

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

8. apríla 2022

Informácia

Dlhodobý rozvojový plán pre kampus Nová Cvernovka 2022 - 2027

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
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Doc. Mgr. art. Svetlana Waradzinová
vedúca oddelenia kultúry
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

doc. Mgr. art. Svetlana Waradzinová
vedúca oddelenia kultúry

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu BSK

Bratislava
apríl 2022

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2022

zo dňa 08. 04. 2022

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

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

Informáciu o dlhodobom rozvojovom pláne pre kampus Nová Cvernovka 2022 – 2027.

Dôvodová správa

Predkladáme návrh uznesenia, ktorým Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja berie na vedomie "Dlhodobý rozvojový plán pre kampus Nová Cvernovka na roky 2022 až 2027", ktorý vypracovala a má byť realizovaný Nadáciou Cvernovka, so sídlom Račianska 78, 831 02 Bratislava, v areáli bývalej Strednej priemyselnej školy chemickej na Račianskej ul. č. 78–80 v Bratislave, ktorý má Nadácia Cvernovka v dlhodobom nájme od Bratislavského samosprávneho kraja na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 28.07.2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 31.07.2017, Dodatku č. 2 zo dňa 14.11.2017, Dodatku č. 3 zo dňa 26.07.2019 a Dodatku č. 4 zo dňa 19.08.2020 (ďalej Nájomná zmluva v znení dodatkov len ako „Nájomná zmluva“).

Dlhodobý rozvojový plán pre kampus Nová Cvernovka je koncipovaný v kontexte ustanovení Nájomnej zmluvy, ktoré zakladajú povinnosť Nadácie Cvernovka zrealizovať rekonštrukciu a modernizáciu prenajatých nehnuteľností a predstavuje konkrétne vyjadrenie spôsobu a postupov, ako v rekonštrukcii a modernizácii nehnuteľností pokračovať. Na to, aby mohla Nadácia Cvernovka uskutočniť niektoré zásadné časti rekonštrukcie a modernizácie, potrebuje v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) súhlas vlastníka nehnuteľností, na ktorých majú rekonštrukčné a modernizačné práce prebiehať. Tento súhlas bude nevyhnutný na účely územného konania a nasledujúceho stavebného konania, pričom bude viazaný na zámer rekonštrukčných a modernizačných prác riadne vyjadrený formou projektovej dokumentácie v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. V súčasnosti sa ale nenavrhuje udelenie predmetného súhlasu, nakoľko Nadácia Cvernovka zatiaľ nerealizovala projektovú dokumentáciu v požadovaných stupňoch. Jej realizácia je finančne nákladná a preto sa Nadácia Cvernovka predtým, ako k jej realizácii pristúpi, rozhodla predložiť Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja jej stavebný plán, vyjadrený zatiaľ v stupni ideového zámeru v podobe architektonickej štúdie, ktorá vyjadruje navrhované architektonické a technické riešenie v rozlíšení, ktoré je v tejto chvíli postačujúce pre oboznámenie poslancov Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja o charakteristike a základných parametroch navrhovaných rozvojových plánov.

Je dôležité uviesť, že v zmysle ustanovení Nájomnej zmluvy je vykonanie rekonštrukcie a modernizácie prenajatých nehnuteľností nie len právom, ale najmä povinnosťou Nadácie Cvernovka ako nájomcu, ku ktorej sa voči Bratislavskému samosprávne kraju zaviazala. Predkladaný rozvojový plán predstavuje v prípade budovy bývalého internátu ďalší krok v tomto procese, pričom jeho odsúhlasenie Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja je nevyhnutné, aby mohol nájomca započat' postup rekonštrukcie a modernizácie.

Nájomná zmluva upravuje proces udeľovania súhlasu Bratislavským samosprávnym krajom s rekonštrukčnými a modernizačnými prácami, ktoré Nadácia Cvernovka v objektoch navrhuje vykonať. V zmysle ustanovení Nájomnej zmluvy, Bratislavský samosprávny kraj vyjadrí súhlas s navrhovanými rekonštrukčnými a modernizačnými prácami prostredníctvom svojich zástupcov vo Výkonnej rade, ktorá je spoločným orgánom Nadácie Cvernovka a Bratislavského samosprávneho kraja,

zriadeného na účely udeľovania súhlasu Bratislavským samosprávnym krajom ako prenajímateľom s rekonštrukčnými prácami ktoré Nadácia Cvernovka ako nájomca má v úmysle uskutočniť na predmete nájmu, v jej kompetencii však nie je udeľovanie súhlasu na stavebné úpravy vyžadujúce územné rozhodnutie.

