

# **Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## **PRACOVNÝ NÁVRH**

### **Návrh**

**na zrušenie časti Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v znení uznesení č. 58/2016 zo dňa 24.06.2016 a č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 a časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v znení uznesenia č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 a na schválenie zmeny spôsobu započítania investícií za nájomné Nadácii Cvernovka, ktorej bol prenajatý areál bývalej SOŠ chemickej, Račianska 78, Bratislava z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

---

Materiál bude prerokovaný v nasledujúcich komisiách:

Finančná komisia  
Komisia kultúry  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

RNDr., Ing. Marián Viskupič  
riaditeľ  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Ing. Agáta Mikulová  
riaditeľka Odboru cestovného ruchu a kultúry  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Bc. Tereza Langerová, vedúca oddelenia kultúry

Dott. Michal Denci, referent oddelenia kultúry

JUDr. Matúš Šaray, vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková, referentka právneho oddelenia

Bratislava  
máj 2019

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ..../2019

zo dňa 14. 06. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A   s c h v a ľ u j e

A.1 zmenu časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v znení uznesení č. 58/2016 zo dňa 24.06.2016 a č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017, a to v časti A. písm. d) a i) tak, že nové znenie písm. d) a i) je nasledovné:

- d)      nájomné za stavbu súp. č. 1576, na prac. Č. 13418/1 (internát) je 1,- €/ročne za prvý rok nájmu;
  - nájomné za stavbu súp. č. 1575 postavenú na pozemku parc. č. 13419/1 (budova školy) je 60.000,- €/ročne a suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti vyrúbená prenajímateľovi správcom dane;
  - nájomné za pozemky parc. č. 13419/1-5 a parc. č. 13418/3, a za stavby na pozemkoch parc. č. 13419/2,3,5 (garáž, sklad, spojovacia chodba) je 1,-€/ročne a suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti vyrúbená prenajímateľovi správcom dane;
  - nájomné za pozemky parc. č. 13418/1, parc. č. 13418/2 je 1,- €/ročne a suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti vyrubená prenajímateľovi správcom dane;
- i)      záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky na predmet nájmu (budova školy, k nej prináležiace pozemky, súčasť, príslušenstvo a ostatné stavby postavené na prináležiacich pozemkoch) vo výške 740.000,- €; pričom investície, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých 5 rokoch nájmu;

A.2 zmenu časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v znení uznesenia č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017, a to v časti A bode A.1 odsek „s podmienkami“ v písm. a) a b) tak, že nové znenie písm. a) a b) je nasledovné:

- a)      nájomné za stavbu súp. č. 1576, postavenú na pozemku parc. č. 13418/1 (budova internátu) je 60.417,- €/ročne a suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti vyrúbená prenajímateľovi správcom dane;
- b)      záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK v minimálnej výške 1.450.000,- € na predmet nájmu (budova internátu, k nemu prináležiace pozemky, súčasť, príslušenstvo a ostatné stavby postavené na prináležiacich pozemkoch), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu;

A.3 Zmenu spôsobu započítania investícií nasledovne:

Finančné prostriedky, vynaložené na predmet nájmu podľa časti A bodu 1. a 2. tohto uznesenia sa započítavajú za nájomné a/alebo sumu zodpovedajúcu dani z nehnuteľnosti vyrúbenej správcom dane prenajímateľovi za budovu školy a/alebo budovy internátu.

## **B u k l a d á**

riadiťovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis Dodatku k nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 50063421, na základe ktorej sa bude realizovať započítanie investícií v súlade s týmto uznesením.

