**Bod č. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 10. júna 2016

**Návrh**

**na prenájom areálu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, Račianska 78, Bratislava Nadácii Cvernovka ako prípadu hodného osobitného zreteľa za účelom vytvorenia kreatívneho centra**

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

Ing. Igor Bendík 1. Návrh uznesenia

podpredseda BSK 2. Dôvodová správa

3. Prílohy

4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr.art. Zuzana Šajgalíková

riaditeľka odboru kultúry a cest. ruchu

JUDr. Ing. Ján Keselý

riaditeľ OIČSMaVO

Spracovateľ:

Mgr.art. Zuzana Šajgalíková

riaditeľka odboru kultúry a cest. ruchu

JUDr. Matúš Šaray

Vedúci Právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková

referent právneho oddelenia

Bc. Gabriela Papánová

vedúca odd. správy majetku

Bratislava

jún 2016

Návrh uznesenia

**UZNESENIE č. ........... / 2016**

zo dňa 10. 06. 2016

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

1. **s ch v a ľ u j e**

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 nájomnehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja na účel vytvorenia a prevádzkovania Kreatívneho centra; pričom osobitným zreteľom je 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; a to:

**pozemky:**

* parcela č. 13418/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1785 m2;
* parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m2;
* parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m2;
* parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m2;
* parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2;
* parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m2;
* parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12333 m2;
* parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m2;

**stavby:**

* stavba súp. č. 1575, situovanej na parcele č. 13419/1, iná budova (budova školy);
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, iná budova (budova internátu);
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/3, spojovacia chodba;
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13419/5, spojovacia chodba;
* stavba súp. č. 11726, situovanej na parcele č. 13419/2, garáže;
* stavba súp. č. 11727, situovanej na parcele č. 13419/3, sklad;

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 **s odkladacou podmienkou,** že nájomná zmluva v časti „priestoru užívaného rodinou Novotných v rozsahu 64,31 m2, nachádzajúceho sa na 1 NP stavby súp. č. 1576, situovanej na parcele č.  13418/1, ktorý nie je na LV č. 4196 evidovaný ako byt“,  nadobudne účinnosť až podpísaním preberacieho a odovzdávacieho protokolu s podmienkami:

1. nájomcom je Nadácia Cvernovka, so sídlom Plzenská 4, 831 03 Bratislava, IČO: 50063421;
2. doba nájmu budovy školy na parc. č. 13419/1, garáže súp. č. 11726 na parc. č. 13419/2 a skladu súp. č. 11727 na parcele č. 13419/3; spojovacích chodieb stavba súp. č. 1576 na parc. č. 13418/3 a 13419/5 a pozemkov parc. č. 13419/1-5 a parc. č. 13418/3 – určitá – 25 rokov, začína plynúť odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy;
3. doba nájmu budovy internátu, t.j. stavby súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1 a pozemkov parcela č. 13418/1, parc. č. 13418/2 – určitá - 1 rok; nájomca je 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 nájomnej zmluvy;
4. nájomné za stavbu súp. č. 1576,na parc. č. 13418/1 (internát) je 1,- € /ročne za prvý rok nájmu;

- nájomné za stavba súp. č. 1575, na parc.č. 13419/1(škola) je 60 000,- €/ročne;

- nájomné za pozemky 13419/1-5 a parc. č. 13418/3, 13419/2,3, garáž, sklad je 1,- €/ročne;

- nájomné za pozemky parc. č. 13418/1, parc. č. 13418/2 je 1,- /ročne;