V neskorších fázach pripravovania projektovej dokumentácie bude Bratislavský samosprávny kraj požiadaný o vyjadrenie súhlasu s navrhovanými rekonštrukčnými a modernizačnými prácami formou rozhodnutia Výkonnej rady a tiež formou osobitného rozhodnutia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja, ktorým Zastupiteľstvo schváli navrhované stavebné práce a právny vzťah zmluvných strán voči novým stavbám (v našom prípade nadstavbám a prístavbe), pokiaľ bude projektová dokumentácia nejaké obsahovať. Uvedený súhlas bude priložený k žiadosti o vydanie príslušného územného rozhodnutia a/alebo stavebného povolenia príslušným stavebným úradom. Pre lepšie pochopenie súvislostí uvádzame niekoľko citácií z Nájomnej zmluvy medzi Nadáciou Cvernovka a Bratislavským samosprávnym krajom.

Materiál sa predkladá na základe žiadosti Nadácie Cvernovka.

Podľa bodu 8.3.1 Nájomnej zmluvy, *„Nájomca je oprávnený a povinný (...) zabezpečiť na vlastné náklady (...) rekonštrukcie a modernizácie Predmetu nájmu (...) tak, aby bola zabezpečená prevádzkyschopnosť a užívania-schopnosť Predmetu nájmu na účel podľa bodu 3.2 nájomnej zmluvy počas celej Doby nájmu. (...)“*

Podľa bodu 8.3.8 Nájomnej zmluvy, *„Okrem záväzku uvedeného v bode 8.3.6 je Nájomca povinný (...) vynaložiť na vykonanie údržby a opráv, rekonštrukcie a modernizácie Budovy internátu, k nemu prináležiacich pozemkov, súčastí, príslušenstva a ostatných stavieb postavených na prináležiacich pozemkoch, vlastné finančné prostriedky (...) v minimálnej výške 1.450.000,- € (...). (...)“*

Podľa bodu 8.4.1 Nájomnej zmluvy, *„Súhlas prenajímateľa podľa tohto odseku 8.4 tejto zmluvy a súhlas podľa bodu 8.3.2 a 8.8.1 tejto zmluvy sa udeľuje prostredníctvom kladného rozhodnutia Výkonnej rady (...). Výkonná rada je orgán vytvorený za účelom koordinácie spolupráce Nájomcu a Prenajímateľa, na ktorý Prenajímateľ deleguje (...) oprávnenie vykonať údržbu a opravy, rekonštrukciu a iné stavebné úpravy areálu a/alebo budov, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu.“*

Podľa bodu 8.4.6 Nájomnej zmluvy, *„Výkonná rada bude ďalej rozhodovať o udelení súhlasu s vykonaním údržby a opravy, Technického zhodnotenia, rekonštrukcie a iných stavebných úprav areálu a/alebo budov, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu na základe informačného materiálu, ktorý bude obsahovať predpokladaný rozsah stavebných prác a/alebo činností ako aj všetku dokumentáciu potrebnú k vykonaniu predmetných stavebných prác a/alebo činností, spolu s predbežnou kalkuláciou hodnoty investície, ktorá má len informačnú a nezáväznú povahu. (...)“*

Podľa bodu 8.5.1 Nájomnej zmluvy, *„(...) Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť zabudovanie dodatočného Zariadenia a vybavenia tak, aby zodpovedalo podmienkam účelu využívania Predmetu nájmu.“*

Podľa bodu 8.5.2 Nájomnej zmluvy, *„Nájomca sa zaväzuje počas Doby nájmu priebežne informovať Prenajímateľa o akejkolvek podstatnej obnove a výmene Zariadenia a vybavenia a s tým súvisiacich nákladov (...). (...)“*

