###### **Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

**Návrh komplexného riešenia budúcej prevádzky   
Divadla a Školy LUDUS**

**Materiál obsahuje:**

Návrh uznesenia

Dôvodová správa

Návrh komplexného riešenia budúcej prevádzky...

**Predkladatelia:**

Ing. Tatiana Mikušová, členka Komisie kultúry zastupiteľstva BSK  
Ing. István Pomíchal, člen Komisie kultúry zastupiteľstva BSK  
Mgr. Art. Roman Maroš, člen Komisie kultúry zastupiteľstva BSK

**Zodpovedná:**

Mgr. Art. Zuzana Šajgalíková, riaditeľka Odboru cestovného ruchu a kultúry Úradu BSK

**Spracovatelia:**

Ing. Tatiana Mikušová, členka Komisie kultúry zastupiteľstva BSK  
Mgr. Art. Peter Kuba, umelecký šéf Divadla LUDUS  
Mgr. Art. Dana Kurilllová, riaditeľka Divadla LUDUS

Mgr. Art. Zuzana Šajgalíková, riaditeľka Odboru cestovného ruchu a kultúry Úradu BSK

Mgr. R. Šenkirik, vedúci oddelenia kultúrnej infraštruktúry Úradu BSK

Renáta Staněková, referentka oddelenia kultúrnej infraštruktúry Úradu BSK

Bratislava

september 2017

Návrh uznesenia

**UZNESENIE č. ........... / 2017**

zo dňa 29. 09. 2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**A.**  **b e r i e n a  v e d o m i e**

informáciu o dočasnom pôsobení divadla LUDUS po ukončení podnájmu v priestoroch Tower Stage, s.r.o.

**B. s c h v a ľ u j e**

návrh komplexného riešenia budúcej dlhodobej prevádzky Divadla s Školy LUDUS v priestoroch objektu........ .

**C 1. u k l a d á**

riaditeľovi úradu BSK v prechodnom období medzi ukončením aktuálneho podnájmu v  priestoroch Tower Stage, s. r. o. a nasťahovaním do priestorov dlhodobého sídla zabezpečiť pôsobenie Divadla LUDUS v dočasných priestoroch;

**C 2. u k l a d á**

riaditeľovi úradu BSK vykonať všetky kroky pre vybudovanie a sprevádzkovanie dlhodobého sídla a prevádzky Divadla LUDUS v priestoroch........ .

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Zastupiteľstvo BSK na svojom riadnom zasadnutí dňa 23.06.2017 uznesením č. 83/2017 schválilo Zámer záchrany Divadla LUDUS. V časti B uznesenia uložilo Zastupiteľstvo BSK riaditeľovi úradu úlohu vypracovať Návrh komplexného riešenia budúcej prevádzky Divadla a Školy LUDUS a predložiť ho na prerokovanie v termíne najbližšieho zasadnutia Zastupiteľstva.

**Divadlo LUDUS**

Divadlo LUDUS vzniklo v roku 1970 ako kreatívne centrum mladých. Je jediným divadlom svojho druhu v Bratislavskom kraji, ktoré dlhodobo pracuje s cieľovou skupinou mladých ľudí. Spojením so školou LUDUS, ktorá vychovala pre slovenské divadlo desiatky profesionálnych divadelníkov, vytvára jedinečný koncept prepojenia dramatickej výchovy s profesionálnou divadelnou skúsenosťou, zameraný na kľúčovú vekovú kategóriu. Neprerušená práca s touto cieľovou skupinou je nevyhnutnou podmienkou zachovania a rozvoja divadelnej tradície a jej kontinuity.

Divadlo LUDUS v súčasnosti pôsobí v prenajatých priestoroch na základe podnájomnej zmluvy uzatvorenej v roku 2009 s nájomcom Tower Stage, s.r.o. v objekte budovy na Pribinovej ul. č. 25 v Bratislave. Trvanie zmluvy je 10 rokov. Mesačné nájomné za administratívne a divadelné priestory tvorí sumu 9.600,- Eur, **t.j. za jeden rok vynaloží BSK na prenájom priestorov pre Divadlo LUDUS sumu 115.200,- Eur.** Dňa 3.8.2017 obdržal Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zo strany Tower Stage s.r.o. návrh **Dohody o ukončení podnájmu k 11.11.2017**. Dôvodom ukončenia podnájmu je fakt, že Tower Stage s.r.o., ktorý priestory pre potreby LUDUSu podnajímal, dostal z dôvodu výstavby v blízkosti objektu výpoveď z nájmu v predmetných priestoroch zo strany prenajímateľa – vlastníka objektu.

