

## Bod č.

# Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

29. marca 2021

## Návrh

**na schválenie nájmu časti školských priestorov v Strednej odbornej škole hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, 831 06 Bratislava, Mestskej časti Bratislava–Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

### Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanoviská komisií

### Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA  
riaditeľka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

### Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Veronika Václaviková  
referentka právneho oddelenia

## Návrh uznesenia - Alternatíva A

### UZNESENIE č. ....../2021

zo dňa 29. 03. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je rozvoj a podpora vzdelávania na území kraja, nájom nehnuteľného majetku v nasledovnom rozsahu:

- časť stavby na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodie), bližšie vyznačenú v priloženom situačnom nákrese, v budove súp. č. 7700, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 3282/31,

v k. ú. Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 2258, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zvereného do správy Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, 831 06 Bratislava ako správcovi, pre nájomcu:

Mestská časť Bratislava–Rača, so sídlom Kubačova 21, 831 06 Bratislava, IČO: 00 304 557

s podmienkami:

- predmet nájmu – vyznačená časť priestorov podľa priloženého situačného nákresu, nachádzajúca sa na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodí), oddelená prechodovými dverami, s prístupom zabezpečeným osobitným schodiskom podľa nákresu,
- účel nájmu – prevádzka tried základnej školy, vzdelávanie žiakov,
- doba nájmu – nájom sa dojednáva na dobu určitú do 30. 06. 2023, s možnosťou predĺženia o jeden kalendárny rok. Podmienkou predĺženia je uplatnenie predĺženia najneskôr do 31. 03. 2023.
- lehota vypratania a odovzdania priestorov prenajímateľovi – najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu,
- nájomné bude dohodnuté v symbolickej sume 1,- EUR/1 mesiac; okrem nájomného má prenajímateľ nárok na úhradu nákladov na energie a vodu nájomcom,
- údržbu a správu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady,
- nájomca je povinný uhrádzať ostatné prevádzkové náklady vzniknuté pri užívaní predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom,
- nájomca je povinný zabezpečiť všetky činnosti súvisiace s BOZP, zabezpečením požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch a zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady,
- nájomca zodpovedá za pravidelnú kontrolu, údržbu a opravy vzniknutých nedostatkov a havarijných stavov časti stavby, ktorá je predmetom nájmu,
- využívanie plavárne žiakmi nájomcu podľa schváleného harmonogramu a rozvrhu hodín v rozsahu najviac 1 hodina/1 trieda týždenne, a to na základe osobitnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o úhrade nákladov súvisiacich s využívaním plavárne vo vyhradenom čase,
- využívanie vonkajšieho areálu školy po predchádzajúcom dojednaní medzi prenajímateľom a nájomcom,

- nájomca bude rešpektovať školský poriadok a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení,
- nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na komerčné účely,
- nájomca je oprávnený vykonať nasledovné stavebné úpravy predmetu nájmu bez nároku na úhradu nákladov alebo náhrady zhodnotenia nehnuteľného majetku od prenajímateľa: vymaľovanie priestorov, inštalácia alebo doplnenie protišmykového koberca na prístupovom schodisku k prenajatým priestorom, predelenie miestnosti č. 303 priečkou, rekonštrukciu sociálnych zariadení v súlade s osobitnými právnymi predpismi regulujúcimi stavebné, technické a priestorové vybavenie základnej školy,
- ostatné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať výlučne po predošlom dojednaní so správcom,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 120 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

## **B u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu nájomnej zmluvy podľa určených podmienok a jej prerokovanie s nájomcom

Termín: 90 dní odo dňa schválenia uznesenia

## Návrh uznesenia - Alternatíva B

### UZNESENIE č. ....../2021

zo dňa 29. 03. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je rozvoj a podpora vzdelávania na území kraja, nájom nehnuteľného majetku v nasledovnom rozsahu:

- časť stavby na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodie), bližšie vyznačenú v priloženom situačnom nákrese, v budove súp. č. 7700, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 3282/31,

v k. ú. Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 2258, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zvereného do správy Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, 831 06 Bratislava ako správcovi, pre nájomcu:

Mestská časť Bratislava–Rača, so sídlom Kubačova 21, 831 06 Bratislava, IČO: 00 304 557

s podmienkami:

- predmet nájmu – vyznačená časť priestorov podľa priloženého situačného nákreasu, nachádzajúca sa na 4. nadzemnom podlaží (3. poschodí), oddelená prechodovými dverami, s prístupom zabezpečeným osobitným schodiskom podľa nákreasu,

- účel nájmu – prevádzka tried základnej školy, vzdelávanie žiakov,

- doba nájmu – nájom sa dojednáva na dobu určitú do 30. 06. 2023, s možnosťou predĺženia o jeden kalendárny rok. Podmienkou predĺženia je uplatnenie predĺženia najneskôr do 31. 03. 2023.

