**Bod č.**

**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 23. júna 2017

**Návrh**

**na schválenie projektu využitia budovy internátu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, Račianska 80, Bratislava Nadáciou Cvernovka, ktorým sa predlžuje nájom internátu, ako prípadu hodného osobitného zreteľa za účelom vybudovania Centra metropolitných inovácií**

Materiál predkladá:

Ing. Igor Bendík, podpredseda BSK

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia  
2. Dôvodová správa  
3. Projekt využitia budovy internátu Račianska 80 Bratislava  
4. Prílohy

Zodpovedný:

Mgr.art. Zuzana Šajgalíková

riaditeľka odboru kultúry a cestovného ruchu

Ing. Jozef Chynoranský

riaditeľ OIČSMaVO

Spracovateľ:

Mgr.art. Zuzana Šajgalíková

riaditeľka odboru kultúry a cestovného ruchu

Mgr. Zuzana Ivašková  
vedúca oddelenia kultúrneho plánovania

Mgr. Gabriela Korčáková

referent právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Papánová

vedúca odd. správy majetku

Ing. Marián Múdry

riaditeľ Odboru financí

Bratislava

jún 2017

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ...... / 2017**

zo dňa 23.06. 2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**A.**    **s c h v a ľ u j e**

**A.1.** ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov projekt využitia budovy internátubývalejStrednej odbornej školy chemickej, ktorým sa predlžuje nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a to:

**pozemky:**

- parcela č. 13418/1 - pozemok pod budovou o výmere 1785 m2

- parcela č. 13418/2 - areál o výmere 9449 m2

**stavby:**

- stavba súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1

zapísané v registri „C“ KN, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na LV č. 4196, okres: Bratislava III, obec: BA – m.č. Nové Mesto  v katastrálnom území Nové Mesto, ako areál bývalej SOŠ chemickej Račianska 78-80

na účel vybudovania Centra metropolitných inovácií; pričom osobitným zreteľom je integrácia celého areálu Kreatívneho a kultúrneho centra formou zjednotenia s jeho neoddeliteľnou súčasťou – internátom, s cieľom posilniť regionálny význam centra so zreteľom aj na blízkosť železničnej stanice zabezpečením nasledovných funkcií, pričom žiadna z navrhovaných funkcií nepresiahne 50 % využitia úžitkovej plochy:

1. využitie synergického potenciálu existujúceho Kreatívneho centra s mimovládnymi neziskovými organizáciami v oblasti občianskych a sociálnych inovácií vytvorením strediska mimovládnych organizácií a umeleckých ateliérov (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod a)
2. rozšíriť ponuku komunitných verejných služieb miestnej štvrte, mesta a celého metropolitného regiónu v budove a areáli internátu (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod b)
3. vytvorenie dostupného bývania v krátkodobom, strednodobom i dlhodobom horizonte v prvom rade pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod c)
4. vytvorenie expozitúry Kreatívneho centra Bratislava – projektový zámer určený pre financovanie z Integrovaného operačného programu 2014-2020, Prioritnej osi 3 – Mobilizácie kultúrneho potenciálu regiónov (realizácia tejto funkcie závisí od vývoja rokovaní so sprostredkovateľským orgánom – Ministerstvom kultúry SR) (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod d)

s podmienkami:

1. nájomné za stavbu súp. č. 1576, na parc. č. 13418/1 (internát) je 66.000,- € /ročne; v súlade s Uznesením č. 51/2016, časť A., písm. c); (v súlade s priloženým projektom v časti 3);
2. záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK v minimálnej výške minimálne 1 600 000,- € na predmet nájmu (budova internátu), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu; záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu internátu, ktoré je 66 000 € ročne;
3. záväzok nájomcu vynaložiť:

* v prvom roku nájmu minimálne vo výške 80 000 €
* v 2. – 4. roku nájmu minimálne vo výške 420 000 €
* v 5. – 7. roku nájmu minimálne vo výške 500 000 €
* v 8. – 10. roku nájmu minimálne vo výške 600 000 €

s cieľom udržať budovu internátu a pozemky patriace k internátu v užívaniaschopnom a prevádzkyschopnom stave. Tieto minimálne čiastky sa započítavajú do povinných finančných investícií podľa predchádzajúceho bodu; investovanie sa preukazuje na základe súdno-znaleckých posudkov; v prípade ak nájomca nesplní svoju povinnosť, prenajímateľ má oprávnenie odstúpiť od zmluvy;