1. záväzok a oprávnenie nájomcu na vlastné náklady a zodpovednosť vykonať stavebné úpravy, rekonštrukcie, opravy, údržbu, modernizáciu tak, aby nehnuteľnosti mohli slúžiť účelu zodpovedajúcemu dôvodu hodnému osobitného zreteľa; nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, opravu, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu len ak ju schválil prenajímateľ;
2. záväzok nájomcu požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu účelu časti stavby, ak si to stavebné úpravy, odsúhlasené prenajímateľom vyžiadajú;
3. záväzok nájomcu oznámiť prenajímateľov úkony pred stavebným úradom;
4. splnomocnenie prenajímateľa udelené nájomcovi na úkony pred stavebným úradom, súvisiace s prácami / stavebnými zmenami, na ktoré dal prenajímateľ súhlas;
5. záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky na predmet nájmu (budova školy), vo výške 740 000,- €; pričom investície, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých 5 rokoch nájmu; záväzok nájomcu vo výške 740 000,- € sa započítava do nájomného za budovu školy, ktoré je 60 000,- €/ročne.
6. Záväzok nájomcu vynaložiť v prvom roku nájmu finančné prostriedky vo výške 350 000,- € na uvedenie budovy školy do prevádzkyschopného a užívaniaschopného stavu; táto čiastka sa započítava do povinných finančných investícií podľa predchádzajúceho bodu; v prípade ak nájomca nesplní svoju povinnosť, prenajímateľ má oprávnenie odstúpiť od zmluvy; finančné prostriedky vo výške 390 000,- € je nájomca povinný preinvestovať v nasledujúcich 10 rokoch nájmu;
7. záväzok nájomcu udržiavať budovy, ktoré sú predmetom nájmu v prevádzkyschopnom a užívaniaschopnom stave na vlastné náklady po celú dobu nájmu;
8. nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, pokiaľ takýto podnájom schváli prenajímateľ;
9. prenajímateľ má personálne zastúpenie vo Výkonnej rade Nadácie Cvernovka v počte 2 členov, ktorí sú poslancami Zastupiteľstva BSK; Výkonná rada je orgán vytvorený za účelom koordinácie spolupráce nadácie a Bratislavského samosprávneho kraja, na ktorý prenajímateľ deleguje oprávnenie udeľovať súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy, vykonať údržbu a opravy, rekonštrukciu iné stavebné úpravy areálu a/alebo budov nachádzajúcich sa v bývalom areáli SPŠCH;
10. prenajímateľ má personálne zastúpenie 1 členom Správnej rady Nadácie Cvernovka, člena správnej rady nominuje predseda BSK;
11. prenajímateľ má personálne zastúpenie v Dozornej rade Nadácie Cvernovka;
12. skončenie nájomnej zmluvy je viazané na zrušenie výkonnej rady správnou radou Nadácie Cvernovka, resp. zmenu jej pôsobnosti, a/alebo na obmedzenie /zrušenie personálneho zastúpenia Bratislavského samosprávneho kraja v orgánoch nadácie;
13. povinnosť nájomcu pri správe CO krytov postupovať v súlade so zákonom 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva ako aj Vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany;
14. po skončení dohodnutej doby nájmu bude hodnota vykonaných stavebných prác, ktoré sú technickým zhodnotením, prevedená za symbolickú sumu 1,- € do vlastníctva BSK;
15. v prípade ak nadácia Cvernovka nepodá v lehote do 5 pracovných dní po schválení nájmu 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.

**u k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Plzenská 4, 831 03 Bratislava, IČO: 50063421, na základe ktorej sa bude realizovať prenájom nehnuteľností uvedených v časti A. tohto uznesenia .

**T: 31.7.2016**

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Bývalá Stredná priemyselná škola chemická  (ďalej len: „SPŠCH“) v Bratislave vznikla v roku 1951. V roku 2004 sa SPŠCH, Račianska 78, Bratislava zlúčila so Stredným odborným učilišťom chemickým na Skalickej ulici č. 1, Bratislava do Združenej strednej školy chemickej. V roku 2008 sa ZSŠCH spojila s SOU chemickým vo Vlčom hrdle č. 50, Bratislava a vznikla Spojená škola, Račianska č. 78, Bratislava s organizačnými zložkami  Stredná odborná škola, Račianska 78 Bratislava a Stredná odborná škola, Vlčie hrdlo č. 50, Bratislava. Vzhľadom na nízky počet žiakov, ktorí navštevovali uvedené organizačné zložky školy sa Stredná odborná škola z Račianskej 78 presťahovala do Vlčieho hrdla.

