

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. /2020
zo dňa 10. 12. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónky.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja predložiť riešenie zmluvných vzťahov, stavebných činností a detailných ekonomických parametrov projektu.

Termín: 30. jún 2021

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je výlučným vlastníkom pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712. Vyššie uvedené pozemky a stavby sa nachádzajú v areáli bývalej Patrónky a sú v správe v Zariadenia sociálnych služieb ROSA (ďalej len „ROSA“), Dúbravská cesta 1, Bratislava.

Územie a história areálu

Obr.1: Historická fotografia



Územie vymedzené ulicami Dúbravskou cestou, Brnianskou, Hroboňovou a Gaštanovou ulicou až po Horský park, cez ulicu Pri Suchom mýte, popri železničnej trati smer Kúty, k Červenému mostu, pri vojenskej nemocnici, továrňou Kühmayer až po areál terajších výskumných ústavov malo oficiálny názov Westend - Západ. Najväčšou dominantou a mestotvorným prvkom bola továreň na výrobu patrónov založená v roku 1871 viedenským podnikateľom Jurajom Rothom – Patrónka, ktorá na začiatku prvej sv. vojny zamestnávala až 3 tis. robotníkov a pred 2. sv. vojnou vyrábala priemerne 1 mil. nábojov denne. Postupne jej výroba bola presunutá do Považskej Bystrice. Nemenej dôležitou bola aj Kühmayerova továreň zameraná na produkciu epoliet, zlatých a strieborných šnúr.

K továrni patrila aj robotnícka kolónia pri Červenom moste a byty úradníkov s detským ihriskom v blízkosti terajšej autobusovej zástavky Patrónka. Rozsiahlejšia bytová výstavba tu nastala po roku 1920, predovšetkým výstavbou moderných vilových rodinných domov prostredníctvom stavebnej spoločnosti Westend. V roku 1931 pribudla aj VI. Štátna ľudová škola na Brnianskej ulici.

Pred vypuknutím 2. sv. vojny sa z bezpečnostných ako aj taktických dôvodov vojenská výroba presunula na Považie a časť areálu bývalej továrne bol využívaný na sociálne a zdravotné účely

- bol tu založený Ústav pre mrzáčikov. Tento priestor má však aj svoju temnú históriu viažucu sa k udalostiam z roku 1942, kedy tu bolo zriadené koncentračné

Obr. 2 : Súčasný stav – pohľad na celý areál



stredisko pre Židov, odkiaľ boli transportovaní do Osvienčimu. Z koncentračného strediska Bratislava-Patrónka bolo dokopy prevezených do vyhladzovacích táborov v Poľsku skoro 8-tisíc židovských obyvateľov.

Súčasný stav

Funkčne nesúrodý a výrazne disharmonický areál, ktorého súčasťou sú rôznorodé objekty využívané verejnými ako aj súkromnými subjektami. Pričom väčšina budov ako aj externých plôch zjavne vykazujú známky modernizačného dlhu, barierovosti, opotrebovanosti či dokonca sú v havarijnom a život ohrozujúcom stave. Obzvlášť kritický je stav budovy bývalej nemocnice - ošetrovne, ktorá má výrazne narušený krov i nadmurovku. Na základe obhliadky bol oprávnenou osobou vyhotovený statický posudok, ktorý označuje stav budovy za havarijný a neodporúča v nej pohyb.

Efektívne správcovstvo budov a pozemkov o výmere 82.000 m² v stave, ktorý je vyššie popísaný prirodzene nie je v možnostiach ROSY a ľarcha, ktorá s touto zodpovednosťou prichádza manažment ROSY obmedzuje v rozvojovej činnosti.

Okrem ROSY, ktorá sídli v budove spustenej do prevádzky v roku 2000, areál ďalej užívajú Odborné učilište, Špeciálna základná a praktická škola, MČ Bratislava Karlova Ves, ako aj autoservis a tlačiareň.

Pri popise východiskového stavu nemožno opomenúť ani fakt, že historický odkaz areálu spojený s tragickým osudom židovského obyvateľstva je väčšine Bratislavčanov neznámy a nie je pripomenutý žiadnym vizuálnym stvárnením.