1. záväzok nájomcu udržiavať budovy, ktoré sú predmetom nájmu v prevádzkyschopnom a užívaniaschopnom stave na vlastné náklady po celú dobu nájmu a hradiť daň z nehnuteľnosti. Investície, ktoré sú technickým zhodnotením budovy internátu, vrátane jej zariadenia a vybavenia, je nájomca povinný vykonať predovšetkým v prvých desiatich rokoch nájmu;
2. nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, pokiaľ takýto podnájom schváli prenajímateľ;
3. v prípade, ak Nadácia Cvernovka nepodá v lehote do 10 pracovných dní po schválení projektu z dôvodu hodného osobitného zreteľa Zastupiteľstvom BSK návrh na zmenu nadačnej listiny a údajov zapísaných do registra na Ministerstvo vnútra SR v súlade s týmto materiálom, uznesenie stráca platnosť;
4. po skončení dohodnutej doby nájmu bude hodnota vykonaných stavebných prác, ktoré sú technickým zhodnotením, prevedená za symbolickú sumu 1,- € do vlastníctva BSK;

**A.2.** zmenu uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.6.2016 v časti A. písm. n) nasledovne:

n) prenajímateľ má pomerné personálne zastúpenie v Správnej rade Nadácie Cvernovka v počte členov jeden člen za BSK ku piatim členom za Nadáciu Cvernovka; členov za prijímateľa do Správnej Rady nominuje predseda BSK.

**A.3.** Zmenu uznesenia č. 58/2016 zo dňa 24.6.2016 v časti A. písm. o) nasledovne:

o) prenajímateľ má pomerné personálne zastúpenie v Dozornej rade Nadácie Cvernovka v počte členov jeden člen za BSK k jednému členovi za Nadáciu Cvernovka; členovia Dozornej rady majú právo zúčastňovať sa zasadnutí Výkonnej Rady Nadácie Cvernovka s poradným hlasom.

**B.  u k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Plzenská 4, 831 03  Bratislava, IČO: 50063421, na základe ktorého sa predlžuje doba nájmu nehnuteľnosti uvedenej v časti A. tohto uznesenia.

Termín: do 31.07.2017 **Dôvodová správa**

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo **uznesením č. 51/2016 zo dňa 10.6.2016 a uznesením č. 58/2016 zo dňa 24.6.2016** ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja – areálu bývalej Strednej odbornej školy chemickej Račianska 78 – Nadácii Cvernovka (Plzenská 4, 831 03  Bratislava, IČO: 50063421) za účelom vytvorenia a prevádzkovania Kreatívneho centra. Doba nájmu 25 rokov začala plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy dňa 1. 8. 2016.

Vzhľadom na účel nájmu ako aj osobitný zreteľ pri jeho schvaľovaní sa Bratislavský samosprávny kraj dohodol s Nadáciou Cvernovka, že súhlas s podnájmom sa v súlade  § 666 bude realizovať formou súhlasu novovytvoreného výkonného orgánu nadácie, ktorým je výkonná rada. Výkonná rada na základe návrhu predloženého správcom nadácie udeľuje súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy medzi nadáciou a tretími osobami, a  schvaľuje zámer vykonať údržbu a opravy, obnovu zariadenia a vybavenia, a iné stavebné úpravy areálu a/alebo budov. Výkonná rada má 4 členov, z ktorých sú vždy dvaja členovia  zástupcami Bratislavského samosprávneho kraja. Funkčné obdobie členov výkonnej rady je trojročné. Členmi výkonnej rady za BSK boli v roku 2016 menovaní Prof. Ing. Arch. Henrieta Moravčíková a Ing. Juraj Káčer. Výkonná rada rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov. Nadácia Cvernovka a BSK sa dohodli aj na zastúpení BSK v Správnej rade nadácie; a to tak, že 1 člen správnej rady bude menovaný BSK. Členom Správnej rady Nadácie Cvernovka za BSK bola v roku 2016 vymenovaná Mgr. Art. Zuzana Šajgalíková. Člena správnej rady menuje predseda BSK. Zároveň Nadácia Cvernovka vytvorila Dozornú radu, v ktorej má BSK personálne zastúpenie v osobe JUDr. Martina Čižmárika, ktorý je zároveň prísediacim členom Výkonnej rady. Nadácia v súlade s uznesením č. 51/2016 podala do 5 pracovných dní od schválenia nájmu podať návrh na zmenu nadačnej listiny a údajov zapísaných do registra na Ministerstvo vnútra SR v súlade s vyššie popísanou dohodou, čo nadácia splnila.