Bratislavský samosprávny kraj v Stratégii rozvoja kultúry na roky 2015-2020 sformuloval v strategickej časti materiálu nasledovnú víziu rozvoja Divadla LUDUS:

***„Kľúčovým problémom Divadla Ludus sú nevyhovujúce podmienky umeleckej prevádzky divadla v budove Heineken Tower Stage. Riešenie tohto problému je zásadnou výzvou pre Bratislavský samosprávny kraj. Do momentu vypršania nevýhodnej nájomnej zmluvy je potrebné nájsť pre pôsobenie Divadla Ludus adekvátne priestory, čo je základný predpoklad pre zmysluplné a úspešné fungovania divadla. Dlhodobou víziou rozvoja Divadla Ludus je nadviazať na dlhoročnú hodnotnú tradíciu spojenú so školou Ludus a spolu s vyhovujúcimi prevádzkovými podmienkami dosiahnuť zvýšenie návštevnosti divadla.“***

Stratégia rozvoja kultúry v Bratislavskom samosprávnom kraji na roky 2015-2020, kapitola 4: Kultúrna infraštruktúra Bratislavského samosprávneho kraja, str. 23

V Akčnom pláne Stratégia stanovuje nasledovné kľúčové kroky s termínmi plnenia:

***PRIORITA 4: Optimalizácia infraštruktúry***

*Opatrenie 4.1:   
Zabezpečenie podmienok a koncepcie činnosti Divadla LUDUS po skončení nájmu v priestoroch Tower Stage*

*Termín: 2019*

*Merateľné ukazovatele:*

*a) Vytypovanie vhodného sídla Divadla Ludus – 2016*

*b) Nastavenie podmienok prevádzky Divadla Ludus v novom sídle, resp. nových priestoroch (zvážiť obnovenie Školy Ludus) – 2017*

*c) V prípade nutnosti adaptovať priestory – projektová dokumentácia k adaptácii nových priestorov na účely prevádzky Divadla Ludus – 2018*

*d) Sťahovanie Divadla Ludus do nových priestorov – 2019*

Stratégia rozvoja kultúry v Bratislavskom samosprávnom kraji na roky 2015-2020, Akčný plán , str. 44

Merateľné ukazovatele sú priebežne plnené.

**Vznik a činnosť pracovnej skupiny**

Na podnet Kultúrnej komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja menoval riaditeľ Úradu BSK v septembri 2016 **pracovnú skupinu**, s úlohou nájsť a pripraviť dlhodobé riešenie pôsobenia a rozvoja Divadla LUDUS (a tiež Bratislavského bábkového divadla, nakoľko obe divadlá v tom istom čase čelili/čelia akútnemu prevádzkovému problému. BBD našlo pre svoju dočasnú prevádzku vhodné priestory v bývalom Dome detí na Škultétyho ulici, kde pôsobí od apríla 2017). Pracovná skupina sa zhodla, že **prioritou** pri hľadaní vhodného dlhodobého sídla pre **divadlo LUDUS** je garancia samostatnej dlhodobej divadelnej prevádzky bez zdieľania priestorov s iným nájomníkom/-i a tiež možnosť vytvorenia spoločných priestorov so školou LUDUS.

Členovia pracovnej skupiny

Ing. Tatiana Mikušová   
(garant za Divadlo LUDUS)  
Ing. István Pomichal, PhD.   
(garant za BBD)  
Mgr. Art. Roman Maroš  
(člen komisie kultúry, divadelný režisér)

Mgr. art. Dana Kurillová   
(riaditeľka, Divadlo LUDUS)  
Mgr. art. Peter Kuba (Divadlo LUDUS)  
Ing. Ján Brtiš (riaditeľ BBD)  
OCRaK (gesčný odbor)  
OIČSMaVO

Predkladaný materiál prezentuje návrh komplexného riešenia budúcej prevádzky divadla a školy LUDUS. Materiál je koncipovaný **v troch častiach.** Časť A informuje o **ukončení podnájmu** zo strany Tower Stage s.r.o. Časť B predstavuje riešenie **dočasného pôsobenia** Divadla LUDUS v náhradných priestoroch v období od ukončenia podnájmu v Heineken Tower Stage do obdobia vybudovania trvalého sídla. Časť C prezentuje možnosti vybudovania trvalého sídla divadla vo **variantných riešeniach**, ktoré zahŕňajú aj možnosť prinavrátenia Školy LUDUS pod jednu strechu s Divadlom LUDUS. Materiál bol vypracovaný v súlade s Akčným plánom Stratégie rozvoja kultúry a PHSR BSK na základe činnosti pracovnej skupiny vymenovanej riaditeľom Úradu BSK pre tento účel a v úzkej spolupráci s vedením divadla LUDUS.

