

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

11. júna 2021

Návrh

na schválenie koncepcnej zmeny usporiadania areálu „Patrónka“, prebytočnosti majetku, predaja a nájmu nehnuteľností v k. ú. Karlova Ves, pre Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z., ako prípad hodný osobitného zreteľa v záujme vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba MA, MBA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Barbora Lukáčová
riadiťka Odboru stratégie, územného rozvoja
a riadenia projektov
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Barbora Lukáčová
riadiťka Odboru stratégie, územného
rozvoja a riadenia projektov

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riadiťky
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

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

Ing. Ján Čimbora
riadiť Odboru investičných činností
a verejného obstarávania
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Tomáš Liška, MBA
vedúci oddelenia investičných činností

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Bratislava
jún 2021

Návrh uznesenia

UZNESENIE č. /2021

zo dňa 11. 06. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A r o z h o d l o

o koncepcnej zmene a prebytočnosti nehnuteľností v objekte Patrónky, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712:

1. pozemok parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²
2. pozemok parc.č.2645/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²
3. pozemok parc.č.2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
4. pozemok parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
5. pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 1559 m²
6. pozemok parc.č.2667/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2053 m²
7. pozemok parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
8. pozemok parc.č.2667/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1489 m²
9. pozemok parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
10. pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
11. pozemok parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
12. pozemok parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
13. pozemok parc.č.2642 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m²
14. pozemok parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²
15. pozemok s parc. č. 2645/9 o výmere 3865 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
16. Garáže súp.č.6035 na parc.č.2645/5
17. Hala súp.č.6036 na parc.č.2667/4
18. Hala súp.č.6037 na parc.č.2667/5
19. Telocvičňa sú.č.6038 na parc.č.2667/6
20. Kotolňa súp.č.6039 na parc.č.2667/7
21. Trafostanica súp.č.6041 na parc.č.2667/9
22. Škola súp.č.3398 na parc.č.2642
23. Unimobunky na parc.č.2643
24. Kultúrna miestnosť súp.č.5971 na parc.č.2667/1
25. Tenisový areál na parc. č. 2667/17
26. Slobodáreň a ubytovňa súp. č. 3397 na parc. č. 2641
27. Samostatne stojaca garáž súp. č. 6034 na parc. č. 2645/4

B s c h v a ľ u j e

B.1 ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

predaj nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606

a

Cambridge International Communications s.r.o., so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181,

nasledovne:

stavby nachádzajúce sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) Telocvičňa so súp.č.6038 na parc.č.2667/6, ktorej súčasťou sú vnútorné objekty, a to:
 - Tlačiareň súp.č.6038 na parc.č.2667/6
 - Bytový objekt súp.č.6038 na parc.č.2667/6
- b) Kultúrna miestnosť so súp.č.5971 postavená na parc.č.2667/1
- c) Škola súp.č.3398 na parc.č.2642
- d) Slobodáreň a ubytovňa súp. č. 3397 na parc. č. 2641
- e) Tenisový areál bez súp. č. postavený na parc. č. 2667/17
- f) Samostatne stojaca garáž súp. č. 6034 na parc. č. 2645/4
- g) Garáže so súp.č.6035 na parc.č.2645/5
- h) Unimobunky bez súp. č. postavené na parc.č.2643

za nasledovných podmienok predaja:

- a) kupujúci je povinný realizovať:
 - I. rekonštrukciu 1. až 3. nadzemného podlažia budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia so súp. č. 6014 postavenej na pozemku s parc. č. 2648/1, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia, výmeny inštalačných materiálov a kompletného prebudovania časti stavby pre potreby školy a sociálneho zariadenia tak, aby boli priestory dispozične a užívateľsky prispôsobené na učebne a praktickú školu,
 - II. výstavbu detského ihriska na pozemku s parc. č. 2645/1 a pozemku s parc. č. 2648/2, v rozsahu vytvorenia bezbariérových vstupov, rehabilitačných hracích prvkov, revitalizácie zelene, osadenia lavičiek a košov,
 - III. revitalizáciu exteriéru a verejných priestorov, v rozsahu obnovy altánku, úpravy existujúcej zelene a vytvorenia bezbariérových vstupov, parkovacích miest a komunikácií,
 - IV. osadenie vyvýšených záhonov s úpravou existujúcej zelene a vytvorením bezbariérových vstupov,
 - V. výstavbu stajní pre dva kone a krmivo, výbehov a priestorov pre zvieratá, ohradovej jazdiarne na pozemku s parc. č. 2648/2,
 - VI. rekonštrukciu stavby Garáží so súp. č. 5970 postavenej na pozemku s parc. č. 2644, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia stavby, rekonštrukcie vnútorných inžinierskych sietí a vytvorenia bezbarierových vstupov tak, aby táto mohla slúžiť na vytvorenie rehabilitačného strediska

a to všetko po odsúhlasení návrhov realizácie alebo projektových dokumentácií ak budú nevyhnutné na ich realizáciu zo strany Bratislavského samosprávneho kraja, v celkovej sume stavebných prác a materiálov vo výške 500.000,- EUR, do 2 rokov odo dňa prijatia tohto uznesenia,

- b) kupujúci podpíše zmluvu, predmetom ktorej bude záväzok Bratislavského samosprávneho kraja previesť vlastnícke právo v lehote do 90 dní odo dňa bezodplatného odovzdania prác Bratislavskému samosprávnemu kraju realizovaných kupujúcim podľa bodu a) týchto podmienok, na stavby uvedené v bode B. 1 tohto uznesenia, pričom zmluva o budúcej kúpnej zmluve bude uzatvorená do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že

ak v tejto lehote nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, toto uznesenie stráca platnosť,

- c) kúpna cena za stavby vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja uvedené v bode B 1 písm. a) až e) tohto uznesenia bola stanovená na základe znaleckého posudku č.205/2020 a úprave znaleckého posudku k rozmerom stavby so súp. č. 5971 a znaleckého posudku č. 223/2020 vypracovaných znalcom Ing. Otom Pisoňom, spolu v sume vo výške 1 188 592,51 EUR,
- d) kúpna cena za stavby vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja uvedené v bode B 1 písm. f) až h) tohto uznesenia bola stanovená spolu v sume vo výške 1,- EUR,
- e) kúpnu cenu je kupujúci povinný uhradiť do 60 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy,
- f) kupujúci znáša náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckych práv kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností,

B. 2 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, na realizáciu stavieb budov pre školstvo a školských zariadení, **nájom nehnuteľného majetku**, a to:

- 1. pozemok parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²
- 2. pozemok parc.č.2645/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²
- 3. časť pozemku parc.č.2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
- 4. pozemok parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
- 5. pozemok s parc. č. 2645/9 o výmere 3865 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- 6. pozemok parc.č.2667/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2053 m²
- 7. časť pozemku parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
- 8. pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
- 9. pozemok parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
- 10. pozemok parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
- 11. pozemok parc.č.2642 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m²
- 12. časť pozemku parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²

nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV,

v prospech nájomcu Cambridge International Communications s.r.o., so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181,

s podmienkami:

- a) predmet nájmu – spolu v rozsahu 12.467 m², podľa grafickej prílohy č. 1 tohto uznesenia,
- b) účel nájmu - realizácia stavieb pre školstvo a školských zariadení (ďalej len „stavba CAM“) na náklady a zodpovednosť nájomcu,
- c) doba nájmu – doba určitá, v trvaní 15 rokov odo dňa odovzdania všetkých prác pre Bratislavský samosprávny kraj realizovaných nájomcom v zmysle podmienok predaja pod písm. a) bod I. až V. uvedených v časti B. 1 tohto uznesenia,
- d) nájomné bude dohodnuté vo výške 17,37,- €/m²/rok (260,55 EUR/m²/15rokov), pričom v čase do právoplatnosti stavebného povolenia týkajúceho sa stavieb realizovaných do vlastníctva nájomcu (prvého zo stavebných povolení v prípade viacerých samostatných stavebných konaní) bude nájomca povinný uhrádzať 1,- EUR za celý predmet nájmu, od času právoplatnosti tohto stavebného povolenia až do času kolaudácie stavby na ktorú bolo vydané bude nájomca uhrádzať 25% sumy z nájomného a od času právoplatnosti

- kolaudačného rozhodnutia bude nájomca povinný uhrádzať zostávajúcu časť neuhradeného nájomného rozpočítanú na ročné splátky až do ukončenia doby nájmu,
- e) nájomca je oprávnený započítať s nájomným hodnotu podielu BSK na cene búracích prác odkúpených budov v zmysle bodu B 1 tohto uznesenia, a to vo výške 60% ciekovej hodnoty búracích prác, maximálne však do výšky 1 230 000 EUR vrátane DPH,
 - f) nájomca bude povinný pri výbere dodávateľa búracích prác postupovať v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní tak, ako by podľa tohto zákona musel postupovať Bratislavský samosprávny kraj v prípade obstarávania uvedených prác
 - g) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
 - h) nájomca je oprávnený začať s búracími prácami a žiadať o vydanie stavebného povolenia na stavby realizované do vlastníctva nájomcu po odovzdaní investícií uvedených v bode B. 1, v písm. a) podbod I. až VI. podmienok predaja.