Podľa bodu 8.5.5 Nájomnej zmluvy, „Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že akékoľvek dodatočne (t. j. po Dni začatia) inštalované Zariadenie a vybavenie je v každom momente majetkom Nájomcu. V prípade skončenia nájmu uplynutím dohodnutej Doby nájmu, prechádza vlastnícke právo dodatočne inštalovaného Zariadenia a vybavenia potrebného na užívanie a prevádzkyschopnosť Predmetu nájmu, nie kreatívneho centra, zaplatením sumy 1,- Eur (slovom: jedno euro) na Prenajímateľa. V ostatných prípadoch skončenia nájmu bude finančné vysporiadanie inštalovaných Zariadení a vybavení predmetom dohody uzatvorenej medzi Nájomcom a Prenajímateľom, pričom základom finančného vyrovnania bude zostatková hodnota inštalovaného Zariadenia a vybavenia ku dňu skončenia Zmluvy.“

Podľa bodu 8.8.1 Nájomnej zmluvy, „Akékoľvek úpravy, rekonštrukcie alebo modernizácie Predmetu nájmu, ktoré sú technickým zhodnotením Predmetu nájmu (ďalej len „Technické zhodnotenie“), je Nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa, ktorý môže byť odopretý len zo závažných dôvodov.“

Podľa bodu 8.8.2 Nájomnej zmluvy, „Prenajímateľ udeľuje súhlas podľa bodu 8.8.1 prostredníctvom kladného rozhodnutia výkonnej rady Nájomcu, v ktorom má Prenajímateľ personálne zastúpenie v súlade s ods. 8.4 tejto Zmluvy.“

Podľa bodu 8.8.3 Nájomnej zmluvy, „Nájomca je povinný poskytnúť zástupcovi Prenajímateľa vo výkonnej rade Nájomcu v súvislosti s plánovaným Technickým zhodnotením podklady a dokumentáciu potrebnú pre jeho riadne a včasné posúdenie zo strany Prenajímateľa a v prípade, že pre takéto Technické zhodnotenie je potrebné obdržanie Povolenia, taktiež dokumentáciu dostačujúcu pre vydanie takéhoto Povolenia.“

Podľa bodu 8.8.4 Nájomnej zmluvy, „Pokiaľ bude za účelom vykonania Technického zhodnotenia potrebné získať akékoľvek Povolenie, Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť, ktorú od neho ako vlastníka Predmetu nájmu môže Nájomca v tejto súvislosti rozumne požadovať (najmä včasné vydanie prípadných stanovísk na účely stavebného konania a pod.).“

Podľa bodu 8.9.2 Nájomnej zmluvy, „Nájomca je povinný zabezpečiť, aby akékoľvek jeho úpravy Predmetu nájmu (vrátane Technického zhodnotenia) boli vykonané spôsobom podľa bodu 8.3.5 tejto Zmluvy.“

Podľa bodu 8.9.3 Nájomnej zmluvy, „Nájomca je povinný zabezpečiť, že ním uskutočnené úpravy Predmetu nájmu (vrátane Technického zhodnotenia) nebudú zaťažované akýmikoľvek Právami tretích osôb.“

Podľa bodu 8.9.6 Nájomnej zmluvy, „Prenajímateľ splnomocňuje Nájomcu na zastupovanie Prenajímateľa v konaniach pred príslušným stavebným úradom, súvisiacich so stavebnými prácami a/alebo zmenami Predmetu nájmu, na ktoré dal Prenajímateľ svoj súhlas.“

Podľa bodu 8.10.2 Nájomnej zmluvy, „V prípade skončenia tejto Zmluvy uplynutím Doby nájmu a v prípade predčasného skončenia nájmu z dôvodu na strane Nájomcu sa Technické zhodnotenie stane vlastníctvom Prenajímateľa, pričom za jeho neodpísanú časť je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi kúpnu cenu vo výške 1,- Eur (slovom: Jedno euro). V ostatných prípadoch bude finančné vysporiadanie Technického zhodnotenia predmetom samostatnej dohody uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom, pričom základom finančného vyrovnania bude zostatková hodnota inštalovaného Zariadenia a vybavenia ku dňu skončenia Zmluvy.“

Základné informácie o pláne

Nadácia Cvernovka predstavuje dlhodobý rozvojový plán pre Kampus Nová Cvernovka na roky 2022 – 2027. Plán zahŕňa:

- a) energetickú transformáciu **Kultúrneho a kreatívneho centra** (ďalej len „KKC“), ktoré funguje v budove bývalej školy vrátane prístavby zázemia pre kultúrne centrum,
- b) regeneratívnu transformáciu bývalého internátu na **Centrum metropolitných inovácií** (ďalej len „CMI.BA“) a
- c) regeneratívnu transformáciu bývalej telocvične a jedálne na **Centrum performatívnych a vizuálnych umení** (ďalej len „CPVU“), nazývané pracovne aj Tanzhaus & Kunsthalle.

