



Deň zasadnutia MsZ / Testületiülésnapja: 17.09.2020/2020.09.17.

Názov predkladaného materiálu – Előterjesztett anyag címe

**Centrum pedagogicko –psychologického poradenstva a prevencie – Žiadosť
o prenájom nebytových priestorov**

**Pedagógiai és pszichológiai tanácsadó és megelőzési centrum – Kérvény nem lakás
célú helyiségek bérbevételére**

Zodpovedný predkladateľ/ Felelős előterjesztő	PhDr. Ingrid Szabó
Vypracoval / Témafelelős	Anikó Kovácsová

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Finančná komisia/ Pénzügyi bizottság	07.09.2020
Komisia územného plánovania, životného prostredia a pre rozvoja mesta/ Területrendezési, környezetvédelmi és városfejlesztési bizottság	03.09.2020
Mestská rada/ Városi Tanács	09.09.2020

Prílohy - Mellékletek:

1.	Dôvodová správa
2.	Návrh(y) na uznesenie
3.	Prílohy: Žiadosť
	Situácia



Dôvodová správa - Indoklás:

A. *Východisko:*

B. **Žiadateľ :**

Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom Pevnostný rad 14, 945 01 Komárno

Predmet žiadosti :

prenájom nebytových priestorov v budove so súp. číslom 907, na parcele reg. "C" č. 56, vo výmere 364 m², vedených na LV č. 6434 v k. ú. Komárno, konkrétne :

- I. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 299,13 m²,
- II. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 300,04 m²,
na dobu neurčitú resp. určitú min. na 10 rokov.

Žiadaná cena nájmu:

Celková podlahová plocha NBP je 599,17 m², z čoho 95,18 m², tvoria spoločné priestory.

Žiadaná cena nájmu za spoločné priestory (vstupná hala, schodisko, chodby 95,18 m²) je **5,00 eur/ m²/rok**,

Žiadaná cena nájmu za prevádzkové priestory (503,995,00 m²) je **10,00 eur/ m²/rok**,

Žiadaná cena za parkovanie (5 parkovacích miest pre zamestnancov a klientov centra) je **20, 00 eur/rok/1 parkovacie miesto**

Cena prenájmu celkom podľa žiadosti: **5615,80 eur /rok**

C. *Informačný základ:*

- *Súvisiaca platná legislatíva– zákon č. 138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:*
 - <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/138/20170201>
- *Súvisiace všeobecne záväzné nariadenia mesta: Zásady hospodárenia s majetkom mesta a dodatky:*
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-03.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-29.pdf>
 - <http://www.komarno.sk/docs/vzn/2008/2008-21.pdf>
 - <http://komarno.sk/content/file/vzn/2009/2009-13.pdf>
 - http://www.komarno.sk/sk/majetok-mesta---bdu_4332.html
- *Súvisiace interné normy mesta– Zásady (predaj podľa § 9a ods. 8 písm. c/ zákona)*



Stanoviská poradných orgánov/ Tanácsadó szervek állásfoglalásai:

Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby :

Stanovisko MsÚ: odporúča schváliť návrh na uznesenie

Stanovisko KÚPŽPaPRM zo dňa 03.09.2020: odporúča schváliť návrh na uznesenie alt.č.3 5-0-0

Stanovisko FK zo dňa 07.09.2020: odporúča postúpiť do Rady pri MZ 6-0-0
(pozn. do materiálu sú doplnené pozmeňujúce návrhy FK alt. 1 a alt.2)

Stanovisko Rady pri MZ zo dňa 09.09.2020: odporúča postúpiť na prerokovanie do MZ
6-0-0

Návrhy na uznesenie

Alternatíva č.1

**Pozmeňujúci návrh FK na uznesenie
k žiadosti o prenájom nebytových priestorov**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

1. v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **zámer prenájmu** nebytových priestorov v budove so súp. číslom 907, na parcele reg. "C" č.56, vo výmere 364 m², vedených na LV č. 6434 v k. ú. Komárno, a to:

- I. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 299,13 m²,
- II. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 300,04 m²,

spolu o výmere: 599,17m², na dobu **neurčitú, s ročnou výpovednou lehotou, ako prípad hodný osobitného zreteľa**, pre Centrum pedagogicko –psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom Pevnostný rad 14, 945 01 Komárno, nakoľko CPPPaP poskytuje poradenstvo pre deti od narodenia do ukončenia ich prípravy na povolanie, ich rodičom, pedagógom, vychovávateľom a odborných zamestnancom škôl v meste Komárno bezplatne.