B.3 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, na realizáciu stavieb **nájom nehnuteľného majetku**, a to:

- a) pozemok parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9367 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020,
- b) pozemok parc.č.2648/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13906 m²

v prospech nájomcu Cambridge International Communications s.r.o., so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181,

s podmienkami:

1. predmet nájmu – rozsah predmetu nájmu bude určený na základe projektových dokumentácií schválených Bratislavským samosprávnym krajom v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia,
2. účel nájmu - realizácia stavieb uvedených v bode B.1 písm. a) bod II. až V. časti podmienok predaja tohto uznesenia (ďalej len „stavby BSK“) na náklady a zodpovednosť nájomcu,
3. doba nájmu – doba určitá, v trvaní na dobu nevyhnutnú na realizáciu prác nájomcom a to odo dňa začatia stavebných prác na výstavbe stavby až do dňa odovzdania stavieb Bratislavskému samosprávnemu kraju,
4. nájomné bude dohodnuté vo výške 1,- €/rok za celý predmet nájmu,
5. nájomca podpíše zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, predmetom ktorej bude povinnosť prenajímateľa a nájomcu v lehote do 30 dní od schválenia jednotlivej projektovej dokumentácie podľa bodu B. 1 tohto uznesenia uzatvoriť jednotlivé nájomné zmluvy na konkrétny rozsah záberu oprávňujúcich nájomcu na realizáciu stavieb, do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
6. nájomca je povinný zabezpečiť vydanie a získanie všetkých stavebných povolení na realizáciu stavieb a kolaudačných rozhodnutí na užívanie stavieb, ak budú na ich realizáciu nevyhnutne potrebné,
7. nájomca je povinný po vybudovaní každej stavby túto odovzdať bezodplatne Bratislavskému samosprávnemu kraju v lehote do 60 dní odo dňa jej kolaudácie, alebo ukončenia stavebných prác v prípade, ak sa kolaudačné konanie na jej užívanie nevyžaduje,

B.4 zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí a práve prechodu a prejazdu „in personam“ v prospech Cambridge

International Communications s.r.o., so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181, na dobu určitú v trvaní 15 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu B.2 tohto uznesenia, na pozemkoch:

1. pozemok parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²
2. pozemok parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9367 m²
3. pozemok s parc. č. 2645/9 o výmere 3865 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
4. pozemok parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
5. pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 970 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
6. pozemok parc.č.2665/8 ostatné plochy o výmere 525 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2665/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
7. pozemok parc. č. 2665/1 ostatné plochy o výmere 64 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
8. pozemok parc.č.2667/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2053 m²
9. pozemok parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
10. pozemok parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
11. pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
12. pozemok parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
13. pozemok parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
14. pozemok parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²
15. pozemok parc.č.2645/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m²
16. pozemok parc.č.2645/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m²
17. pozemok parc.č.2658 zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m²

s podmienkami:

- a) oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude povinnosť zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena podľa skutočného uloženia inžinierskych sietí a usporiadania dopravnej infraštruktúry, v lehote do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- b) zmluva o zriadení vecného bremena na inžinierske siete bude uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete, ktoré budú potrebné k riadnej prevádzke stavieb vybudovaných oprávnený z vecného bremena a vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena, pričom rozsah bude zameraný porealizačným geometrickým plánom skutočného vyhotovenia stavieb inžinierskych sietí vrátane ochranného pásma, a odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným po overení porealizačného geometrického plánu,
- c) zmluva o zriadení vecného bremena na právo prechodu a prejazdu bude uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na spoločné plochy, vybudovaných oprávnený z vecného bremena a prevedených do vlastníctva povinného (Bratislavského samosprávneho kraja) z vecného bremena, pričom rozsah rozsah záberu vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu bude zameraný geometrickým plánom zadaným oprávneným v rozsahu ním požadovaným, a to po vyhotovení stavieb dopravnej infraštruktúry, pričom odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným po overení geometrického plánu,

B.5 ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

predaj nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606

a

Cambridge International Communications s.r.o., so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181,

nasledovne:

pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) pozemok parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²
- b) pozemok parc.č.2645/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²
- c) časť pozemku parc.č.2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
- d) pozemok parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
- e) pozemok s parc. č. 2645/9 o výmere 3865 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- f) pozemok parc.č.2667/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2053 m²
- g) časť pozemku parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
- h) pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
- i) pozemok parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
- j) pozemok parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
- k) pozemok parc.č.2642 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m²
- l) časť pozemku parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²

v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu užívaného priestoru podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu B.2 tohto uznesenia a vypracovaného pred ukončením nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu B.2 tohto uznesenia,

za nasledovných podmienok predaja:

- a) Bratislavský samosprávny kraj a kupujúci uzatvoria zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude záväzok zmluvných strán, že v lehote najskôr 4 mesiace a najneskôr 2 mesiace pred dňom ukončenia doby nájmu na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy podľa bodu B.2 tohto uznesenia uzatvoria kúpnu zmluvu na pozemky uvedené v tomto bode uznesenia,
- b) kúpna cena za 1 m² pozemkov bude určená tak, že suma 260,- EUR/m² bude každoročne navyšovaná o index 3 % ročne, pričom od výslednej kúpnej ceny za celý predmet prevodu v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy na pozemky, bude odpočítaná suma zaplateného nájomného kupujúcim, počas doby nájmu v zmysle bodu B. 2 tohto uznesenia,
- c) v prípade, ak kupujúci v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bude vlastníkom pozemku s parc. č. 2645/2, a pozemku s parc. č. 2640 v k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, bude súčasťou kúpnej zmluvy v zmysle tejto časti uznesenia vzájomná čiastočná zámena podľa m² plochy,
- d) kúpnu cenu je povinný kupujúci uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy,
- e) kúpna zmluva bude podpisovaná tak, že najskôr ju podpíše kupujúci a následne Bratislavský samosprávny kraj,
- f) kupujúci znáša náklady na vklad vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy,

- g) zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa tejto časti uznesenia budúci kupujúci podpíše do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote budúci kupujúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

C s c h v a ľ u j e

C.1 ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

predaj nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606

a

design factory, o.z., so sídlom: Bottova 2622/2, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 30 799 074

nasledovne:

stavby nachádzajúce sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) Hala súp.č.6036 na parc.č.2667/4
- b) Hala súp.č.6037 na parc.č.2667/5
- c) Kotolňa súp.č.6039 na parc.č.2667/7
- d) Trafostanica súp.č.6041 na parc.č.2667/9

za nasledovných podmienok predaja:

- a) kúpna cena za stavby vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja uvedené v bode C. 1 písm. a),b), c) a d) tohto uznesenia bola stanovená na základe znaleckého posudku č.205/2020 a úprave znaleckého posudku k rozmerom stavby so súp. č. 5971 vypracovaných znalcom Ing. Otom Pisoňom, spolu v sume vo výške 297 452,83 EUR,
- b) kúpnu cenu je kupujúci povinný uhradiť do 60 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy,
- c) kupujúci znáša náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckych práv kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností,
- d) kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,

C.2 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, na realizáciu stavieb budov pre umenie a kultúru, **nájom nehnuteľného majetku**, a to:

- a) pozemok parc.č.2667/4 zastavané plochy a nádvoría o výmere 1489 m²
- b) pozemok parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoría o výmere 598 m²
- c) pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 970 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- d) časť pozemku parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 4802 m²

v prospech nájomcu design factory, o.z., so sídlom: Bottova 2622/2, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 30 799 074

s podmienkami:

- a) v rozsahu 3.877 m², podľa grafickej prílohy č. 1 tohto uznesenia,
- b) účel nájmu - realizácia stavieb pre kultúru a umenie (ďalej len „stavba DF“) na náklady a zodpovednosť nájomcu,
- c) doba nájmu – doba určitá, v trvaní 15 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- d) nájomné bude dohodnuté vo výške 17,37 €/m²/rok (260,55 EUR/m²/15rokov), pričom v čase do právoplatnosti stavebného povolenia (prvého zo stavebných povolení v prípade viacerých samostatných stavebných konaní) bude nájomca povinný uhrádzať 1,- EUR za celý predmet nájmu, od času právoplatnosti tohto stavebného povolenia až do času kolaudácie stavby na ktorú bolo vydané bude nájomca uhrádzať 25% sumy z nájomného a od času právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bude nájomca povinný uhrádzať zostávajúcu časť neuhradeného nájomného rozpočítanú na ročné splátky až do ukončenia doby nájmu
- e) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- f) nájomca je oprávnený započítať s nájomným hodnotu podielu BSK na cene búracích prác odkúpených budov v zmysle bodu C 1 tohto uznesenia, a to vo výške 60% celkovej hodnoty búracích prác, maximálne však do výšky 170 000 EUR vrátane DPH.

C.3 zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí a práve prechodu a prejazdu „in personam“ v prospech design factory, o.z., so sídlom: Bottova 2622/2, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 30 799 074, na dobu určitú v trvaní 15 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa bodu C.2 tohto uznesenia, na pozemkoch:

- a) pozemok parc.č.2641 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1129 m²
- b) pozemok parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9367 m²
- c) pozemok s parc. č. 2645/9 o výmere 3865 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- d) pozemok parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
- e) pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 970 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- f) pozemok parc.č.2665/8 ostatné plochy o výmere 525 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2665/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- g) pozemok parc. č. 2665/1 ostatné plochy o výmere 64 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2645/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- h) pozemok parc.č.2667/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2053 m²
- i) pozemok parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
- j) pozemok parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
- k) pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
- l) pozemok parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
- m) pozemok parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
- n) pozemok parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²
- o) pozemok parc.č.2645/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m²
- p) pozemok parc.č.2645/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m²
- q) pozemok parc.č.2658 zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m²

s podmienkami:

- a) oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude povinnosť zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o zriadení

vecného bremena podľa skutočného uloženia inžinierskych sietí a usporiadania dopravnej infraštruktúry, v lehote do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,

