

Zmena podmienok nájmu pre nájomcu Deutsch-Slowakische Akademien, a.s.

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti budovy - škola súp. č. 1965, nachádzajúcej na pozemku reg. C KN parc. č. 2369/2, budovy - garáž súp. č. 3437, nachádzajúcej na pozemku reg. C KN parc. č. 2369/5, pozemku reg. C KN parc. č. 2369/1, pozemku reg. C KN parc. č. 2369/5, pozemku reg. C KN parc. č. 2369/7, pozemku reg. C KN parc. č. 2369/8 a pozemku reg. C KN parc. č. 2369/9 evidovanej na LV č. 8867, kat. úz. Trebišov.

Na základe Nájomnej zmluvy č. 03/2015/NZ zo dňa 25. 08. 2015 v znení jej dodatkov (ďalej len „nájomná zmluva“) sú uvedené nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami špecifikovanými v tejto zmluve v nájme Deutsch – Slowakische Akademien, a. s., so sídlom Školská 136/5, 977 01 Brezno, IČO: 47 342 242 (ďalej len „nájomca“) na dobu určitú 15 rokov od 01. 09. 2015, za nájomné vo výške 1 eur, za účelom jeho využitia na rozvoj stredného odborného vzdelávania vo výchovno – vzdelávacej činnosti školy vrátane zriadenia súkromnej materskej školy a súkromnej výdajne školskej jedálne. Predmetný nájom bol schválený ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 257/2015 zo dňa 24. 08. 2015 a uznesením č. 553/2017 zo dňa 21. 08. 2017.

Nájomca je povinný vynaložiť na technické zhodnotenie predmetu nájmu a na realizáciu stavieb určených na praktickú výučbu pre študijný odbor 3667 K 00 technický vodár – vodohospodár finančné prostriedky vo výške 500 000 eur do piatich rokov od uzatvorenia nájomnej zmluvy (čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy).

Za technické zhodnotenie sa považujú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu (čl. VI ods. 4 nájomnej zmluvy).

Nájomca môže vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu KSK (čl. VI ods. 6 nájomnej zmluvy).

Nakoľko vyššie uvedená päťročná lehota na splnenie povinnosti uplynula 25. 08. 2020, nájomca doručil KSK žiadosť o uznanie realizovaných investícií do predmetu nájmu, v zmysle ktorej vykonal nájomca nasledujúce investície:

investícia	výška investície bez DPH	výška investície s DPH	súhlas KSK	posúdenie investície
1. rekonštrukcia vnútorných rozvodov	19 792,03 eur	19 792,03 eur	súhlas zo dňa 03. 12. 2018	s možnosťou započítania
2. zvýšenie rezervovanej kapacity a preložka elektrického odberného zariadenia	2 924,86 eur	2 924,86 eur	Súhlas zo dňa 04. 02. 2017	s možnosťou započítania
3. realizácia nových stavieb pre vodárenské vzdelávanie	302 000 eur	362 400 eur	súhlas zo dňa 30. 06. 2017	s možnosťou započítania
4. rekonštrukcia strechy	67 300 eur	67 300 eur	súhlas zo dňa 05. 02. 2020	s možnosťou započítania
5. zvýšenie energetickej efektívnosti (výmena okien a zateplenie budov)- 1. časť	28 900,74 eur	34 680,89 eur	Súhlas z 02/2016	s možnosťou započítania

SPOLU UZNANÉ :		487 097,78 eur		
6.oprava fasády	7 966,10 eur	7 966,10 eur	Súhlas 06. 07. 2018	bez možnosti započítania
7. zvýšenie energetickej efektívnosti (výmena okien a zateplenie budov) 2. časť		180 604,17 eur	Bez súhlasu	bez možnosti započítania
8. oprava strechy	22 400 eur	22 400 eur	súhlas zo dňa 05. 02. 2020	bez možnosti započítania – len bežná údržba
9. termostatická vykurovacieho systému vykonaná spoločnosťou Veolia	24 633,13 eur	29 559,76 eur	Na základe iných zmluvných vzťahov	bez možnosti započítania – dodanie služby
SPOLU NEUZNANÉ:		240 530,03 eur		

Investície pod číslom 1 v celkovej sume 19 792,03 eur spočívajúce v úprave vnútorných rozvodov NN v budove školy súp. č. 1965 možno považovať za technické zhodnotenie, ako aj započítať do sumy 500 000 eur v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy.

Investície pod číslom 2 v celkovej sume 2 924,86 eur spočívajúce vo zvýšení rezervovanej kapacity a preložka elektrického odberného zariadenia sú technickým zhodnotením a možno ich započítať do sumy 500 000 eur v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy.

Investície pod číslom 3 v celkovej sume 362 400 eur s DPH spočívajúce v realizácii nových stavieb pre vodárenské vzdelávanie (Centrum excelentnosti súp. č. 4154 a polygonu) v zmysle VI ods. 3 nájomnej zmluvy možno zahrnúť do sumy 500 000 eur, nakoľko táto možnosť bola do zmluvy doplnená dodatkom č. 4 zo dňa 13. 12. 2017 v súlade s Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 553/2017 zo dňa 21. 08. 2017 .