Rozhodnutím vedenia BSK od 1. 9.  2008 sa do priestorov bývalej ZSŠCH, Račianska 78 v Bratislave dočasne po dobu rekonštrukcie presťahovalo Gymnázium, Grosslingová 18, Bratislava po dobu realizovania rekonštrukcie budovy, ktorá sa ukončila v júni roku 2010. Spojená škola chemická so sídlom Račianska 78 (Od 1. 7. 2011 SOŠ chemická) užívala priestory internátu a časť budovy školy po dobru jedného roka.

Budova je päťpodlažná so suterénom a nadstavenou fotokomorou pod strechou objektu, s kapacitou školy 700 detí. V septembri 2015 bol areál vyňatý zo správy bývalej Strednej odbornej školy chemickej, toho času je v správe BSK a nie je využívaný.

Areál školy pozostáva z pozemkov a stavieb a to:

* parcela č. 13418/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1785 m2;
* parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m2;
* parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m2;
* parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m2;
* parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2;
* parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m2;
* parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12333 m2;
* parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m2;
* stavba súp. č. 1575, situovanej na parcele č. 13419/1, iná budova (budova školy);
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, iná budova (budova internátu);
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/3, spojovacia chodba;
* stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13419/5, spojovacia chodba;
* stavba súp. č. 11726, situovanej na parcele č. 13419/2, garáže;
* stavba súp. č. 11727, situovanej na parcele č. 13419/3, sklad;

zapísaných 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.

Internát - súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1 - objekt s piatimi nadzemnými podlažiami a podpivničením. Budova školy - súp. č. 1575, na parc. č. 13419/1 pozostáva z piatich nadzemných podlaží a podpivničením, hlavný vstup má z Račianskej ulice. Kuchyňa s jedálňou - bola využívaná pre žiakov ubytovaných v internáte. Objekt internátu je spojovacou chodbou spojený so školou a nad ním je časť objektu telocvičňa.

Garáže súp. č. 11726 na parc. č. 13419/2 - samostatne stojace garáže pre motorové vozidlá. Sklad súp.č. 11727 na parc. č. 13419/3 -  jednopodlažný objekt, ktorý bol využívaný ako sklad chemikálií.

Oplotenie - parc. č. 13418/2 a 13419/4, k.ú. BA – Nové Mesto, oddeľuje verejnú príjazdovú komunikáciu na Račianskej ul. od areálu školy s internátom a jeho komunikačných priestorov. Oplotenie je vybudované z bočných a zadných strán areálu školy s internátom.

Súčasťou areálu je aj prípojka vody, kanalizácia, prípojka plynu, elektrické rozvody, spevnené plochy pre peších , spevnené plochy – cestná komunikácia, spevnené plochy parkovisko pre objekt garáže, spevnené plochy – asfaltová plocha ihrísk, tenisový kurt, vonkajšie schody, obrubníky a pozemky.