- b) zmluva o zriadení vecného bremena na inžinierske siete bude uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete, ktoré budú potrebné k riadnej prevádzke stavieb vybudovaných oprávnený z vecného bremena a vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena, pričom rozsah bude zameraný porealizačným geometrickým plánom skutočného vyhotovenia stavieb inžinierskych sietí vrátane ochranného pásma, a odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným po overení porealizačného geometrického plánu,
- c) zmluva o zriadení vecného bremena na právo prechodu a prejazdu bude uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na spoločné plochy, vybudovaných oprávnený z vecného bremena a prevedených do vlastníctva povinného (Bratislavského samosprávneho kraja) z vecného bremena, pričom rozsah rozsah záberu vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu bude zameraný geometrickým plánom zadaným oprávneným v rozsahu ním požadovaným, a to po vyhotovení stavieb dopravnej infraštruktúry, pričom odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom vyhotoveným po overení geometrického plánu,

C.4 ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

predaj nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606

a

design factory, o.z., so sídlom: Bottova 2622/2, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 30 799 074

nasledovne:

pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) pozemok parc.č.2667/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1489 m²
- b) pozemok parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
- c) pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 970 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- d) časť pozemku parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4.802 m²

v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu užívaného priestoru podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu C.2 tohto uznesenia a vypracovaného pred ukončením nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu C.2 tohto uznesenia,

za nasledovných podmienok predaja:

- a) Bratislavský samosprávny kraj a kupujúci uzatvoria zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude záväzok zmluvných strán, že v lehote najskôr 4 mesiace a najneskôr 2 mesiace pred dňom ukončenia doby nájmu na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy podľa bodu C.2 tohto uznesenia uzatvoria kúpnu zmluvu na pozemky uvedené v tomto bode uznesenia,

- b) kúpna cena za 1 m² pozemkov bude určená tak, že suma 260,- EUR/m² bude každoročne navyšovaná o index 3 % ročne, pričom od výslednej kúpnej ceny za celý predmet prevodu v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy na pozemky, bude odpočítaná suma zaplateného nájomného kupujúcim, počas doby nájmu v zmysle bodu C. 2 tohto uznesenia,
- c) kúpnu cenu je povinný kupujúci uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy,
- d) kúpna zmluva bude podpisovaná tak, že najskôr ju podpíše kupujúci a následne Bratislavský samosprávny kraj,
- e) kupujúci znáša náklady na vklad vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy,
- f) zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa tejto časti uznesenia budúci kupujúci podpíše do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote budúci kupujúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

D s c h v a ľ u j e

D.1 všeobecné podmienky realizácie multifunkčného ihriska na pozemkoch nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) pozemok parc. č. 2667/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4963 m²
- b) pozemok parc.č. 2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
- c) pozemok parc. č. 2645/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m²

spočívajúce v právach a povinnostiach:

- a) Bratislavský samosprávny kraj a Cambridge International Communications s.r.o., uzatvoria zmluvu, predmetom ktorej bude:
 - a. záväzok Cambridge International Communications s.r.o., vypracovať na vlastné náklady projektovú dokumentáciu stavby na vybudovanie stavby multifunkčného ihriska vrátane vytvorenia bezbariérových vstupov, osadenia bezbarierových hracích prvkov, osadenie rehabilitačných prvkov, a predložiť ju v lehote do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa B. 2 tohto uznesenia Bratislavskému samosprávne kraju na odsúhlasenie,
 - b. povinnosť poskytnutia plnomocenstva zo strany Bratislavského samosprávneho kraja ako vlastníka dotknutých pozemkov, v prospech Cambridge International Communications s.r.o., na účely získania všetkých povolení k realizácii multifunkčného ihriska,
 - c. Cambridge International Communications s.r.o., je povinný na svoje náklady a zodpovednosť realizovať a bezodplatne odovzdať Bratislavskému samosprávne kraju stavbu multifunkčných ihrísk najneskôr do jedenástich rokov odo dňa schválenia projektovej dokumentácie zo strany Bratislavského samosprávneho kraja, pričom je povinný vybudovať multifunkčné ihriská v sume stavebných prác a materiálov 600.000,- EUR, pričom pre prípad porušenia uvedenej povinnosti, bude povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 300.000,- EUR a súčasne Bratislavský samosprávny kraj bude oprávnený na výpoveď nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle tohto uznesenia,
- b) Cambridge International Communications s.r.o., bude oprávnený užívať po dobu 40 rokov s možnosťou predĺženia o ďalších 15 rokov multifunkčné ihrisko v rozsahu 40 %,
- c) Zmluvné strany podpíšu zmluvu podľa tejto časti uznesenia do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote Cambridge International Communications s.r.o., zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

D.2 všeobecné podmienky realizácie spoločných verejných priestorov na pozemkoch nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a) pozemok parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9367 m², podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020,
- b) pozemok parc.č.2648/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13906 m²,
- c) pozemok parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²,
- d) pozemok parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 1559 m²,
- e) pozemok parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²,
- f) pozemok parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²,
- g) pozemok parc.č.2665/8 ostatné plochy o výmere 525 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2665/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- h) pozemok parc.č.2665/9 ostatné plochy o výmere 64 m² odčlenený od pozemku s parc. č. 2665/1 podľa GP č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020
- i) pozemok parc. č. 2667/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²,
- j) pozemok parc. č. 2667/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²,
- k) pozemok parc. č. 2658 zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m²,
- l) pozemok parc. č. 2661 ostatná plocha o výmere 2112 m²,
- m) pozemok parc. č. 2660 zastavané plochy a nádvoria o výmere 379 m²,
- n) pozemok parc. č. 2645/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m²,

spočívajúce v právach a povinnostiach:

- a) Bratislavský samosprávny kraj, Cambridge International Communications s.r.o. a design factory, o.z., uzatvoria zmluvu, predmetom ktorej bude:
 - 1. záväzok Cambridge International Communications s.r.o. a a design factory, o.z. , vypracovať na vlastné náklady projektovú dokumentáciu stavieb spoločných verejných priestorov umiestnených podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia, a predložiť ju v lehote do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy Bratislavskému samosprávnemu kraju na odsúhlasenie,
 - 2. povinnosť poskytnutia plnomocenstva zo stany Bratislavského samosprávneho kraja ako vlastníka dotknutých pozemkov, v prospech Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. , na účely získania všetkých povolení k realizácii stavieb spoločných verejných priestorov,
- b) Bratislavský samosprávny kraj poskytne finančné prostriedky vo výške 1/3 celkových nákladov na realizáciu spoločných verejných priestorov, pričom použitie podielu spolufinancovania Bratislavského samosprávneho kraja na konkrétne položky rozpočtu bude určené až po vydaní stavebného povolenia na stavby spoločných verejných priestorov,
- c) Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. sú povinní podieľať sa v celkových nákladoch na realizáciu spoločných verejných priestorov,
- d) Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. budú povinní realizovať na celok alebo časť spoločných verejných priestorov verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavebných prác v zmysle zákona 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní,
- e) Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. budú povinní bezodplatne odovzdať všetky stavebné objekty spoločných verejných priestorov do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, a to v lehote do 60 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, alebo posledného z kolaudačných rozhodnutí,
- f) Zmluvné strany podpíšu zmluvu podľa tejto časti uznesenia do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote

Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. zmluvu nepodpíšu, uznesenie stráca platnosť.

E s c h v a ľ u j e

osobitné podmienky ochrany záujmov Bratislavského samosprávneho kraja pri budovaní moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra, spočívajúce v nasledovných podmienkach sankcií za nesplnenie si povinností Cambridge International Communications s.r.o. alebo design factory, o.z. a to:

- a) v prípade, ak nedôjde k vybudovaniu stavieb bezodplatne odovzdávaných do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia zabezpečiť možnosť ukončenia všetkých uzatvorených zmlúv s Cambridge International Communications s.r.o.,
- b) zmluvné zabezpečenie, že k začatiu búracích prác stavieb, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckeho práva z Bratislavského samosprávneho kraja na Cambridge International Communications s.r.o. dôjde až po bezodplatnom odovzdaní stavieb a stavebných prác v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia
- c) ak Cambridge International Communications s.r.o. nezrealizuje v lehote do 5 rokov odo dňa bezodplatného odovzdania stavieb vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia, odstránenie stavieb nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, vedené na LV č. 1712, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- a. Kultúrna miestnosť so súp.č.5971 postavená na parc.č.2667/1
- b. Škola súp.č.3398 na parc.č.2642
- c. Slobodáreň a ubytovňa súp. č. 3397 na parc. č. 2641
- d. Tenisový areál bez súp. č. postavený na parc. č. 2667/17
- e. Samostatne stojaca garáž súp. č. 6034 na parc. č. 2645/4
- f. Garáže so súp.č.6035 na parc.č.2645/5
- g. Unimobunky bez súp. č. postavené na parc.č.2643

(ďalej spolu aj „**likvidované stavby**“), bude Cambridge International Communications s.r.o. povinný spätne previesť vlastnícke právo k všetkým nadobudnutým nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 1,- EUR a súčasne bude povinný uhradiť znalcom určené náklady na dokončenie už začatých búracích prác a vrátiť Bratislavskému samosprávnemu kraju sumu doposiaľ poskytnutú na vykonanie búracích prác, ak boli poskytnuté,

- d) ak Cambridge International Communications s.r.o., v lehote do 3 rokov odo dňa ukončenia búracích prác likvidovaných stavieb, najneskôr však do 8 rokov odo dňa odovzdania stavieb a stavebných prác v zmysle bodu B1 tohto uznesenia nevybuduje minimálne 1m výšky obvodových stien hlavnej školskej budovy, tak zabezpečiť:
 - 1. vrátenie sumy doposiaľ poskytnutej Bratislavským samosprávnym krajom na vykonanie búracích prác,
 - 2. právo Bratislavského samosprávneho kraja ukončiť všetky zmluvné vzťahy a súčasne zaviazat' Cambridge International Communications s.r.o. k prevodu stavby a to aj rozostavanej v sume 1 EUR do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja,
 - 3. bezodplatný prevod práv a povinností stavebníka na Bratislavský samosprávny kraj,
 - 4. bezodplatný prevod práv a povinností z licenčnej zmluvy k projektovým dokumentáciám na Bratislavský samosprávny kraj,