Popri negatívnych trendoch a javov, ktorým areál čelí je nutné spomenúť a vyzdvihnúť vysoko pozitívnu spoluprácu nasledujúcich partnerov – Zariadenie sociálnych služieb ROSA a Cambridge International Communications s.r.o, Design factory o.z., a Školy umeleckého priemyslu Josefa Vydru. Prvá spolupráca sa týka osobnostného rozvoja študentov súkromnej strednej školy a ich smerovanie k spoločenskej zodpovednosti a sociálnej angažovanosti – prostredníctvom kamarátstiev so študentami získajú klienti ROSY nové možnosti sociálnej interakcie s majoritným obyvateľstvom, pravidelné stretávanie, vzdelávanie, spoločné aktivity či účasť na spoločných podujatiach budú motivačným faktorom pre rast a získavanie zručností našich klientov. Druhá spolupráca zabezpečí nie len nové priestory na prezentáciu diel študentov Školy umeleckého výtvarníctva J. Vydru, ale aj ich konfrontáciu s praxou a umeleckým profesionálnym životom.

Cieľ projektu

Vybudovanie moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra BSK, poskytujúceho adresné služby svojim užívateľom na základe ich individuálnych potrieb v dlhodobom udržateľnom areáli v partnerskej spolupráci.

Partneri projektu a ich úlohy v ňom:

Bratislavský samosprávny kraj, vyšší územný celok, vlastník pozemkov ako aj budov v areáli Patrónka, ktorý spojil viaceré iniciatívy zdola (ZSS ROSA a Cambridge International Communications s.r.o) či podnety prichádzajúce z oblasti kultúrnokreatívneho priemyslu, dal im súrodý ráz a cieľ, tak aby boli rešpektované potreby a očakávania jednotlivých partnerov.

Zariadenie sociálnych služieb ROSA, Dúbravská cesta 1, 845 29 je od 1.1.2004 v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja ako jeho rozpočtová organizácia s právnou subjektivitou poskytujúca nasledujúce druhy sociálnych služieb: **Rehabilitačné stredisko** slúži ambulantnou, pobytovou týždennou a celoročnou formou osobám vo veku 6 – 35 rokov života s mentálnym postihnutím, v kombinácii s telesným postihnutím, duševnými poruchami a poruchami správania. **Domov sociálnych služieb** poskytuje sociálne služby osobám vo veku 6 – 35 rokov života s mentálnym postihnutím, v kombinácii s telesným postihnutím, duševnými poruchami a poruchami správania. **Špecializované zariadenie** poskytuje sociálne služby deťom vo veku 6 -18 rokov života s diagnózou pervazívna vývojová porucha – detský autizmus. Služby sa poskytujú ambulantnou formou.

Cieľom ROSY je poskytovať kvalitné sociálne služby, ktoré sú determinované aj kvalitou materiálno- technických a priestorových podmienok. Požiadavky a potreby, s ktorými ROSA vstupuje do predmetného projektu sa týkajú predovšetkým rekonštrukcie a revitalizácie vonkajších priestranstiev v záujme odstránenia bariér, zabezpečenie vhodných plôch na rehabilitáciu a rozvoj hrubej motoriky detí, vybudovanie plôch pre relax a šport klientov, zabezpečenie zázemia pre rozvoj remeselnej terapie, tiež obnovenie hipoterapie a revitalizáciu územia vhodnej pre animoterapiu. Spoluprácu ROSA s ostatnými partnermi vidí v organizovaní a účasti na športových integračných podujatiach a environmentálnych projektoch či starostlivosti o mini farmu.

Škola umeleckého priemyslu J Vydra - je najstaršou výtvarnou umeleckou školou na Slovensku. Vznikla ako Škola umeleckých remesiel a jej zriaďovateľom bola Obchodná a priemyselná komora mesta Bratislavy. Svoju výuku ŠUR začala v školskom roku 1930/31. . Zakladateľom, organizátorom a prvým riaditeľom ŠUR sa stal Josef Vydra, maliar, historik a teoretik ľudového umenia, významný etnograf a pedagóg. Postupne sa menil názov, charakter i programové zameranie školy a jej vývoj neustále pokračuje aj v súčasnosti. Študijné odbory sa v škole otvárali postupne tak, ako to vyžadovali požiadavky praxe.

Škola má v súčasnosti tieto študijné odbory: propagačné výtvarníctvo, propagačná grafika, fotografický dizajn, keramický dizajn, dizajn a tvarovanie dreva, kameňosochárstvo, textilný dizajn, konzervátorstvo a reštaurátorstvo, priemyselný dizajn a grafický dizajn. Štúdium je 4-ročné a končí sa maturitnou skúškou.

