

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. RAČA  
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 20.09.2016  
Čas vyhotovenia: 08:58:28

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1196**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 4778/ 10       | 1013        | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |
| 4778/ 11       | 585         | Zastavané plochy a nádvoria | 17              | 1               |              |            |
| 4778/ 18       | 1344        | Ostatné plochy              | 37              | 1               |              |            |
| 4778/ 19       | 1020        | Zastavané plochy a nádvoria | 25              | 1               |              |            |
| 4778/ 21       | 729         | Ostatné plochy              | 37              | 1               |              |            |
| 4778/ 36       | 526         | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |
| 4778/ 37       | 406         | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |
| 4778/ 87       | 2643        | Ostatné plochy              | 37              | 1               |              |            |
| 4778/ 88       | 110         | Ostatné plochy              | 37              | 1               |              |            |
| 17330/ 3       | 1396        | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |
| 17330/ 15      | 1302        | Ostatné plochy              | 30              | 1               |              |            |
| 17330/ 16      | 2078        | Zastavané plochy a nádvoria | 18              | 1               |              |            |
| 17330/ 17      | 907         | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |
| 17330/ 18      | 3692        | Zastavané plochy a nádvoria | 18              | 1               |              |            |
| 17358/ 3       | 7793        | Zastavané plochy a nádvoria | 16              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

| Súpisné číslo                                                                            | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby     | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------|------------|----------------|
| 2444                                                                                     | 17557/ 28        | 11          | škola            |            | 1              |
| Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2444 nie je evidovaný na liste vlastníctva. |                  |             |                  |            |                |
| 2495                                                                                     | 17330/ 3         | 11          | stavba           |            | 1              |
| 2510                                                                                     | 17358/ 3         | 15          | BUDOVA           |            | 1              |
| 3079                                                                                     | 4778/ 10         | 20          | stavba           |            | 1              |
| 3079                                                                                     | 4778/ 11         | 20          | stavba           |            | 1              |
| 9599                                                                                     | 4778/ 36         | 20          | Dielenský objekt |            | 1              |
| 9600                                                                                     | 4778/ 37         | 20          | Dielenský objekt |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

## Stavby

**Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby**

**Druh ch.n. Umiest. stavby**

20 - Iná budova

15 - Administratívna budova

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

**Kód umiestnenia stavby:**

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

**Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,  
SR

1 / 1

**IČO:**

**Titul nadobudnutia**

Rozhodnutie o určení súpisného čísla 546-11969/SO-C/2005/60-SČ a 546-12102/SO-C/2005/61-SČ, Delimitačný protokol zo dňa 5.12.2005

**Titul nadobudnutia**

Žiadosť č.100459/2009/SEM-106 zo dňa 19.5.2009

**Tituly nadobudnutia LV:**

Delimitačný protokol zo dňa 1.7.2002

Delimitačný protokol zo dňa 29.7.2002

Delimitačný protokol zo dňa 14.8.2002

Žiadosť o zápis zo dňa 3.7.2003

### ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

**Iné údaje:**

GP č.89/2000

Rozhodnutie č. X-1036/09-SPI zo dňa 01.10.2009

1 Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006 - R-560/2006.

1 GP č.0602/09

1 Zápis geometrického plánu č. 89/2009 zo dňa 6.10.2009, R-1932/09

**Poznámka:**

Bez zápisu.

# Stará Jedáleň

občianske združenie, sídlo Kadnárova 68, 831 51 Bratislava  
IČO: 50376519, registrácia MVS: VVS/1-900/90-489 26

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ                    |                   |
| 820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106 |                   |
| DOŠLO<br>DŇA: 24 -08- 2016                       | RZ:<br>ZH:<br>LU: |
| Ev. č. záznamu: 13416/2016                       |                   |
| Č. spisu:                                        |                   |
| Prílohy: 14                                      | Vybavuje: 871     |

Bratislavský samosprávny kraj  
Útvar riaditeľa Úradu BSK

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Sabinovská 16  
820 05 Bratislava

Bratislava, 24. augusta 2016

## Pristúpenie k žiadosti o dlhodobý nájom objektu bývalej jedálne zo dňa 9.6.2016

Vážený pán JUDr. Šaray,

dovoľte nám – v záhlaví tohto listu uvedenému občianskemu združeniu Stará Jedáleň - týmto pristúpiť k **Žiadosti o zverenie objektu bývalej jedálne** pri Strednej odbornej škole masmediálnych a informačných štúdií na Kadnárovej 7 v Bratislave do dlhodobého 25-ročného nájmu zo dňa 9.6.2016, ktorú dňa 10.6.2016 podali v náš prospech naši zakladajúci členovia, a to občianske združenie Mládež ulice, Rodinné centrum Ráčik, občianske združenie Varianty a fyzické osoby pán Michal Karako, pani Lenka Antalová Plavuchová a pán Miroslav Dudlák.

Zároveň si Vám v prílohe dovoľujeme predložiť **Projekt mládežníckeho centra Stará Jedáleň**, ktorý obsahuje náš celkový návrh podmienok spolupráce, vrátane návrhu podmienok nájomnej zmluvy, odborného odhadu potrebnej investície, stanov občianskeho združenia Stará Jedáleň, ako aj sumár všetkých doposiaľ predložených dokumentov.

Pri príprave materiálu na októbrové zastupiteľstvo sme pripravení poskytnúť Vám všetku potrebnú súčinnosť. Sme tiež pripravení urobiť všetko pre to, aby sme našu víziu Starej Jedálne obhájili pred odbornými komisiami tak, aby sme sa mohli uchádzať o podporu pre náš projekt pred poslancami Bratislavského samosprávneho kraja na októbrovom zastupiteľstve.

Tešíme sa na spoluprácu

Ostávame s priateľským pozdravom



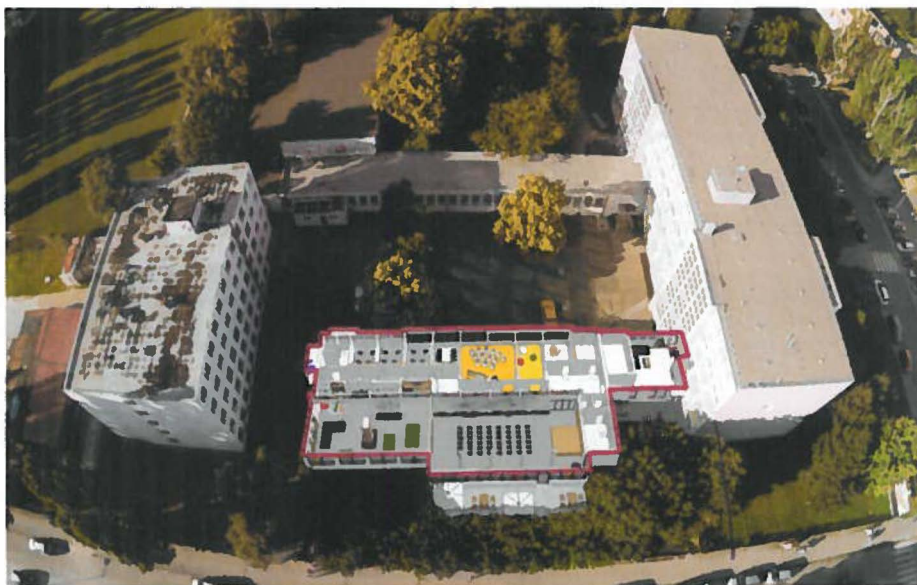
Miroslav Dudlák  
predseda združenia  
Stará Jedáleň o. z.