5. vyhotovenie aktuálneho stavu prác,
- e) po vybudovaní 1m výšky obvodových stien hlavnej budovy bude Cambridge International Communications s.r.o., povinný predložiť bankovú záruku v sume 400.000,- EUR a následne každý ½ rok ju aktualizovať na sumu vo výške 50 % hodnoty rozostavaných stavieb a to až do konečnej výšky 3.241.420,- EUR na účely zabezpečenia úhrady zmluvných sankcií, pričom pre prípad nepredloženia novej bankovej záruky v stanovenej lehote, bude Bratislavský samosprávny kraj po písomnej výzve oprávnený čerpať plnú výšku predchádzajúcej bankovej záruky a súčasne bude Cambridge International Communications s.r.o., povinný previesť vlastnícke právo za 1,- EUR ku všetkým rozostavaným nehnuteľnostiam a zároveň Bratislavský samosprávny kraj bude môcť vypovedať všetky zmluvy s Cambridge International Communications s.r.o. uzatvorené v zmysle tohto uznesenia,
 - f) v prípade realizovania stavby Cambridge International Communications s.r.o. alebo design factory, o.z. , v rozpore s účelom nájmu bude Bratislavský samosprávny kraj oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu a súčasne mať nárok na zmluvnú pokutu 300.000,- EUR a spätný prevod vlastníckeho práva k stavbám a to aj v čase ich rozostavanosti a vrátenie sumy poskytnutej na búracie práce do času ukončenia zmluvy,
 - g) Bratislavský samosprávny kraj podpíše zmluvy v zmysle tohto uznesenia až potom, ako bude disponovať stanoviskom príslušného orgánu, ktorým bude potvrdené, že úkonmi podľa tohto uznesenia nejde o poskytnutie štátnej pomoci alebo o nedovolené poskytnutie štátnej pomoci,
 - h) Cambridge International Communications s.r.o. alebo design factory, o.z. sú oprávnení previesť svoje práva a povinnosti z uzatvorených zmluvných vzťahov na základe tohto uznesenia na tretie osoby len po predchádzajúcom súhlase Bratislavského samosprávneho kraja,
 - i) Zmluvne zabezpečiť predkupné právo pre Bratislavský samosprávny kraj v prípade predaja pozemkov alebo stavieb Cambridge International Communications s.r.o. alebo design factory, o.z. v rámci areálu

F u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu B.1 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy v zmysle bodu B.2 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej nájomnej zmluve v zmysle bodu B.3 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v zmysle bodu B.4 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu B.5 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis kúpnej zmluvy v zmysle bodu C.1 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy v zmysle bodu C.2 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v zmysle bodu C.3 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu C.4 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy v zmysle bodu D.1 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy v zmysle bodu D.2 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja predložiť materiál na nájom pozemkov a stavieb v prospech nájomcu Odborného učilišťa, Dúbravská cesta 1, 845 24 Bratislava.

Termín: do 30.09.2021

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja na svojom XXIII. zasadnutí uznesením č. 317/2020 schválilo zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónky. Zároveň tým istý uznesení požiadalo predsedu Bratislavského samosprávneho kraja, aby súčasťou zámeru moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského samosprávneho kraja v areáli Patrónky, bolo vytvorenie podmienok pre zachovanie Odborného učilišťa, Dúbravská cesta 1, v tomto areáli.

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



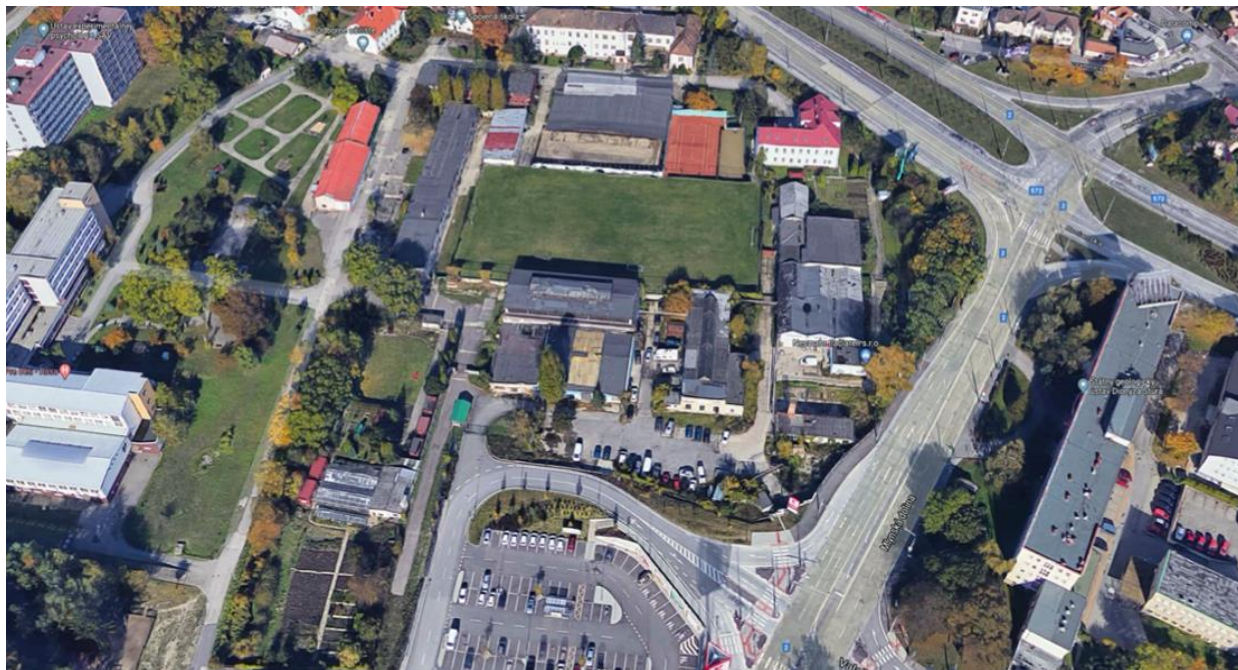
Územie dnes známe ako Patrónka a jej bezprostredné okolie bolo významnou industriálnou štvrťou Bratislavy od cca pol. 19. storočia označované oficiálnym názvom Westend - Západ. Najväčšou dominantou a mestotvorným prvkom bola továreň na výrobu patrónov založená v roku 1871 viedenským podnikateľom Jurajom Rothom – Patrónka, ktorá na začiatku prvej sv. vojny zamestnávala až 3 tis. robotníkov a pred 2. sv. vojnou vyrábala priemerne 1 mil. nábojov denne. 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

Obr. 2 : Súčasný stav – pohľad na celý areál



bolo zriadené koncentračné 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. Areál je neslávne spojený aj s vysídlením nemeckého a maďarského obyvateľstva na základe Benešových dekrétov po druhej sv. vojne kedy slúžil ako zhromažďovacie stredisko.

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.

O nevyhovujúcom stave jednotlivých stavebných objektoch areálu ako aj o jeho potenciály boli poslanci Zastupiteľstva BSK oboznámení na pracovnej prehliadke celej zóny, ktorá sa uskutočnila v dňoch 5. a 6. mája 2021.

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 a tiež povojnový odsun Maďarov a Nemcov 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, ktorej cieľom je poskytovať kvalitné sociálne služby vo vyhovujúcich priestoroch vybavených modernou materiálno-technickou bazou. 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 Vydru - je najstaršou výtvarnou umeleckou školou na Slovensku. 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 Vydru je charakteristický veľký podiel práce s rôznym technickým a materiálovým vybavením ako aj novými digitálnymi technológiami. Požiadavky a potreby, s ktorými vstupuje ŠUP J. Vydru 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 zveľaďovaniu kultúrneho priestoru nášho regiónu. 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. Vydru, 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. 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. 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, žiakov Špeciálnej základnej a praktickej školy i Odborného učilišťa, a rovnako zabezpečujúcej adekvátne potreby a požiadavky pre prácu 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