**KOMPLEXNÉ RIEŠENIE BUDÚCEJ PREVÁDZKY DIVADLA A ŠKOLY LUDUS**

**ČASŤ A: Ukončenie aktuálneho podnájmu**

Dňa 1.6.2017 Divadlo LUDUS oficiálne oznámilo Úradu BSK, že Tower Stage s.r.o. nevie už v novembri 2017 garantovať plánovanie termínov predstavení, nakoľko prichádza k rekonštrukcii budovy Tower Stage a k výstavbe Eurovea 2. Divadlo dostalo odporúčanie zabezpečiť si prenájom priestorov v inom objekte. Úrad BSK oficiálnym listom požiadal prenajímateľa, aby túto skutočnosť potvrdil najneskôr do 23.6.2017 písomným stanoviskom a tiež aby sa vyjadril, či a dokedy je schopný garantovať plnenie zmluvy. Po opakovanej výzve na predloženie stanoviska v predmetnej veci dňa 3.8.2017 obdržal Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zo strany Tower Stage s.r.o. návrh **Dohody o ukončení podnájmu k 11.11.2017**. Dôvodom ukončenia podnájmu je fakt, že Tower Stage s.r.o., ktorý priestory pre potreby LUDUSu podnajímal, dostal z dôvodu výstavby v blízkosti objektu výpoveď z nájmu v predmetných priestoroch zo strany prenajímateľa – vlastníka objektu.

O vypracovanie návrhu dohody o ukončení prenájmu požiadal Odbor cestovného ruchu a kultúry právne oddelenie Úradu BSK. Dňa 23. 8. 2017 oddelenie kultúrnej infraštruktúry Úradu BSK elektronicky zaslalo spoločnosti Tower Stage s.r.o. návrh dohody o ukončení podnájmu **k 15.11.2017** aj so žiadosťou o písomné preukázanie dôvodu zániku užívacieho práva spoločnosti Tower Stage s.r.o. k predmetným nebytovým priestorom. Spoločnosť Tower Stage do termínu spracovania tohto materiálu neodpovedala.

**ČASŤ B: Dočasné pôsobenie**

Vzhľadom na požiadavku zabezpečiť kontinuitu divadelnej prevádzky v sezóne 2017-2018 a neprerušiť činnosť divadla sa pracovná skupina od momentu, kedy obdržala prvé informácie o možnom ukončení nájmu v Heineken Tower Stage (jún 2017) zaoberala popri hľadaní vhodného dlhodobého sídla aj témou dočasnej prevádzky divadla LUDUS. Prechodne bude divadlo LUDUS pôsobiť v nasledovnom priestore:

**Štúdio S**, Námestie 1. Mája 5, 811 06 Bratislava

Priestor vyhovuje požiadavkám na hranie divadelných predstavení. Náklady na prenájom predstavujú sumu 4.500 až 5.500 EUR mesačne, na základe vecného plnenia podľa počtu predstavení (cca 10 predstavení mesačne), t. j. **45.000,00 až 55.000,00 EUR ročne**.

Skúšanie a nácvik inscenácií si divadlo dočasne zabezpečí v priestoroch Školy LUDUS na Palackého ul. v Bratislave.

Skladové priestory zostanú nezmenené, divadlo sa usiluje o ich priamy nájom od majiteľa, bez sprostredkovania cez spoločnosť Tower Stage. Náklady na prenájom skladových priestorov vzídu z dohody s vlastníkom.

Bratislavské bábkové divadlo ponúklo priestory na sídlo administratívy Divadla LUDUS. Tieto priestory sú v zlom stavebno-technickom stave a hygienicky nevyhovujú. Navyše, budova bábkového divadla bude rekonštruovaná. Divadlo LUDUS preto našiel dočasné riešenie administratívnych priestorov v adaptovanom (pôvodne bytovom) priestore na Štefánikovej ulici (v blízkosti dočasného pôsobiska v Štúdiu S) za výhodných finančných podmienok.