Cieľ školy je vedenie a výchova svojich žiakov k samostatnému riešeniu úloh, aby už v priebehu štúdia získali potrebnú výtvarnú aj remeselnú úroveň. Pre štúdium na jednotlivých odboroch Školy umeleckého priemyslu Josefa Vydra je charakteristický veľký podiel práce s rôznym technickým a materiálovým vybavením ako aj novými digitálnymi technológiami. Požiadavky a potreby, s ktorými vstupuje ŠUP J. Vydra do projektu prirodzene súvisia so zabezpečením prístupu jej žiakov a pedagógov k najmodernejším technológiám a postupom v rámci kultúrnokreatívneho priemyslu, ktorým disponuje Desing factory. Rovnako pre odborný rast pedagógov a výzvou pre žiakov bude účasť na spoločných umeleckých projektoch s Design factory, ktoré častokrát presahujú hranice SR.

Design factory - je občianske združenie, ktoré sa od svojho vzniku v roku 2005 dlhodobo venuje zveľadovaniu kultúrneho priestoru nášho regiónu. Jeho vznik je naviazaný na úspešnú konverziu bývalej industriálnej haly na Bottovej 2 v Bratislave, ktorá je spolu s Jurkovičovou teplárnou poslednou stopou v pamäti mesta na rafinériu Apollo. V povedomí verejnosti sa priestor Design factory zapísal ako nezávislé kultúrne a kreatívne centrum s aktívnym celoročným programom s medzinárodným presahom. Design factory patrí podľa Centra vedecko-technických informácií od roku 2014 medzi svetové renomované inštitúcie v oblasti kurátorstva, a tým sa radí medzi najvýznamnejšie inštitúcie sveta. Patrí sem napríklad aj londýnska Tate Gallery.

Základným cieľom združenia je podpora, rozvoj a prezentácia dizajnu, umenia a architektúry. Združenie dosahuje svoje ciele v činnostiach ako sú organizovanie výstav a ďalších kultúrnych a umeleckých podujatí, organizovaním seminárov, workshopov, konferencií a iných odborných podujatí súvisiacich s prezentáciou dizajnu, umenia a architektúry v zahraničí. Najznámejšie vlastné projekty OZ Design factory sú Design factory college, Hudobné kakao, Jazz night, Industrial days a Industriálne raňajky. Dlhoročnými partnermi združenia sú Konvergenzie, Slovenské centrum dizajnu, Galerie Jaroslava Frágnera v Prahe, Fakulta architektúry STU, Komora architektov, Spolok architektov, Čierne diery, zahraničné veľvyslanectvá a kultúrne inštitúty.

Požiadavky a potreby OZ Desing factory, ktorými vstupuje do projektu je nájdenie svojho nového infraštruktúrneho zázemia, pričom areál bývalej továrne s historickým odkazom ako aj samotnými technickými stavbami výrobných hál s 2. pol. 19. storočia je priam ideálny. Ponuka na spoluprácu s hore uvedenými partnermi nekončí len v rekonštrukcii historických objektov, ale pokračuje aj spoločnej náplni a ich využívaní, predovšetkým pre žiakov a učiteľov ŠUP J. Vydra, ale aj Cambridge International Communications s.r.o, keďže združenie sa orientuje aj na propagáciu výsledkov tvorby mladých talentov na Slovensku i zahraničí. Konkrétna spolupráca

medzi združením a ŠUP J. Vydru už prebieha a to tvorbou návrhu a jeho lokalizácie pamätníka obetí holokaustu.

Cambridge International Communications s.r.o - je zriaďovateľom Súkromnej spojenej školy Cambridge International School (CIS) zaradenej Ministerstvom školstva Slovenskej republiky do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky, pozostávajúcej zo Súkromnej základnej školy Cambridge International School a Súkromného gymnázia Cambridge International School. Je to medzinárodná škola, ktorej vzdelávanie od predprimárneho cez primárne až po stredoškolské prebieha v anglickom jazyku a na základe učebných osnov z Cambridgeskej univerzity.

Cambridge International Communication dlhodobo pôsobí v území blízkosti areálu ROSA a popri záujme na rozšírení rozsahu vzdelávania, má taktiež záujem rozvíjať u svojich študentov empatiu a komunikáciu v rôznych sociálnych a zdravotných skupinách, inšpirovať ich ku zodpovednosti a komunitnej spolupráci a podporovať inklúziu.