V budove internátu súp. č. stavby 1576, situovanej na parcele č.  13418/1,  s účelovým určením ako iná budova v k. ú. Bratislava – Nové mesto, obec Bratislava III sa nachádza **obývaný byt** o výmere 64,31 m2, ktorý nie je evidovaný na LV č. 4196 ako bytový priestor. Budova internátu je takto „zaťažená“ nájmom bytového priestoru. Jedná sa o tzv. „nájomný byt“, kde v prípade predaja všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu prechádzajú na nového vlastníka dotknutej nehnuteľnosti. Oprávnení užívatelia na základe Dohody o odovzdaní a prevzatí služobného bytu uzavretej s Domovom mládeže, ul. Februárového víťazstva 80, Bratislava, /toho času Račianska 80, Bratislava/, dňa 01.11.1986, sa stali užívateľmi 2-izbového služobného bytu  spolu s príslušenstvom, situovaným v prízemí budovy domova mládeže. K odovzdaniu bytu do užívania došlo aj napriek tomu, že nebol skolaudovaný a zapísaný ako bytový priestor. Napriek skutočnosti, že nešlo o bytový priestor, bol na tento účel po celý čas využívaný ako služobný byt a bol obývaný Oprávnenými. Užívanie služobného bytu bolo viazané na plnenie prác spojených s údržbou a chodom domova mládeže. Rozsudkom Okresného súdu BA III č. 21 C 14/04-45, právoplatného dňa 28.12.2004, z dôvodu súdneho určenia neplatnosti výpovede z nájmu medzi účastníkmi konania a to prekvalifikovania služobného bytu na byt obecný v zmysle platného Občianskeho zákonníka, došlo k právnej zmene v režime spravovania služobného – obecného bytu. Z uvedeného dôvodu BSK ponúkol užívateľom bývalého služobného bytu náhradné ubytovanie formou zriadenia vecného bremena in personam s právom dožitia, na časť stavby, ktorá slúži ako ubytovací priestor. Materiál, ktorého predmetom je zriadenie vecného bremena sa pripravuje na prerokovanie Zastupiteľstvom BSK.

V suteréne Račianskej 80 sa nachádzajú 2 **CO kryty**, ktoré sú súčasťou internátu - suterénu - nie sú vyznačené na LV, avšak sú evidované Okresným úradom Bratislava – odborom krízového riadenia. Správca uvedených krytov je povinný pri ich správe postupovať v súlade so zákonom 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva ako aj Vyhláškou Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 24.06.2011 uznesením č. 44/2011 schválilo zámer dlhodobého nájmu budovy bývalej Združenej strednej školy chemickej, račianska 78, Bratislava a to: stavby súp. č. 1575 na pozemku parc. č. 13419/1, parcely č. 13419/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m2 veľvyslanectvu Spolkovej republiky Nemecko v Bratislave. K podpisu nájomnej zmluvy neprišlo.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 26.06.2015 uznesením č. 51/2015 v časti A rozhodlo **o prebytočnosti** nehnuteľností patriacich do areálu SOŠ chemickej, Račianska 78, Bratislava a v časti B vyhlásilo Obchodnú verejnú súťaž na predaj prebytočného majetku uvedeného v časti A. systémom elektronickej aukcie. Navrhnutá cena za predaj premetu súťaže bola stanovená minimálne vo výške znaleckého posudku č. 117/2015 zo dňa 04.06.2015, vypracovaného Ing. Otom Pisoňom, znalcom v odbore stavebníctvo v sume 4 100 000,- € (slovom: štyrimiliónyjednostotisíc Euro). Do obchodnej verejnej súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 25.09.2015 uznesením č. 76/2015 v časti A schválilo opätovné vyhlásenie Obchodnej verejnej súťaže na predaj prebytočného majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to pozemkov a stavieb v správe Strednej odbornej školy chemickej, Vlčie hrdlo, Bratislava. Navrhnutá cena za predaj premetu súťaže bola stanovená minimálne vo výške znaleckého posudku č. 117/2015 zo dňa 04.06.2015, vypracovaného Ing. Otom Pisoňom, znalcom v odbore stavebníctvo v sume 4 100 000,- € (slovom: štyrimiliónyjednostotisíc Euro). Do obchodnej verejnej súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca.

