

Názov materiálu:

Zámer výpožičky majetku mesta

Materiál obsahuje:

1.Pozemok a stavby na Jesenského ulici-Cirkevná základná škola

- návrh na uznesenie
- dôvodová správa
- žiadosť
- doplnenie žiadosti

Predkladá:

JUDr. Roman Lauko, MBA
vedúci právneho a majetkového oddelenia

Vypracovala:

JUDr. Andrea Gašparovičová
samostatný odborný referent

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 14.12.2023 prerokovalo a

Alternatíva č.1

A. berie na vedomie

informáciu o zámere výpožičky nehnuteľného majetku mesta – 2. NP stavby učebný pavilón, stavby skladu hračiek a časti pozemku na Jesenského ul. v Seredi, k.ú.: Sereď

B. konštatuje,

že sa jedná o prípad, pri ktorom sa uplatní výnimočný postup nájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pretože v zmysle článku XV. ods. 2 písm. a) a b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď je takýto postup v záujme obyvateľov mesta alebo určitej väčšej komunity v meste, majetok bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením a zároveň je preukázané, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja mesta a majetok je pre mesto inak nevyužiteľný,

C. schvaľuje

spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom formou výpožičky uplatnením výnimočného postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa, a to 2. NP stavby učebný pavilón so s.č. 2936, postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/4 zastaná plocha a nádvorie, vo výmere 337 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta-katastrálny odbor na LV č.591, stavby- sklad hračiek bez s.č., postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/5 zastaná plocha a nádvorie, vo výmere 63 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č.591, časti par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3138 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č.591 vo výmere 300 m² na dobu 35 rokov, na účel realizácie výchovno – vzdelávacieho procesu v existujúcich stavbách, vybudovanie stavby, ktorá prevádzkovo prepojí existujúce stavby a prístavby učební a výt'ahu k existujúcej stavbe učebného pavilónu, žiadateľovi – Cirkevná základná škola sv. Cyrila a Metoda, Komenského 3064/1, 92601 Sereď, IČO: 34003304.

Alternatíva č.2

A.berie na vedomie

informáciu o zámere nájmu nehnuteľného majetku mesta – 2. NP stavby učebný pavilón, stavby skladu hračiek a časti pozemku na Komenského ul. v Seredi, k.ú.: Sereď

B. konštatuje,

že sa jedná o prípad, pri ktorom sa uplatní výnimočný postup nájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pretože v zmysle článku XV. ods. 2 písm. a) a b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď je takýto postup v záujme obyvateľov mesta alebo určitej väčšej komunity v meste, majetok bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením a zároveň je preukázané, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja mesta a majetok je pre mesto inak nevyužitelný,

C. schvaľuje

spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom formou nájmu uplatnením výnimočného postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a, ods.9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to, a to 2.NP stavby- učebný pavilón so s.č. 2936, postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/4 zastaná plocha a nádvorie, vo výmere 337 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č.591, stavby- sklad hračiek bez s.č., postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/5 zastaná plocha a nádvorie, vo výmere 63 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č.591, časti par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3138 m², v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č.591 vo výmere 300 m² na dobu 35 rokov, na účel realizácie výchovno – vzdelávacieho procesu v existujúcich stavbách, vybudovanie stavby, ktorá prevádzkovo prepojí existujúce stavby a prístavby učební a výt'ahu k existujúcej stavbe učebného pavilónu, žiadateľovi – Cirkevná základná škola sv. Cyrila a Metoda, Komenského 3064/1, 92601 Sereď, IČO: 34003304.

Dôvodová správa:

Právne a majetkové oddelenie Mestského úradu v Seredi predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Seredi, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, návrh na zámer nájmu nehnuteľného majetku – stavby, pozemok na Jesenského ulici v Seredi.