Nadácia Cvernovka sa nájomnou zmluvou zaviazala, že počas doby nájmu vynaloží vlastné finančné prostriedky na uvedenie a udržanie budovy školy v prevádzkyschopnom a užívaniaschopnom stave a to v celkovej predpokladanej výške 740 000  €, pričom v prvom roku nájmu vynaloží na sprevádzkovanie budovy 350 000 €. Kontrola vynaložených prostriedkov sa uskutočňuje každoročne formou znaleckých posudkov. Keďže Nadácia Cvernovka začala s rekonštrukciou v septembri 2016 a preukázateľne preinvestovala v prvom roku vlastné finančné prostriedky tak, ako ju zaväzovalo uznesenie Zastupiteľstva, výška preinvestovaných prostriedkov sa započítala za výšku nájomného. Na posúdenie výšky investovaných finančných prostriedkov na uvedenie budovy školy do prevádzkyschopného stavu zadal Bratislavský samosprávny kraj vypracovať znalecký posudok. Z posudku vyplýva, že budova bola zhodnotená investíciou vo výške 958 639,81 € už za prvý rok trvania nájomného vzťahu. Investované prostriedky sú tvorené zdrojmi z bankového úveru, ktorý bol Nadácii poskytnutý vo výške 550 000 €, ďalej finančnými prostriedkami, ktoré Nadácia získala z grantových programov a súkromných darov vo výške 145 000 € a tiež hodnotou dobrovoľníckej práce. V apríli 2017 získala Nadácia Cvernovka generálneho partnera - Nadáciu VÚB, s ktorou podpísala 3-ročný kontrakt za účelom tvorby kultúrneho programu a podpory umenia v hodnote 300 000 €.

Osobitným zreteľom pri schválení nájmu bolo vybudovanie kreatívneho centra v zmysle podpory talentu a potenciál profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, IT vývojárov a výskumníkov; sprístupňovanie areálu verejnosti a tvorba kultúrneho a spoločenského programu, vrátane vytvorenia možností trávenia voľného času pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy; kontinuita a podpora genia loci bývalého školského areálu v zmysle programov duálneho vzdelávania (príprava do praxe) a vzdelávania v oblasti kultúry a umenia. Tento zámer Nadácia Cvernovka plní a kreatívne centrum bolo oficiálne predstavené verejnosti v rámci podujatia Deň otvorených ateliérov dňa 1. mája 2017, kde sa stretlo s mimoriadnym záujmom verejnosti (vyše 8000 účastníkov). K dátumu 15.5.2017 eviduje Nadácia Cvernovka zazmluvnenú kapacitu prenajatých priestorov v podiele 95 % z prenajímateľnej plochy budovy školy. Profesijné zameranie podnájomníkov tvorí výtvarné umenie, fotografia, architektúra, dizajn (priemyselný, grafický, módny), film, animácia a postprodukcia, divadlo, výskum a inovácie, digitálne riešenia, sociálna práce, literatúra, hudba a rozvoj zručností.

Súčasťou nájmu je budova internátu, t.j. stavby súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1 a pozemkov parcela č. 13418/1, parc. č. 13418/2 na dobu určitú – 1 rok. Podľa podmienky uvedenej v písm. c) časti A. uznesenia č. 51/2016 je nájomca povinný v tejto lehote predložiť na prerokovanie Zastupiteľstvu BSK projekt využitia internátu na ďalšie obdobie v súlade s projektom dočasného zvýhodneného bývania, bývania určeného pre mladých a talentovaných ľudí, s dôrazom na synergie s fungujúcim kreatívnym centrom, pričom projekt musí obsahovať aj návrh výšky nájmu za budovu internátu minimálne 10,- €/m2 ročne; v prípade schválenia predloženého projektu využitia internátu Zastupiteľstvom BSK sa doba nájmu predlžuje na 25 rokov odo dňa účinnosti pôvodnej nájomnej zmluvy.