Areál školy je strážený 24 hodinovou strážnou službou; vzhľadom na rozlohu areálu napriek pravidelným kontrolám vzniká možnosť nedovoleného vstupu na pozemok a do budov (hlavne v noci a počas víkendov). V priebehu roka 2015 sa technický stav budovy výrazne zhoršil z dôvodu opakujúcich sa vlámaní a krádeží a prespávania rôznych sociálnych skupín bez domova v priestoroch budovy v dôsledku čoho dochádza k výraznému poškodzovaniu majetku, devastácii a rozkrádaniu. Ako rýchle opatrenie sa zamurovali okná v suteréne, čo však protiprávnym vstupom do budovy nezabránilo. Navyše k devastácii budovy školy prispieva aj nefunkčná kotolňa a kúrenia (v zimnom období), zatekanie (v dôsledku vytrhaných vodovodných kohútikov), vytápanie suterénu, a s tým súvisiace plesnivenie stien, pretekajúca strecha a opadávajúce murivo.

Dňa 14.04.2016 bola predsedovi Bratislavského samosprávneho kraja doručená žiadosť Nadácie Cvernovka, so sídlom Plzenská 4 831 03 Bratislava, IČO: 50063421, ktorou požiadala o prenájom budovy SPŠCH ako prípadu hodného osobitného zreteľa, ktorým je 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

Dňa 28.04.2016 bola Bratislavskému samosprávnemu kraju doručená doplnená žiadosť Nadácie Cvernovka o prenájom areálu SPŠCH, na Račianskej ulici, pričom dlhodobým zámerom nadácie je vytvorenie uzla s iniciačným potenciálom pre fungovanie mladých umelcov, jednotlivcov, ateliérov a štúdií v oblasti kreatívneho priemyslu s pozitívnymi presahmi na bezprostredné okolie. Nadácia sa ako zmluvný partner zaväzuje prevádzkovať areál ako kreatívne centrum so zvýhodneným nájmom pre nájomníkov z oblasti kreatívneho priemyslu.

Nadácia Cvernovka vznikla v roku 2015 z iniciatívy Šymona Klimana, Viliama Csina, Borisa Meluša a Branislava Čavoja s cieľom vybudovať z Cvernovky centrum kreatívneho priemyslu, kultúry a spoločenského rozvoja nadmestského významu. Účelom nadácie je predovšetkým podpora zveľaďovania kultúrnej, spoločenskej a materiálnej hodnoty bývalého priemyselného areálu Cvernovej továrne v Bratislave, podpora iniciatív zveľaďujúcich areály priemyselného dedičstva a ich okolia, ako aj pomoc pri rozvoji občianskej spoločnosti na Slovensku. Najvyšším orgánom Nadácie je správna rada, ktorá rozhoduje o zásadných otázkach fungovania nadácie. Správna rada má minimálne 5 členov. Členovia správnej rady sú volení správnou radou s výnimkou prvých členov správnej rady nadácie, ktorí sú určení zakladateľmi nadácie v nadačnej listine. V prípade, že klesne počet členov správnej rady na 0, novú správnu radu menujú zakladatelia nadácie.

Výsledkom nasledujúcich pracovných rokovaní zástupcov Bratislavského samosprávneho kraja aj za účasti predsedu BSK a podpresedu BSK Ing. Bendíka so zástupcami Nadácie Cvernovka je dňa 12.05.2016 podpísanie Memoranda o spolupráci. Memorandum o spolupráci bolo zverejnené na webovej stránke Bratislavského samosprávneho kraja dňa 13.05.2016. V rámci Memoranda o spolupráci Bratislavský samosprávny kraj ako vlastník nehnuteľnosti, vhodnej na napĺňanie stratégie podpory kreatívneho priemyslu v bratislavskom regióne vo vzťahu k súčasným európskym trendom preukazujúcim dôležité prepojenie kreatívneho priemyslu a hospodárskeho rastu, a taktiež v súvislosti s podporou kreativity ako investície do budúcnosti, vníma vytvorenie kreatívneho centra ako jeden z míľnikov svojej kultúrnej politiky. Nadácia víta iniciatívu regionálnej samosprávy spolupracovať na vybudovaní kreatívneho centra ako veľmi dôležitý krok k zachovaniu kontinuity kreatívneho hubu, ktorý sa vytvoril organicky a za posledné roky etabloval na kultúrnej a kreatívnej mape Bratislavy.