**Príloha:** Projekt mládežníckeho centra Stará Jedáleň

# Stará Jedáleň

projekt mládežníckeho centra v Rači

24.8.2016



## Občianske združenie Stará Jedáleň

Kadnárova 68, 831 51 Bratislava

IČO: 50376519, registrácia MVS: VVS/1-900/90-489 26

Miroslav Dudlák, predseda združenia

0918711776 • [miroslav.dudlak@gmail.com](mailto:miroslav.dudlak@gmail.com)

## Obsah

strana

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| 1. Predkladateľ , skúsenosti a referencie                  | 2 |
| 2. Zámer projektu a programová náplň                       | 3 |
| 3. Cieľová skupina, participácia a princíp nízkoprahovosti | 4 |
| 4. Lokalita a východisková situácia                        | 5 |
| 5. Vlastnícke vzťahy a doterajší postup                    | 6 |
| 6. Návrh podmienok spolupráce                              | 7 |

## Prílohy

1. Stanovy občianskeho združenia Stará Jedáleň
2. Profily Mládež ulice, Rodinné centrum Ráčík a OZ Varianty
3. List starostu Rače zo dňa 3.6.2016
4. Príklady dobrej praxe zo zahraničia
5. List vlastníctva č. 1196 a snímka z katastrálnej mapy
6. Zápisnica z Rady školy zo dňa 22.10.2015
7. Uznesenie zastupiteľstva BSK č. 71/2016 zo dňa 24.6.2016
8. Pôdorys budovy (predmet nájmu)
9. Odborný posudok KACC, s.r.o. zo dňa 20.6.2016
10. Stanovisko statika zo dňa 17.6.2016
11. Stanovisko KLIMA KONZULT zo dňa 17.6.2016
12. Odborné stanovisko č. 4/2016 z 24.6.2016
13. Žiadosť zo dňa 9.6.2016
14. Žiadosť zo dňa 21.6.2016

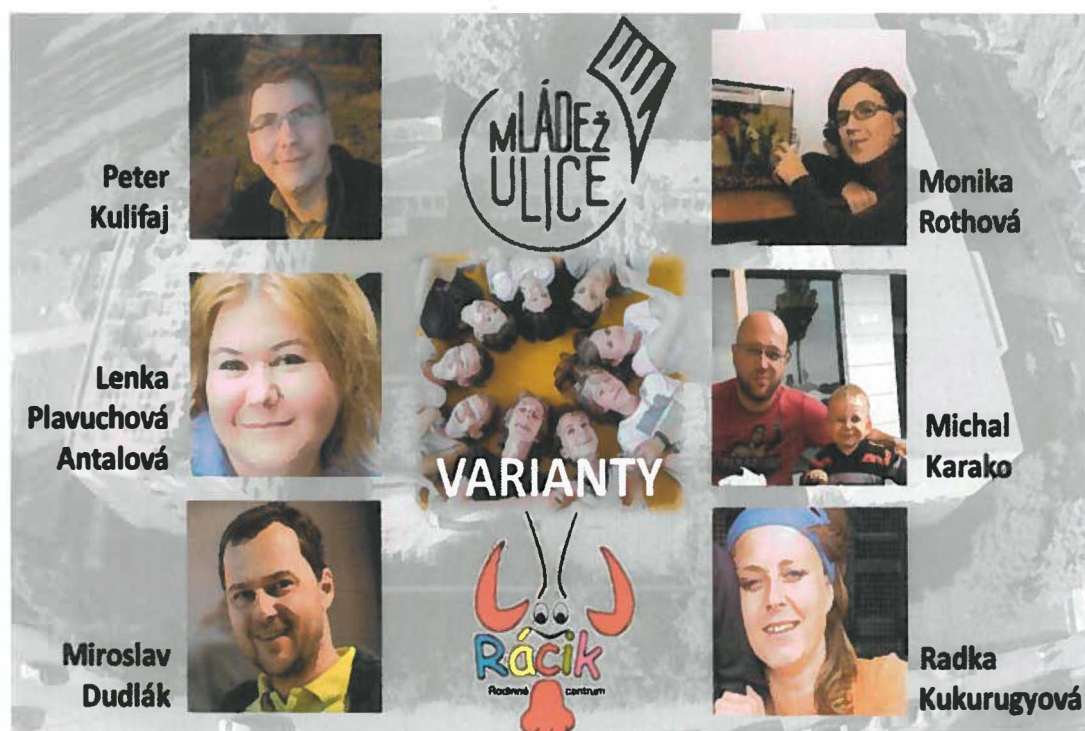
## 1. Predkladateľ, skúsenosti a referencie

Predkladateľom projektu je občianske združenie Stará Jedáleň so sídlom Kadnárova 68, 831 51 Bratislava, IČO: 50376519, zaregistrované dňa 8.7.2016 na Ministerstve vnútra SR pod číslom VVS/1-900/90-489 26. Stanovy občianskeho združenia Stará Jedáleň tvoria **prílohu č. 1** projektu.

Občianske združenie Stará Jedáleň bolo založené za účelom vybudovania a prevádzkovania mládežníckeho centra ako spoločný projekt troch občianskych združení a troch fyzických osôb - aktívnych členov týchto združení:

- **Mládež ulice, o. z.**, Cyprichova 22, Bratislava, IČO: 36 069 744
- **Rodinné centrum Ráčik, o. z.**, Pekná cesta 9, Bratislava, IČO: 30 854 555
- **Občianske združenie Varianty**, Na Grunte 5 Bratislava, IČO: 42 357 403
- **Michal Karako**, Cyprichova 4, Bratislava
- **Lenka Antalová Plavuchová**, Černockého 7, Bratislava
- **Miroslav Dudlák**, Kadnárova 68, Bratislava

Zakladatelia občianskeho združenia Stará Jedáleň a ich lídri sú skúsení a motivovaní profesionáli s mnohoročnými skúsenosťami v príprave aktivít pre deti, mládež a rodiny, disponujú zručnosťami projektového manažmentu a realizovali desiatky úspešných projektov, sú známi v miestnej komunite a svojou odbornosťou aj na celoslovenskej úrovni. Členovia občianskeho združenia Mládež ulice sú profesionálni sociálni pracovníci, ktorí sú vykonávateľmi opatrení podľa §10 zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálnoprávnej ochrane detí a sociálnej kuratele.