2. nájomné vo výške **24,00 eur/ m²/rok, t.j. 14 380,08 eur/rok**

za nasledovných podmienok :



- nájomca sa zaväzuje v prvých 5 rokoch nájomného vzťahu vykonať rekonštrukciu prenajatých priestorov, t.j. 1.a 2. nadzemného podlažia v nasledovnom rozsahu:
 - *Dispozičná prestavba kancelárskych priestorov (kancelárie, čakáreň pre klientov, terapeutické miestnosti, kuchynka pre zamestnancov, knižnica),*
 - *Hygienické zariadenia*
 - *Výmena okenných výplní,*
 - *Renovácia zvislých konštrukcií (stierka/maľovka),*
 - *Interiérové odhlučnené dvere,*
 - *Oprava/výmena podláh,*
 - *Vstupné dvere s videovrátnikom – vstup do priestorov na 1.NP a 2.NP,*
 - *Vybudovanie internetovej siete a telefónnej ústredne vrátane pripojenia na štátnu pokladňu*

v predpokladanej výške nákladov na rekonštrukčné práce 150.000,- eur

- samotný rozsah rekonštrukčných prác musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom,
- režijné náklady hradí nájomca na základe refakturácie,
- investície a rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu sa po ukončení nájomnej doby sa stanú vlastníctvom mesta Komárno,
- rekonštrukčné práce nájomca vykoná v súlade so stanoviskom Krajského pamiatkového úradu,
- prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného po 10 rokoch nájomného vzťahu,
- mesto zverejní svoj zámer prenajať nehnuteľnosť v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

B/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta Komárno

1. zabezpečiť zverejnenie zámeru v zmysle bodu A/ tohto uznesenia,
Termín : 30 dní od schválenia uznesenia
2. predložiť na ďalšie zasadnutie MZ návrh o schválení zmluvy o nájme.



Alternatíva č.2

**Pozmeňujúci návrh FK na uznesenie
k žiadosti o prenájom nebytových priestorov**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

1. v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- **zámer prenájmu** nebytových priestorov v budove so súp. číslom 907, na parcele reg. "C" č.56, vo výmere 364 m², vedených na LV č. 6434 v k. ú. Komárno, a to:

- I. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 299,13 m²,
- II. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 300,04 m²,

spolu o výmere: 599,17m², na dobu **neurčitú, s ročnou výpovednou lehotou, ako prípad hodný osobitného zreteľa**, pre Centrum pedagogicko –psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom Pevnostný rad 14, 945 01 Komárno, nakoľko CPPPaP poskytuje poradenstvo pre deti od narodenia do ukončenia ich prípravy na povolanie, ich rodičom, pedagógom, vychovávateľom a odborných zamestnancom škôl v meste Komárno bezplatne.

2. nájomné vo výške

za nebytová priestory vo výške **12,00 eur/m²/rok**, t.j. 7190,04 eur/rok a
za parkovanie vo výške _____ 150,00 eur/rok
spolu **7340,04 eur/rok**

za nasledovných podmienok :

- nájomca sa zaväzuje v prvých 5 rokoch nájomného vzťahu vykonať rekonštrukciu prenajatých priestorov, t.j. 1.a 2. nadzemného podlažia v nasledovnom rozsahu:
 - *Dispozičná prestavba kancelárskych priestorov (kancelárie, čakáreň pre klientov, terapeutické miestnosti, kuchynka pre zamestnancov, knižnica),*
 - *Hygienické zariadenia*
 - *Výmena okenných výplní,*
 - *Renovácia zvislých konštrukcií (stierka/maľovka),*
 - *Interiérové odhlučnené dvere,*
 - *Oprava/výmena podláh,*