V priebehu príprav materiálu na prerokovanie Zastupiteľstva BSK Nadácia Cvernovka svoj zámer upresnila listom zo dňa 25.05.2016.

V zmysle § 666 Občianskeho zákonníka je nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. 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 bude výkonná rada. Výkonná rada na základe návrhu predloženého správcom nadácie udeľuje súhlas na uzatvorenie podnájomnej zmluvy medzi nadáciou a tretími osobami, ktorej predmetom je podnájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bývalom areáli Strednej priemyselnej školy chemickej, a schvaľuje zámer vykonať (i) údržbu a opravy, (ii) obnovu zariadenia a vybavenia, a (iii) iné stavebné úpravy areálu a/alebo budov nachádzajúcich sa v bývalom areáli Strednej priemyselnej školy chemickej na Račianskej 80 v Bratislave v zmysle príslušných ustanovení nájomnej zmluvy na základe návrhu predloženého správcom nadácie. Výkonná rada má 4 členov, z ktorých sú vždy dvaja členovia zástupcami tvorenými z poslancov Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja. Funkčné obdobie členov výkonnej rady je trojročné. 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 a neodvolateľný po dobu trvania zmluvného vzťahu. Zároveň Nadácia Cvernovka vytvorí Dozornú radu, v ktorej bude mať BSK personálne zastúpenie.

Člena správnej rady menuje predseda BSK; vo výkonnej rade budú BSK zastupovať poslanci Zastupiteľstva BSK.

V súlade s touto dohodou sa Nadácia Cvernovka zaviazala do 5 (piatich) pracovných dní po schválení nájmu hodného osobitného zreteľa Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho podať návrh na zmenu nadačnej listiny a údajov zapísaných do registra na Ministerstvo vnútra SR, pričom táto zmena bude v súlade s dohodou Nadácie Cvernovka a Bratislavského samosprávneho kraja.

Nadácia Cvernovka sa ďalej zaväzuje, 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 tis. Euro. Pričom v prvom roku nájmu vynaloží na sprevádzkovanie budovy 350 tis. Euro. Kontrola vynaložených prostriedkov sa bude uskutočňovať každoročne formou znaleckých posudkov. V prípade, ak Nadácia Cvernovka preukázateľne preinvestuje vlastné finančné prostriedky tak, ako to vyplýva z uznesenia tohoto materiálu, výška preinvestovaných prostriedkov sa započíta za výšku nájomného.

Na posúdenie potreby finančných prostriedkov na uvedenie budovy školy do prevádzkyschopného stavu zadal Bratislavský samosprávny kraj vypracovať znalecký posudok, ktorý bude súčasťou materiálu a bude predložený na zasadnutie zastupiteľstva BSK.

Ministerstvo kultúry SR definuje kreatívny priemysel ako špecifickú časť ekonomiky, ktorá vytvára ekonomickú hodnotu na základe individuálneho kreatívneho vkladu a umeleckého nadania (tvorivé činnosti ako architektúra, dizajn, film, hudba a ďalšie). Z definície vyplýva, že kreatívny priemysel má potenciál posilňovať ekonomiku a prispievať k hospodárskemu rastu. Podobný výklad pojmu nájdeme aj v dokumentoch iných európskych krajín. Napr. britské Department for Culture, Media and Sport charakterizovalo kreatívny priemysel ako “tie aktivity, ktoré sú originálne vo svojej individualite, schopnostiach a talente, a ktoré majú potenciál pre rast ekonomiky a tvorbu pracovných miest cez vytváranie a šírenie predmetov duševného vlastníctva.” (Reuvid, 2008).Takáto interpretácia je založená na exaktných výskumoch s jednoznačnými a konkrétnymi výsledkami, ktoré dokazujú, že podiel kreatívneho priemyslu na HDP (dosahujúci úroveň okolo 2,3%) je vyšší než napríklad podiel informačných technológií či automobilového priemyslu. Rozvoj kreatívneho priemyslu v Európe v ostatnom desaťročí je dôkazom, že umenie už dávno nie je možné považovať za čiernu dieru pohlcujúcu peniaze, ale za progradujúci sprievodný jav vývoja spoločnosti a predpoklad jej hospodárskeho rastu. Práve sektor kultúry je tiež hlavným zdrojom stimulov pre rozvoj vzdelávania a cestovného ruchu.