Profily organizácií Mládež ulice, Rodinné centrum Ráčik a OZ Varianty sú uvedené ako **príloha č. 2** projektu. Referencia od starostu mestskej časti Rača pána Petra



Pilinského potvrdzujúca pôsobenie organizácii v mestskej časti Rača zo dňa 3.6.2016 tvorí **prílohu č. 3** projektu.

## **2. Zámer projektu a programová náplň**

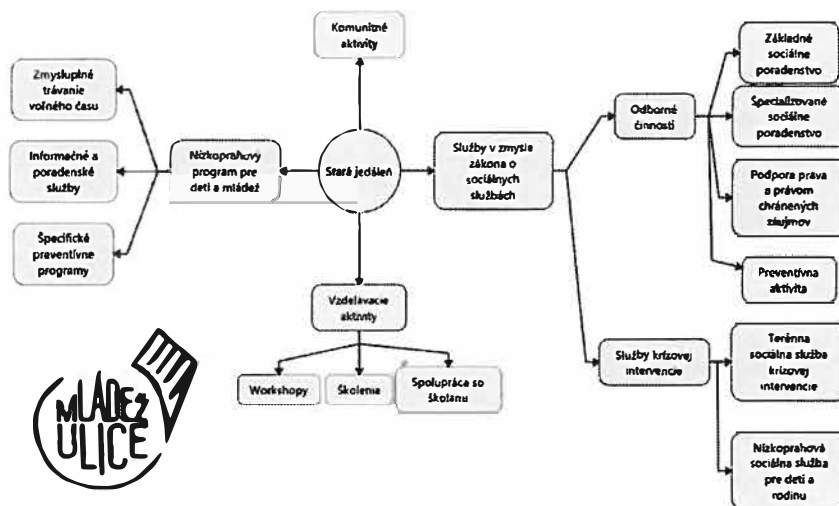
Zámerom projektu je zriadiť v mestskej časti Bratislava - Rača centrum zamerané na mladých ľudí žijúcich v Rači a okolí. Centrum prevádzkované na nízkoprahových princípoch bude poskytovať otvorený a bezpečný priestor na trávenie voľného času pre staršie deti a mladých ľudí. V centre bude zohľadňovaná výnimočnosť mladých, ktorí často nenavštevujú žiadne krúžky, nie sú súčasťou štruktúrovaných aktivít. Toto centrum im bude poskytovať zaujímavé voľnočasové aktivity v bezpečnom prostredí, ako aj kvalifikovanú podporu (sociálnych pracovníkov) v záťažových životných situáciách. Nízkoprahový program pre deti a mládež bude zastrešovať komplex služieb, ktoré budú ľahko dostupné (v čo najprirodzenejšom prostredí) a nebudú klať vysoké nároky na návštevníkov (finančné, psychologické, časové, fyzické, technické).

Účelom plánovaného centra je vytvorenia priestorových a materiálnych podmienok pre komunitný rozvoj, komunitnú a sociálnu prácu, poskytovanie sociálnych služieb, ako aj pre spoluprácu a spoločné aktivity príslušníkov miestnej komunity a ostatných obyvateľov Rače a okolia. Príklady dobrej praxe zo zahraničia (Island, Portugalsko, Francúzsko), ktorými sa projekt Starej Jedálne inšpiroval sú uvedené **v prílohe č. 4**.

Mládežnícke centrum bude poskytovať tieto príležitosti:

- Nízkoprahový program pre deti a mládež
- Voľnočasové aktivity
- Informačné a poradenské služby
- Priestor pre vlastné aktivity mladých ľudí
- Priestor pre realizáciu komunitných aktivít (kultúrnych, športových a vzdelávacích)
- Bezpečný priestor na stretávanie sa mladých ľudí a miestnu komunitu
- Špecifické preventívne programy
- Školská príprava
- Sociálne služby/opatrenia sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately

Program centra bude pozostávať z prevádzkovania nízkoprahového programu pre deti a mládež na princípe bezplatnosti, ďalej z komunitných a vzdelávacích aktivít za úhradu (vstupné, kurzovné, vložné) a z poskytovania služieb v zmysle zákona o sociálnych službách v závislosti od aktuálne registrovaných/akreditovaných služieb.



Z hľadiska časového rozloženia pôjde dopoludnia ťažiskovo o aktivity v rámci spolupráce so strednými a základnými školami a popoludní o nízkoprahové a komunitné aktivity pre deti, mládež a miestnych obyvateľov. Cez pracovný týždeň plánuje klub poskytovať sociálne služby (v závislosti od aktuálne registrovaných/akreditovaných služieb v zmysle príslušných zákonov) a neformálne aktivity v oblastiach rozvoja životných zručností, školskej prípravy, zážitková pedagogika, rozvoj osobností, dramatická výchova a podobne). Počas víkendov pôjde o kultúrne podujatia, vystúpenia a predstavenia, konferencie, workshopy, vzdelávacie semináre, denné tábory, komunitné akcie, oslavy detských narodením.

Prevádzka centra vrátane poskytovania služieb nízkoprahového programu bude primárne financovaná z vlastných príjmov z aktivít centra (vzdelávacie aktivity, workshopy, kurzy, konferencie, kultúrne podujatia a pod.) a z asignácie 2-3% dane z komunity podporovateľov a sympatizantov občianskeho združenia. Ďalšími zdrojmi financovania budú projekty na výzvy rôznych grantových schém nadácií a zamestnaneckých grantov (Orange, Telekom, ZSE, SPP, Tatrabanka a ďalšie), dotácie MČ Rača, magistrátu a BSK, dary a strategické spolupráce so sponzormi.

Rekonštrukciu priestorov zrealizujeme samostatne prostredníctvom verejných grantových schém najmä Nórsky finančný mechanizmus, Národný projekt: Podpora vybraných služieb krízovej intervencie, Nadácie SPP a ZSE, spolupráca s MČ Rača, s BSK a hlavným mestom a samozrejme vlastnými fundraisingovými aktivitami. Predkladatelia projektu majú z prípravou a realizáciou podobných projektov dlhoročné skúsenosti.

### 3. Cieľová skupina, participácia a nízkoprahové princípy

Cieľová skupina projektu je sídlisková mládež, študenti stredných škôl, mladí ľudia bez zamestnania, starší žiaci, deti, obyvatelia Rače a okolia (ďalej „Cieľová skupina“).