- *Vstupné dvere s videovrátnikom – vstup do priestorov na 1.NP a 2.NP,*
- *Vybudovanie internetovej siete a telefónnej ústredne vrátane pripojenia na štátnu pokladňu*

v predpokladanej výške nákladov na rekonštrukčné práce 150.000,- eur

- samotný rozsah rekonštrukčných prác musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom,
- režijné náklady hradí nájomca na základe refakturácie,
- investície a rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu sa po ukončení nájomnej doby sa stanú vlastníctvom mesta Komárno,
- rekonštrukčné práce nájomca vykoná v súlade so stanoviskom Krajského pamiatkového úradu,
- prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného po 10 rokoch nájomného vzťahu,
- mesto zverejní svoj zámer prenajať nehnuteľnosť v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

B/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta Komárno

1. zabezpečiť zverejnenie zámeru v zmysle bodu A/ tohto uznesenia,
Termín : 30 dní od schválenia uznesenia
2. predložiť na ďalšie zasadnutie MZ návrh o schválení zmluvy o nájme.

Alternatíva č.3 - podľa žiadosti

**Návrh na uznesenie
k prenájmu nebytových priestorov**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

1. v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
 - **zámer prenájmu** nebytových priestorov v budove so súp. číslom 907, na parcele reg. "C" č.56, vo výmere 364 m², vedených na LV č. 6434 v k. ú. Komárno, a to:



- I. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 299,13 m²,
- II. nadzemné podlažie s podlahovou plochou 300,04 m²,

spolu o výmere: 599,17 m², na dobu **neurčitú**, s **ročnou výpovednou lehotou**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, pre Centrum pedagogicko –psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom Pevnostný rad 14, 945 01 Komárno, nakoľko CPPPaP poskytuje poradenstvo pre deti od narodenia do ukončenia ich prípravy na povolanie, ich rodičom, pedagógom, vychovávateľom a odborných zamestnancom škôl v meste Komárno bezplatne.

2. nájomné vo výške **5 615,80 eur/rok**

za nasledovných podmienok :

- nájomca sa zaväzuje v prvých 5 rokoch nájomného vzťahu vykonať rekonštrukciu prenajatých priestorov, t.j. 1.a 2. nadzemného podlažia v nasledovnom rozsahu:
 - *Dispozičná prestavba kancelárskych priestorov (kancelárie, čakáreň pre klientov, terapeutické miestnosti, kuchynka pre zamestnancov, knižnica),*
 - *Hygienické zariadenia*
 - *Výmena okenných výplní,*
 - *Renovácia zvislých konštrukcií (stierka/maľovka),*
 - *Interiérové odhlučnené dvere,*
 - *Oprava/výmena podláh,*
 - *Vstupné dvere s videovrátnikom – vstup do priestorov na 1.NP a 2.NP,*
 - *Vybudovanie internetovej siete a telefónnej ústredne vrátane pripojenia na štátnu pokladňu*

v predpokladanej výške nákladov na rekonštrukčné práce 150.000,- eur

- samotný rozsah rekonštrukčných prác musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom,
- režijné náklady hradí nájomca na základe refakturácie,
- investície a rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu sa po ukončení nájomnej doby sa stanú vlastníctvom mesta Komárno,
- rekonštrukčné práce nájomca vykoná v súlade **so stanoviskom Krajského pamiatkového úradu**,
- prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného po 10 rokoch nájmomného vzťahu,
- mesto zverejní svoj zámer prenajať nehnuteľnosť v súlade s ustanoveniami podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa,



B/ žiada

Mgr. Bélu Keszegha, primátora mesta Komárno

1. zabezpečiť zverejnenie zámeru v zmysle bodu A/ tohto uznesenia,
Termín : 30 dní od schválenia uznesenia
2. predložiť na ďalšie zasadnutie MZ návrh o schválení zmluvy o nájme.