Požiadavky a potreby, na základe ktorých vstupuje Cambridge International Communications do projektu súvisia s infraštruktúrnym zázemím zabezpečujúcim rast a kvalitu celoplošného vzdelávania pre svojich študentov ako aj profesionálne prostredie pre svojich pedagógov. Areál Patrónky po nevyhnutných investičných zásahov smerujúcich odstráneniu nevyhovujúcich stavieb, vybudovaní kmeňovej budovy, zakomponovaní historických stavieb, vybudovaní športovísk a verejných priestranstiev túto ambíciu vie naplniť. Zároveň jedinečným partnerstvom verejnej inštitúcie z oblasti sociálnej starostlivosti vie prispieť osobnostnému rastu študentov, sociálnemu cíteniu a spoločenskej zodpovednosti a v prípade partnerstva so študentami zo ŠUP J. Vydru rast v oblasti zručností umenia.

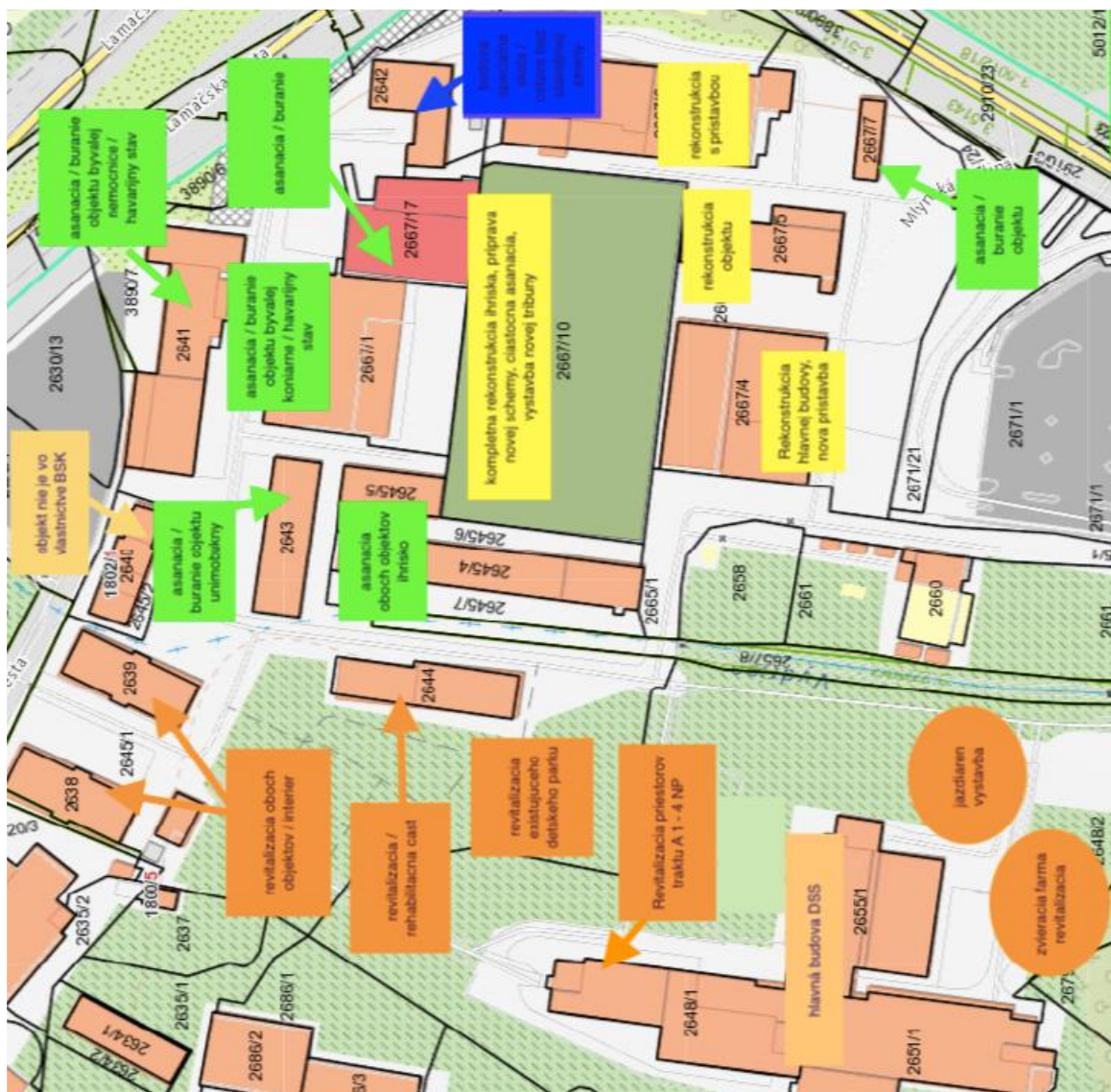
Špecifické ciele

1. Desegregácia jedinečného areálu a jeho pevné ukotvenie v novovznikajúcej bráne do širšieho centra Bratislavy;
2. Konsolidovanie areálu v nadväznosti na obsahové využitie (sociálno – kultúrno – vzdelávacie centrum);
3. Vybudovanie infraštruktúry rešpektujúcej špeciálne potreby klientov ZSS ROSA ako aj žiakov Špeciálnej základnej a praktickej školy, a rovnako zabezpečujúcej adekvátne potreby a požiadavky pre prácu a odpočinok odborného personálu;
4. Odstránenie modernizačného dlhu objektov a verejných priestranstiev pri dodržaní zásad bezbariérovosti, energetickej efektívnosti a zelených opatrení;
5. Záchrana pozostatkov hodnotných technických stavieb z 2. pol. 19. storočia ich využitie pre kulturnokreatívny priemysel so zapojením Školy umeleckého priemyslu J. Vydru a vyzdvihnutie genius loci areálu.

Aktivita

1. Otvorenie územia verejnosti prostredníctvom jasného zadefinovania jeho jednotlivých častí v zmysle obsahového účelu a využívania cieľovými skupinami, vlastníctva, údržby a prevádzky. Vzniknú tak priestory plne verejné a priestory určené na napĺňanie základných kompetencií a cieľov partnerov projektu
2. Búracie, rekonštrukčné, revitalizačné práce a výstavba súvisiaca s realizáciou školského areálu Cambridge International Communications, vrátane telocvične, centrálného športoviska zloženého s viacerých multifunkčných plôch, nosného parkoviska, vnútro areálových komunikácií, doplnkovej zelene
