

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

8. novembra 2019

Správa

o plnení podmienok nájmu v zmysle platných uznesení o prenájme Nadácie Cvernovka

Materiál predkladá:

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

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

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

Mgr. Vladimír Mužík
riaditeľ Odboru investičných činností a verejného obstarávania
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Ing. Agáta Mikulová, riaditeľka odboru cestovného ruchu a kultúry
Bc. Tereza Langerová, vedúca oddelenia kultúry
Ing. Ladislav Mezei, referent oddelenia investičných činností
Mgr. Gabriela Korčáková, referentka právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisíí

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. /2019
zo dňa 08. 11. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

Správu o plnení podmienok nájmu v zmysle platných uznesení o prenájme Nadácie Cvernovka.

Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 schválilo ako **prípado hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja na účel vytvorenia a prevádzkovania Kreatívneho centra; pričom osobitným zreteľom je vybudovanie kreatívneho centra v zmysle podpory talentu a potenciál profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívco, IT vývojárov a výskumníkov; sprístupňovanie areálu verejnosti a tvorba kultúrneho a spoločenského programu, vrátane vytvorenia možností trávenia voľného času pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy; kontinuita a podpora genia loci bývalého školského areálu v zmysle programov duálneho vzdelávania (príprava do praxe) a vzdelávania v oblasti kultúry a umenia; a to pozemky a stavby školského areálu bývalej SOŠ chemickej na Račianskej 78, Bratislava zapísané v registri „C“ KN, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na LV č. 4196, okres: Bratislava III, obec: Ba – m. č. Nové Mesto v katastrálnom území Nové Mesto.

Jednou z podmienok uznesenia **v časti A bode c)** je, že doba nájmu budovy internátu, t. j. stavby súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1 a pozemkov parcela č. 13418/1, parc. č. 13418/2 – je určitá - 1 rok; nájomca je povinný v tejto lehote predložiť na prerokovanie Zastupiteľstvu BSK projekt využitia internátu na ďalšie obdobie v súlade s projektom dočasného zvýhodneného bývania, bývania určeného pre mladých a talentovaných ľudí, s dôrazom na synergie s fungujúcim kreatívnym centrom, pričom projekt musí obsahovať aj návrh výšky nájmu za budovu internátu minimálne 10,- €/m² ročne; v prípade schválenia predloženého projektu využitia internátu Zastupiteľstvom BSK sa doba nájmu predlžuje na 25 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy; **v bode i)** bol záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky na predmet nájmu (budova školy), **vo výške 740 000,- €; pričom investície**, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať **v prvých 5 rokoch nájmu; záväzok nájomcu vo výške 740 000,- € sa započítava do nájomného za budovu školy, ktoré je 60 000,- €/ročne; z toho v prvom roku nájmu finančné prostriedky vo výške 350 000,-€** na uvedenie **budovy školy do prevádzkyschopného a užívateľského stavu**; zostávajúca časť finančných prostriedkov vo výške 390 000,-€ je nájomca povinný preinvestovať v nasledujúcich 10 rokoch nájmu.

Nájomné za budovu internátu na prvý rok nájmu bolo v zmysle uznesenia 1,- €, rovnako bolo nájomné za pozemky prislúchajúce k budove školy a pozemky prislúchajúce k budove internátu nájomné stanovené vo výške 1,- €/ročne.

Nájomná zmluva medzi Nadáciou Cvernovka a Bratislavským samosprávnym krajom bola v súlade s uznesením č. 51/2016 uzatvorená dňa 29.07.2016, účinná od 30.07.2016

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 **schválilo** ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov **projekt využitia budovy internátu** bývalej Strednej odbornej školy chemickej, **ktorým sa predlžil nájom budovy internátu a prislúchajúcich pozemkov** vo vlastníctve BSK na 25 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy, pričom jednou z podmienok nájmu, uvedenou v časti A. odseku „s podmienkami“ v bode b) bol záväzok nájomcu vynaložiť vlastné finančné prostriedky získané z iných zdrojov ako zo zdrojov BSK v minimálnej výške minimálne 1.600.000,- € na predmet nájmu (budova internátu), pričom investície, vopred odsúhlasené zo strany BSK, ktoré sú technickým zhodnotením budovy je nájomca povinný vykonať v prvých desiatich rokoch nájmu; záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu internátu, ktoré je 66.000,- € ročne;

Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve v súlade s uznesením č. 65/2017 bol uzatvorený dňa 31.07.2017, účinný od 20.09.2017.