Pracovná skupina sa pri hľadaní vhodných priestorov oboznámila i s nasledovnou ponukou:

**Spoločenský dom Nivy**, Súťažná 18, 821 08 Bratislava, správca: Cultus Ružinov a.s.

Priestor umožňuje hranie predstavení (v celkovom počte max 3 predstavenia týždenne), avšak sála nedisponuje základným technickým vybavením nevyhnutným pre činnosť profesionálneho divadla (najmä svetelný park). Priestor umožňuje užívanie skúšobnej sály, využitie dočasných skladových priestorov a umiestnenie prevádzky administratívneho zázemia divadla.

Náklady na ročný nájom priestorov pre prevádzku administratívneho zázemia a skladových priestorov: **22.941,72 EUR bez DPH**

Náklady na ročný nájom priestorov na hranie predstavení a skúšanie nových inscenácií (ODHAD na základe cenníka pri kalkulovaní 3 predstavení a 5 štvorhodinových skúšok týždenne, 50 týždňov v roku): **106.000 EUR bez DPH**

Spolu: **128.941,72 EUR bez DPH**

Pracovná skupina sa rozhodla túto ponuku nevyužiť.

Fotografie

 

**ČASŤ C: Dlhodobé sídlo Divadla a Školy LUDUS**

**Priority**

Hlavnou prioritou pri hľadaní dlhodobého sídla Divadla LUDUS je garancia samostatnej dlhodobej prevádzky bez zdieľania priestorov s iným nájomníkom/-i. Splnenie tejto podmienky je nevyhnutné pre činnosť a najmä rozvoj profesionálnej divadelnej organizácie. Divadlo LUDUS je neoddeliteľne spojené so školou LUDUS a vďaka ich vzájomnému prepojeniu sa vytvára jedinečný kultúrno-vzdelávací koncept, ktorého podpora a rozvoj sú aj z celoslovenského pohľadu prioritami. Optimálnym riešením do budúcnosti je popri autonómnej prevádzke aj spojenie divadla a školy pod jednou strechou v spoločných priestoroch. Otvorenou zostáva téma právnej formy školy, ktorá je od roku 2003 z rozhodnutia zriaďovateľa odčlenená od Divadla Ludus a od roku 2005 funguje ako súkromná ZUŠ, v súčasnosti s viac ako 250 žiakmi.

1. **Zoznam obhliadnutých objektov**

Pracovná skupina na riešenie dlhodobého sídla Divadla LUDUS od septembra 2016 do septembra 2017 absolvovala celkom **28 pracovných stretnutí** a vykonala obhliadku a analýzu prevádzkových možností v celkovo **13-tich rôznych objektov** na území Bratislavy.

1. **Objekty nevyhovujúce pre dlhodobú prevádzku (so zdôvodnením)**
2. Priestory súčasného sídla súkromnej Školy LUDUS, Palackého ul. v Bratislave, objekt obytného domu je v súkromnom vlastníctve.

*Na základe posúdenia statika a architekta v obytnom dome nie sú možné stavebné úpravy, ktoré si vyžaduje prevádzka profesionálneho divadla.*

1. Bývalý Dom detí, Škultétyho č. 5, Bratislava, vlastníkom je Jednotný majetkový fond odborových zväzov SR (bývalé pôsobisko Radošinského naivného divadla)

*Priestory spĺňajú všetky kritéria, ale na základe jednania z vlastníkom prichádza do úvahy maximálne dvojročný prenájom. Priestory boli využité na krátkodobý prenájom pre dočasné pôsobenie Bratislavského bábkového divadla.*

1. Kultúrne centrum Kamel, Molecova 2,. vlastník Mestská časť Bratislava, Karlova ves

*Po viacerých rokoch stagnácie kultúrna činnosť v Kamel klube začína ožívať, z toho dôvodu na základe informácie od vedenia KC koexistencia s iným súborom neprichádza do úvahy.*

1. Dom kultúry B-NM, Vajnorská 21, vlastník Mestská časť Bratislava, Nové Mesto

*Z dôvodu vyťaženosti a množstva aktivít v DK dlhodobý prenájom nie je možný.*

1. Dom kultúry Zrkadlový háj – Kultúrne zariadenia Petržalky, Rovniakova 3, vlastník Mestská časť Bratislava, Petržalka.

*Kapacity vo všetkých priestoroch sú pravidelne využívané, koexistencia s iným súborom neprichádza do úvahy, čo potvrdilo vedenie DK i v oficiálnej komunikácii s BSK.*