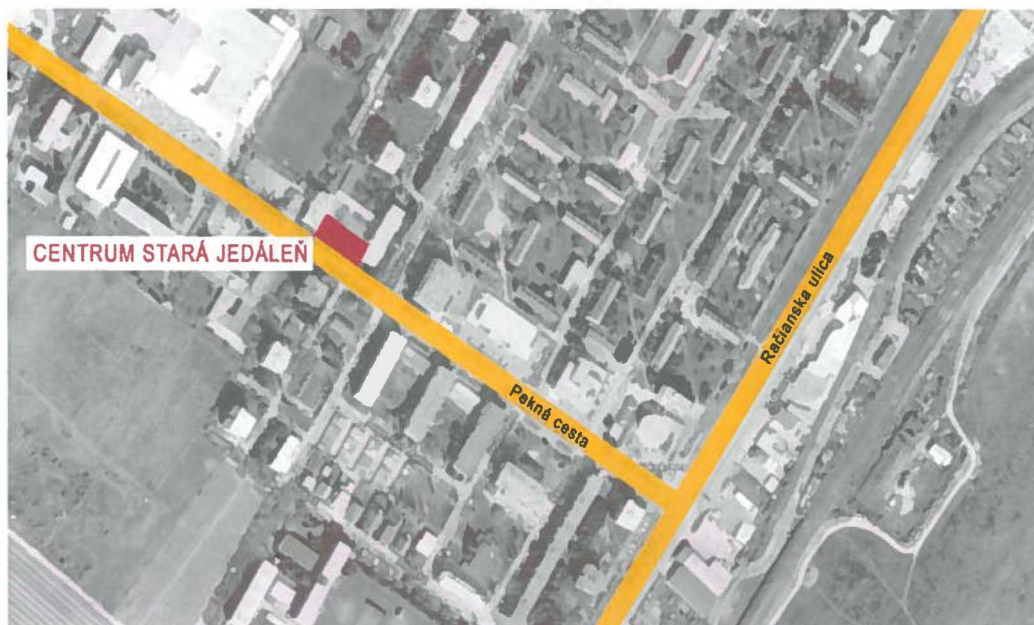
Cieľom projektu je maximálne možné zapojenie detí a mladých ľudí do všetkých fáz projektu tak, aby novovzniknuté centrum reálne odrážalo ich potreby a predstavy o priestore, ktorí budú využívať. Budeme sa snažiť mladých ľudí vtiahnuť do plánovania a realizácie s možnosťou podieľať sa na úprave interiéru, vybavení centra ako aj na vytváraní samotnej obsahovej a programovej náplne.

Pri prevádzkovaní centra budeme dbať na dodržiavanie nasledovných zásad a princípov tzv. nízkeho prahu (ďalej „Nízkoprahové princípy“):

1. Voľný vstup a pobyt v zariadení – do klubu je možné počas otváracích hodín voľne prichádzať a odchádzať z neho.
2. Vytváranie bezpečného prostredia – klub garantuje tak fyzické bezpečné prostredie ako i psychologickú atmosféru vzájomného rešpektu.
3. Nízkoprahové naladenie pracovníkov – pracovníci sú tu pre mládež, sú dôležitými dospelými bez hodnotiaceho prístupu, ktorí vedú byť pre nich v náročných situáciách oporou, v každodennom živote iniciátorom ich rozvoja.
4. Pasivita je prípustná – nie je potrebné, aby sa mladí ľudia zapájali do vopred pripraveného programu (pracovníci v nízkoprahovom klube nie sú animátori).
5. Pravidelná dochádzka nie je podmienkou – mladí ľudia môžu navštevovať klub len v dňoch, kedy im to vyhovuje. Nie je potrebná pravidelná účasť na programe ako napríklad v centrách voľného času.
6. Aktívna práca s pravidlami – mladí sú spolutvorcami pravidiel.
7. Bezplatnosť obligatórnych služieb- základné služby nízkoprahového programu sú financované s iných zdrojov ako z poplatkov od mladých, ktorí ho navštevujú.
8. Zaručená anonymita – mládež o sebe nemusí poskytnúť žiadne údaje, pre kontakt úplne postačuje prezývka.
9. Participatívne zapájanie klientov – mladí sú spolutvorcami obsahu klubu, nie sú iba konzumentmi pripravených aktivít.

#### **4. Lokalita a východisková situácia**

Budova bývalej školskej jedálne pri Strednej odbornej škole masmediálnych a informačných štúdií sa nachádza na Kadnárovej 7 v Bratislave v Rači.



V Rači neexistuje bezpečný komunitný priestor pre mladých ľudí, kde by sa mohli stretávať a venovať sa neformálnym aktivitám, hoci to patrí medzi základné potreby tejto vekovej skupiny. Nevyužívaný priestor bývalej jedálne je pre účely nášho projektu ideálny, pretože sa nachádza priamo na sídlisku, je bezbariérový a ľahko dostupný zo všetkých častí Rače a tiež zo sídliska Slanec (Nové Mesto).

V Rači v súčasnosti prebieha masívna výstavba nových obytných štvrtí (Malé Krasňany, Zlaté Krídlo, Rínok Rača, Radničné námestie, Dolný Slanec), kde pribudnú stovky nových obyvateľov (detí aj mladých ľudí), čiže vznik takéhoto centra bude nevyhnutný. V Rači sa aktuálne vykonáva terénny nízkoprahový program, ktorý realizuje občianske združenie Mládež ulice v časti Rača – Východné. Dostupné sú tiež sociálne služby pre seniorov, ktoré zabezpečuje mestská časť a služby pre rodiny s deťmi zabezpečované Rodinným centrom Ráčík.

## 5. Vlastnícke vzťahy a doterajší postup

Vlastníkom budovy, v ktorej sa nachádza objekt bývalej jedálne je Bratislavský samosprávny kraj, objekt jedálne je zapísaný na LV č. 1196 pre okres Bratislava III., obec Ba – m. č. Rača, k. ú. Rača, stavba súp. číslo 2510 na parc. č. 17358/3, druh stavby administratívna budova. List vlastníctva spolu so snímkom z katastrálnej mapy tvorí **prílohu č. 5** projektu.

Nehnutelnosť má zverenú do správy Stredná odborná škola masmediálnych a informačných štúdií na Kadnárovej ulici 7 v Bratislave. Bývalá jedáleň je súčasťou areálu školy, nemá však vlastné súpisné číslo a nie je zapísaná na LV ako samostatná budova.

Jedáleň fungovala od 80. rokov, mala samostatnú správu a bola v prenájme spolu s internátom. Prestala fungovať v roku 2003, vtedy prešla do správy školy ako nefunkčné zariadenie. Zámerom školy bolo sfunkčniť ju opäť ako jedáleň pre žiakov, zamestnancov školy a tiež pre žiakov ubytovaných na Internáte v blízkosti školy, čo sa nepodarilo. Žiaci SOŠ využívajú jedálne v okolí – Stredná odborná škola na Hnilickej, alebo na Gymnáziu Hubeného, ktoré sú v pešej dostupnosti od školy.