Od svojho vzniku v roku 1903 do 2003, teda presne 100 rokov, slúžila budova Cvernovky svojmu pôvodnému účelu: fungovala ako továreň na výrobu bavlny vyvážanej do celého sveta. Neskôr bola Cvernovka vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku a stala sídlom mladých architektov, dizajnérov, výtvarníkov, filmárov, vývojárov, kreatívcov, divadelníkov a rôznych umeleckých a tvorivých zoskupení, pod voľným názvom Galéria Cvernovka. Cvernovka sa ako unikátne kultúrne centrum rozvíjala autonómne, prirodzeným spôsobom. Zaručená je vďaka tomu nielen nezávislosť jednotlivých subjektov, ale aj absolútna sebestačnosť celého systému. Všetky jeho zložky sú navzájom funkčne prepojené a plnia svoju úlohu: umelecká zložka vytvára impulzy pre komerčne zamerané aktivity, ktoré zase zabezpečujú zázemie pre tvorbu umelcov. Znamená to, že pokiaľ sú na chod kreatívneho centra vytvorené podmienky, systém na svoju aktivitu nepotrebuje žiadne ďalšie vonkajšie vstupy. Sám si totiž vygeneruje potrebné súčasti a zbaví sa tých nefunkčných (ako každý zdravý prírodný ekosystém). Od roku 2015 rôzne subjekty tvoriace súčasť systému formálne zastrešuje a zastupuje Nadácia Cvernovka. Nadácie pôvodne vznikla s cieľom vybudovať centrum kreatívneho priemyslu, kultúry a spoločenského rozvoja nadmestského významu.

Dnes máme možnosť pozorovať dlhodobý pozitívny vplyv kultúrnych centier na región na skúsenostiach zo zahraničia. Príkladom môže byť florentský projekt „Le Murate“, vďaka ktorému sa niekdajšia väznica premenila na príťažlivé a navštevované miesto.

V slovenskom kontexte predstavuje Cvernovka celkom ojedinelý prípad. Nevyužitá budova, ktorá svojimi proporciami vyhovuje požiadavkám rozvinutej komunity z bývalej Galérie Cvernovka, dostane celkom nové využitie stimulujúce nielen kultúru a verejný priestor mestskej časti, mesta a regiónu, ale i preukázateľne generujúce pracovné miesta, ekonomický rast a hospodársky prínos. Na Račianskej dostanú svoj priestor aj subjekty súčasného tanečného umenia, ktoré stratili strechu nad hlavou zrušením divadla Elledanse (2015). Centrum kreatívneho priemyslu bude taktiež otvorené spolupráci so strednými školami v Bratislavskom samosprávnom kraji . Pre rast regiónu je z pohľadu súčasných hospodárskych trendov veľmi dôležité, aby takéto centrum na jeho území existovalo. Kreatívne centrum na Račianskej ulici bude prvým svojho druhu na Slovensku, ktoré vzniklo ako dôsledok spolupráce verejnej správy a subjektov kreatívneho priemyslu. Bratislavský kraj a Slovensko tak budú môcť ašpirovať na to, aby sa ako kultúrne vyspelé fungujúce regióny postupne zaradili medzi iné vyspelé krajiny.