Mesto je výlučným vlastníkom :

- stavby- učebný pavilón so s.č. 2936, postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/4 , v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta-katastrálny odbor na LV č.591
- stavby- sklad hračiek bez s.č., postavenej na par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/5 , v k.ú. Sereď, evidovanej Okresným úradom Galanta-katastrálny odbor na LV č.591
- par. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape par.č. 712/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3138 m², v k.ú. Sereď ,evidovanej Okresným úradom Galanta-katastrálny odbor na LV č.591

Listom zo dňa 26.10.2023 požiadala Cirkevná základná škola sv. Cyrila a Metoda, Komenského 3064/1, 92601 Sereď, IČO: 34003304 o výpožičku vyššie uvedených nehnuteľností a to 2.NP stavby učebného pavilónu a skladu hračiek a časti parcely vo výmere 300 m2 na dobu 35 rokov, t.j. do roku 2058 (na dobu trvania výpožičky doterajších priestorov CZŠ v priestoroch ZŠ J.A.Komenského) za účelom realizácie výchovno – vzdelávacieho procesu v existujúcich stavbách a vybudovanie novej prístavby na časti pozemku vo vlastníctve mesta, v ktorej by bol taktiež realizovaný výchovno- vzdelávací proces, ako aj prístavba spojovacej chodby .

Dňa 27.11.2023 bolo mestu Sereď doručené doplnenie žiadosti, ktorým žiadateľ v prípade neschválenia výpožičky žiada o nájom vyššie uvedených nehnuteľností a to 2. NP stavby učebného pavilónu a skladu hračiek a časti parcely vo výmere 300 m2 na dobu 35 rokov, t.j. do roku 2058 (na dobu trvania výpožičky doterajších priestorov CZŠ v priestoroch ZŠ J.A.Komenského) za cenu 1 €/predmet nájmu/rok z dôvodu hodného osobitného zreteľa za účelom realizácie výchovno – vzdelávacieho procesu v existujúcich stavbách a vybudovanie novej prístavby na časti pozemku vo vlastníctve mesta, v ktorej by bol taktiež realizovaný výchovno- vzdelávací proces, ako aj prístavba spojovacej chodby .

Zdôvodnenie žiadosti :

V Seredi sú 3 základné školy, ktoré ponúkajú rodičom mesta a ich deťom základné vzdelávanie v plnoorganizovaných ZŠ. CZŠ sv. Cyrila a Metoda /ďalej CZŠ/ je jedn ou z nich. Nachádza sa v spoločnom školskom areáli so ZŠ J .A.Kamenského /ďalej JAK/. Obidve školy sú školské zariadenia pavilónového typu a sú prevádzkovo prepojené už od zriadenia CZŠ v roku 1993. Od vzniku CZŠ prešlo 30 rokov a základné vzdelávanie žiakov za toto obdobie postupne prechádzalo prirodzenými zmenami, ktoré podmienili vznik nielen nových štandardov, ale aj si vyžiadali priestorové i materiálne zmeny vzdelávania. Následkom vyššie uvedených faktov bolo potrebné aktuálne prehodnocovať disponibilitu a adaptabilitu nášho školského zariadenia, resp. doplnenie a vybudovanie odborných učebni a ďalších súvisiacich priestorov, ktoré budú napĺňať aktuálne stanovené štandardy vzdelávania žiakov na ZŠ a zabezpečenia rovnakú kvalitu vzdelávania detí v Seredi.

Na základe opätovného vyhodnocovania aktuálne využívaných priestorov, ktoré v rámci budovy máme k dispozícii sa širokou internou aj odborným poradenstvom podporenou diskusiou dospelo k záveru, že súčasná priestorová kapacita objektu, ktorú dostala naša škola k dispozícii, dosiahla svoj limit a už neumožňuje vytvoriť nové odborné učebne s príslušným prevádzkovým zázemím. S prihliadnutím na priestorové možnosti školy nie je možné žiakom školy zabezpečiť rovnocenné podmienky na realizáciu výchovno - vzdelávacieho procesu základného vzdelávania podľa stanovených štandardov.