Budova jedálne je momentálne nevyužívaná, v zlom technickom stave, pričom na návrh pani poslankyne zastupiteľstva BSK Anny Zemanovej, ktorá je súčasne členkou Rady školy sa Rada školy zaoberala mimoriadne zlým technickým stavom časti budovy a prijala uznesenie, ktorým vyzvala vlastníka BSK, aby situáciu riešil. Rada školy pri Strednej odbornej škole masmediálnych a informačných štúdií na svojom zasadnutí dňa 22.10.2015 odporučila riaditeľovi školy i zriaďovateľovi vyňať objekt bývalej jedálne zo správy školy a vyhlásiť ho za prebytočný majetok. Zápisnica z Rady školy zo dňa 22.10.2015 tvorí **prílohu č. 6** projektu. Následne dňa 3.3.2016 škola poslala žiadosť na BSK na oddelenie správy majetku o vyradenie budovy jedálne z majetku školy ako prebytočný majetok.

Iniciátori projektu Stará Jedáleň sa o budove bývalej jedálne dozvedeli od pani poslankyne Zemanovej. Následne sa dňa 29.4.2016 konala prvá obhliadka priestorov za účasti pána vicežupana Igora Bendíka, pani poslankyne Zemanovej, pani riaditeľky školy Jany Mašlejovej a predstaviteľov Úradu BSK.

S iniciátormi projektu sa dňa 09.6.2016 priamo v SOŠ masmediálnych a informačných štúdií stretol predseda BSK pán Pavol Frešo, kde mu predostreli svoj zámer. Následne sa predseda BSK oboznámil s činnosťou občianskych združení v Rodinnom centre Ráčik dňa 16.06.2016.

Zakladatelia občianskeho združenia Stará jedáleň podali na BSK prvú žiadosť o zverenie objektu bývalej jedálne do dlhodobého nájmu dňa 9.6.2016 (**príloha č. 13** projektu). Následne túto žiadosť doplnili dňa 21.6.2016 (**príloha č. 14** projektu) a navrhli zaradiť materiál na prerokovanie Zastupiteľstva BSK dňa 24.6.2016 s odôvodnením, že podpora Zastupiteľstva BSK projektu Starej jedálne má pre nich strategický význam pri ďalších rokovaní s donormi a partnermi pred samotným uzatvorením nájomnej zmluvy.

Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 24.6.2016 vyjadrilo podporu zámeru Stará Jedáleň jednohlasným prijatím uznesenia č. 71/2016. Uznesenie tvorí **prílohu č. 7** projektu.

V priebehu mesiaca jún 2016 dali iniciátori projektu vypracovať odborné posudky a stanoviská za účelom prvotného zhodnotenia stavu objektu (**prílohy č. 9 – 11** projektu). Dňa 24.6.2016 vypracoval úrad BSK odhad nákladov rekonštrukcie objektu (**príloha č. 12** projektu). Návrh výšky investície potrebnej pre sprevádzkovanie centra, ktorý vychádza z odhadu uvádzame v časti 6.6 ako záväzok budúceho nájomcu.

## 6. Návrh podmienok spolupráce

### 6.1 Predmet nájmu

Predmetom nájmu bude stavebne oddelená časť nehnuteľnosti podľa pôdorysu uvedeného v **prílohe č. 8**, ktorá zodpovedá objektu budovy bývalej jedálne v rámci nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 2510 na parc. č. 17358/3, druh stavby administratívna budova zapísanej na LV č. 1196 pre okres Bratislava III., obec Ba – m. č. Rača, k. ú. Rača.

Predmetom nájomnej zmluvy bude aj časť pozemku bezprostredne priľahlého k budove jedálne zo strany Peknej cesty a umožnenie prístupu k predmetu nájmu zariadením bezodplatného práva prechodu a prejazdu cez areál školy.

## **6.2 Účel nájmu**

Ako účel využitia predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy navrhujeme vytvorenie a prevádzkovanie mládežníckeho centra prostredníctvom služieb, činností, aktivít a programov (i) občianskeho združenia Stará Jedáleň ako nájomcu, (ii) občianskych združení, ktoré sú členmi občianskeho združenia Stará Jedáleň ako podnájomníkov, ako aj prostredníctvom (iii) ďalších podnájomníkov odsúhlasených prenajímateľom (podľa pravidiel uvedených v bode 6.8 nižšie).

Pod službami, činnosťami, aktivitami a programami v súlade s účelom nájmu sa rozumejú najmä:

- (a) nízkoprahový program pre deti a mládež;
- (b) organizovanie vzdelávacích aktivít, a to programov, kurzov, seminárov, workshopov, prezentácií, školení, tréningov, tvorivých dielní, hier, divadla, hodiny tanca, hudby, pohybovej prípravy, výtvarnej výchovy, pohybových a rytmických hier, cvičení, rekondičných cvičení a ďalších kurzov zameraných na oblasť výchovy a vzdelávania;
- (c) organizovanie komunitných aktivít vrátane verejnoprospešných aktivít, športových, kultúrnych a spoločenských podujatí a ďalších aktivít v súlade so stanovami občianskeho združenia nájomcu a jeho zakladajúcich členov;
- (d) poskytovanie aktivít v súlade s aktuálnymi akreditáciami/registráciami nájomcu a/alebo jeho zakladajúcich členov v zmysle príslušných zákonov, vrátane zákona o sociálnych službách.

Nájomca, členovia občianskeho združenia nájomcu a ďalší odsúhlasení podnájomníci budú oprávnení umiestniť v predmete nájmu svoje sídlo alebo prevádzku a využívať predmet nájmu ako svoje administratívne zázemie pre poskytovanie služieb, činností, aktivít a programov súvisiacich s účelom nájmu.

## **6.3 Príležitostné využitie predmetu nájmu**

Nájomca je oprávnený časť priestorov dať do podnájmu tretím osobám mimo účelu definovaného v bode 6.2 pre výkon takej ich podnikateľskej činnosti, ktorá nebude v rozpore so stanoveným účelom nájmu, a to za účelom získania dodatočných výnosov pre prevádzku mládežníckeho centra, pričom pri krátkodobom podnájme celého centra nesmie čas trvania jednotlivkej akcie presiahnuť 3 dni/akcia a pri dlhodobých podnájmoch viac ako 15 % celkovej podlahovej plochy predmetu nájmu. Pri výbere podnájomníka bude nájomca uprednostňovať lokálne start-upy účastníkov nízkoprahového programu a členov cieľovej skupiny a zohľadňovať prípadné synergie medzi činnosťou podnájomcu a programom mládežníckeho centra. Uzavretie podnájmu podľa tohto bodu podlieha schváleniu zo strany prenajímateľa.