3. Dispozičná úprava priestoru hlavnej budovy ZSS ROSA – trakt A. 1.- 4. poschodie pre potreby výchovnovzdelávacieho a rehabilitačného procesu Špeciálnej základnej a praktickej školy, rekonštrukcia ubytovacích kapacít pre sociálnych pracovníkov ZSS ROSA, revitalizácia detského ihriska prostredníctvom debarierizácie pochôdznych plôch, oprava a úpravy existujúcich hracích prvkov a dopadových plôch a osadenie nových hracích a rehabilitačných prvkov spolu s dopadovými plochami vhodných pre rozvoj hrubej motoriky klientov, komplexná revitalizácia existujúcej zelene v parku, výsadba novej zelene, debarierizácia parkových komunikácií, osadenie prvkov drobnej architektúry, oprava záhradného altánku, umiestnenie vyvýšených záhonov na pestovanie okrasných a úžitkových rastlín, vybudovanie vonkajšej jazdiarne pre hipoterapiu klientov ako aj ustajnenia minimálne dvoch koní spolu so zázemím, revitalizácia územia mini farmy domácich zvierat spolu s výbehom a ustajnením ako aj nevyhnutným zázemím.
4. V záujme dosiahnutia skutočnej inklúzie budú všetky verejné priestranstvá navrhované a realizované ako bezbarierové, rekonštrukčné práce na existujúcich objektoch budú zamerané tak, aby znížili nielen modernizačný dlh, ale aj znížili energetickú náročnosť budov, pri všetkých novostavbách bude ešte navyše kladený dôraz na aplikáciu zelených opatrení v zmysle BSK katalógu adaptačných opatrení na zmenu klímy. Rovnako princíp vodopriepustných a svetlo odrazových plôch spolu so zeleňou nenáročnou na údržbu a závlahu, ako aj vodozadržné opatrenia bude v plnej miere aplikovaný na všetky spevnené plochy a zeleň.
5. Citlivou rekonštrukciou a zapojením historických technických stavieb do komplexu školskej a kultúrnokreatívnej infraštruktúry sa zabezpečí jednak ich záchrana a jednak ich nové využitie. Novo vzniknuté kultúrne priestory Design factory budú prirodzene slúžiť, aj ako výstavná a prezentačná plocha na odpromovanie diel žiakov ŠUP J. Vydru. Vstup do kultúrnej zóny areálu bude tvorený verejným priestranstvom s vodnou plochou a zeleňou s dominantou pamätníka obetiam holokaustu, na ktorého stvárnení a umiestnení do priestoru sa podieľajú žiaci a pedagógovia ŠUP J. Vydru.