V Nájomnej zmluve zo dňa 28.7.2016 sa Nadácia Cvernovka zaviazala, že pripraví projekt využitia budovy internátu tak, že bude obsahovať:

1. dočasné zvýhodnené bývanie, bývanie určené pre mladých a talentovaných ľudí s dôrazom na synergie s fungujúcim kreatívnym centrom;
2. rozšírenie kapacity kreatívneho centra;
3. iné doplnkové funkcie ako napríklad stredisko neziskových a treťosektorových organizácií.

Tieto funkcie sú obsiahnuté v predloženom projekte vybudovania Centra metropolitných inovácií. V prípade realizácie projektu v prezentovanej obsahovej štruktúre sa plánuje rozsiahlejšia rekonštrukcia budovy internátu s cieľom adaptácie na novú funkciu. Na základe odborných obhliadok stavu budovy bola vypracovaná predbežná stavebná kalkulácia so zreteľom na uvažovanú budúcu skladbu v minimálnej nevyhnutnej výške 1 600 000 €. BSK na preukázanie vynaloženia týchto investícií stanovil 4 kontrolné obdobia, počas ktorých na základe súdno-znaleckého posudku vypracovaného BSK posúdi plnenie si povinností Nadácie Cvernovka preinvestovať tieto finančné prostriedky tak, ako stanovuje uznesenie v časti A1, t.j. v prvom roku nájmu minimálne vo výške 80 000 €, v 2. – 4. roku nájmu minimálne vo výške 420 000 €, v 5. – 7. roku nájmu minimálne vo výške 500 000 €, v 8. – 10. roku nájmu minimálne vo výške 600 000 € (celkovo 1 600 000 €).

Zároveň tieto funkcie napĺňajú ciele sociálneho začleňovania zadefinované v PHSR 2014-2020 v prioritnej osi 2 – Ľudské zdroje v opatrení 9: Podpora sociálneho začleňovania a boja proti chudobe s definovanými aktivitami: cielené investície do sociálnej infraštruktúry, podpora sociálnych podnikov, aktívne začleňovanie a integrácia marginalizovaných komunít a integrovaný miestny rozvoj riadený komunitou. Projekt obsahuje silnú synergiu so Stratégiou rozvoja kultúry BSK na roky 2015-2020, strategickým cieľom Rozvoj služieb a miestnych komunít: Podpora kultúrnych aktivít, kultúrnych projektov, organizácií a jednotlivcov a podpora angažovanosti občanov v oblasti kultúry, sebarealizácie jednotlivca a rozvoj tvorivosti.

Súčasný stav budovy internátu si zo stavebného a technického hľadiska bude v najbližšej dobe vyžadovať viaceré nevyhnutné opravy bez ohľadu na jeho budúce využitie. Súčasť týchto opatrení tvorí aj zoznam 42 nedostatkov a závad (najmä na elektrických zariadeniach a infraštruktúre) zistených počas obhliadok revíznych technikov v druhej polovici roku 2016 a zhrnutých v záveroch predložených revíznych správ. Za akútny stav sa považuje aj upchávajúca sa kanalizačná sieť, ktorá pri väčších dažďoch vytápa priestory v suteréne budovy, čoho následkom začali stavebné povrchy plesnivieť a bude nevyhnutné pristúpiť k ich sanácii. Základným predpokladom pri ďalšom využití budovy je aj oprava prepadnutých stropov, nevymenených a porozbíjaných okien na viacerých podlažiach a oprava opadávajúcich omietok na fasáde. Súčasťou internátu je školnícky byt, kde v súčasnosti bývajú manželia Novotní.

Budova internátu v súčasnom stave nespĺňa viaceré zákonné normatívy, preto sa pre zabezpečenie bezproblémovej prevádzky predpokladajú aj stavebné úpravy, ako napríklad čiastočná zmena dispozícií, výmena častí zdravotechniky a rekonštrukcia starej elektroinštalácie.

K udržiavaniu budovy internátu v prevádzkyschopnom stave sa viažu aktuálne fixné náklady (energie, údržba, revízie, bezpečnosť a správa) vo výške približne 75 000 € ročne.

Kritéria stanovené Protimonopolným úradom SR k určeniu štátnej pomoci nie sú kumulatívne splnené, keďže nie je naplnené kritérium ekonomického zvýhodnenia nájomca nenapĺňa v zmysle čl. 107 ZFEÚ znaky podniku vykonávajúceho hospodársku činnosť formou ponuky tovaru a/alebo služieb na trhu, nejedná sa preto o štátnu pomoc.