Investície pod číslom 4 v celkovej sume 67 300 eur spočívajúce v rekonštrukcii strechy možno považovať za technické zhodnotenie ako aj započítať do sumy 500 000 eur v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy.

Investície pod číslom 5, 6 a 7 v celkovej sume 223 251,16 eur s DPH vykonal nájomca za účelom zníženia energetických nákladov predmetu nájmu a podľa vyjadrenia nájomcu ich bolo potrebné vykonať z hľadiska udržateľnosti prevádzky budov a z dôvodu havarijného stavu. Uvedené investície spočívali vo výmene okien a oprave fasády budovy školy (zateplenie a fasádny náter). Súhlas KSK s vykonaním tejto investície bol daný v prípade investície pod č. 5 a 6. Investície pod č. 6 nemožno započítať, nakoľko ide o drobné opravy a maľbu fasády školy, s ktorej sa medzitým časť zateplila, takže celý rozsah prác nebolo možné skontrolovať. V časti investície č. 7 nebol súhlas daný z dôvodu, že nájomca nedoplnil žiadosť o udelenie súhlasu o potrebné doklady. Napriek tomu, že predmetné investície majú charakter technického zhodnotenia, nemožno ich započítať do sumy 500 000 eur v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy, nakoľko boli vykonané bez predchádzajúceho súhlasu KSK.

Investície pod číslom 8 v celkovej sume 22 400 eur spočívajúce v oprave strechy internátu, ktorý je súčasťou budovy súp. č. 1965 sú bežnou údržbou, pri ktorej sa odstránilo fyzické opotrebovanie, ale nedošlo ňou k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, technické parametre zostali nezmenené, a z toho dôvodu ju nie je možné považovať za technické hodnotenie v zmysle nájomnej zmluvy a nie je možné ani započítať do sumy 500 000 eur v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy.

Investície pod číslom 9 v celkovej sume 29 559,76 eur s DPH spočívajúce v termostatickej vykurovacieho systému, vykonala spoločnosť Veolia Energia Komfort Košice, a. s. a ich

nemožno zarátat' do zhodnotenia, nakoľko ide o dodanie služby v zmysle Rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi KSK a Veolia Energia Komfort Košice, a. s. a v zmysle Individuálnej zmluvy uzatvorenej medzi nájomcom a Veolia Energia Komfort Košice, a. s.

K investíciám vykonaným nájomcom sa vyjadril Odbor projektov a investícií Úradu KSK, ktorý vykonal obhliadku areálu školy a budov, a skonštatoval, že nájomca udržiava predmet nájmu v dobrom stave, systematicky ho zveľadňuje a má v pláne ďalšie udržiavacie a rekonštrukčné práce. Doteraz vykonané práce boli podľa vyjadrenia Odboru projektov a investícií Úradu KSK vykonané v rozsahu zodpovedajúcej cene a v dobrej kvalite, a prispeli k zlepšeniu stavu budov a zhodnoteniu prenajatého majetku.

S poukazom na vyššie uvedené je možné za technické zhodnotenie v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy považovať investície 1 až 5 spolu vo výške 487 097,78 eur.

KSK ako prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nájomca nesplní povinnosť preinvestovať v lehote 5 rokov finančné prostriedky vo výške minimálne 500 000 eur na technické zhodnotenie predmetu nájmu a na realizáciu stavieb určených na praktickú výučbu v odbore vodár (čl. VII ods. 2 písm. d) nájomnej zmluvy).

Nájomca je zriaďovateľom Súkromnej strednej odbornej školy DSA v Trebišove, ktorá sídli v predmete nájmu. Škola bola zaradená do siete škôl a školských zariadení prechodom zriaďovateľskej pôsobnosti z KSK na nájomcu od 01. 09. 2015. Jej súčasťou je Súkromná stredná odborná škola, materská škola, internát, výdajňa školskej jedálne, elokované pracovisko, internát SSOŠ, jedáleň SSOŠ.

Na škole momentálne študuje 406 žiakov. Rozpočet školy podľa Výkazu k správe o hospodárení za rok 2019 je 1 001 557 eur, za rok 2020 1 159 228 eur. Škola je PODNIKOVOU školou vo všetkých odboroch vzdelávania. Toto označenie škola získala na základe 76. skupiny odborov vzdelávania - Učiteľstvo.

Podľa § 31 ods. 8 zákona č. 61/2015 o odbornom vzdelávaní a príprave a o zmene a doplnení niektorých zákonov KSK jej neurčuje najvyšší počet žiakov prvých ročníkov stredných škôl. KSK v súčasnosti neponúka štúdium v týchto odboroch na žiadnej zo škôl vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti.