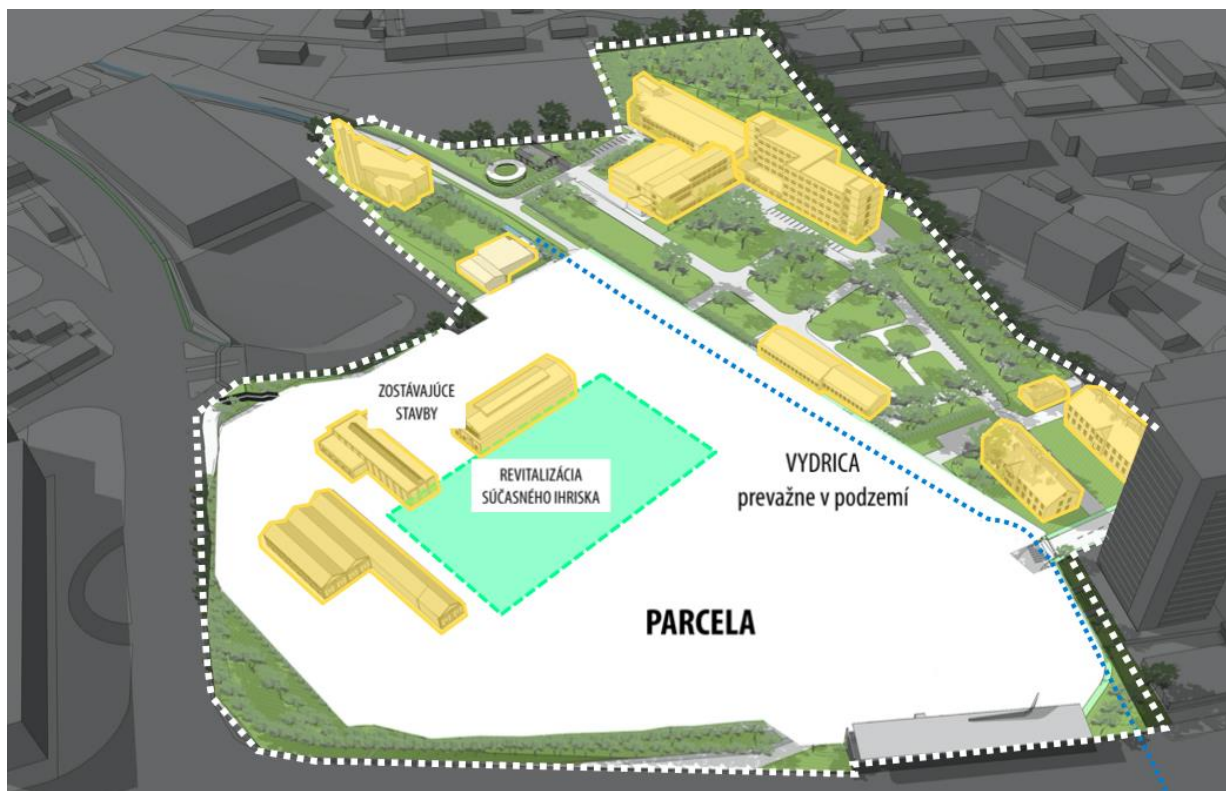
I. FÁZA

Aktivity

- a) 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
- b) Búracie, rekonštrukčné, revitalizačné práce a výstavba súvisiaca s realizáciou školského areálu Cambridge International Communications, vrátane telocvične, centrálneho športoviska zloženého s viacerých multifunkčných plôch, nosného parkoviska, vnútro areálových komunikácií, doplnkovej zelene
- c) Dispozičná úprava priestoru hlavnej budovy ZSS ROSA – trakt A. 1.- 3. poschodie pre potreby výchovnovzdelávacieho a rehabilitačného procesu Špeciálnej základnej a praktickej školy, revitalizácia detského ihriska prostredníctvom debarierizácie pochôdných 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, vybudovanie infraštruktúrneho zázemia pre výchovnovzdelávací proces Odborného učilišťa pri rešpektovaní a zohľadnení špecifických potrieb jeho žiakov.
- d) 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.
- e) Citlivou rekonštrukciou a zapojením historických technických stavieb do komplexu školskej a kulturnokreatívnej 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, ako aj vizuálneho pripomenutia

si odsunu nemeckého a maďarského obyvateľstva, na ktorých 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, ako aj Odborného učilišťa
6. Mladí kreatívci a výtvarníci
7. Obyvatelia, návštevníci a športovci BA IV, BA , BSK

Závázky voči tretím stranám:

Tak ako je uvedené v popise skutkového 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 E ZSS ROSY, ktorý bude v plnej miere prispôsobený na výuku. Škola bude mať k dispozícii kvalitnú infraštruktúru, plne debarierizovnú na 1. až 3. nadzemnom podlaží s vlastným vchodom, separátnou príjazdovou cestou s alokovanými parkovacími miestami, zároveň žiaci školy budú mať možnosť využívať novovzniknutú infraštruktúru v exteriéry – špeciálne ihrisko, verejné plochy, park, športoviská...

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.

Po sérii spoločných rokovaní ako aj na základe vyjadrenej jednoznačnej vôle väčšiny poslancov Zastupiteľstva BSK ohľadne zotrvania Odborného učilišťa v areáli Patrónky bolo predstreté nasledujúce riešenie vedeniu Odborného učilišťa, s ktorým sa plne stotožnil štatutár - p. riaditeľ a odsúhlasil ho.

Odborné učilište bude trvalo umiestnené do budov D a C (viď obrázok 5) ide o 2 podlažné budovy situované hneď na vstupe do areálu Patrónky, ktoré majú zrekonštruovanú strechu, obvodový plášť a okná. V nich bude prebiehať teoretická i praktická výučba v zmysle požiadavky Odborného učilišťa. V dotyku s predmetnými stavbami bol vyčlenený pozemok na výstavbu skleníka. Odborné učilište naďalej bude užívať priestory v budove ZSS Rosa a to konkrétne trakt E/B, kde bude mať internát pre svojich študentov ako aj naďalej bude využívať existujúcu jedáleň v budove DSS Rosa.

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



Obr.5.: Objekty, ktoré bude užívať Odborné učilište



MČ BA Karlova Ves – záväzky voči mestskej časti spočívajú v oblasti športovej infraštruktúry – futbalového ihriska a telocvične, ktoré má mestská časť v dlhodobom nájme. V tomto prípade sa postupovalo nasledovne - v novom rozvoji projektu 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. Adlera, kde sa prirodzene vytvorí zázemie aj pre mládežnícky futbal Karlovej Vsi. V tejto veci boli vykonané už prvé strategické kroky, jednak bolo predmetné športovisko zaradené medzi priority v Akčnom pláne BSK v časti školstvo ako aj v investičnom pláne Úradu, v roku 2021 by mala byť spracovaná projektová dokumentácia a v roku 2022 bude prebiehať samotná investičná činnosť.

Výstupy projektu:

Sociálna oblasť	<p>Bezbarierovosť pochôdnych 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 spolu s vyvýšenými záhonmi</p> <p>Jazdiareň, stajne, zázemie pre hipoterapiu</p> <p>Výbeh, stajne, zázemie pre mini farmu - animoterapia</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> <p>Vybudovanie zázemia pre potreby výchovnovzdelávacieho procesu Odborného učilišťa</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>Spomienka na povojnový odsun maďarského a nemeckého obyvateľstva</p> <p>Verejné námestie s vodnou plochou a zeleňou</p> <p>Centrálne parkovisko</p>

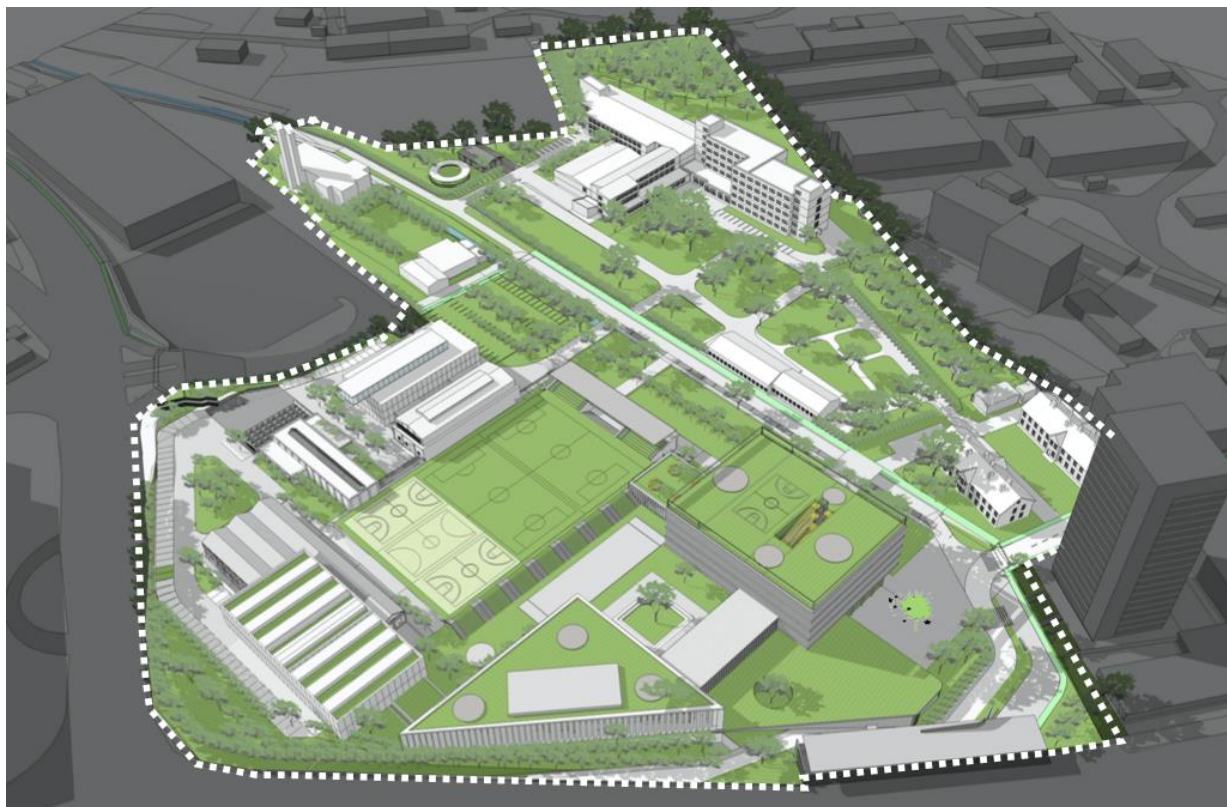
Šport a relax	Centrálne športovisko s viacerými multifunkčnými ihriskami, so zázemím – šatňami a tribúnou plne debarierizované
---------------	--

