

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

10. septembra 2021

Návrh

**na schválenie nájmu pozemkov a stavieb Odbornému učilišťu, Dúbravská
cesta 1, 845 25 Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Materiál predkladá:

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

Materiál obsahuje:

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

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Bratislava
september 2021

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2021

zo dňa 10. 09. 2021

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

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, **nájom nehnuteľností**, a to:

- stavbu, so súp. č. 3395, postavenú na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2638,
- stavbu, so súp. č. 3396, postavenú na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2639, okrem miestnosti vrátnice podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia,
- stavbu, so súp. č. 6033, postavenú na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2645/3,
- stavbu, so súp. č. 6031, postavenú na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2647/3,
- časť stavby, so súp. č. 6014, postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2648/1, v rozsahu podľa grafickej prílohy č. 2 tohto uznesenia,
- časť pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 2645/1 v rozsahu 1.498 m², podľa grafickej prílohy č. 3 tohto uznesenia,
- časť pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 2645/1 v rozsahu 58 m², podľa grafickej prílohy č. 3 tohto uznesenia,
- časť pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 2645/1 v rozsahu 271 m², podľa grafickej prílohy č. 3 tohto uznesenia,
- časť pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 2648/2 v rozsahu 586 m², podľa grafickej prílohy č. 3 tohto uznesenia,

Odbornému učilištiu, so sídlom Dúbravská cesta 1, 845 25 Bratislava, IČO: 30 841 801

s podmienkami:

- účel nájmu – prevádzkovanie výchovno-vzdelávacieho procesu a praktického vyučovania,
- doba nájmu – určitá, v trvaní 15 rokov,
- nájomné bude dohodnuté vo výške 0,40,- €/m²/rok pozemkov, vo výške 1,66 €/m²/rok stavieb so súp. č. 3395, 3396, 6031 a 6033, a vo výške 6 €/m²/rok stavby so súp. č. 6014,
- nájomca sa okrem dohodnutého nájomného zaviazá vykonávať údržbu, uhrádzať platby za energie a služby spojené s nájomom,
- 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,
- povinnosti nájomcu počas doby nájmu na vlastné náklady realizovať úpravu priestorov nájmu v rozsahu elektrorozvodov, osvetlenia, kúrenia, zavedenia vodoinštalácie do priestorov učební, úpravy toaliet, výmeny podláh, vybudovania invalidného výťahu na schodoch a vybudovania exteriérových voľnočasových zariadení.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

Súčasťou tohto uznesenia sú grafické prílohy č. 1 – 3.

D ô v o d o v á s p r á v a

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“), schválil uznesením č. 370/2021 z 11.07.2021 koncepčnú zmenu areálu „Patrónka“, na základe čoho dôjde v blízkej budúcnosti k zmene užívania jednotlivých stavieb v tomto areáli. V predmetnom uznesení súčasne uložil povinnosť riaditeľke úradu predložiť materiál, predmetom ktorého bude riešenie nájmu v prospech Odborného učilišťa. Predmetom tohto návrhu je zabezpečenie priestorov pre Odborné učilište (ďalej len „OU“) v rozsahu vyhovujúcom pre praktické vyučovanie a zabezpečenie celého výchovno-vzdelávacieho procesu. Po trojstrannej dohode medzi zástupcami BSK, OU a Zariadením sociálnych služieb Rosa (ďalej len „DSS“), boli vytýčené stavby, nebytové priestory a pozemky, ktoré bude v budúcnosti užívať OU. Predmetným návrhom sa vyhovie požiadavke zachovania sociálneho centra na Patrónke s rozličnými skupinami osôb.

Celková plocha záberu pozemkov, ktoré bude v budúcnosti užívať OU predstavuje 2.413 m². Celková podlahová plocha prenajímaných nehnuteľností a nebytových priestorov predstavuje 3.241,25 m².

Dĺžka doby nájmu ako aj cena nájmu bola stanovená po dohode medzi DSS a OU tak, že dĺžka nájmu bola stanovená na 15 rokov a cena nájmu bola zachovaná z pôvodných nájomných zmlúv nasledovne:

- cena nájmu za pozemky bola stanovená v sume 0,40 EUR/m²/rok
- cena nájmu za podlahovú plochu budovy so súp. č. 3395, 3396, 6033 a 6031 bola stanovená na sumu 1,66 EUR/m²/rok,
- cena nájmu za podlahovú plochu hlavnej budovy DSS bola stanovená na sumu 6 EUR/m²/rok.

Celková cena za predmet nájmu tak predstavuje sumu vo výške 12.391,35 EUR/rok, pričom sú tvorené nasledovne:

- suma vo výške 965,2 EUR/rok, pripadá za nájom pozemkov,
- suma vo výške 8616,6 EUR/rok, pripadá za nájom priestorov v hlavnej budove DSS Rosa,
- suma vo výške 2.809,55 EUR/rok, pripadá za nájom ostatných budov.