- lehota vypratania a odovzdania priestorov prenajímateľovi – najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu,

- nájomné bude dohodnuté nasledovne:

- ak priestor nebude využívaný žiakmi nájomcu z objektívnych dôvodov uloženej povinnosti dištančnej výučby v priebehu školského roka, alebo z dôvodu, že predmetné triedy neboli vôbec otvorené, má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné v symbolickej sume 1,- EUR/1 mesiac; okrem nájomného má prenajímateľ nárok na úhradu nákladov na energie a vodu nájomcom,

- v čase využívania predmetu nájmu má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné vo výške 1 500,- EUR/1 mesiac; v nájomnom sú paušálne započítané náklady na spotrebu energií a vody v prenajatých priestoroch,

- údržbu a správu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady,

- nájomca je povinný uhrádzať ostatné prevádzkové náklady vzniknuté pri užívaní predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom,

- nájomca je povinný zabezpečiť všetky činnosti súvisiace s BOZP, zabezpečením požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch a zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady,

- nájomca zodpovedá za pravidelnú kontrolu, údržbu a opravy vzniknutých nedostatkov a havarijných stavov časti stavby, ktorá je predmetom nájmu,

- využívanie plavárne žiakmi nájomcu podľa schváleného harmonogramu a rozvrhu hodín v rozsahu najviac 1 hodina/1 trieda týždenne, a to na základe osobitnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o úhrade nákladov súvisiacich s využívaním plavárne vo vyhradenom čase,
- využívanie vonkajšieho areálu školy po predchádzajúcom dojednaní medzi prenajímateľom a nájomcom,
- nájomca bude rešpektovať školský poriadok a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení,
- nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na komerčné účely,
- nájomca je oprávnený vykonať nasledovné stavebné úpravy predmetu nájmu bez nároku na úhradu nákladov alebo náhrady zhodnotenia nehnuteľného majetku od prenajímateľa: vymaľovanie priestorov, inštalácia alebo doplnenie protišmykového koberca na prístupovom schodisku k prenajatým priestorom, predelenie miestnosti č. 303 priečkou, rekonštrukciu sociálnych zariadení v súlade s osobitnými právnymi predpismi regulujúcimi stavebné, technické a priestorové vybavenie základnej školy,
- ostatné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať výlučne po predošlom dojednaní so správcom,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 120 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

## **B u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu nájomnej zmluvy podľa určených podmienok a jej prerokovanie s nájomcom

Termín: 90 dní odo dňa schválenia uznesenia

## Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti:

- stavby súp. č. 7700, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 3282/31,

v k. ú. Bratislava – Rača, okres Bratislava III, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 2258. Nehnuteľnosti boli zverené do správy Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, 831 06 Bratislava ako správcovi majetku Bratislavského samosprávneho kraja v postavení organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti.

Podaním zo dňa 14. 07. 2020, ktoré bolo doručené Úradu Bratislavského samosprávneho kraja dňa 17. 07. 2020 (ďalej len „žiadost“), požiadal starosta Mestskej časti Bratislava–Rača (ďalej len „MČ Rača“), Mgr. Michal Drotován, o prenájom priestorov na 1. poschodí budovy Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, so sídlom Na pántoch 9, Bratislava, a to za účelom vytvorenia a prevádzky približne 7 tried základnej školy. Aktuálne sú kapacity základných škôl zriadených MČ Rača využité skoro úplne. Pre zabezpečenie vzdelávania žiakov plniacich si základnú školskú dochádzku preto MČ Rača plánuje zrekonštruovať zanedbanú budovu bývalej ZŠ Plickova 9, ktorá sa nachádza v tejto mestskej časti. V súčasnosti je vydané stavebné povolenie na vykonanie rekonštrukčných prác, pričom predpokladaný termín kolaudácie je v školskom roku 2022/2023. Do toho času MČ Rača hľadá priestory, kde by bolo zriadiť triedy základnej školy v I. stupni.

Stravovanie žiakov sa mieni riešiť externým dodávateľom stravy. V nadväznosti na rozhodnutie príslušného orgánu štátnej správy na úseku hygieny by bola jedáleň buď zriadená v rámci prenajatých priestorov, alebo by bolo s vedením SOŠ osobitne dojednané využitie existujúcej jedálne v objekte školy.

Vo vzťahu k odľahlosti SOŠ od obývaných račianskych sídlisk MČ Rača vyjadrila presvedčenie, že v záujme bezpečnosti by mohla byť doprava žiakov do objektu školy zabezpečená školským autobusom.