Existujúci objekt bývalej MŠ na Kamenského ul. 2936 v Seredi, ktorý doteraz na 1. poschodí využívalo DOC Stonožka, spadá do kategórie školských budov. 1.poschodie, po odchode doterajšieho užívateľa, ponúka formou rekonštrukcie adaptovať existujúce priestory na učebne pre žiakov školy a zvýšiť tak kvalitu vzdelávania detí mesta Sered'.

Riaditeľstvo CZŠ predkladá konštruktívne možnosti s účelom zvýšiť kvalitu vzdelávania detí mesta, ktoré dokážu:

1.prepojiť už existujúcu prevádzku školy v pôvodných priestoroch s "tou novou" spôsobom, ktorý zachová kontinuitu výchovno-vyučovacieho procesu v zmysle školského zákona a vyhlášky o ZŠ

2.vytvoriť možnosti, ktoré prevádzkovo ani nijakým iným spôsobom neobmedzia a nenarušia prevádzku JAK, s ktorou naša CZŠ spoločne využíva budovu B a školský areál.

Riaditeľstvo CZŠ už v mesiaci január 2023 informovalo poslancov MZ v Seredi o nepostačujúcej kapacite na zvyšovanie kvality vzdelávania detí mesta na tejto škole. Na základe vtedajších reakcií komisií pri MZ mesta a nesúhlasu riaditeľstva JAK bolo riaditeľstvo CZŠ nútené hľadať iné možnosti ako zabezpečiť kontinuitu dosahovania kvality základného vzdelávania žiakov mesta Sered'. Momentálne viaceré projekty a programy v oblasti školstva ponúkajú možnosti získať finančné prostriedky na dobudovanie školskej infraštruktúry tak, aby sa zvýšila kvalita vzdelávania aj v ZŠ.

Existujúci objekt spadajúci do kategórie školských budov bol do užívania uvedený v roku 1985. Stavebno-technický stav zásadne nevyhovuje súčasným požiadavkám na energetickú hospodárnosť budov. Budova je postavená panelovým konštrukčným systémom s minimálnymi tepelno technickými vlastnosťami. V nedávnej minulosti vymenené plastové okná s izolačným dvojsklom taktiež nevyhovujú súčasným požiadavkám na tepelný odpor konštrukcií.

Inžinierske siete sú v nevyhovujúcom stavebno-technickom stave. Ďalšia prevádzka uvedeného objektu bez zásadných stavebno-technických úprav je maximálne nevhodná. Vzhľadom na vek a dĺžku užívania budovy bez rekonštrukčných prác hrozí vznik vážnych porúch s možnosťou havarijných situácií hlavne pri rozvodoch a inštaláciách.

Navrhovaná rekonštrukcia 2.NP a samostatného skladového objektu pre potreby CZŠ by zahŕňala kompletne zateplenie (fasád a striech) vrátane výmeny vonkajších výplní otvorov, ktoré by spĺňali súčasné požiadavky na teplo technické vlastnosti plášťa budov.

Rekonštrukcia vnútorných priestorov bude riešiť dispozičné úpravy a kompletnú výmenu zdravotníckej a elektroinštalácie. Pre maximálne zníženie energetickej náročnosti priestorov sa zrealizuje nový systém vykurovania tepelným čerpadlom. Pre splnenie náročných kritérií na prevádzku verejných budov projekt predpokladá umiestnenie fotovoltaických panelov na streche zabezpečujúcich potrebu elektrickej energie prevádzky objektu. Súčasne s rekonštrukciou predmetných priestorov bude navrhnutá dvojpodlažná prístavba dvoch učební so zázemím a výťahom za účelom debarierizácie. Uvedenou generálnou rekonštrukciou a

dostavbou sa maximálne možným spôsobom zlepši stavebno-technický stav majoritnej časti objektu a tým aj ekonómia prevádzkových nákladov. Realizáciou tejto investície sa zvýši hodnota budovy a zároveň sa výrazne predĺži jej životnosť.