## **6.4 Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

Nájomné za celý predmet nájmu je 1 € / ročne počas celej doby nájmu. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka služieb, poistenie nehnuteľností) hradí nájomca na základe vlastných zmlúv s dodávateľmi.

## **6.5 Doba nájmu**

Doba určitá - 25 rokov, nájomná zmluva bude zapísaná do katastra nehnuteľností. Povinnosť sprevádzkovať mládežnícke centrum do 5 rokov od začatia doby nájmu.

## **6.6 Investícia do priestoru**

Nájomca bude povinný (sám alebo prostredníctvom obchodnej spoločnosti so 100% majetkovou účasťou) z vlastných zdrojov alebo na tento účel získaných cudzích zdrojov vykonať rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu počas prvých piatich rokov doby nájmu v celkovej hodnote 138.910,10 EUR bez DPH, z toho do uplynutia prvých 24 mesiacov doby nájmu vo výške aspoň 15.000 EUR bez DPH (oprava strechy). Rozsah investície odsúhlasuje prenajímateľ.

Do hodnoty rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu sa započíta aj hodnota prác a dodávok, ktorú nájomca priamo alebo nepriamo zabezpečil svojpomocne, dobrovoľníckou prácou alebo prostredníctvom sponzoringu a o ktorej existuje písomný záznam. Pre oceňovanie vykonaných prác a dodávok sa bude používať program Cenكرون plus.

Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné úpravy a dispozičné zmeny v súlade s náčrtom, resp. s prílohou nájomnej zmluvy, pričom všetky ďalšie zmeny podliehajú odsúhlaseniu zo strany prenajímateľa.

## **6.7 Vysporiadanie zhodnotenia predmetu nájmu, opcia a predkupné právo**

Zhodnotenie predmetu nájmu zo zdrojov nájomcu v prospech prenajímateľa navrhujeme vysporiadať formou (i) dojednania opcie na predĺženie nájmu o 20 rokov pri zachovaní tohto istého účelu nájmu a výšky nájomného a formou (ii) zriadenia predkupného práva nájomcu pre prípad, ak by sa prenajímateľ rozhodol predmet nájmu predať. Pri realizácii predkupného práva sa hodnota investície vykonanej nájomcom určená súdno znaleckým posudkom započíta do kúpnej ceny.

## **6.8 Spolupráca, súčinnosť a komunikácia pri plnení zmluvy**

Vytvorenie Mládežníckeho centra ako príkladu dobrej praxe v oblasti starostlivosti o deti a mládež a jej rozvoja, ktorá svojím novátorským prístupom presahuje lokálny význam, navrhujeme deklarovať ako spoločný záujem oboch partnerov.

Pravidlá pre kontrolu prenajímateľa nad uzavieraním podnájomných zmlúv nájomcom navrhujeme nasledovne:

- (a) súhlas prenajímateľa musí byť udelený písomne a vopred, pričom súhlas prenajímateľa nesmie byť bezdôvodne odopretý
- (b) súhlas prenajímateľa s užívaním predmetu nájmu zo strany občianskych združení, ktoré sú členmi združenia Stará Jedáleň bude vyjadrený uzavretím samotnej nájomnej zmluvy
- (c) súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje, ak pôjde o krátkodobý podnájom priestorov za účelom konania eventov, konferencií, workshopov a pod. v maximálnom rozsahu 7 kalendárnych dní do roka alebo ak pôjde o opakovaný podnájom za účelom konania kurzov, prednášok alebo školení trvaní maximálne 8 hodín do týždňa.

**Znalec:** Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.  
Miletičova 21  
821 09 Bratislava

**Riešiteľ:** Ing. Juraj Nagy, PhD.  
**Konzultant:** Ing. Tomáš Andrassy, PhD.

**Zadávateľ:** VÚC - Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16  
P.O. Box 106  
820 05 Bratislava 25  
IČO: 36063606

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka 0246/16/EO zo dňa 20.5.2016

## ODBORNÉ STANOVISKO

č. 04/2016

**Vo veci:** Odborné vyjadrenie k technickému stavu objektu jedálne a kuchyne Strednej odbornej školy masmediálnych a informačných štúdií na Kadnárovej ulici č. 7 v Bratislave.

**V Bratislave** 24.6.2016

**Počet strán:** 11 z toho príloh: 0

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3



Na základe Vašej žiadosti o posúdenie technického stavu objektu jedálne a telocvične, ktorá prislúcha Strednej odbornej škole masmediálnych a informačných štúdií na Kadnárovej ulici č. 7 v Bratislave Vám dávame nasledovné odborné vyjadrenie:

**Podklady použité pre vyjadrenie:**

- Objednávka – zadanie s úlohou
- Informácie od školníka
- Miestna obhliadka jedálne a kuchyne, zo dňa 23.6.2016

**Východiskové technické parametre objektu:**

Poľa dostupných podkladov je objekt cca 12 rokov nevyužívaný čomu zodpovedá aj súčasný stav.

Jedáleň má rozmermi 15,2 m x 8,1 m, je prekrytá šikmou strechou ktorú podopierajú 4 stĺpy. Počas obhliadky bolo zistené že izolácia strechy je v havarijnom stave. Na viacerých miestach je možné pozorovať zatekanie ktoré vplyvom času spôsobilo rozsiahle zaplesnenie celého objektu jedálne. (Strecha, podlaha, bočné steny). Podlaha jedálne je povlaková pričom na viacerých miestach je možné pozorovať rozšírenie plesní. Steny - do 2 metrov natreté latexovou farbou, nad 2 m biela omietka. Vplyvom zatekania zo strechy a z bočnej steny je omietka na stenách odpraskaná, a na viacerých miestach je možné pozorovať plesneň. Presklenie jedálne z čelnej strany objektu je zabezpečené drevenými jednosklenými oknami. Vykurovanie objektu nefunguje, armatúry sú staré a nepoužívané. Vnútorne osvetlenie objektu nefunguje. Rozvody 220V sú taktiež nefunkčné.



Obr. 1 Pohľad na zatekajúcu strechu z miesta vchodu do jedálne



Obr. 2 Plesne na streche pri výdajni stravy z kuchyne



Obr. 3 Detail na okná a plesnivú bočnú stenu v jedálni.