1. Dom kultúry Lúky – Kultúrne zariadenia Petržalky, Vígľašská 1, vlastník Mestská časť Bratislava, Petržalka

*Objekt ide do plánovanej rekonštrukcie zo zámerom vytvorenia komunitných aktivít. Priestory divadelnej sály a zázemie nevyhovuje požiadavkám profesionálneho divadla.*

1. Viacpodlažný mestský dom v zástavbe na Laurinskej ul. 14, v centre Bratislavy, vlastník TERRA TRADE, s.r.o.

*Priestory vhodné na činnosť. Pracovná skupina pozastavila ďalšie rozpracovanie tohto variantu pre vysoké finančné náklady na rekonštrukciu.*

1. Iuventa – Slovenský inštitút mládeže, Karloveská 64, 842 58 Bratislava, vlastník Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR

*Vedeniu organizácie boli predložené požiadavky na dlhodobú prevádzku divadla a školy LUDUS. Úrad BSK dosiaľ neobdržal od druhej strany vyjadrenie k možnej spolupráci. V priestoroch sa plánuje rozsiahlejšia rekonštrukcia (veľká sála nie je momentálne v prevádzkyschopnom stave). Pri súčasnom modeli prevádzky s uzatvorenými podnájomnými zmluvami v menších skúšobných priestoroch nie je v priestoroch možná ani dočasná prevádzka divadla LUDUS.*

1. **Objekty vyhovujúce pre dlhodobú prevádzku**
2. **Kongresová centrum** v budove TECHNOPOLU na Kutlíkovej č. 17 v Bratislave Petržalke, vlastník Technopol Services, a.s.

*Variant bol zamietnutý vzhľadom na informácie pochádzajúce z právneho stanoviska vypracovaného na základe požiadavky Úradu BSK, podľa ktorého bolo vydané* ***neodkladné opatrenie súdu, ktoré neumožňuje vlastníkovi uzatvárať žiadne zmluvy s tretími stranami.***

1. **Dom kultúry Dúbravka**, Saratovská 2/a, vlastník Mestská časť Bratislava, Dúbravka.

Odbor Cestovného ruchu a kultúry opakovane požiadal o predloženie písomného stanoviska a ponuky podmienok nájmu vedenie mestskej časti Dúbravka a vedenie Domu kultúry Dúbravka (naposledy dňa 23. 8. 2017). **Do termínu spracovania tohto materiálu mestská časť ani Dom kultúry Dúbravka písomné stanovisko a písomnú ponuku nepredložili.**

1. **Patrónka**, Domov sociálnych služieb pre deti a rehabilitačné stredisko ROSA, Dúbravská cesta 1, Bratislava, Objekt B3 – HALA-telocvičňa, učebne, tlačiareň Noymar, Stavis s. r. o. Ústav stavebnej ekonómie vypracoval odhad nákladov na realizáciu potrebných **stavebných úprav v sume 1.630.093,17 EUR** bez DPH. Odhad tvorí prílohu č. 1. Odhad nákladov na divadelné technológie predstavuje na **mobilné technológie sumu 211.000,33 EUR** bez DPH a na **zabudované technológie sumu 300.000,33 EUR** bez DPH (podľa prieskumu trhu vypracovaného Divadlom LUDUS).
2. Areál bývalej Cvernovky, časť **Pradiareň**, Páričková ul. č. 1127/18, 821 08 Bratislava. Vlastník objektu: YIT Slovakia, a. s., Račianska 153, 831 54 Bratislava. Spoločnosť YIT Slovakia, a. s. zaslala podklady (pôdorys, vizualizácia) na dlhodobý prenájom priestorov. **Ponuka ceny nájmu predstavuje sumu 37.876,45 EUR mesačne pre divadlo aj školu dohromady (vrátane DPH).**
3. Bývalý **Obchodný dom** **Dunaj**, Nám. SNP č. 30, 815 83 Bratislava. Vlastník objektu: CTP Invest, SK, spol. s r.o., Czech Office: Purkyňova 2121/3, 110 00, Praha, Česká Republika. Spoločnosť CTP zaslala podklady (pôdorys, vizualizácia) na dlhodobý prenájom priestorov. **Ponuka ceny nájmu predstavuje sumu 28.304,80 EUR mesačne pre divadlo aj školu dohromady (vrátane DPH).**

Spomedzi obhliadnutých objektov prichádzajú do úvahy **4 objekty**, ktoré sú vhodné na vybudovanie dlhodobého sídla pre Divadlo a Školu LUDUS za realistických podmienok. Tento materiál predstavuje tieto objekty ako varianty pre komplexné riešenie budúcej prevádzky Divadla a Školy LUDUS a prekladá ich na diskusiu Zastupiteľstvu BSK.