Možnosť realizovať komplexné rekonštrukčné práce na predmetnom objekte bývalej MŠ v najbližšom možnom časovom horizonte z prostriedkov, ktoré finančne nezaťažia vlastníka objektu, s priamym dosahom na zabezpečenie zvyšujúcej sa kvality vzdelávania detí mesta Sereď je jedno značne hodnotnejším a perspektívnejším spôsobom hospodárenia s obnovením a regeneráciou existujúceho stavebného potenciálu na území mesta.

Dlhodobou výpožičkou CZŠ a rekonštrukciou pôvodného objektu sa dosiahne výrazná modernizácia a zhodnotenie budovy podľa najnovšej environmentálnej klasifikácie s takmer nulovou energetickou náročnosťou prevádzky. Mesto Sereď zhodnotí svoj majetok bez záťaže finančnými nákladmi. Spolu s esteticky pôsobivejším výrazom celého areálu sa zvýši kvalita základného vzdelávania žiakov mesta. Pridanou hodnotou celého projektu budú environmentálne prospešné prínosy navrhovaného riešenia a trvalá udržateľnosť. Realizácia environmentálnych opatrení a systémov aplikovaných v objekte a v jeho okolí bude vytváraná spôsobom, ktorý zabezpečí jedinečnú možnosť jej zapojenia do edukačného procesu výuky žiakov.

Stanoviská odborných útvarov

ORPRMaVO

Mesto Sereď nemá v predmetnej lokalite plánovaný žiadny investičný zámer.

Oddelenie ÚPaSP

Nemá pripomienky, pozemky sú súčasťou funkčnej plochy občianskej vybavenosti označenej ako OV-05 (areál základných škôl).

Upozorňujeme, že pri projektovej príprave stavby je potrebné rešpektovať záväznú časť ÚPN-M Sereď.

Oddelenie ŽP a údržby mesta Sereď

Odporúča schváliť za podmienok:

1. Nakoľko sa na parc. č. 712/1 nachádza funkčná zeleň a žiadosť neobsahovala informáciu o výrube drevín, OŽPaÚM ju požaduje zachovať.
2. V prípade nevyhnutného a opodstatneného výrubu drevín (stromy) v zmysle § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (ďalej len „zákon“), požiada žiadateľ mesto Sereď o vydanie príslušného súhlasu.
3. Zabezpečiť aby počas realizácie stavby neboli poškodzované dreviny v súlade s § 47 ods. 1 zákona. Rešpektovať ustanovenia STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristický štandard – Ochrana drevín pri stavebnej činnosti.
4. Poziadať mesto Sereď o súhlas na presun prvkov detského ihriska.
5. Odpady vznikajúce pri realizácii stavby musia byť zneškodnené v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a VZN č. 7/2017 v znení neskorších nariadení.

Oddelenie ŠŠK

Budovu bývalej materskej školy na Jesenského ul. spolu s pozemkom a sklodom hračiek mesto Sereď odkúpilo od spoločnosti I.D.C. Holding v roku 2012 za čiastku 60 000 €.

Prízemie budovy využíva Denné centrum seniorov. Mesto v roku 2014 s podporu TTSK v areáli vybudovalo petangové ihrisko. CZŠ sv. Cyrila a Metoda dlhodobo pociťuje nedostatok priestorov, poskytnutie uvedených priestorov by tento problém čiastočne riešilo. V prípade schválenia žiadosti je v zmluve o výpožičke potrebné podrobne upraviť podmienky:

- Povinnosť zachovať petangové ihrisko s možnosťou využívania verejnosťou.
- Presne zadefinovať spôsob rozúčtovania prevádzkových nákladov.
- Určiť povinnosť realizovať opravy a údržbu predmetu výpožičky/nájmu.
- Zabezpečiť samostatný vchod pre denné centrum seniorov.