T: do 31. 07. 2019

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 schválilo ako **prípadochodný 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 nájom nehnuteľného 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 nádvorie o výmere 1785 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvorie o výmere 14 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvorie o výmere 1924 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 142 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvorie o výmere 12333 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvorie o výmere 94 m<sup>2</sup>;

### 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 m<sup>2</sup>, 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

Jednou z podmienok uznesenia **v časti A bode c)** je, že 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 – je 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,- €/m<sup>2</sup> ročne; v prípade schválenia predloženého projektu využitia internátu Zastupiteľstvom BSK sa doba nájmu predlžuje na 25 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy; **a v bode i)** bol 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.**

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 **schválilo** ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **projekt využitia budovy internátu** bývalej Strednej odbornej školy chemickej, **ktorým sa predlžuje nájom budovy internátu a prislúchajúcich pozemkov** vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, pričom jednou z podmienok nájmu, uvedenou v časti A. odseku „s podmienkami“ v bode b) bol záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK v minimálnej výške minimálne 1.600.000,- € na predmet nájmu (budova internátu), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu; záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu internátu, ktoré je 66.000,- € ročne;

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 schválilo zmenu časti uznesení č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016, 65/2017 zo dňa 23.06.2017 a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vstup do projektu s názvom „Kreatívne centrum Bratislava“, realizovaného v rámci aktivít 1. a 2. Integrovaného regionálneho operačného programu 2014 - 2020, Prioritná os č. 3, „Mobilizácia kultúrneho regiónov“ s výškou celkových oprávnených výdavkov 1 580 000 EUR zmenu potenciálu.

Predmetom uznesenia bolo vyňatie časti nehnuteľnosti z nájmu Nadácie Cvernovka (telocvičňa) a alikvotne k tomu upravená výška nájmu a povinných investícií vo vzťahu k budove internátu, a to tak, že povinné investície sa znížili na 1.450.000,- € a nájomné za budovu internátu na 60.417,- €/ročne.

Osobitným zreteľom sa stáva budova školy, budova internátu, pozemky, súčasti, príslušenstvo a ostatné stavby postavené na prináležiacich pozemkoch jedným súvisiacim komplexom, ktorý vytvára rozvoj, podporu a synergický efekt pri zhodnocovaní kreatívneho potenciálu bratislavského regiónu. Z hľadiska funkcií, definovaných v projektoch Nadácie Cvernovka, sú tieto budovy komplementárne, čím sa potvrdzuje ich vzájomná prepojenosť. Zásahy vykonané v jednej z budov majú tak efekt nielen na dotknutú časť, ale prejavujú sa aj na fungovaní zvyšných častí. Z toho dôvodu by sledovanie separátnych segmentov bez možnosti ich prepojenia mohlo podávať len skreslenú informáciu o stave rekonštrukcie. Preto sa v záujme objektívnejšieho vyhodnotenia aktivít Nadácie Cvernovka ukazuje ako nevyhnutné monitorovať rozvoj celého komplexu. Dôvodom pre úpravu podmienok nájomnej zmluvy s Nadáciou Cvernovka je teda potreba vnímať činnosť Nadácie v priestoroch niekdajšej SOŠ chemickej na Račianskej ulici v širšom kontexte. Krížové započítavanie investícií do budov je prirodzeným vyústením uplatnenia tohto komplexnejšieho pohľadu a na základe už realizovaných záväzkov od roku 2016.

Podobná logika sa aplikuje aj pri percepcii investícií do budov. Keďže Nadácia Cvernovka de facto spravuje predmetné budovy, prechádzajú na ňu aj súvisiace daňové povinnosti. Tento náklad doteraz nebol nijako zohľadňovaný pri výpočte sumy vynaloženej na rekonštrukciu nehnuteľností. Daň z nehnuteľnosti však jednoznačne možno klasifikovať ako výdavok nepriamo súvisiaci s rekonštrukciou, ktorý je z pohľadu realizátora rekonštrukcie implikovaný prenájmom budov. Navrhovaná úprava umožní aj tieto implikované výdavky započítavať do investícií na rekonštrukciu, ktoré sa odpočítavajú od výšky nájmu.