**1. VARIANT DK DÚBRAVKA**

Vlastník objektu: MČ Dúbravka

Forma vytvorenia stáleho sídla: prenájom

Dĺžka garancie stáleho sídla: 25 rokov

Celková prenajímateľná plocha: vlastník nepredložil písomnú ponuku

Možnosť vytvoriť priestory i pre Školu LUDUS: áno

Investor do stavebných úprav: vlastník MČ Dúbravka

Investor do nákupu technológie: vlastník MČ Dúbravka

Výška investície pre BSK: 0,- Eur

Výška ročného nájmu: vlastník nepredložil písomnú ponuku

**Finančné hľadisko**

Mestská časť Dúbravka pripravuje rekonštrukciu Domu kultúry Dúbravka v etapách, pričom prvá, najrozsiahlejšia etapa by mala byť ukončená na jeseň roku 2018. Súčasťou rekonštrukcie podľa vyjadrenia MČ Dúbravka môže byť vytvorenie vhodných priestorov pre dlhodobé sídlo Divadla a Školy LUDUS. Investíciu do vytvorenia priestorov by mal vykonať vlastník objektu, t. j. MČ Dúbravka (verejný subjekt) a to i do stavebných úprav, i do mobilných a zabudovaných technológií. Výška nájomného zo strany BSK by mohla zohľadňovať túto investíciu.

Investícia BSK: 0,- Eur

Investícia vlastníka objektu

1. Mobilné (nezabudované) technológie: vlastník nepredložil písomnú ponuku
2. Zabudované technológie: vlastník nepredložil písomnú ponuku
3. Stavebné úpravy: vlastník nepredložil písomnú ponuku

Spolu: vlastník nepredložil písomnú ponuku

Výška nájmu: EUR/m²/mesiac – vlastník nepredložil písomnú ponuku

Výška ročného nájmu (bez započítania hodnoty investície): vlastník nepredložil písomnú ponuku

**Časový rámec**

1. Podpis nájomnej zmluvy: cca 2017 (podľa výsledkov rokovania)
2. Začatie prác na stavebných úpravách priestorov: 2018
3. Ukončenie prác na stavebných úpravách priestorov: 2018 /prvá etapa
4. Sťahovanie Divadla a Školy LUDUS natrvalo do nových priestorov: 2018/2019

**Výhody**

Vlastníkom objektu je verejný subjekt, vďaka čomu je zmluvný vzťah stabilnejší, ako keď je zmluvný partnerom súkromná spoločnosť. Investíciu vykoná vlastník objektu, BSK nemusí do prípravy priestorov investovať prostriedky. Na pleciach vlastníka sú tiež všetky procesy súvisiace s verejným obstarávaním. DK Dúbravka je zavedená kultúrna ustanovizeň s vyriešenou dostupnosťou, vybavenosťou i diváckou základňou, na ktorú môže činnosť Divadla LUDUS nadviazať.

**Nevýhody**

Nevýhodou je fakt, že MČ Dúbravka plánuje i v budúcnosti vo svojich priestoroch organizovať vlastnú kultúrnu činnosť, ktorej by sa program i prevádzka Divadla LUDUS museli prispôsobiť. Ponúkané priestory tiež neposkytujú dostačujúce možnosti pre prevádzku Školy. Rekonštrukcia objektu má prebehnúť v dvoch etapách, čo by si za istých okolností vynútilo sťahovanie divadla v rámci objektu.

**Fotodokumentácia súčasného stavu**

** **

** **

** **

** 2. VARIANT PATRÓNKA**

Vlastník objektu: BSK

Forma vytvorenia stáleho sídla: zverenie do správy

Dĺžka garancie stáleho sídla: neobmedzená (ide o objekt vo vlastníctve BSK)

Celková plocha: 1.088,64 m²

Možnosť vytvoriť priestory i pre Školu LUDUS: áno

Investor do stavebných úprav: BSK

Investor do nákupu technológie: BSK

Výška investície pre BSK: 2.141.093,83 Eur (bez DPH)

Výška ročného nájmu: 0,- Eur

**Finančné hľadisko**

Investícia BSK

1. Mobilné (nezabudované) technológie: 211 000,33,- Eur (bez DPH)
2. Zabudované technológie: 300 000,33,- Eur (bez DPH)
3. Celkové náklady stavby: 1.630.093,17 Eur (bez DPH) – Príloha č.1

Spolu: 2.141.093.83 Eur (bez DPH)