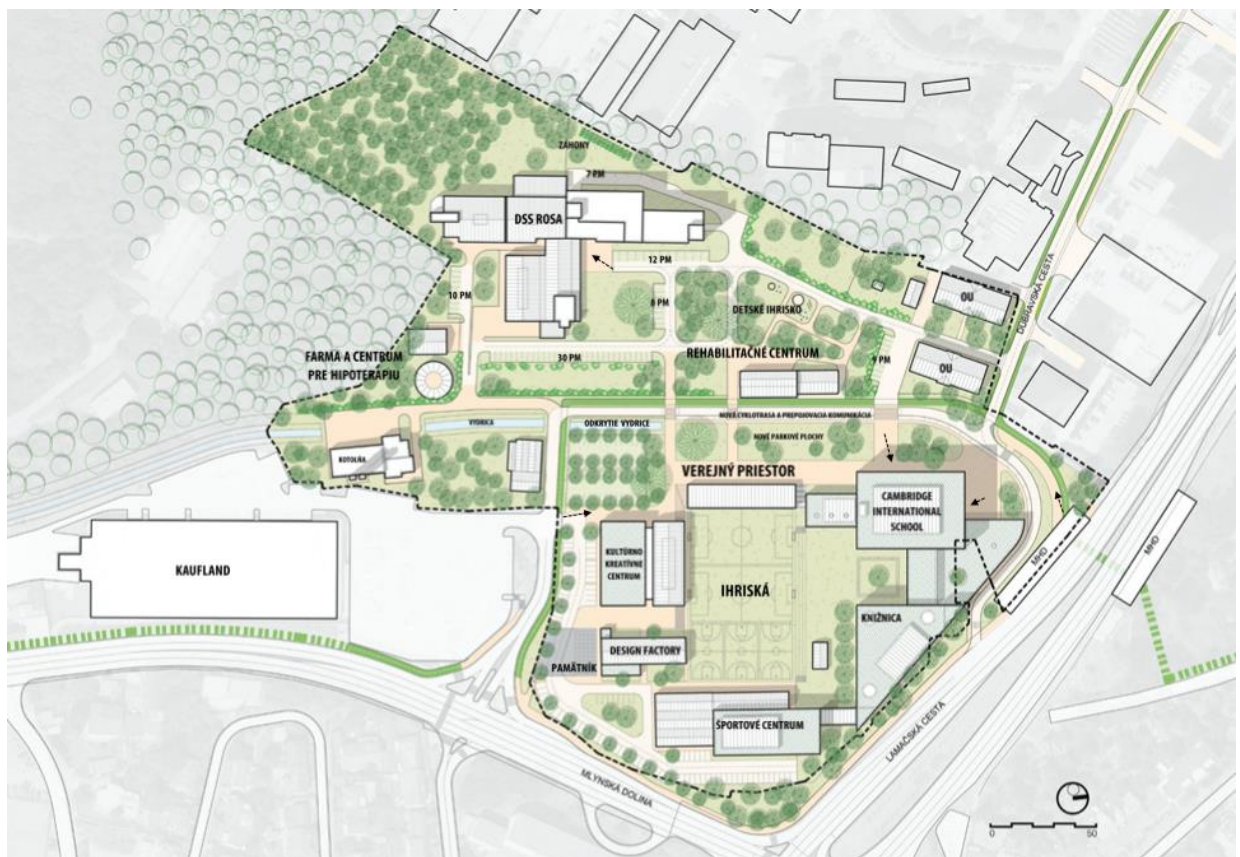
Časový harmonogram prác

HARMONOGRAM VÝSTAVBY SOCIÁLNO-KULTÚRNO-VZDELÁVACIEHO CENTRA PATRÓNKA

aktivita	mílniky	projekčná činnosť	inžinierska činnosť	realizácia
zastupiteľstvo BSK	jún 2021			
investičný zámer		september 2021	december 2021	
DUR		december 2021	jún 2022	
vydanie UR	jún 2022			
presuny OU, SŠ, DSS ROSA	august 2022			
PD odstránenia objektov		marec 2022	september 2022	jún 2023
vydanie búracieho povolenia	september 2022			
položenie základného kameňa	október 2022			
DSP		december 2022	jún 2023	
vydanie SP	jún 2023			
RPD		jún 2023		jún 2025
kolaudácia	jún 2025			
otvorenie centra	september 2025			

Obr.6: Vizualizácie cieľového stavu

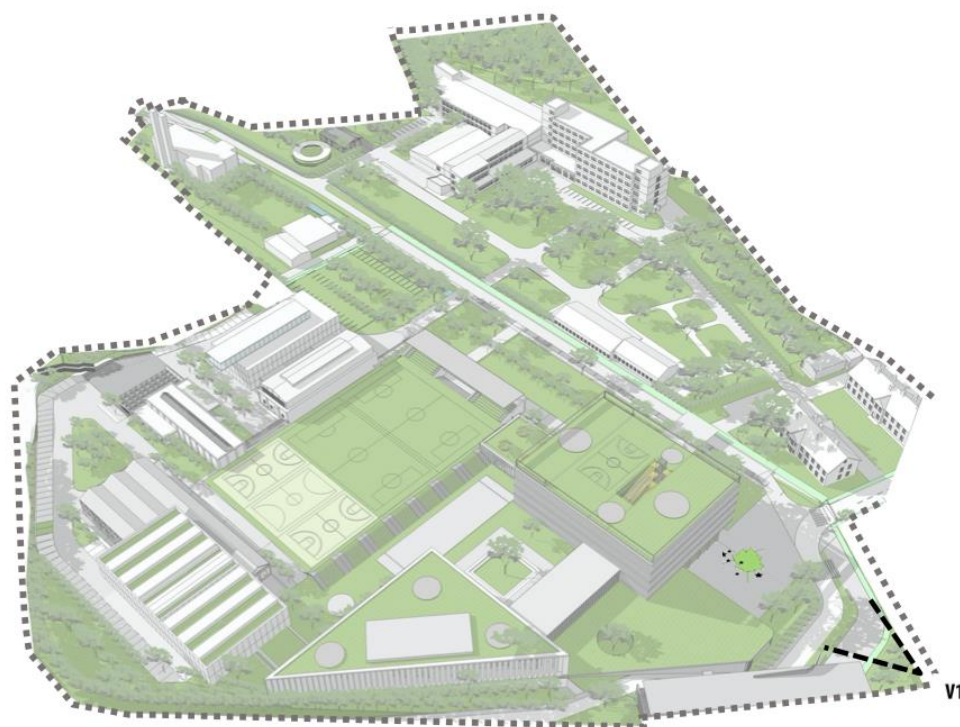






II. FÁZA

Predmetom druhej fázy zámeru vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra Bratislavského kraja v areáli Patrónky je vytvorenie plnohodnotného verejného priestranstva, ktoré bude slúžiť ako živý koridor pre spojenie Mlynskej doliny, popri ZOO Bratislava cez novovybudovaný areál Patrónky - fáza I. k územiu Westendu prostredníctvom novovybudovanej cyklotrasy a pochôdných plôch pre peších. Architektúra koridoru ako aj zvolené materiálovo technické prevedenie bude plne rešpektovať prírodné danosti územia, v ktorom sa nachádza. Aplikované budú opatrenia na zmiernenie dopadov zmeny klímy v súlade s BSK Katalógom adaptačných opatrení na zmenu klímu, pričom veľký dôraz sa bude klásť aj na revitalizáciu vodného toku pretekajúceho celým areálom - Vydrica. Jej modelácia bude konzultovaná s odborníkmi a bude plne zohľadňovať prietokové pomery vodného toku. Priestor, ktorý je predmetom riešenia druhej fázy bude slúžiť aj na poskytovanie sociálnych služieb a to prostredníctvom novovybudovanej infraštruktúry.



Obr. 7: II. Fáza zámeru



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

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 a úprava znaleckého posudku k rozmerom stavby so súp. č. 5971,
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) Plynomerňa s.č.6041 na parc.č.2667/9	1 425,45 EUR
e) Slobodáreň a ubytovňa súp.č.337 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.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva	18 623,26 EUR

j) Hala s.č. 6034 na p.č. 2645/4 sklad krmiva a chov koní	101 580,73 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	383 776,27 EUR
n) Tenisový areál na parc.č.2667/17	5 869,21 EUR

Spolu suma vo výške 1.773.197,64 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 1-3 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. vybudovanie pamätníka obetiam holokaustu,
6. vybudovanie parkovacích a peších plôch návštevníkom novodobej Patrónky,
7. vybudovanie budov školského a kultúrneho charakteru,
8. 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 koncepcnú zmenu, ktorá sa bude následne upravovať nasledovnými zmluvnými vzťahmi:

1. **Predaj budov v zmysle bodu B1 uznesenia v prospech Cambridge International Communications s.r.o.**, so sídlom: Úprkova 3663/3, 811 04 Bratislava, IČO: 35 807 181 (ďalej len „CAM“) a to formou uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, kde podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy a teda podmienkou predaja budov pre CAM, bude povinnosť CAM vykonať:

- a) rekonštrukciu 1. až 3. nadzemného podlažia budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia so súp. č. 6014 postavenej na pozemku s parc. č. 2648/1, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia, výmeny inštalačných materiálov a kompletného prebudovania časti stavby pre potreby školy a sociálneho zariadenia tak, aby boli priestory dispozične a užívateľsky prispôsobené na učebne a praktickú školu, a aby mohla byť premiestnená Špeciálna základná škola a praktická škola pre TP a ŠMŠ do hlavnej budovy DSS ROSA,
- b) výstavbu detského ihriska na pozemku s parc. č. 2645/1 a pozemku s parc. č. 2648/2, v rozsahu vytvorenia bezbariérových vstupov, rehabilitačných hracích prvkov, revitalizácie zelene, osadenia lavičiek a košov,
- c) revitalizáciu exteriéru a verejných priestorov, v rozsahu obnovy altánku, úpravy existujúcej zelene a vytvorenia bezbariérových vstupov, parkovacích miest a komunikácií,
- d) osadenie vyvýšených záhonov s úpravou existujúcej zelene a vytvorením bezbariérových vstupov,
- e) výstavbu stajní pre dva kone a krmivo, výbehov a priestorov pre zvieratá, ohradovej jazdiarne na pozemku s parc. č. 2648/2,
- f) rekonštrukciu stavby Garáží so súp. č. 5970 postavenej na pozemku s parc. č. 2644, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia stavby, rekonštrukcie vnútorných inžinierskych sietí

a vytvorenia bezbarierových vstupov tak, aby táto mohla slúžiť na vytvorenie rehabilitačného strediska.