Nadácia Cvernovka je v oblasti nezriaďovanej kultúry dôležitý partner pri napĺňaní Zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samosprávnych krajoch kde sa uvádza nasledovné : „utvára podmienky na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít a stará sa o ochranu pamiatkového fondu.“

Zároveň Bratislavský samosprávny kraj na základe Akčného plánu Úradu BSK pre implementáciu Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja BSK na roky 2014-2020 plánuje vstúpiť do

projektu IROP - prioritná os 3, ktorý sa zameriava na mobilizáciu kreatívneho potenciálu v regiónoch. V rámci implementácie uvedenej prioritnej osi bude zabezpečovať aj podporu a vznik tzv. „kreatívnych centier“ v spolupráci s Nadáciou Cvernovka a ďalšími subjektami pôsobiacimi v oblasti kultúrno-kreatívneho priemyslu. Zároveň v rámci prípravnej fázy Bratislavský samosprávny kraj – Odbor cestovného ruchu a kultúry v spolupráci s nezávislými subjektami nezriaďovanej kultúry pripravil testovací koncept využívania priestoru telocvične, ktorý je súčasťou internátu, v oblasti preformátovaného a scénického umenia. Touto spoluprácou sa už druhý rok potvrdzuje vysoký dopyt zo strany takýchto subjektov a tiež, že vytváranie zázemia a podpora umelcov v zmysle aj medzinárodných kontaktov v performatívnom a scénickom umení je stále nedostatočná resp. absentujúca. Spolupráca resp. projekt funguje ako kreatívne centrum pre subjekty nezriaďovanej kultúry v rámci telocvične od roku 2018 doteraz. Oslovenými partnermi sú viaceré oceňované súbory, kolektívy a choreografovia. Priestor telocvične bol v roku 2018 vyťažенý počas celého roka, vrátane letných mesiacov. Subjekty sa po predchádzajúcej dohode a vzájomnej koordinácii v priestore striedali. Realizovali sa v ňom rôzne aktivity: skúšanie, tréningy, premiéry, reprízy, umelecké rezidencie a odborné vzdelávanie (workshopy). V telocvični sa počas roka 2018 naskúšalo 7 nových javiskových diel a jedna obnovená premiéra, z ktorých 3 inscenácie mali aj reprízy v danom priestore v celkovom počte 14. Napriek tomu, že priestor telocvične bol subjektom poskytnutý v pôvodnom stave, bez akýchkoľvek úprav, subjekty v rámci kreatívnych rezidencií a skúšok si priestor prispôbili a telocvična tak už teraz začala spĺňať základné funkcie vhodného priestoru na skúšanie javiskových diel a aj pre verejnú prezentáciu.

Kultúra a podpora kultúrno-kreatívneho priemyslu je nevyhnutným predpokladom pre rozvoj spoločenských hodnôt, pričom práve v tejto rovine sa prejavuje jej najväčší prínos.

Prílohy materiálu:

- a) kópia Výpisu Uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016
- b) kópia Výpisu Uznesenia č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017
- c) kópia Výpisu Uznesenia č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017
- d) List Nadácie Cvernovka

## Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

### UZNESENIE

#### Návrh

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

UZNESENIE č. 51 / 2016  
zo dňa 10.06.2016

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

#### A. s c h v a ľ u j e

ako **prípád 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 nájom nehnuteľného 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, kreatívco, 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 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12333 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m<sup>2</sup>;

#### 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 m<sup>2</sup>, 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:

- a) nájomcom je Nadácia Cvermovka, so sídlom Plzenská 4, 831 03 Bratislava, IČO: 50063421;
- b) 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;
- c) 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,- €/m<sup>2</sup> ročne; v prípade schválenia predloženého projektu využitia internátu Zastupiteľstvom BSK sa doba nájmu predlžuje na 25 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy;
- d) nájomné za stavbu súp. č. 1576, na parc. č. 13418/1 (internát) je 1,- €/ročne za prvý rok nájmu;
  - nájomné za stavbu súp. č. 1575, na parc. č. 13419/1 (škola) je 60 000,- €/ročne;
  - nájomné za pozemky 13419/1-5 a parc. č. 13418/3, a stavby na parc. č. 13419/2,3 – garáž, sklad je 1,- €/ročne;
  - nájomné za pozemky parc. č. 13418/1, parc. č. 13418/2 je 1,- €/ročne;
- e) 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;
- f) záväzok nájomcu požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu účelu časti stavby, ak si to stavebné úpravy, odsúhlasené prenajímateľom vyžadujú;
- g) záväzok nájomcu oznámiť prenajímateľovi úkony pred stavebným úradom;
- h) splnomocnenie prenajímateľa udelené nájomcovi na úkony pred stavebným úradom, súvisiace s prácami / stavebnými zmenami, na ktoré dal prenajímateľ súhlas;
- i) 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.
- j) Záväzok nájomcu vynaložiť v prvom roku nájmu finančné prostriedky vo výške 350 000,- € na uvedenie budovy školy do prevádzkyschopného a užívateľského stavu; táto čiastka sa započítava do povinných finančných investícií podľa predchádzajúceho bodu; v prípade ak nájomca nespĺni svoju povinnosť, prenajímateľ má oprávnenie odstúpiť od zmluvy; finančné prostriedky vo výške 390 000,- € je nájomca povinný preinvestovať v nasledujúcich 10 rokoch nájmu;
- k) záväzok nájomcu udržiavať budovy, ktoré sú predmetom nájmu v prevádzkyschopnom a užívateľskom stave na vlastné náklady po celú dobu nájmu;
- l) nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, pokiaľ takýto podnájom schválí prenajímateľ;
- m) prenajímateľ má personálne zastúpenie vo Výkonnej rade Nadácie Cvermovka 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;
- n) prenajímateľ má personálne zastúpenie 1 členom Správnej rady Nadácie Cvermovka, člena správnej rady nominuje predseda BSK;
  - o) prenajímateľ má personálne zastúpenie v Dozornej rade Nadácie Cvermovka;
  - p) skončenie nájomnej zmluvy je viazané na zrušenie výkonnej rady správnu radou Nadácie Cvermovka, resp. zmenu jej pôsobnosti, a/alebo na obmedzenie /zrušenie personálneho zastúpenia Bratislavského samosprávneho kraja v orgánoch nadácie;
  - q) 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;
  - r) po skončení dohodnutej doby nájmu bude hodnota vykonaných stavebných prác, ktoré sú technickým zhodnotením, prevedená za symbolickú sumu 1,- € do vlastníctva BSK;
  - s) v prípade ak nadácia Cvermovka 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.

### **B. u k l a d á**

riadiťlovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvermovka, 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**

Bratislava 10.06.2016

Peter Ágoston  
overovateľ

Mgr. DiS. Juraj Kadnár  
overovateľ

Ing. Tatiana Mikušová  
overovateľka

Ing. Pavol F R E Š O  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

## Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

### UZNESENIE

#### Návrh

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

UZNESENIE č. 65 / 2017

zo dňa 23.06. 2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

#### A. s c h v a ľ u j e

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

##### pozemky:

- parcela č. 13418/1 - pozemok pod budovou o výmere 1785 m<sup>2</sup>
- parcela č. 13418/2 - areál o výmere 9449 m<sup>2</sup>

##### stavby:

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

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

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

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

s podmienkami:

- a) nájomné za stavbu súp. č. 1576, na parc. č. 13418/1 (internát) je 66.000,- € /ročne; v súlade s Uznesením č. 51/2016, časť A., písm. c); (v súlade s priloženým projektom v časti 3);
- b) záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK v minimálnej výške minimálne 1 600 000,- € na predmet nájmu (budova internátu), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu; záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu internátu, ktoré je 66 000 € ročne;
- c) záväzok nájomcu vynaložiť:
  - v prvom roku nájmu minimálne vo výške 80 000 €
  - v 2. – 4. roku nájmu minimálne vo výške 420 000 €
  - v 5. – 7. roku nájmu minimálne vo výške 500 000 €
  - v 8. – 10. roku nájmu minimálne vo výške 600 000 €
 s cieľom udržať budovu internátu a pozemky patriace k internátu v užívateľskom a prevádzkyschopnom stave. Tieto minimálne čiastky sa započítavajú do povinných finančných investícií podľa predchádzajúceho bodu; investovanie sa preukazuje na základe súdno-znaleckých posudkov; v prípade ak nájomca nesplní svoju povinnosť, prenajímateľ má oprávnenie odstúpiť od zmluvy;
- d) záväzok nájomcu udržiavať budovy, ktoré sú predmetom nájmu v prevádzkyschopnom a užívateľskom stave na vlastné náklady po celú dobu nájmu a hradiť daň z nehnuteľnosti. Investície, ktoré sú technickým zhodnotením budovy internátu, vrátane jej zariadenia a vybavenia, je nájomca povinný vykonať predovšetkým v prvých desiatich rokoch nájmu;
- e) nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, pokiaľ takýto podnájom schváli prenajímateľ;
- f) v prípade, ak Nadácia Cvermovka nepodá v lehote do 10 pracovných dní po schválení projektu z dôvodu hodného osobitného zreteľa Zastupiteľstvom BSK návrh na zmenu nadačnej listiny a údajov zapísaných do registra na Ministerstvo vnútra SR v súlade s týmto materiálom, uznesenie stráca platnosť;
- g) po skončení dohodnutej doby nájmu bude hodnota vykonaných stavebných prác, ktoré sú technickým zhodnotením, prevedená za symbolickú sumu 1,- € do vlastníctva BSK;