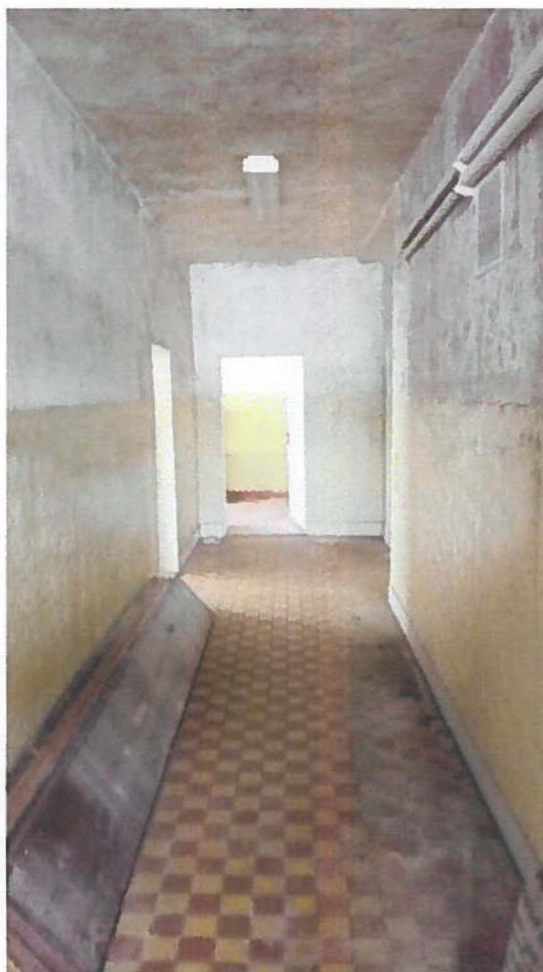
Obr. 4 Celkový pohľad na jedáleň



Kuchyňa a príslušné miestnosti. Samotná kuchyňa má pôdorysné rozmery 9m x 12 m. Je prekrytá šikmou strechou ktorú podopiera jeden stĺp pri ktorom je taktiež zabudovaný komín. Počas obhliadky bolo zistené že izolácia strechy je v havarijnom stave. Na viacerých miestach je možné pozorovať zatekanie ktoré vplyvom času spôsobilo rozsiahle zaplesnenie celého objektu kuchyne a príslušných miestností. Podlaha kuchyne je kachličková. Steny do 2 m sú vykachličkované, nad 2 biela omietka ktorá je vplyvom zatekania zo strechy opraskaná a zaplesnená. V kuchyni sú realizované rozvody vody a plynu. Rozvody vody sú realizované po stenách prípadne pod podlahou (keďže celý objekt je podpivničený cca 1m). Presklenie jedálne z čelnej strany objektu je zabezpečené drevenými jednosklenými oknami. Vykurovanie objektu nefunguje, armatúry sú staré a nepoužívané. Vnútorné osvetlenie objektu nefunguje. Rozvody 220V /380V sú taktiež nefunkčné. Príslušné miestnosti – chodba za kuchyňou (2 m x 12,1 m), sklad1 (3 m x 6,5 m), sklad2 (2,8 m x 4,2 m), sklad3 (2,94 m x 4,2 m), Upratovacia miestnosť (2,7 m x 4,2 m), sociálne zariadenia 2,9 m x 4,2m) sú v rovnakom stave ako kuchyňa.



Obr. 5 Pohľad na kuchyňu



Obr. 6 Stav chodby za kuchyňou



Obr. 7 Stena skladu napadnutá plesňou

## Odhad nákladov na obnovu zariadenia:

### Aproximativný prepočet ceny

Dátum: 23.6.2016



Názov: **OB055** Nizkoprahové mládežnícke centrum  
 Stavba: **ST107** SOS Kadnarova  
 Kód KS: **I 130** Ostatné budovy na bývanie  
 Odbor: **801 99** Ostatné budovy pre sociálnu starostlivosť  
 KAMCH: **0** Bez materiálovej charakteristiky

 Množstvo: **1 300,00** MJ: **m3**

 Jednotková cena: **106,85 €**

 Cena celkom: **138 910,10 €**

| SSD | Názov SSD                   | %     | Cena        |
|-----|-----------------------------|-------|-------------|
| 001 | Zemné práce                 | 0,00  | 0,00 €      |
| 002 | Základy                     | 0,00  | 0,00 €      |
| 003 | Zvislé konštrukcie          | 15,28 | 21 232,41 € |
| 004 | Vodorovné konštrukcie       | 0,00  | 0,00 €      |
| 005 | Pozemné komunikácie         | 0,00  | 0,00 €      |
| 006 | Úpravy povrchov a podláh    | 11,69 | 16 241,02 € |
| 008 | Potrúbné vedenia            | 0,18  | 253,37 €    |
| 009 | Ostatné konštrukcie a práce | 7,55  | 10 489,52 € |
| 099 | Presun hmôt HSV             | 5,22  | 7 246,38 €  |

Stavebné práce HSV spolu:

**39,93 55 462,69 €**

|     |                                               |      |            |
|-----|-----------------------------------------------|------|------------|
| 711 | Izolácie proti vode                           | 2,33 | 3 243,14 € |
| 712 | Izolácie živičné krytiny                      | 2,52 | 3 496,51 € |
| 713 | Tepelné izolácie                              | 4,49 | 6 232,90 € |
| 714 | Zvukové izolácie                              | 0,00 | 0,00 €     |
| 715 | Izolácie proti chemickým vplyvom              | 0,00 | 0,00 €     |
| 721 | Inštalácia vnútorná - kanalizácia             | 2,35 | 3 268,47 € |
| 722 | Inštalácia vnútorná - vodovod                 | 1,97 | 2 736,40 € |
| 723 | Inštalácia vnútorná - plynovod                | 0,00 | 0,00 €     |
| 724 | Inštalácia vnútorná - strojné vybavenie       | 0,18 | 253,37 €   |
| 725 | Inštalácia vnútorná - zariadenie predmety     | 1,26 | 1 748,25 € |
| 726 | Inštalácia vnútorná - inštalácie prefabrikáty | 0,00 | 0,00 €     |
| 731 | Ústredné kúrenie - kotolne                    | 0,00 | 0,00 €     |
| 732 | Ústredné kúrenie - strojovne                  | 0,00 | 0,00 €     |
| 733 | Ústredné kúrenie - rozvod potrubia            | 1,44 | 2 001,62 € |
| 734 | Ústredné kúrenie - armatúry                   | 1,08 | 1 494,88 € |
| 735 | Ústredné kúrenie - vykurovacie telesá         | 1,26 | 1 748,25 € |
| 761 | Konštrukcie sklobetónové                      | 0,00 | 0,00 €     |
| 762 | Konštrukcie tesárske                          | 1,08 | 1 494,88 € |
| 763 | Konštrukcie drevostavieb                      | 0,00 | 0,00 €     |
| 764 | Konštrukcie klampiarske                       | 1,62 | 2 254,99 € |
| 765 | Konštrukcie z tvrdých krytín                  | 0,18 | 253,37 €   |
| 766 | Konštrukcie stolárske                         | 6,84 | 9 501,38 € |
| 767 | Konštrukcie zámočnícke                        | 1,96 | 2 723,73 € |
| 771 | Podlahy z dlaždíc                             | 2,52 | 3 496,51 € |
| 772 | Podlahy z prírodného kameňa                   | 0,00 | 0,00 €     |
| 775 | Podlahy vlysové a parketové                   | 0,18 | 253,37 €   |
| 776 | Podlahy povlakové                             | 1,62 | 2 254,99 € |
| 777 | Podlahy syntetické                            | 1,26 | 1 748,25 € |