Počas rokovania komisií zastupiteľstva BSK došlo k návrhu na zmenu uznesenia, a to konkrétne:

- a) komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu požadovala zmeniť návrh nájmu z doby určitej na dobu neurčitú s výpovednou dobou zohľadňujúcou fakt, že ide o školské zariadenie,
- b) komisia majetku, investícií a verejného obstarávania požadovala zmeniť návrh nájmu z doby určitej na dobu neurčitú s výpovednou dobou zohľadňujúcou fakt, že ide o školu.

Na základe vyššie uvedených skutočností bolo OU informované o návrhu na zmenu uznesenia. OU nesúhlasí s uvedeným návrhom, nakoľko v prípade vzniku nájomného vzťahu na dobu neurčitú nemá istotu s trvaním doby nájmu a to aj po zohľadnení dlhšej výpovednej doby. OU chce vyhladávať a investovať financie do vnútorných priestorov budov tak, aby zabezpečil primerané podmienky pre výučbu sociálne znevýhodnených osôb. OU súčasne poukázal aj na skutočnosť, že v prípade krátkej doby nájmu by nemohol vykonať investície do majetku, ktorého nie je vlastníkom a nemá ho ani v dlhodobom garantovanom nájme. OU plánuje v rámci úprav a prispôsobenia priestorov realizovať najmä nasledovné práce:

- vybudovanie elektro-rozvodov,
- prispôsobenie osvetlenia,
- vybudovanie vodovodných rozvodov do učební,

- úprava kúrenia,
- úprava toaliet,
- úprava podláh,
- vybudovanie invalidného výťahu na schody,
- vybudovanie exteriérových voľnočasových zariadení.

OU súčasne poukázalo aj na zhodu Zastupiteľstva BSK preukázanú na svojom zasadnutí v mesiaci jún 2021, v ktorom bola zhoda so zachovaním OU v areáli „Patrónky“ so zachovaním ceny nájmu a prispôsobenia dĺžky doby nájmu tak, aby OU mohol realizovať investície do predmetu nájmu.

S ohľadom na vyššie uvedené OU navrhlo zmenu z pôvodne požadovanej dĺžky nájmu 20 rokov na dobu nájmu 15 rokov. Súčasne došlo aj ku konkretizácii výpočtu prác v časti uznesenia, ktoré OU zrealizuje počas doby nájmu.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom sa podľa § 4 ods. 1 písm. r) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, vykonáva ďalšie činnosti ustanovené osobitnými predpismi. Rozvojom územia a potrieb svojich obyvateľov je nevyhnutné chápať aj z pohľadu sociálneho a výchovno-vzdelávacieho procesu

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.

Zámer prenajať časti predmetných pozemkov vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 25.08.2021 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

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

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

„Návrh na schválenie nájmu nebytových priestorov v stavbe so súp. č. 1542, postavenej na pozemku s parc. č. 797, v k. ú. Petržalka, o celkovej výmere 340,75 m² spoločnosti Bratislavská integrovaná doprava, a.s., ako prípad hodný osobitného zreteľa“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia nebola uznášania schopná	Prítomní 0 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť po doplnení údajov o výslednej cene nájmu pozemkov a stavieb Odbornému učilišťa, Dúbravská cesta 1, 845 25 Bratislava	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Akceptované	Do odôvodnenia materiálu bola doplnená výsledná cena nájmu pozemkov a stavieb
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Zastupiteľstvo BSK prerokovať materiál a schváliť so zmenami, ktoré komisia navrhuje.	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Neakceptované	Komisia prijala na svojom zasadnutí návrh na zmenu uznesenia vo vzťahu k zmene doby trvania nájmu z doby určitej na dobu neurčitú. Po rokovaní medzi BSK a OU došlo k čiastočnému akceptovaniu návrhu zo strany OU a to s dobou určitou v trvaní 15 rokov. Celkové odôvodnenie neprijatia návrhu komisie bolo doplnené do časti „Odôvodnenie“ predkladaného materiálu.
Komisia kultúry	Komisia berie materiál na vedomie a odporúča ho prerokovať Zastupiteľstvu BSK.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe v znení schváleného pozmeňujúceho návrhu.	Prítomní 6 Za 4 Proti 2 Zdržal 0 Nehlasoval 0	Neakceptované	Komisia prijala na svojom zasadnutí návrh na zmenu uznesenia vo vzťahu k zmene doby trvania nájmu z doby určitej na dobu neurčitú. Po rokovaní medzi BSK a OU došlo k čiastočnému akceptovaniu návrhu zo strany OU a to s dobou určitou v trvaní 15 rokov. Celkové odôvodnenie neprijatia návrhu komisie bolo doplnené do časti „Odôvodnenie“ predkladaného materiálu.