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

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

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

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

### **B. u k l a d á**

riadiť: Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

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

Termín: do 31.07.2017

Bratislava 23.06.2017

Ing. Eduard Demel  
overovateľ

Ing. Tatiana Mikušová  
overovateľka

Ing. Ladislav Gujber  
overovateľ

Ing. Pavol F R E Š O  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

## Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

### UZNESENIE

#### Návrh

na zmenu uznesenia Z BSK č. 51/2016 a 65/2017 z dôvodu hodného osobitného zreteľa a na schválenie vstupu Bratislavského samosprávneho kraja do projektu „Kreatívne centrum Bratislava“ v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu 2014 - 2020

#### UZNESENIE č. 100 / 2017

zo dňa 29.09.2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

#### A. schvaľuje

A.1 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vstup do projektu s názvom „Kreatívne centrum Bratislava“, realizovaného v rámci aktivít 1. a 2. Integrovaného regionálneho operačného programu 2014 - 2020, Prioritná os č. 3, „Mobilizácia kultúrneho potenciálu regiónov“ s výškou celkových oprávnených výdavkov 1 580 000 EUR zmenu

1) Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v časti A. odsek „stavby“, druhá a štvrtá odrážka tak, že tieto znejú nasledovne:

- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, iná budova (budova internátu); s výnimkou telocvične na 2. nadzemnom podlaží a zázemia na 2 nadzemnom podlaží, ktoré tvoria soc. zariadenia (sprchy, wc), hala, miestnosť pre náradie a miestnosť pre upratovačky, spolu o výmere 388,85 m<sup>2</sup>; a zázemia na 3. nadzemnom podlaží, ktoré tvoria tribúna, hala, šatňa, soc. zariadenia (sprchy, wc) a miestnosť pre upratovačky, (všetko bez schodiska) spolu o výmere 104,12 m<sup>2</sup>; všetko spolu o výmere 492,97 m<sup>2</sup> v súlade s nákrešom pôdorysu, tak ako je v prílohe č. 1 tohto uznesenia
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13419/5, spojovacia chodba; s výnimkou 2. nadzemného podlažia o výmere 64,86 m<sup>2</sup>;

2) Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v časti A. odsek „pozemky“, druhá odrážka tak, že táto znie nasledovne:

- parc. č. 13418/2, ostatné plochy s celkovou výmerou 9449,00 m<sup>2</sup>; okrem časti pozemku parc.č. 13418/2 o výmere 262,00 m<sup>2</sup>+39,00 m<sup>2</sup>, podľa geometrického zamerania, ktoré je prílohou č. 2 tohto uznesenia;

3) Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v časti A.1. odsek „pozemky“, druhá odrážka tak, že táto znie nasledovne:

- parc. č. 13418/2, ostatné plochy s celkovou výmerou 9449,00 m<sup>2</sup>; okrem časti pozemku parc. č. 13418/2 o výmere 262,00 m<sup>2</sup>+39,00 m<sup>2</sup> podľa geometrického zamerania, ktoré je prílohou č. 2 tohto uznesenia;

4) Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v časti A.1. odsek „stavby.“, prvá odrážka tak, že táto znie nasledovne: stavba súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1 iná budova (budova internátu); s výnimkou telocvične na 2. nadzemnom podlaží a zázemia na 2. nadzemnom podlaží, ktoré tvoria soc. zariadenia (sprchy, wc), hala, miestnosť pre náradie a miestnosť pre upratovačky, spolu o výmere 388,85 m<sup>2</sup>; a zázemia na 3. nadzemnom podlaží, ktoré tvoria tribúna, hala, šatňa, soc. zariadenia (sprchy, wc) a miestnosť pre upratovačky (všetko bez schodiska) spolu o výmere 104,12 m<sup>2</sup>; všetko spolu o výmere 492,97 m<sup>2</sup> v súlade s nákrešom pôdorysu, tak ako je v prílohe č. 1 tohto uznesenia;

5) Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v časti A.1. odsek „s podmienkami.“, písm. a), b) a c) tak, že tieto znejú nasledovne:

a) nájomné za stavbu súp. č. 1576, na parc. č. 13418/1 (internát) je 60 417,- € ročne; v súlade s Uznesením Z BSK č. 51/2016, časť A., písm. c); (v súlade s priloženým projektom v časti 3);

b) záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK vo výške minimálne 1 450 000,- € na predmet nájmu (budova internátu a pozemkov prislúchajúcich k internátu parc. č. 13418/1 a 13418/2), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu; záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu internátu, ktoré je 60 417,- € ročne;

c) záväzok nájomcu vynaložiť finančné prostriedky: - v prvom roku nájmu minimálne vo výške 30 000,- €, - v 2. - 4. roku nájmu minimálne vo výške 320 000,- €, - v 5. - 7. roku nájmu minimálne vo výške 500 000,- €, - v 8. - 10. roku nájmu minimálne vo výške 600 000,- €, i. s cieľom udržať budovu internátu a pozemky patriace k internátu v užívateľsky schopnom a prevádzkyschopnom stave. Tieto minimálne čiastky sa započítavajú do povinných finančných investícií podľa predchádzajúceho bodu; investovanie sa preukazuje na základe súdnoznaleckých posudkov; v prípade ak nájomca nespĺní svoju povinnosť, prenajímateľ má oprávnenie odstúpiť od zmluvy;

s podmienkami:

- toto uznesenie stráca platnosť okamihom vydania rozhodnutia Riadiaceho orgánu pre IROP o neschválení žiadosti o NFP s názvom „Kreatívne centrum Bratislava“, alebo v prípade nevyhlásenia výzvy na predloženie žiadosti o NFP „Kreatívne centrum Bratislava“ najneskôr do 31.12.2019 posledným dňom tejto lehoty.

A.2 predloženie projektového zámeru na projekt s názvom „Kreatívne centrum Bratislava“ realizovaného v rámci aktivít 1 a 2 Integrovaného regionálneho operačného programu 2014/2020, Prioritná os č. 3, „Mobilizácia kultúrneho potenciálu regiónov“ s výškou celkových oprávnených výdavkov 1 580 000 EUR

A.3 zabezpečenie finančných prostriedkov na realizáciu projektu vrátane spolufinancovania realizovaného projektu vo výške rozdielu celkových oprávnených výdavkov projektu a

poskytnutého NFP v súlade s podmienkami poskytnutia pomoci, t. j. 5% z celkových oprávnených výdavkov, čo predstavuje sumu 79 000 EUR.

- A.4 zabezpečenie finančných prostriedkov na dofinancovanie aktivít projektu nad rámec poskytnutého nenávratného finančného príspevku vo výške 320 000 EUR.

## **B. ukladá**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja:

- B.1 zabezpečiť vyčlenenie finančných prostriedkov na realizáciu projektu „Kreatívne centrum Bratislava“ v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu 2014–2020, v rozpočte BSK na roky 2018–2023 vo výške 1 580 000 EUR, spolufinancovaného z Európskeho fondu regionálneho rozvoja a štátneho rozpočtu SR pri vlastnom spolufinancovaní vo výške 5% v hodnote 79 000 EUR a ďalšie finančné prostriedky na dofinancovanie aktivít projektu nad rámec poskytnutého nenávratného finančného príspevku vo výške 320 000 EUR.
- B.2 zabezpečiť prípravu a podpis Dodatku č. 2 k nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Ptzenská 4, 831 03 Bratislava, IČO: 50063421 v zmysle schváleného uznesenia.