Obr.3: Prehľad búracích a rekonštručných prác jednotlivých objektov



Cieľové skupiny:

1. Klienti a pracovníci ZSS ROSA
2. Žiaci a pedagogickí pracovníci ŠUP J. Vydru
3. Študenti a pedagogickí i nepedagogickí pracovníci Cambridge International School
4. Členovia OZ Design factory
5. Žiaci a pedagogickí a nepedagogickí pracovníci Špeciálnej základnej a praktickej školy
6. Mladí kreatívci a výtvarníci
7. Obyvatelia, návštevníci a športovci BA IV, BA , BSK

Závázky voči tretím stranám:

Tak ako je uvedené v popise skutkové stavu areál okrem súkromných nájomcov užívajú aj verejné inštitúcie. Vzhľadom na fakt, že ide o najzraniteľnejšiu skupinu obyvateľstva, Bratislavský samosprávny kraj venoval maximálne úsilie pri tvorbe predmetného rozvojového projektu, aby zmeny a dopady na žiakov Špeciálnej základnej a praktickej školy ako aj Odborného učilišťa boli čo najviac v ich prospech a boli to zmeny trvácne a stabilizačné.

Špeciálna základná a praktická škola okrem hlavnej budovy ZSS ROSA užívala aj objekt Škola súp.č.3398 na parc.č.2642 a príslušné zázemie pre praktické vyučovanie. Vzhľadom na fakt, že je to domovská vzdelávacia inštitúcia pre väčšinu klientov ZSS ROSA bolo primárnym záujmom BSK nájsť také riešenie, ktoré by bolo v plnom súlade s potrebami školy. Výsledkom je premiestnenie školy do traktu A hlavnej budovy ZSS ROSY, ktorý bude v plnej miere prispôsobené na výuku.

Odborné učilište – v tomto prípade bola situácia oveľa zložitejšia a jej nutnosť riešenia by vyvstala, aj bez rozvojového projektu Patrónky. A to predovšetkým z dôvodu, že Odborné učilište vykonávalo teoretickú a praktickú prípravu v rámci študijných odboroch aj v budove bývalej nemocnice – ošetrovni. Tá, ako je už vyššie uvedené, je vo vysokom stupni degradácie, nevhodná nie len že na výučbu, ale ani pohyb osôb – nakoľko je silne narušený krov, strecha a nadmurovka. BSK ako aj ZSS ROSA ako prenajímateľ proaktívne a operatívne informoval o stave budovy (podloženým statickým posudkom) a jej nutnosti vypratania vedenie Odborného učilišťa. Zároveň spolu so zriaďovateľom Odborného učilišťa t.j. Okresným úradom Bratislava, iniciovalo sériu rokovaní, z ktorých vzišlo v danom čase a priestore najvhodnejšie riešenie, ktoré je na prospech predovšetkým žiakom a učiteľom školy. Riešenie situácie spočíva v kompletnom presťahovaní Odborného učilišťa do školského areálu, ktorého vlastníkom je Okresný úrad a to na Nevädzovu ulicu v Ružinove.

Obr.4.: Havarijný stav budovy v nájme Odborného učilišťa



MČ BA Karlova Ves – záväzky voči mestskej časti spočívajú v oblasti športovej infraštruktúry – futbalového ihriska a telocvične, ktoré má m.č. v dlhodobom nájme. V tomto prípade sa postupovalo nasledovne - v novom rozvojom projekte bude naďalej vlastníkom centrálného športoviska BSK, ktoré však bude rozdelené na viaceré multifunkčné plochy a teda bude môcť slúžiť viacerým športovým aktivitám aj obyvateľom MČ BA Karlova Ves. Zároveň v prípade futbalového ihriska pristúpi BSK ku komplexnej revitalizácii futbalového ihriska v areáli Strednej priemyselnej školy elektrotechnickej K. Adellera, kde sa prirodzene vytvorí zázemie aj pre mládežnícky futbal Karlovej Vsi.

Výstupy projektu:

Sociálna oblasť	<p>Bezbarierovosť pochôdzných plôch</p> <p>Revitalizácia detského ihriska, osadenie nových rehabilitačných prvkov</p> <p>Nová drobná parková architektúra s obnoveným altánkom</p> <p>Revitalizácia existujúcej zelene v parku a výsadba novej zelene spolu s vyvýšenými záhonmi</p> <p>Jazdiareň, stajne, zázemie pre hipoterapiu</p> <p>Výbeh, stajne, zázemie pre animoterapiu</p> <p>Kompletná rekonštrukcia ubytovacích kapacít pre sociálnych pracovníkov</p> <p>Rekonštrukcia rehabilitačnej budovy – zázemia pre rozvoj terapie remesiel</p> <p>Obnovené, ucelené zázemie pre výučbu a rehabilitáciu žiakov Špeciálnej základnej a praktickej školy</p>
Školská oblasť	<p>Nová školská infraštruktúra so zakomponovanými historickými stavbami</p>
Kultúrna oblasť a verejný priestor	<p>Nová kultúrna infraštruktúra vznikajúca na základe citlivej obnovy historických technických budov z 2. pol.19. stor. vhodná pre podujatia širokú i odbornú verejnosť, výstavné a prezentačné priestory aj pre žiakov ŠUP J. Vydru</p> <p>Pamätník obetiam holokaustu</p> <p>Verejné námestie s vodnou plochou a zeleňou</p> <p>Centrálne parkovisko</p>
Šport a relax	<p>Centrálne športovisko s viacerými multifunkčnými ihriskami, so zázemím – šatňami a tribúnou a plne debarierizované</p>