Zároveň MČ Rača vyjadrila záujem o využívanie časti exteriéru prislúchajúceho k areálu školy. Na základe žiadosti boli vyvolané rokovania o predmete a podmienkach nájmu za účasti zástupcov MČ Rača, SOŠ a BSK. Výsledkom rokovaní bolo bližšie určenie priestorov SOŠ, ktoré je možné poskytnúť MČ Rača, a podstatných podmienok ich využívania, ktoré boli premietnuté do návrhu uznesenia Zastupiteľstva BSK. Zúčastnenými stranami boli prerokované priestorové možnosti SOŠ, pričom bolo ujasnené, že aktuálne SOŠ nevyužíva časť budovy na 3. poschodí, kde by bolo možné zriadiť predpokladaný počet tried, ako aj zborovňu. Situačný náčrt s vyznačením voľných miestností tvorí prílohu tohto materiálu.

Z priloženého náčrtu je zrejmé, že predmetom nájmu majú byť priestory nachádzajúce sa na 3. poschodí SOŠ, pričom trakt je predelený prechodovými bezpečnostnými protipožiarnymi dverami. Miestnosti je možné využiť nasledovne:

- v miestnosti č. 301 je možné zriadiť kabinet (zborovňu). V skutočnosti sú priestory rozsahom vyhovujúce a je možné zariadiť pre potreby učiteľského zboru.
- miestnosti 333 a 302 sú využiteľné ako menšie triedy (cca do 20 žiakov).
- miestnosť č. 303 je možné rozdeliť na 2 triedy (napr. priečkou). Tieto stavebné úpravy by znášal nájomca za účelom zriadenia požadovaného počtu tried.
- v miestnosti č. 326 je pevne zabudovaný dataprojektor. Možnosť využívania dataprojektoru by preto bolo neoddeliteľnou súčasťou nájmu.
- v tejto časti traktu sú zriadené samostatné sociálne zariadenia (WC), ktoré by boli prenechané do užívania nájomcovi.

## Osobitný zreteľ:

Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 446/2001 Z. z.“) o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpätinovou 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.

Podľa ustanovenia § zákona 4 ods. 1 písm. k) č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších právnych predpisov *samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania.*

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Prenájom priestorov a zriadenie niekoľkých tried základnej školy v Mestskej časti Bratislava – Rača významnou mierou prispeje k zlepšeniu dostupnosti základného vzdelania žiakov a napomôže podpore mladých rodín z tejto oblasti. Vzájomná spolupráca s MČ Rača taktiež napomôže rozvoju ďalších aktivít v oblasti.

Spoločným zámerom BSK a MČ Rača je aj rekonštrukcia vonkajších ihrísk a športovísk, čo prispeje k zvýšeniu záujmu žiakov a študentov o mimoškolské aktivity v areáli školy, napr. v rámci činnosti školského klubu detí.

Využitie voľných tried formou prenájmu MČ Rača je hospodárne najmä s ohľadom na skutočnosť, že z dôvodu pretrvávajúcej pandémie a možného obmedzenia prístupu do objektu školy sú značne obmedzené iné možnosti prenájmu. Suma nájomného je adekvátna aktuálnym cenám na trhu, kde prenájom 1 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov nachádzajúcich sa v Mestskej časti Bratislava - Rača predstavuje 4,- EUR až 6,50 EUR bez DPH (bez súvisiacich nákladov za služby spojené s nájmom a energií).

Finančná komisia pri prerokovaní materiálu schválila pozmeňujúci návrh, podľa ktorého sa navrhuje zjednotenie nájomného vo výške 1,- EUR/1 mesiac s podmienkou, že prenajímateľ bude mať okrem nájomného nárok na úhradu nákladov na energie a vodu nájomcom.

Na základe vyššie uvedených skutočností, s prihliadnutím na pozmeňujúci návrh finančnej komisie, predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie v dvoch alternatívach. Požiadavka finančnej komisie bola zapracovaná do Alternatívy A predloženého materiálu.

Prílohou materiálu sú:

- list vlastníctva č. 2258
- kópia katastrálnej mapy
- žiadosť MČ Rača zo dňa 14. 07. 2020
- situačný nákres

## Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

**Bod: Návrh na schválenie nájmu časti školských priestorov v Strednej odbornej škole hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, 831 06 Bratislava, Mestskej časti Bratislava–Rača, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Po diskusii p. poslanec Bajan predložila pozmeňovací návrh – v čase využívania predmetu nájmu má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné vo výške 1,- EUR + náklady na energie/1 mesiac. Komisia hlasovala priamo o materiáli s pozmeňujúcim návrhom.	Prítomní 10 Za 9 Proti 0 Zdržal 1 Nehlasoval 0	Akceptované	Zpracovaný pozmeňovací návrh komisie do Alternatívy A.
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		



Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť.	Prítomní 9 Za 7 Proti 0 Zdržal 2 Nehlasoval 0		
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia ŽP, RR a ÚP odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	KEZRSaCR po prerokovaní materiálu odporúča Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia berie predložený materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať na zastupiteľstve BSK.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		