T: 31.10.2017

## **C. splnomocňuje**

predsedu BSK k opravám zrejmych písárskych a sčítacích chýb.

Gabriela Ferenčáková  
overovateľka

Mgr. DiS. Juraj Kadnár  
overovateľ

Mgr. Lukáš Pokorný  
overovateľ

Ing. Pavol F R E Š O  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

## NADÁCIA CVERNOUKA

Vážený pán  
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA  
predseda Bratislavského samosprávneho kraja  
Sabinovská 16  
820 05 Bratislava

Bratislava, 17.5.2019

Vážený pán predseda,

dovoľte, aby sme sa na Vás obrátili ako na predstaviteľa Bratislavského samosprávneho kraja, od ktorého máme v dlhodobom nájme areál bývalej SPŠCH na Račianskej ul. č. 78 - 80 v Bratislave so záväzkom prevádzky Kultúrneho a kreatívneho centra.

Za necelé tri roky nášho pôsobenia v areáli bývalého SPŠCH sa nám podarilo vykonať investície do majetku župy v hodnote vyše 1.3 mil. €, prevziať na seba celkovú výšku výdavkov spojených s prevádzkou areálu a stabilizovať štruktúru financovania projektu. Ako isto viete, našou deklarovanou snahou vychádzajúcou zo štatútu nadácie je podpora umelcov a profesionálov v kreatívnom priemysle, a taktiež tvorba kultúrneho a vzdelávacieho programu. Forma podpory spočíva, okrem iného, aj v poskytovaní nájomného pod úrovňou trhových cien, nakoľko sa zameriavame aj na subjekty v rozbehu, prípadne subjekty, ktorých aktivity majú aj neziskový charakter. Vzhľadom na viaceré objektívne faktory - napr. výrazné zvýšenie cien energií ako aj iných nákladových položiek sme však dospeli do štádia, kedy nie sme schopní tvoriť rezervu na rozvoj a celkovú energetickú transformáciu areálu. V najbližšom čase nás preto čaká aj postupné zvyšovanie nájomov. V tejto situácii by pre nás platba dane z nehnuteľnosti znamenala presun podstatnej časti prostriedkov určených na tvorbu verejných programov a výrazné obmedzenie funkcie kultúrneho centra.

Prí posledných rokovaníach, úrad BSK prejavil ochotu umožniť nám, aby sme mohli popri nájomnom platiť i náhradu dane z nehnuteľnosti formou investícií realizovaných do budov a pozemkov, ktoré predstavujú predmet nájmu. Pre nás by táto úprava predstavovala možnosť pokračovať v rozvoji areálu a investíciách do majetku vlastného župou, bez nutnosti obmedzovať verejný a kultúrny program nadácie.

Taktiež, úrad BSK prejavil ochotu vo veci zmeny formy započítania investícií tak, že investície realizované do budovy školy bude možno započítvať proti nájomnému za budovu internátu a naopak. Táto úprava pre nás predstavuje možnosť flexibilnejšieho plánovania a prioritizácie jednotlivých investícií podľa skutočných potrieb a jednotne do areálu, ktorý už od roku 2017 berieme ako jeden prepojený celok. Práve investičné delenie na dve budovy sa v praxi ukazuje ako veľmi limitujúce a neefektívne.

Uvedené zmeny v nájomnom vzťahu si vyžadujú schválenie zastupiteľstvom BSK. Preto si Vás úctivo dovoľujeme požiadať, aby ste uvedené návrhy zastupiteľstvu predložili na prerokovanie a schválenie.

Vopred ďakujeme a sme s pozdravom.

NADÁCIA  
CVERNOUKA

Račianska 78, 821 02 Bratislava  
IČO: 50 063 421  
DIČ: SK2120265741

Ing. Branislav Čavoj  
správca nadácie

Nadácia Cvernouka  
sídlo: Račianska 78, 821 02 Bratislava  
IČO: 50 063 421  
IČ DPH: SK2120265741

**kontakt**  
Ing. Branislav Čavoj - správca nadácie  
e-mail: cavoj@nadaciacvernouka.sk  
tel: +421 903 272 212