Obr.5: Vizualizácia cieľového stavu – pohľad na pamätník s novým námestím



Zmluvné vzťahy

V záujme vyššie podrobne popísaného rozvojového projektu „Zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónka“ je nevyhnutné pristúpiť k usporiadaniu zmluvných vzťahov ku jestvujúcim pozemkom a stavbám, tak aby mohol byť naplnený základný cieľ projektu.

Areál „Patrónky“ od bývalého pôvodného využitia prešiel rôznymi zmenami. BSK zverilo areál do správy svojej rozpočtovej organizácii Zariadenia sociálnych služieb ROSA (ďalej len „ZSS ROSA“), ktorý však využíva iba polovičnú časť v okolí hlavnej budovy ZSS. ZSS v minulosti, ako aj v súčasnosti, poskytuje budovy bývalej „Patrónky“ do nájmu tretím osobám. V súčasnosti sú uzatvorené viaceré nájomné zmluvy, a to:

- a) s nájomcom Verejnoprospešné služby Karlova Ves, so sídlom Nám. Sv. Františka 8, 841 04 Bratislava,
- b) s nájomcom Mestská časť Bratislava-Karlova Ves,
- c) s nájomcom Odborné učilište, Dúbravská cesta 1
- d) s nájomcom Špeciálna základná škola a praktická škola pre TP a ŠMŠ
- e) s nájomcom Knapek servis, s. r. o.,
- f) s nájomcom NEUMHR TLAČIAREŇ, s.r.o.

Aj z doteraz uzatvorených zmluvných vzťahov vyplýva, že ani BSK ani ZSS ROSA neužívali pozemky a stavby, ktorých sa táto koncepčná zmena týka, na ich účely. Väčšina budov je a bola v dlhodobom prenájme v prospech tretích osôb, s čím vznikali iba prevádzkové náklady ZSS, ako správcu areálu s týmito budovami. V poslednom období sa prejavuje aj vznik potreby kompletnej rekonštrukcie niektorých budov, aby nedošlo k vzniku stavu, ako s budovou bývalej nemocnice, ktorá pre svoje opotrebenie už v súčasnosti nie je obývaniaschopná. Na základe uvedených dôvodov, rôznych podnetov a skutočností, BSK pristúpilo k hľadaniu riešenia koncepcnej zmeny využitia areálu bývalej „Patrónky“ a zmeny z uzatvoreného areálu na voľne prístupný areál s využitím v sociálnej, školskej, a kultúrnej oblasti.

Stanovenie hodnoty nehnuteľností

BSK na základe potreby koncepcnej zmeny pristúpilo k zadaniu vypracovania znaleckých posudkov na posúdenie hodnoty nehnuteľností, na základe čoho boli spracované dva znalecké posudky a to:

- 1. znalecký posudok č. 205/2020
- 2. znalecký posudok č. 223/20250

Predmetom ohodnotenia bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to ako hodnoty pozemkov tak aj hodnoty stavieb.

Znalec určil všeobecnú hodnotu pozemkov na sume **260,55 EUR/m²**.

Všeobecná hodnota koncepčnou zmenou dotknutých stavieb je nasledovná:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Stolárska dielňa s.č.6036 na p.č.2667/4 | 147 894,01 EUR |
| b) Garáže a dielňa s.č.6037 na p.č.2667/5 | 110 161,92 EUR |
| c) Kotolňa s.č.6039 na p.č.2667/7 | 37 971,45 EUR |
| d) Trafostanica s.č.6041 na parc.č.2667/9 | 1 425,45 EUR |
| e) Slobodáreň a ubytovňa súp.č.3397 na parc.č.2641 | 125 054,77 EUR |
| f) Tlačiareň s.č.6038 na p.č.2667/6 | 152 917,54 EUR |
| g) Telocvičňa s.č.6038 na p.č.2667/6 | 43 626,57 EUR |
| h) Bytový objekt s.č.6038 na p.č.2667/6 | 32 897,24 EUR |
| i) Hala s.č.6034 na p.č.2645/4 sklad krmiva a chov koní | 101.580,73 EUR |

j) Hala s.č.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva	18 623,26 EUR
k) Škola súp.č.3398 na parc.č.2642	444 450,91 EUR
l) Unimobunky na parc.č.2643	166 948,31 EUR
m) Kultúrna miestnosť s.č.5971 na p.č.2667/1	737 727,69 EUR
n) Tenisový areál na parc.č.2667/17	5 869,21 EUR