**Časový rámec**

1. BSK: Prevod objektu zo správy DSS do správy BSK: možný termín 2017
2. BSK: Vypovedanie nájomných zmlúv súčasným nájomníkom: možný termín 2017
3. BSK: Spustenie verejného obstarávania na nákup divadelných technológií a zhotoviteľa stavebných úprav: 1 Q 2018
4. BSK: Začatie prác na stavebných úpravách priestorov: 4 Q 2018
5. BSK: Ukončenie verejného obstarávania a inštalácia divadelných technológií: 4 Q 2019
6. BSK: Ukončenie prác na stavebných úpravách priestorov: 4 Q 2019
7. BSK: Sťahovanie do nových priestorov: reálny termín je 2020

**Výhody**

Vlastníkom objektu je BSK, vďaka čomu je možné vybudovať pre Divadlo a Školu LUDUS trvalé sídlo bez časového ohraničenia. Investícia, ktorú BSK vykoná, je do vlastného majetku, ktorý sa ňou zhodnocuje. Areál na Patrónke má strategickú polohu a v horizonte niekoľkých desiatok rokov sa môže stať neuralgickým bodom mestského rozvoja Bratislavy v napojení na najväčší a najdynamickejšie sa rozvíjajúci dopravný uzol mesta. BSK má zámer vybudovať v areáli moderný komplex poskytujúci ďalšie kultúrne služby, čím by pre činnosť Divadla LUDUS vznikli silné kultúrne i ekonomické synergie.

**Nevýhody**

Nevýhodou je časové hľadisko. Vzhľadom na nutnosť realizácie verejných obstarávaní sú procesy menej pružné ako v súkromnom sektore. Riziko predstavuje tiež samotný Zákon o VO, ktorý umožňuje prostredníctvom námietok a žiadostí o nápravu procesy VO predlžovať spôsobom, na ktorý nemá verejný obstarávateľ vplyv. Takúto skúsenosť má i BSK a je čiastočným dôvodom na dosiaľ neukončenú víziu rekonštrukcie sídelnej budovy Bratislavského bábkového divadla, v dôsledku čoho pôsobí BBD už tretím rokom v náhradných priestoroch. Podľa realistického odhadu by sťahovanie divadla a školy nemohlo prebehnúť skôr ako v druhej polovici roka 2019.

**Fotodokumentácia súčasného stavu**

** **

**3. VARIANT PRADIAREŇ**

Vlastník objektu: YIT Slovakia, a. s.

Forma vytvorenia stáleho sídla: prenájom

Dĺžka garancie stáleho sídla: 30 rokov

Celková prenajímateľná plocha: 1.574,25 m2

Možnosť vytvoriť priestory i pre Školu LUDUS: áno

Investor do stavebných úprav: vlastník

Investor do zabudovanej i mobilnej technológie: vlastník

Výška investície mimo stavebných úprav: 555.095,24,- Eur vrátane DPH (podľa cenovej ponuky od vlastníka) – rozpočíta sa do nájmu

Výška základného nájmu pre divadlo aj školu: 37.876,45,- EUR vrátane DPH mesačne

Vizualizácia s cenovou ponukou tvorí Prílohu č. 2 (obsahuje aj cenovú ponuku).

**Finančné hľadisko**

Vlastník ponúka predmetné priestory za 37.876,45 EUR mesačne.

**Časový rámec**

Plánovaný termín ukončenia výstavby celého objektu je rok 2019.

**Výhody**

Hlavnou výhodou je vytvorenie komplexného priestoru vo vysokom štandarde pre Divadlo aj Školu LUDUS s technickým zázemím na náklady vlastníka (prejaví sa na cene nájmu) a časové hľadisko. Vlastník ponúka dlhšie garantované obdobie nájmu – až 30 rokov. Objekt sa nachádza vo výbornej lokalite v širšom centre, je tu previazanosť na ďalšie spoločenské funkcie komplexu. Výhodou sú i dobré referencie vlastníka. BSK by nemusel realizovať proces VO na realizáciu úprav priestorov a nákup technologického vybavenia.

**Nevýhody**

Termín sťahovania Divadla LUDUS je podmienený realizáciou rozsiahleho investičného projektu. Nevýhodou je tiež vysoká cenanájmu.

**Fotodokumentácia súčasného stavu**

** **

****

** **

** **

**4. VARIANT OD DUNAJ**

Vlastník objektu: CTP Invest, SK, spol. s r.o.