Celková hodnota vyššie vykonaných úprav musí byť v hodnote 500.000 EUR, pričom všetky rekonštrukčné a stavebné práce budú musieť byť najskôr schválené zo strany Bratislavského samosprávneho kraja. Až po riadnom zrealizovaní týchto prác a ich následnom bezodplatnom odovzdaní v prospech BSK bude mať CAM právny nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy na budovy. Kúpna cena budov v zmysle bodu B1 písm. a) až e) uznesenia je určená na základe znaleckého posudku v celkovej sume 1 188 592,51 EUR. Kúpna cena budov v zmysle bodu B1 písm. f) až g) uznesenia je stanovená na sumu 1 EURO/budova a to najmä z dôvodu ich nevyhovujúceho technického stavu. Kúpna cena bude uhradená zo strany CAM pre BSK do 60 dní od účinnosti kúpnej zmluvy.

- 2. Nájom pozemkov v prospech CAM v zmysle bodu B2 uznesenia** v rozsahu podľa grafickej prílohy č. 1 uznesenia vo výmere 12 467 m², a to formou uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú v trvaní 15 rokov. Dôvodom na uzatvorenie nájomnej zmluvy je udržanie zmyslu a účelu stanovenej koncepcnej zmeny areálu Patrónky. V rámci realizácie projektu CAM uvažuje s likvidáciou väčšiny budov, ktoré odkúpi. Búranie a následná výstavba sa však môže realizovať až potom, ako CAM odovzdá BSK zrealizované stavebné práce v zmysle bodu B1 písm. a) do majetku BSK. Až po zrealizovaní uvedených prác a ich odovzdaní pre BSK môže CAM začať realizáciu búracích prác odkúpených stavieb a výstavbu vlastných stavieb v súlade s účelom nájmu. Nájomné je stanovené v sume vo výške 17,37 EUR/rok/m², čo predstavuje za 15 rokov nájmu cenu v sume 260,55 za 1m². Celková suma nájmu za obdobie 15 rokov sa rovná hodnote pozemkov stanovenej znaleckým posudkom, t. j. sumu 3 248 276,85 EUR; 17,37 EUR/m² x 12467 m² x 15rokov = 3 248 276,85 EUR.

Úhrada nájomného bude prebiehať nasledovne:

- v čase do právoplatnosti stavebného povolenia týkajúceho sa stavieb realizovaných do vlastníctva nájomcu (prvého zo stavebných povolení v prípade viacerých samostatných stavebných konaní) bude nájomca povinný uhrádzať 1,- EUR za celý predmet nájmu,
- od času právoplatnosti tohto stavebného povolenia až do času kolaudácie stavby na ktorú bolo vydané bude nájomca uhrádzať 25% sumy z nájomného,
- od času právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bude nájomca povinný uhrádzať zostávajúcu časť neuhradeného nájomného rozpočítanú na ročné splátky až do ukončenia doby nájmu.

Celková suma nájomného za 15 rokov tak predstavuje sumu 3 248 276,85 EUR čo zodpovedá hodnote pozemku stanovenej znaleckým posudkom.

Nájomca je oprávnený započítať s nájomným hodnotu podielu BSK na cene búracích prác odkúpených budov v zmysle bodu B 1 tohto uznesenia, a to vo výške 60% celkovej hodnoty búracích prác, maximálne však do výšky 1 230 000 EUR vrátane DPH. Služby búracích prác musí nájomca obstaráť postupom v súlade s § 8 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní.

- 3. Nájom pozemkov v prospech CAM v zmysle bodu B3 uznesenia**, za cenu 1 EUR/rok/m², a to z dôvodu získania iného práva k pozemkom (na účely stavebného konania), na ktorých CAM bude realizovať stavebné práce v zmysle bodu B1 písm. a) uznesenia. Bez tohto práva by nemohol splniť svoju povinnosť vybudovať tieto stavby a následne ich odovzdať BSK. BSK uzatvorí s CAM zmluvu o budúcej zmluve o nájme pozemkov v zmysle bodu B3 uznesenia, pričom po vypracovaní a schválení projektovej dokumentácie k stavebným prácam v zmysle

bodú B1 písm. a) uznesenia bude uzatvorená nájomná zmluva na uvedené pozemky v rozsahu potrebnom pre realizáciu uvedených stavebných prác. Odovzdaním ukončených stavebných prác do vlastníctva BSK nájomná zmluva na tieto pozemky zanikne.

4. **Zriadenie vecného bremena „in personam“ v prospech CAM v zmysle bodu B4 uznesenia**, a to formou uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, spočívajúceho v práve prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí a práve prechodu a prejazdu, pričom porealizačným geometrickým plánom sa ich skutočné vyhotovenie a umiestnenie zameria a uzatvorí sa zmluva o vecnom bremene „in personam“ v prospech CAM. Cena za takéto vecné bremeno bude určená znaleckým posudkom po porealizačnom zameraní a uhradená zo strany CAM v prospech BSK. Vecné bremeno sa zriadi na dobu určitú do ukončenia nájomnej zmluvy na 15 rokov a to podľa rozsahu záberu zameraného geometrickým plánom. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude uzatvorená do 180 dní od schválenia uznesenia, pričom zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená do 6 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na umiestnené inžinierske siete a/alebo vybudovanú dopravnú infraštruktúru.
5. **Predaj pozemkov v prospech CAM v zmysle bodu B5 uznesenia**, v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu užívaného priestoru podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu B. 2 tohto uznesenia a vypracovaného pred ukončením nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu B. 2 tohto uznesenia a to formou uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude uzatvorenie kúpnej zmluvy na pozemky vo vlastníctve BSK po uplynutí doby nájmu (15 rokov) pričom cena za pozemky bude **vo výške 1 521 927,15 EUR.**

Uvedená suma bola stanovená nasledovne:

Cena určená znaleckým posudkom za pozemky t.j. suma 3 248 276,85 EUR (260/m² x 12467 m²) indexovaná o 3 % za každý rok trvania nájmu, t. j. 4 770 204 EUR ponížená o nájomné, t. j. 4 770 204 EUR – 3 248 276,85 EUR = 1 521 927,15 EUR.

6. **Predaj budov v zmysle časti C1 uznesenia v prospech design factory, o.z.,** so sídlom: Bottova 2622/2, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 30 799 074, (ďalej len „DF“) a to formou uzatvorenia kúpnej zmluvy. Kúpna cena budov v zmysle bodu C1 písm. a), b), c) a d) uznesenia je určená na základe znaleckého posudku v celkovej sume 297 452,83 EUR. DF uvažuje s úpravou budovy súp. č. 6036 a č. 6037, pričom budovy č. 6039 (kotolňa) a č. 6041 (trafostanica) plánuje zbúrať nakoľko sa v tomto území plánuje výstavba spoločných plôch ako aj umiestnenie pamätníka holokaustu.
7. **Nájom pozemkov v prospech DF v zmysle časti C2 uznesenia**, v rozsahu stanovenom v prílohe č. 1 v celkovej výmere 3 877 m² a to formou uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú v trvaní 15 rokov. Dôvodom na uzatvorenie nájomnej zmluvy je udržanie zmyslu a účelu BSK stanovenej koncepčnej zmeny areálu Patrónky. Účelom nájmu je výlučne vybudovanie stavieb slúžiacich v oblasti umenia a kultúry. Nájomné je stanovené v sume vo výške 17,37 EUR/rok/m², čo predstavuje za 15 rokov nájmu cenu v sume 260,55 za 1m². Celková suma nájmu za obdobie 15 rokov sa rovná hodnote pozemkov stanovenej znaleckým posudkom, t. j. sumu 260,55 EUR/m² x 3877 m² = 1 010 152,35 EUR; 17,37 EUR/m² x 3877 m² x 15rokov = 1 010 152,35 EUR.

Úhrada nájomného bude prebiehať nasledovne:

- v čase do právoplatnosti stavebného povolenia (prvého zo stavebných povolení v prípade viacerých samostatných stavebných konaní) bude nájomca povinný uhrádzať 1,- EUR za celý predmet nájmu,

- od času právoplatnosti tohto stavebného povolenia až do času kolaudácie stavby na ktorú bolo vydané bude nájomca uhrádzať 25% sumy z nájomného,
- od času právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bude nájomca povinný uhrádzať zostávajúcu časť neuhradeného nájomného rozpočítanú na ročné splátky až do ukončenia doby nájmu.

Celková suma nájomného za 15 rokov bude predstavovať sumu 1 010 152,35 EUR čo zodpovedá hodnote pozemku stanovenej znaleckým posudkom.

Nájomca je oprávnený započítať s nájomným hodnotu podielu BSK na cene búracích prác odkúpených budov v zmysle bodu C 1 tohto uznesenia, a to vo výške 60% ciekovej hodnoty búracích prác, maximálne však do výšky 175 000 EUR vrátane DPH. Služby búracích prác musí nájomca obstaráť postupom v súlade s § 8 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní.