## Aproximativný prepočet ceny

Dátum: 23.6.2016



Názov: **OB055** Nizkoprahové mládežnícke centrum  
 Stavba: **ST107** SÚS Kadnarova  
 Kód KS: **I130** Ostatné budovy na bývanie  
 Odbor: **801 99** Ostatné budovy pre sociálnu starostlivosť  
 KMCH: **0** Bez materiálovej charakteristiky

Množstvo: **1 300,00** MJ: **m3**

Jednotková cena: **1 06,85 €**

Cena celkom: **138 910,10 €**

| SSD | Názov SSD                     | %    | Cena       |
|-----|-------------------------------|------|------------|
| 781 | Keramické obklady             | 3,06 | 4 256,62 € |
| 782 | Obklady kamenné               | 0,00 | 0,00 €     |
| 783 | Nátery                        | 1,26 | 1 748,25 € |
| 784 | Malby                         | 0,55 | 760,11 €   |
| 786 | Čalúnické úpravy              | 0,00 | 0,00 €     |
| 787 | Zasklievanie                  | 0,71 | 988,14 €   |
| 791 | Montáž zariadenia veľkokuchyň | 1,62 | 2 254,99 € |
| 793 | Montáž zariadenia pracovní    | 0,00 | 0,00 €     |
| 795 | Lokálne vykurovanie           | 0,00 | 0,00 €     |
| 799 | Ostatné PSV                   | 0,00 | 0,00 €     |

Stavebné práce PSV spolu: **43,35** **60 213,38 €**

|     |                                            |      |             |
|-----|--------------------------------------------|------|-------------|
| 921 | Montáž elektro - silnoprád                 | 9,17 | 12 744,51 € |
| 922 | Montáž elektro - slaboprád                 | 2,70 | 3 749,88 €  |
| 923 | Montáž potrubia                            | 0,00 | 0,00 €      |
| 924 | Montáž vzduchotechnických zariadení        | 4,14 | 5 751,50 €  |
| 933 | Montáž dopravných zariadení a váh          | 0,00 | 0,00 €      |
| 935 | Montáž čerpadiel a kompresorov             | 0,00 | 0,00 €      |
| 936 | Montáž meracích a regulačných zariadení    | 0,00 | 0,00 €      |
| 943 | Montáž oceľových konštrukcií               | 0,00 | 0,00 €      |
| 946 | Zemné práce v exteriéri pre elektromontáže | 0,00 | 0,00 €      |
| 999 | Ostatné práce M                            | 0,71 | 988,14 €    |

Montážne práce spolu: **16,73** **23 234,03 €**

Celkom spolu: **100,00** **138 910,10 €**

## Rekapitulácia celkových nákladov stavby


Názov stavby: **SOS Kadnarova**

Investor:

Projektant:

Miesto: **Bratislava**

Stav. dozor:

### STAVEBNÉ OBJEKTY:

| P.č.           | Názov                            | Cena                | DPH                | Spolu               |
|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 1              | Nizkoprahové mládežnícke centrum | 138 910,10 €        | 27 782,02 €        | 166 692,12 €        |
| <b>Celkom:</b> |                                  | <b>138 910,10 €</b> | <b>27 782,02 €</b> | <b>166 692,12 €</b> |

### CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY:

| Názov                                                                                                                                                                                                                                                   | Cena                | DPH                | Spolu               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Náklady na projektové a prieskumné práce.                                                                                                                                                                                                               | 6 075,87 €          | 1 215,17 €         | 7 291,05 €          |
| Náklady na stroje, zariadenia a inventár, ktoré predstavujú prevádzkové súbory a po montáži vytvárajú hmotný investičný majetok, náklady na programové vybavenie ARS.                                                                                   | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Náklady na stavebné objekty a úpravy územia súvisiace s rekultiváciou, vrátane ozelenenia, náklady spojené s likvid. prípadne presunom existujúceho HIM, náklady na vyvolané investície, vrátane provizorných objektov a zariadení.                     | 138 910,10 €        | 27 782,02 €        | 166 692,12 €        |
| Náklady na nákup samostatného hmotného investičného majetku, ktorý nevyžaduje montáž.                                                                                                                                                                   | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Náklady na zabudované umelecké diela, ktoré tvoria organickú a neoddeliteľnú súčasť architektonického riešenia stavby.                                                                                                                                  | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Vedľajšie náklady pokiaľ nie sú zahrnuté v iných častiach.                                                                                                                                                                                              | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Náklady na práce vykonané inými než stavebnými a montážnymi firmami, náklady na patenty a licencie.                                                                                                                                                     | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Nepredvídané náklady.                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Náklady na nákup existujúcich strojov, zariadení a objektov pokiaľ sa nebudú likvidovať, odvody za odňatie pôdy.                                                                                                                                        | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Príspevky iným investorom.                                                                                                                                                                                                                              | 0,00 €              | 0,00 €             | 0,00 €              |
| Náklady na prípravu (vrátane zadania stavby) a zabezpečenie výstavby, vnútorné vybavenie (DHIM,DKP), programové vybavenie, náklady na biologickú rekultiváciu, odvody a dane za využívanie prírodných zdrojov a za ochranu životného prostredia, úroky. | 2 377,77 €          | 475,55 €           | 2 853,32 €          |
| Stavebný dozor.                                                                                                                                                                                                                                         | 1 393,43 €          | 278,69 €           | 1 672,12 €          |
| <b>Celkom:</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>148 757,18 €</b> | <b>29 751,44 €</b> | <b>178 508,61 €</b> |

## Záver:

Na základe vykonanej obhliadky predmetu posúdenia a záverov z vizuálneho prieskumu znalec môže konštatovať, že **objekt je v havarijnom stave a je nutné ju neodkladne sanovať**.

Poznámka znalca:

Predmetná objekt nespĺňa základne požiadavky na stavby podľa § 43d zákona č. 50/1976 v časti:

- a) **mechanická odolnosť a stabilita stavby,**
- c) **hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia,**
- d) **bezpečnosť stavby pri jej užívaní.**

Osobné potvrdenie správnosti odborného stanoviska a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ odborného stanoviska.

V Bratislave dňa 24.6.2016



**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny zástupca znaleckej organizácie  
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.