Stredná odborná škola DSA v Trebišove sa zameriava na odbory vzdelávania ako sú technik vodár, vodohospodár, ktorý je zapojený v systéme duálneho vzdelávania so spoločnosťami Slovenský vodohospodársky podnik, š. p. a IB smart s. r. o. Trebišov. Odbor učiteľstvo pre materské školy a vychovávateľstvo je taktiež zapojený do systému duálneho vzdelávania, ktorý je vykonávaný v Materskej škole DSA, Trebišov. Odbor biotechnológia a farmakológia nie je v systéme duálneho vzdelávania, ale je jediným, ktorý je vyučovaný v celom KSK, práve iba na tejto škole.

Škola DSA s týmito odbormi vzdelávania je prínosom pre región Trebišov.

S poukazom na vyššie uvedené, predovšetkým, že nájomca je zriaďovateľom SSOŠ DSA v Trebišove, ktorá je prínosom pre región a nájomca splnil povinnosť v súlade s podmienkami v čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy preinvestovať finančné prostriedky len vo výške 487 097,78 eur, pristúpil KSK k rokovaniu s nájomcom za účelom zmeny podmienok nájmu.

Výsledkom rokovania je návrh na zmenu nájmu nasledovné:

1. zmena doby nájmu z 15 rokov na 21 rokov,
2. zmena výšky nájomného z 1 eur za celú dobu nájmu na 30 000 eur ročne,
3. doplnenie účelu nájmu o prevádzku školského internátu, vykonávanie činností v rámci celoživotného vzdelávania a činnosti spolupracujúcich zamestnávateľov v rámci systému duálneho vzdelávania,

4. nastavenie spôsobu ďalšieho zhodnotenia predmetu nájmu s možnosťou započítania finančných prostriedkov vynaložených nájomcom na investície do predmetu nájmu s nájomným, pričom započítať bude možné len:
 - investície vymedzené v nájomnej zmluve, pozostávajúce z technického zhodnotenia predmetu nájmu v zmysle § 29 zákona o dani z príjmu a výdavkov na stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu vykonávané v rámci bežnej údržby a opravy, pokiaľ budú súčasťou investičných akcií zahŕňajúcich technické zhodnotenie,
 - s predchádzajúcim súhlasom KSK,
 - realizované za ceny v mieste a čase obvyklé.
5. záväzok nájomcu po ukončení nájmu previesť na KSK stavbu súp. č. 4154 – Centrum excelentnosti DSA pre vodárenské profesie vo vlastníctve nájomcu, ktorá je postavená na pozemku reg. C KN parc. č. 2369/9, k. ú. Trebišov vo vlastníctve KSK a stavbu bez súp. č. – polygon, vo vlastníctve nájomcu, umiestnenú na pozemku reg. C KN parc. č. 2369/1, k. ú. Trebišov vo vlastníctve KSK, za kúpnu cenu vo výške hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, ktorého spôsob zabezpečenia bude dohodnutý v nájomnej zmluve, maximálne však vo výške hodnoty odpisov.

V porovnaní s doterajšími podmienkami nájmu bude nájomca uhrádzať nájomné, pričom možnosť započítať bude len s finančnými prostriedkami vynaloženými na investície do predmetu nájmu vo vlastníctve KSK. Nájomca bude súčasne naďalej zabezpečovať bežnú údržbu a opravu celého predmetu nájmu, refundovať daň z nehnuteľnosti a poistenie predmetu nájmu.

Predmetnou zmenou podmienok dôjde k ďalšiemu zhodnocovaniu majetku KSK a súčasne zabezpečeniu prevádzky školy s medzinárodným zázemím v tomto regióne.

Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca splnil svoju povinnosť v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy len sčasti, avšak KSK má záujem využiť predmet nájmu na pokračovanie výchovno - vzdelávacej oblasti v danom regióne, ako aj s poukazom na výšku investícií vykonaných nájomcom do majetku KSK bez súhlasu, je predkladaný návrh na zmenu podmienok nájmu a zníženie sumy, ktorú bol nájomca povinný preinvestovať v zmysle čl. VI ods. 3 nájomnej zmluvy na 487 097,78 eur tak, ako je to uvedené v návrhu na uznesenie časť A/. Súčasne sa predkladá návrh na budúcu kúpu stavby súp. č. 4154 – Centrum excelentnosti DSA pre vodárenské profesie a stavby bez súp. č. – polygon, ktoré sú umiestnené na pozemkoch vo vlastníctve KSK v areáli SSOŠ DSA v Trebišove za účelom budúceho majetkovo - právneho vysporiadania stavby nájomcu na pozemku KSK tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie časť B/.

Návrh na uznesenie týkajúce sa schválenia zmeny podmienok nájmu pre nájomcu je potrebné schváliť 3/5 väčšinou všetkých poslancov zastupiteľstva a bude realizované uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve.

Košice, 29. 09. 2021

Spracovala: JUDr. Ľubica Palková, odbor správy majetku
Ing. Ingrid Banáry, odbor projektov a investícií
Ing. Peter Kutrucz, odbor školstva