8. Zriadenie vecného bremena v prospech DF v zmysle časti C3 uznesenia, a to formou uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, spočívajúceho v práve prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí a práve prechodu a prejazdu, pričom porealizačným geometrickým plánom sa ich skutočné vyhotovenie a umiestnenie zameria a uzatvorí sa zmluva o vecnom bremene „in personam“ v prospech DF. Cena za takéto vecné bremeno bude určená znaleckým posudkom po porealizačnom zameraní a uhradená zo strany DF v prospech BSK. Vecné bremeno sa zriadi na dobu určitú do ukončenia nájomnej zmluvy na 15 rokov a to podľa rozsahu záberu zameraného geometrickým plánom. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude uzatvorená do 180 dní od schválenia uznesenia, pričom zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená do 6 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na umiestnené inžinierske siete a/alebo vybudovanú dopravnú infraštruktúru.

9. Predaj pozemkov v prospech DF v zmysle časti C4 uznesenia, v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu užívaného priestoru podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu C. 2 tohto uznesenia a vypracovaného pred ukončením nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle bodu C. 2 tohto uznesenia, a to formou uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude uzatvorenie kúpnej zmluvy na pozemky, vo vlastníctve BSK po uplynutí doby nájmu (15 rokov) pričom cena za pozemky bude **vo výške 473 290,65 EUR.** Uvedená suma bola stanovená nasledovne:

Cena určená znaleckým posudkom za pozemky t.j. suma 1 010 152,35 EUR (260/m² x 3877 m²) indexovaná o 3 % za každý rok trvania nájmu, t. j. 1 483 443 EUR ponížená o nájomné, t. j. 1 483 443 EUR – 1 010 152,35 EUR = 473 290,65 EUR.

10. Výstavba multifunkčného ihriska v zmysle časti D1 uznesenia

Bratislavský samosprávny kraj a Cambridge International Communications s.r.o., uzatvoria zmluvu, predmetom ktorej bude záväzok Cambridge International Communications s.r.o., vypracovať na vlastné náklady projektovú dokumentáciu stavby v rozsahu multifunkčného ihriska vrátane vytvorenia bezbariérových vstupov, osadenia bezbarierových hracích prvkov, osadenie rehabilitačných prvkov, a predložiť ju v lehote do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa B.2 tohto uznesenia Bratislavskému samosprávnemu kraju na odsúhlasenie, a zároveň záväzok Cambridge International Communications s.r.o., na svoje náklady a zodpovednosť realizovať a bezodplatne odovzdať Bratislavskému samosprávnemu kraju stavbu multifunkčných ihrísk v zmysle BSK odsúhlasených projektových dokumentácií najneskôr do deviatich rokov odo dňa schválenia projektovej dokumentácie zo strany Bratislavského samosprávneho kraju, pričom je povinný vybudovať multifunkčné ihriská v sume stavebných prác 600.000,- EUR. V prípade prípad porušenia uvedenej povinnosti, bude CAM

povinný zaplatiť v prospech BSK zmluvnú pokutu 300.000,- EUR a súčasne Bratislavský samosprávny kraj bude oprávnený na výpoveď nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle tohto uznesenia. Predmetom zmluvy bude zároveň dohoda, že Cambridge International Communications s.r.o., bude oprávnený užívať po dobu 40 rokov s možnosťou predĺženia o ďalších 15 rokov multifunkčné ihrisko v rozsahu 40 %.

11. Výstavba spoločných verejných priestorov v zmysle časti D2 uznesenia

V záujme výstavby spoločných priestorov na pozemkoch uvedených v časti D2 uznesenia uzatvoria Bratislavský samosprávny kraj, Cambridge International Communications s.r.o. a design factory, o.z., zmluvu, predmetom ktorej bude záväzok Cambridge International Communications s.r.o. a design factory, o.z., vypracovať na vlastné náklady projektovú dokumentáciu stavieb spoločných verejných priestorov umiestnených podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia, a predložiť ju v lehote do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy Bratislavskému samosprávnemu kraju na odsúhlasenie. Bratislavský samosprávny kraj poskytne finančné prostriedky vo výške 1/3 celkových nákladov na realizáciu spoločných verejných priestorov, pričom použitie podielu spolufinancovania Bratislavského samosprávneho kraja na konkrétne položky rozpočtu bude určené až po vydaní stavebného povolenia na stavby spoločných verejných priestorov. Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. sú povinní podieľať sa v celkových nákladoch na realizáciu spoločných verejných priestorov, Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. budú zároveň povinní realizovať na časť spoločných verejných priestorov financovaných zo strany BSK verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavebných prác v zmysle zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní. Po skolaudovaní stavieb a stavebných úprav budú Cambridge International Communications s.r.o., a design factory, o.z. povinní bezodplatne odovzdať všetky stavebné objekty spoločných verejných priestorov do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja.

12. Osobitné podmienky ochrany záujmov BSK

V časti E uznesenia sa nachádzajú osobitné podmienky ochrany záujmov BSK v prípade ak by zo strany ostatných partnerov projektu nedošlo k riadnemu plneniu účelu partnerstva, plneniu lehôt, alebo k vykonávaniu úkonov v rozpore s účelom uzatvorených zmlúv. V tejto súvislosti sú navrhnuté viaceré formy zabezpečenia ochrany záujmov BSK a to možnosťou výpovede nájomných zmlúv, spätného prevodu odpredaných budov do vlastníctva BSK za 1 euro, vrátenia sumy poskytnutej a realizáciu búracích prác, prípadne uhradenia zmluvnej pokuty pre BSK, ktorá bude zabezpečená formou bankovej záruky až do výšky celkovej hodnoty prenajímaných pozemkov určenej znaleckým posudkom, t. j. do výšky 3 248 276,85 EUR.

Každý z jedného vyššie uvedeného bodu zmluvného vzťahu má ďalšie osobitné podmienky uvedené priamo v znení návrhu uznesenia, ktoré navrhujeme schváliť. Uvedeným návrhom BSK eliminuje riziká vzniku kúpy a následnej nečinnosti, alebo činnosti v rozpore s účelom nájmu pri realizácii koncepcnej zmeny, alebo konania v rozpore podmienkami zmlúv.

Na základe odborného stanoviska získaného za účelom zistenia potencionálnej trhovej hodnoty pozemkov pre CAM bolo zistené nasledovné:

Po predpokladanej revitalizácii pozemku (t. j. po jej vykonaní), technickom zhodnotení nehnuteľností (asanácii), príprave pozemku pre konkrétny development s infraštruktúrou (prístupové cesty, siete atď.) a na základe územného plánu je predpokladaná tržová hodnota nehnuteľnosti v sume 350/m² – 425 EUR/m².

Finančné vyjadrenie vzťahu BSK – CAM bez finálnych vzťahov ohľadom spoločných priestranstiev

Predaj budov – kúpna cena **1 188 592,51 EUR**

Nájomné za obdobie 15 rokov – **3 248 276,85 EUR**

Kúpna cena za pozemky po ukočnení nájomnej zmluvy – **1 521 927,15 EUR**

Stavebné a rekonštrukčné práce pre DSS ROSA – **500 000,00 EUR**

Stavebné a rekonštrukčné práce – Multifunkčné ihrisko **360 000,00 EUR** (celková suma 600 000 EUR).

Spolu: 6 818 796,51/ Bez rekonštrukčných prác na DSS ROSA – 6 318 796,51 EUR

Vstup BSK – podiel na búracích prácach v sume max. **1 230 000 EUR**

Celková kalkulácia príjmu BSK od CAM za areál pre CAM: 6 818 796,51 – 1 230 000 = 5 588 796,51 (448 EUR/m²) / resp. bez započítania rekonštrukčným prác na DSS ROSA: 6 318 796,51 EUR – 1 230 000 = 5 088 796,51 (408 EUR/m²).

Okrem finančného zisku nad rámec trhových odhadov ceny pozemku je nutné podotknúť aj ďalšie benefity, a to úprava spoločných priestorov a spoločnej infraštruktúry v areáli na ktorej sa podieľa BSK len 1/3 všetkých nákladov. Ďalším benefitom je kontrola BSK počas nasledujúcich 15 rokov nad územím, najmä jeho využívaním v súlade so schváleným účelom.

Celkové finančné vyjadrenie vzťahu BSK – DF bez finálnych vzťahov ohľadom spoločných priestranstiev

Predaj budov – kúpna cena - **297 452,83 EUR**

Nájomné za obdobie 15 rokov – **1 010 152,35EUR**

Kúpna cena za pozemky po ukočnení nájomnej zmluvy – **473 290,65 EUR**

Spolu: 1 780 895,83

Vstup BSK – podiel na búracích prácach v sume max. **175 000 EUR**

Celková kalkulácia príjmu BSK od DF za areál pre DF: 1 780 895,83 – 175 000 = 1 605 895,83 EUR (414 EUR/m²).

Okrem finančného zisku nad rámec trhových odhadov ceny pozemku je nutné podotknúť aj ďalšie benefity, a to úprava spoločných priestorov a spoločnej infraštruktúry v areáli na ktorej sa podieľa BSK len 1/3 všetkých nákladov. Ďalším benefitom je kontrola BSK počas nasledujúcich 15 rokov nad územím, najmä jeho využívaním v súlade so schváleným účelom.

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 informácie o projekte „Vybudovanie sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra BSK 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. Projekt má vysoký štandard verejno-súkromného partnerstva kde rovnakou mierou profitujú na výstupoch projektu verejní ako súkromní partneri.

Zámer prenajať a zámer predat' časť pozemkov v areáli bývalej „Patrónky“ vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 26.05.2021 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke dňa 26.05.2021.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

1. *Príloha č. 1 Uznesenia: Riešené Územie 02.2021*
2. *Znalecký posudok č. 205/2020*
3. *Úprava znaleckého posudku č. 205/2020 k rozmerom stavby so súp. č. 5971*
4. *Znalecký posudok č. 223/2020*
5. *Geometrický plán č. 129/2020, vyhotovenom spoločnosťou Niologik s.r.o. zo dňa 16.11.2020*