Spôsob realizácie koncepcnej zmeny:

Na realizáciu zmeny využitia areálu a otvorenia areálu aj pre širokú verejnosť, si BSK stanovilo základné nevyhnutné zmeny, a to:

1. vybudovanie prístupného centrálného športoviska s viacerými multifunkčnými plochami,
2. rekonštrukcia súčasných priestorov ZSS ROSA tak, aby vyhovovali personálu, ale aj žiakom špeciálnej školy, ktorá bude presunutá z existujúcej budovy do hlavnej budovy ZSS do traktu A na 1-4 poschodie,
3. vybudovanie stajní, jazdiarne hipoterapeutického a animoterapeutického centra s potrebným zázemím pre potreby ZSS,
4. rekonštrukcia rehabilitačného centra ZSS pre potreby remeselnej terapie,
5. rekonštrukcia ubytovne pre sociálnych pracovníkov
6. vybudovanie pamätníka obetiam holokaustu,
7. vybudovanie parkovacích a peších plôch návštevníkom novodobej Patrónky,
8. vybudovanie budov školského a kultúrneho charakteru,
9. prepojenie sociálnej, školskej a kultúrnej oblasti v jednom areáli.

Na realizáciu uvedeného zámeru je však potrebné, aby došlo k uzatvoreniu rôznorodých typov zmluvných vzťahov medzi partnermi projektu, ktorí jednak zabezpečia úpravu existujúcich budov, ale aj realizáciu nových a obnovu starých budov v areáli. Na základe uvedeného tak navrhujeme, aby zastupiteľstvo BSK schválilo zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónky. Následne po schválení dôjde k predloženiu návrhu riešenia zmluvných vzťahov medzi partnermi projektu tak, aby došlo k naplneniu cieľu projektu.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä, okrem iného, vykonáva podľa § 4 ods. 1 písm. a), písm. k) a písm. l) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, zabezpečuje tvorbu a plnenie programu sociálneho, ekonomického a kultúrneho rozvoja územia samosprávneho kraja, utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania, utvára podmienky na tvorbu, prezentáciu a rozvoj kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít a stará sa o ochranu pamiatkového fondu.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v z. n. p. sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného

osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v z. n. p. sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Vzhľadom na uvedené, štruktúrované informácie o projekte „Zámeru Vybudovania sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónky“ je preukázateľné, že nejde o bežný komerčný vzťah medzi vlastníkom pozemkov a budov a investormi. Rovnako je zrejmé, že investori vytvárajú jednak spoločnú infraštruktúru, ktorú využívajú partneri projektu a jednak infraštruktúru čisto pre potreby verejných partnerov projektu na lepšie plnenie ich vlastných cieľov a kompetencií. Zároveň projekt nekončí pri budovaní infraštruktúry, ale plnohodnotne pokračuje spoločnými obsahovými aktivitami a partnerstvami (sociálno – vzdelávacími alebo kultúrno-vzdelávacími). Ide o projekt, ktorého realizáciou sa naplnia ciele PHSR BSK v sektore odborného školstva i sociálnej inklúzie či kultúre.

Prílohou materiálu sú:

1. Katastrálna mapa areálu Patrónka
2. Znalecký posudok č. 205/2020
3. Znalecký posudok č. 223/2020
4. Statický posudok č. 2/2020
5. Aktualizovaný statický posudok č. 8/2020
6. Nájomná zmluva s nájomcom Verejnoprospešné služby Karlova Ves, so sídlom Nám. Sv. Františka 8, 841 04 Bratislava,
7. Nájomná zmluva s nájomcom Mestská časť Bratislava-Karlova Ves,
8. Nájomné zmluvy s nájomcom Špeciálna základná škola a praktická škola pre TP a ŠMŠ
9. Nájomné zmluvy s nájomcom Odborné učilište, Dúbravská cesta 1
10. Nájomné zmluvy s nájomcom Knapek servis, s. r. o.,
11. Nájomná zmluva s nájomcom NEUMHR TLAČIAREŇ, s.r.o.
12. Fotodokumentácia