Cirkevná ZŠ sv. Cyrila a Metoda
Komenského 3064/41, 92601 Sered'

MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ	
Dátum:	27 -10- 2023
Podanie číslo:	27986/2023
Prílohy/Prílohy:	Vybavuje: EP

Váž. pán primátor

Ing. Ondrej Kurbel
Námestie republiky 1176/10
926 01 Sered'

Vaše číslo:

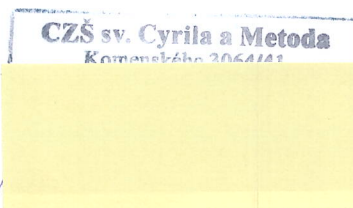
Naše číslo:
204/2023

Vybavuje:
Ing. Monika Kroláková

Dátum:
26.10. 2023

Vec: Žiadosť o výpožičku.

Dolu podpísaná Ing. Monika Kroláková, riaditeľka CZŠ sv. Cyrila a Metoda v Seredi, splnomocnená zriaďovateľom školy Rímskokatolícka cirkev – Trnavská arcidiecéza Holého 10 v Trnave, Vás touto cestou žiadam o výpožičku 2 n.p. učebného pavilónu parc.číslo 712/4, skladu hračiek parc.číslo 712/5 a 300 m2 pozemku parc.číslo 712/1 na Komenského ul.č. 2936 v Seredi na dobu 35 rokov, t.j. do roku 2058 /je to obdobie výpožičky terajších priestorov ZŠ J. A. Komenského využívaných CZŠ sv. Cyrila a Metoda/. Dôvod výpožičky a všetky potrebné dokumenty tvoria prílohu tejto žiadosti. Zároveň žiadam o ochranu grafickej časti, ktorá je súčasťou príloh tejto žiadosti. Grafická časť podlieha ochrane autorských práv a nie je možné ju bez súhlasu CZŠ sv. Cyrila a Metoda v Seredi kopírovať, zverejňovať mimo účelu, na ktorý bol vyhotovený.



Súctou Ing. Monika Kroláková,
riaditeľka CZŠ sv. Cyrila a Metoda v Seredi

Prílohy:

1. Splnomocnenie zriaďovateľa
2. Dôvodová správa
3. Grafická príloha









Cirkevná ZŠ sv. Cyrila a Metoda
Komenského 3064/41, 92601 Sered'

Dátum:	27 -11- 2023
Podacie číslo:	30106/2023
Prilohy/ listy:	Vybavuje: EF

Váž. pán primátor

Ing. Ondrej Kurbel
Námestie republiky 1176/10
926 01 Sered'

Vaše číslo:

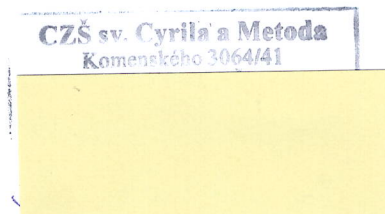
Naše číslo:
204/2023

Vybavuje:
Ing. Monika Kroláková

Dátum:
24.11. 2023

Vec: Doplnenie žiadosti o výpožičku zo dňa 26.10 2023

Dolu podpísaná Ing. Monika Kroláková, riaditeľka CZŠ sv. Cyrila a Metoda v Seredi, splnomocnená zriaďovateľom školy Rímskokatolícka cirkev – Trnavská arcidiecéza Holého 10 v Trnave, Vás touto cestou v prípade neposkytnutia výpožičky v predmetnej veci žiadam o poskytnutie nájmu v predmetnej veci z dôvodu osobitného zreteľa pre výchovno-vzdelávaciu oblasť s výškou nájmu 1,- eur ročne na celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu – 35 rokov do roku 2058 /je to obdobie výpožičky terajších priestorov ZŠ J. A. Komenského využívaných CZŠ sv. Cyrila a Metoda/.



S úctou Ing. Monika Kroláková,
riaditeľka CZŠ sv. Cyrila a Metoda v Seredi

Prilohy:

1. Splnomocnenie zriaďovateľa
2. Dôvodová správa
3. Grafická príloha