Forma vytvorenia stáleho sídla: prenájom

Dĺžka garancie stáleho sídla: 25 rokov

Celková prenajímateľná plocha: 1.576 m²

Možnosť vytvoriť priestory i pre Školu LUDUS: áno

Investor do stavebných úprav: vlastník

Investor do nákupu technológie: BSK

Výška investície pre BSK: 211 000,33,- Eur (bez DPH) – investícia do mobilných technológií

Výška nájmu pre divadlo aj školu: 28.304,80,- Eur mesačne s DPH (bez zápočtu investície vlastníka do zabudovaných technológií) – CENOVÁ PONUKA NIE JE KONEČNÁ, prebiehajú rokovania.

Štúdia s vizualizáciou tvorí Prílohu č. 3 (neobsahuje cenovú ponuku).

**Finančné hľadisko**

Výška nájmu pre divadlo aj školu dohromady tvorí sumu 28.304,80 Eur mesačne (vrátane DPH). V sume nie je zahrnutá investícia do zabudovaných technológií.

**Časový rámec**

Plánovaný termín ukončenia výstavby celého objektu je prvý kvartál 2019.

**Výhody**

Najvýraznejšou výhodou je skorý termín ukončenia stavby a teda možnosť sťahovania divadla a školy do nových priestorov v krátkom čase. Lokalita v centre mesta vo väzbe na ďalšie kultúrne inštitúcie prestavuje taktiež výhodu. Ponúkané priestory sú variabilné s možnosťou potrebných úprav. Je tu perspektíva realizácie úprav vo vysokom štandarde. Vzhľadom na pozíciu v centre mesta je výhodou tiež dobrá dopravná dostupnosť.

**Nevýhody**

Relatívne obmedzené možnosti parkovania pre návštevníkov.

**Fotodokumentácia súčasného stavu**

** **

** **

**1. ZÁVER**

**Porovnávacia tabuľka**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| VARIANT | DK Dúbravka | Patrónka | | Pradiareň | | OD Dunaj | |
| Vlastník objektu | MČ Dúbravka | BSK | | YIT Slovakia, a.s. | | CTP Invest SK, spol. s.r.o. | |
| Forma sídla | prenájom | zverenie do správy | | prenájom | | prenájom | |
| Dĺžka trvania | 25 rokov | neurčito | | 30 rokov | | 25 rokov | |
| Divadlo/Škola | s kompromismi | Divadlo | Škola | Divadlo | Škola | Divadlo | Škola |
| Plocha | - | 1.088,64 m² | | 823,22 m² | 751,21 m² | 1076 m² | 500 m² |
| Plocha spolu |  | 1.088,64 m² | | 1574,43 m² | | 1576 m² | |
| Investícia (vrátane DPH) | - | 1.956.111,80 (rekonštrukcia)+  613 200,39 (zabudované a mobilné technológie) | | 482.077,63 (rozpočíta sa do nájmu) | 73.017,61 (rozpočíta sa do nájmu) | 253.200,39 (mobilné technológie) |  |
| Investor | vlastník | BSK | | vlastník | | BSK | vlastník |
| Nájom/mesiac (vrátane DPH)  prvých 10 rokov | - | 0 | dohodou | 19.806,67 vrátane energií | 18.074,11 vrátane energií | 23.804,80 \* vrátane energií a zápočtu investície do zabudovaných technológií | 7.000,00  vrátane energií |
| Nájom/mesiac (vrátane DPH)  zvyšné obdobie | - | 0 | dohodou | 19.806,67 vrátane energií | 18.074,11 vrátane energií | 21.304,80 vrátane energií | 7.000,00 vrátane energií |
| Celková vynaložená suma | - | 2.569.312,10 + energie 1.528.450,50 \*\* = 4.097.762,60 | | 7.612.479,70 | 6.579.679,80 | 6.691.440,00 | 2.100.000,00 |
| Riziká verejného obstarávania | áno | áno | | nie | | nie | |
| Sťahovanie | 2018/2019 | 1-2 Q 2020 | | 4 Q 2019 | | I Q 2019 | |

\* CENOVÁ PONUKA NIE JE KONEČNÁ, prebiehajú rokovania.

\*\* Výpočet: bola použitá priemerná suma servisného poplatku predloženého súkromnými investormi, t.j. 4,68 Eur/m²/mesiac (vrátane DPH)

**Príloha č. 1**

****

**Príloha č. 2**

**Ponuka VARIANT PRADIAREŇ**

**Príloha č. 3  
Ponuka VARIANT OD DUNAJ**