</sup> a spojovačka H2 z pavilónu A do pavilónu B o výmere 50,82 m<sup>2</sup>) a **pozemku v k. ú. Trenčín** – časť CKN parc. č. 2180/2 zastavaná plocha a nádvorie o približnej výmere 1196 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, zapísanej na LV č. 1 ako vlastník mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre **Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami**, ktorej zriaďovateľom je OZ AUTIS, Soblahov, za účelom zriadenia súkromnej základnej školy pre žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, na dobu neurčitú za cenu nájmu vo výške 232,15 €/mesiac

**ako prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 258/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

### **Odôvodnenie:**

Ide o priestory nachádzajúce sa v budove Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne, ktoré boli uvoľnené Trenčianskou univerzitou A. Dubčeka v Trenčíne. Súkromná základná škola sa v súčasnej dobe nachádza v priestoroch Základnej školy Na dolinách, ktoré je potrebné uvoľniť pre potreby tejto základnej školy. Zároveň požiadali o prenájom časti pozemku nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, ktorý im bude slúžiť ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby zelene. Nájomca bude využívať aj priestor telocvične, po dohode a v súlade s rozvrhom základnej školy. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

### **2/ schválilo**

**prenájom nehnuteľného majetku – nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v budove Základnej školy, Ul. L. Novomeského 11, Trenčín, v pavilóne A – prízemie o celkovej výmere 560,52 m<sup>2</sup> (prízemie pavilónu o výmere 509,7 m<sup>2</sup> a spojovačka H2 z pavilónu A do pavilónu B o výmere 50,82 m<sup>2</sup>) a **pozemku v k. ú. Trenčín** – časť CKN parc. č. 2180/2 zastavaná plocha a nádvorie o približnej výmere 1196 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, zapísanej na LV č. 1 ako vlastník mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre **Súkromnú základnú školu pre žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami**, ktorej zriaďovateľom je OZ AUTIS, Soblahov, za účelom zriadenia súkromnej základnej školy pre žiakov s autizmom alebo ďalšími pervazívnymi vývinovými poruchami a pozemok bude využívaný ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby o zeleň, na dobu neurčitú za cenu nájmu vo výške 232,15 €/mesiac.

### **Odôvodnenie:**

Ide o priestory nachádzajúce sa v budove Základnej školy na Ul. Novomeského v Trenčíne, ktoré boli uvoľnené Trenčianskou univerzitou A. Dubčeka v Trenčíne. Súkromná základná škola sa v súčasnej dobe nachádza v priestoroch Základnej školy Na dolinách, ktoré je potrebné uvoľniť pre potreby tejto základnej školy. Zároveň požiadali o prenájom časti pozemku nachádzajúceho sa v areáli základnej školy pri pavilóne A, ktorý im bude slúžiť ako dvor pre deti, s podmienkou starostlivosti a údržby zelene. Nájomca bude využívať aj priestor telocvične, po dohode a v súlade s rozvrhom základnej školy. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

### **Odôvodnenie k zrušeniu uznesenia:**

Z dôvodu zmeny Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín a žiadosti SZŠ pre žiakov s autizmom, L. Novomeského 11, Trenčín o rekonštrukciu prenajatých priestorov bolo potrebné uzatvorenie novej zmluvy o prenájme.

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2023-2029 s výhľadom do roku 2050.

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.