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

Predmetom uznesenia bolo vyňatie časti nehnuteľnosti z nájmu Nadácie Cvernovka (telocvičňa v budove internátu, zázemie k nej a časť pozemkov prislúchajúcich k internátu) a alikvotne k tomu upravená výška nájmu a povinných investícií vo vzťahu k budove internátu, a to tak, **že povinné investície sa znížili na 1.450.000,- € a nájomné za budovu internátu na 60.417,- €/ročne** so záväzkom nájomcu vynaložiť finančné prostriedky:

- v prvom roku nájmu od účinnosti dodatku č. 1 minimálne vo výške 30 000,- €,
- v 2. - 4. roku nájmu od účinnosti dodatku č. 1 minimálne vo výške 320 000,- €,
- v 5. - 7. roku nájmu od účinnosti dodatku č. 1 minimálne vo výške 500 000,- €,
- v 8. – 10. roku nájmu od účinnosti dodatku č. 1 minimálne vo výške 600 000,- €,

s cieľom udržať budovu internátu a pozemky patriace k internátu v užívateľskom a prevádzkyschopnom a prevádzkyschopnom stave.

Investície sa preukazujú na základe súdnoznaleckých posudkov;

Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve v súlade s uznesením č. 100/2017 bol uzatvorený dňa 14.11.2017, účinný dňa 16.11.2017.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 148/2019 zo dňa 14.06.2019 zrušilo z dôvodu hodného osobitného zreteľa za účelom predloženia projektu s názvom „Centrum performatívnych a vizuálnych umení“, realizovaného pre Integrovaný regionálny operačný program pre Prioritnú os 3 – Mobilizácia kreatívneho potenciálu v regiónoch časť uznesenia č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 a schválilo zmenu uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v znení uznesenia č. 58/2016 zo dňa 24.06.2016 v časti A. odsek "stavby:" tak, že sa z predmetu nájmu vyňala z budovy internátu celý trakt „B“, a časť pozemkov.

Súčasne Zastupiteľstvo BSK schválilo predloženie projektového zámeru na projekt s názvom „Centrum performatívnych a vizuálnych umení“, realizovaného pre IROP, Prioritnú os 3 – Mobilizácia kreatívneho potenciálu v regiónoch a zabezpečenie finančných prostriedkov na realizáciu projektu vrátane spolufinancovania realizovaného projektu vo výške rozdielu celkových oprávnených výdavkov projektu a poskytnutého NFP v súlade s podmienkami poskytnutia pomoci, t. j. 5% z celkových oprávnených výdavkov s podmienkou, že toto uznesenie a uznesenie č. 100/2017 stráca platnosť okamihom vydania rozhodnutia Riadiaceho orgánu pre IROP o neschválení žiadosti o NFP alebo v prípade nevyhlásenia výzvy na predloženie žiadosti o NFP do pripravovanej výzvy na budovanie kreatívnych centier najneskôr do 30.06.2020 posledným dňom tejto lehoty.

Na základe pozmeňujúceho návrhu pána poslanca Bajana sa do návrhu uznesenia v časti D doplnila úloha riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja predložiť jedenkrát ročne (september – október) komplexnú správu o plnení podmienok nájmu v zmysle platných uznesení o prenájme nadácie Cvernovka.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 149/2019 o dňa 14. 06. 2019 schválilo tiež zmenu časti uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v znení uznesení č. 58/2016 zo dňa 24.06.2016 a č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017, pričom zmena sa týkala zdefinovania povinnosti platiť daň z nehnuteľnosti pre nájomcu a zmenu spôsobu započítania investícií tak, že finančné prostriedky, vynaložené na predmet nájmu podľa sa započítavajú za nájomné a/alebo sumu zodpovedajúcu dani z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane prenajímateľovi za budovu školy a/alebo budovu internátu.

Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve v súlade s uznesením č. 148/2019 a 149/2019 bol uzatvorený dňa 26.07.2019, účinný dňa 30.07.2019.

Na základe vyššie uvedeného v súlade so znením Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 148/2019 a nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Nadáciou Cvernovka a Bratislavským samosprávnym krajom dňa 29.07.2016, účinnnej dňa 30.07.2019 v znení jej dodatkov č. 1-3 Úradu BSK prekladá **správu o plnení podmienok Nadácie Cvernovka za prvý rok nájmu** areálu bývalej Strednej priemyselnej školy chemickej a Školského internátu, nachádzajúcich sa na Račianskej 78 v Bratislave.

Podľa Článku 8, bodu č. 8.3.7. až 8.3.9. nájomnej zmluvy v znení jej dodatkov sa splnenie povinnosti vykonať investície Nadáciou Cvernovka preukazuje znaleckým posudkom, vypracovaným súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie Prenajímateľ, a ktorého predmetom bude ohodnocovanie reálne dodaných tovarov a vykonaných prác, spravidla za obdobie min. 6 mesiacov. Znalec pri vypracúvaní znaleckého posudku bude na oceňovanie vykonaných prác a dodávok používať program CenKros plus. Prenajímateľ si zabezpečí vypracovanie znaleckého posudku vždy k vždy 30.06. a 31.12. príslušného kalendárneho roku. Splnenie povinnosti vynaložiť investíciu v hodnote 350 000,- € v prvom roku nájmu bude vyhodnotený na základe znaleckých posudkov vypracovaných podľa stavu Budovy školy vrátane Zariadenia a vybavenia najneskôr k 31.7.2017.

Do sumy investovanej Nájomcom sa započítava aj hodnota prác a dodávok, ktorú Nájomca zabezpečil svojpomocne, dobrovoľníckou prácou alebo prostredníctvom sponzoringu, a o ktorej existuje písomný záznam.

Prílohou tohto materiálu je **odborné vyjadrenie Ústavu stavebnej ekonomiky s.r.o., so sídlom Miletičova 21, Bratislava ku dňu 31.05.2017** vypracovaný na základe požiadavky prenajímateľa (BSK) na overenie výšky vložených investícií (ďalej len: „posudok“). Investície sú popísané v posudku spolu s fotodokumentáciou ich prevedenia.

V uvedenom posudku sa deklaruje, že výška nákladov na rekonštrukciu objektu " budova bývalej strednej priemyselnej školy Račianska78, Bratislava" je po vyčíslení rovná **958 639,81 € bez DPH, t. j. 1.150.367,77 € s DPH.**

Nadácia Cvernovka svoj záväzok splnila, resp. navýšila a teda preinvestovala viac ako 350.000,- € na budovu školy v prvom roku prenájmu v zmysle nájomnej zmluvy.

Nadácia Cvernovka po započítaní investovaných finančných prostriedkov do budovy školy vo výške 25.000,- € uhradila nájomné a daň z nehnuteľnosti za obdobie 01.08.2016 – 31.12.2016 vo výške 3.693,95,- €.

Nadácia Cvernovka po započítaní investovaných fin. prostriedkov do budovy školy a internátu vo výške 86.977,43,- € uhradila nájomné a daň z nehnuteľnosti za obdobie 01.01.2017 – 31.12.2017 vo výške 19.126,70,- €.

Nadácia Cvernovka po započítaní investovaných fin. prostriedkov do budovy školy a internátu vo výške 145.779,92,- € uhradila nájomné a daň z nehnuteľnosti za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vo výške 2.00,- €.

Nadácia Cvernovka vybudovala a naďalej rozvíja Kultúrno-kreatívne centrum, ktoré sa stalo dôležitým priestorom pre rozvoj a prezentáciu kultúrnych hodnôt a kultúrnych aktivít pre celý región.

Prílohy:

1. Ústav stavebnej ekonomiky – Odborné vyjadrenie - vyčíslenie výšky nákladov na rekonštrukciu objektu "budova bývalej strednej priemyselnej školy".
2. Fotodokumentácia
3. Faktúry