Kultúra je teda nevyhnutným predpokladom pre rozvoj spoločenských hodnôt, pričom práve v tejto rovine sa prejavuje jej najväčší prínos. Národ bez kultúry stráca svoju identitu a taktiež sa ochudobňuje o silný ekonomický stimul. Vybudovanie kreatívneho centra v budove bývalej chemickej školy na Račianskej ulici nie je len investíciou do progresívne sa rozvíjajúcej oblasti kreatívneho priemyslu, ale aj súčasťou aktuálnej kultúrnej politiky BSK formulovanej v Stratégii rozvoja kultúry v Bratislavskom kraji pre roky 2015-2020 prijatej v júni 2015, započatej vznikom a etablovaním celkom nového prístupu k prerozdeľovani kultúrnych dotácií a pokračujúcej nadviazaním na najnovšie európske trendy vybudovaním kreatívneho centra Račianska.

V rámci Integrovaného regionálneho operačného programu Európskej únie – Prioritná os 3, sa žiadatelia z oblasti kultúrneho a kreatívneho priemyslu (ďalej len „KKP“) môžu uchádzať o nenávratný finančný príspevok v dvoch oblastiach – v oblasti decentralizovanej a centralizovanej podpory. Decentralizovaná podpora je určená súkromnému sektoru (malé a stredné podniky v odvetviach KKP) a jej hlavným cieľom je tvorba pracovných miest. Oprávneným územím pre žiadanie podpory je celé územie SR a celková alokovaná suma predstavuje 80 mil. EUR, z toho v prvej výzve (2. štvrťrok 2016) bude možné čerpať 43 mil. EUR, z toho 4 mil. na území BSK. Centralizovaná podpora je určená na vznik kreatívnych centier, vyžaduje si spoluprácu so samosprávou a celková alokovaná suma tvorí 183 mil. EUR. V každom kraji SR má vzniknúť jedno kreatívne centrum. Pre Bratislavský kraj pripadá na vznik kreatívneho centra necelých 36 mil. EUR, z čoho je možné čerpať financie na služby (samotnú činnosť) a na rozvoj infraštruktúry (rekonštrukciu budov). Nadácia Cvernovka a subjekty s ňou súvisiace sú silnými hráčmi v oblasti kreatívneho priemyslu v našom kraji a je veľmi pravdepodobné, že budú úspešní v žiadaní nenávratných finančných prostriedkov ako z decentralizovanej, tak i z centralizovanej podpory IROP.

Zámer vytvorenia kreatívneho centra v uvedenom areáli je aj v súlade s územným plánom hl. mesta SR Bratislavy , rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 13418/1, 13418/2,13418/3, 13419/1, 13419/2, 13419/3, 13419/4 a 13419/5, funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, stabilizované územie. Predmetné územie z južnej strany je dotknuté dopravnou stavbou s podjazdom popod železničnú trať. Časť predmetného územia z juhovýchodnej strany je v ochrannom pásme železničných tratí. Prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch zahŕňa zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestového ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Zámer prenájmu areálu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, Račianska 78, Bratislava Nadácii Cvernovka ako prípadu hodného osobitného zreteľa za účelom vytvorenia kreatívneho centra bol v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov vyvesený na úradnej tabuli bratislavského samosprávneho kraja a zverejnený na elektronickej úradnej tabuli Bratislavského samosprávneho kraja dňa 25.05.2016.

Prílohy materiálu:

1. kópia katastrálnej mapy
2. výpis z LV č. 4196
3. Uznesenie Z BSK č. 44/2011 zo dňa 24.06.2011
4. Uznesenie Z BSK č. 51/2015 zo dňa 26.06.2015
5. Uznesenie Z BSK č. 76/2015
6. List Nadácie Cvernovka zo dňa 14.4.2016; 28.4.2016 a 25.5.2016