Všetky tri zámery sú vo fáze architektonicko-technologických štúdií s rôznou detailnosťou. Pre ich ďalšie napredovanie je potrebné pokročiť do fázy projektovej dokumentácie pre podanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad, na ktorého podanie bude potrebné samostatné schválenie Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja, vzhľadom na fakt, že touto právomocou Výkonná rada Nadácie Cvernovka nedisponuje. Navrhované uznesenie má slúžiť ako schválenie ideového plánu, ktoré Nadácii Cvernovka umožní pokračovať vo vypracovaní projektovej dokumentácie, ktorá bude osobitne predložená Zastupiteľstvu BSK na schválenie. Navrhované uznesenie však nezakladá žiadny záväzok Bratislavského samosprávneho kraja vo veci financovania prípravy tejto projektovej dokumentácie ani následného financovania rozvojových projektov v areáli, ktorý má Nadácia Cvernovka v nájme. Započítanie investícií súvisiacich s nákladmi na projektovú dokumentáciu na rekonštrukciu a modernizáciu budov, ktoré sú predmetom nájmu, bude riešené v súlade s ustanoveniami platnej nájomnej zmluvy. Započítanie investícií súvisiacich s nákladmi na projektovú dokumentáciu na realizáciu nadstavieb a prístavieb bude upravené a predložené Zastupiteľstvu BSK na schválenie v rámci materiálu, ktorý bude riešiť majetkovo-právne aspekty realizovaných stavieb najneskôr pred predložením žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Plán sa predkladá z dôvodu nadchádzajúcej prípravy projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia. Nadácia Cvernovka plánuje podať žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na miestne príslušný stavebný úrad v priebehu mesiacov jún až december 2022 a to až po osobitnom schválení projektovej dokumentácie na účely územného konania Zastupiteľstvom BSK, ktoré bude realizované v nasledujúcich mesiacoch. Spolu ide o 3 rozvojové projekty (viď nižšie) buď v jednom podaní alebo postupne viacerými podaniami podľa napredovania prípravy projektovej dokumentácie).

V prípade plánu rekonštrukcie budovy bývalého internátu ide o naplnenie záväzku Nadácie Cvernovka voči Bratislavskému samosprávnemu kraju (viď Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve), teda vybudovanie CMI.BA založeného na troch základných funkciách:

- a) pracovné priestory** – ateliéry, kancelárie a priestory na prácu pre sociálnych inovátorov, neziskové organizácie a profesionálov z kreatívneho priemyslu,
- b) dostupné nájomné bývanie s komunitnými prvkami** (tzv. „co-housing“) určený rôznym cieľovým skupinám (napr. mladí pedagógovia, pracovníci v sociálnych službách alebo v samosprávnom sektore, študenti, absolventi aj mladí kreatívni profesionáli), a

c) doplnkové verejné služby (škôlka, denný stacionár, verejná komunitná kuchyňa atď.).

Vypracovanie architektonickej štúdie ako aj príprava energetického konceptu rekonštrukcie budovy sú a budú financované zo zdrojov Nadácie Cvernovka a z prostriedkov od nemeckej federálnej environmentálnej nadácie DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) v rámci projektu **Centrum metropolitných inovácií** (CMI.BA). Jeho cieľom je príprava dokumentácie rekonštrukcie budovy formou integrovaného participatívneho plánovania s výsledným energeticky plusovým štandardom budovy (ako prvej na Slovensku) bez využitia fosílnych zdrojov energie na jej vykurovanie a obsahovým konceptom pre pilotný projekt „Cohousing-u“ na Slovensku. Do projektu sú zapojení viacerí obsahoví a odborní partneri z Nemecka a zo Slovenska.

V prípade rekonštrukcie objektu bývalej telocvične ide o nadviazanie spoločného projektu medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka so zámerom vybudovať **Centrum performatívnych a vizuálnych umení** (CPVU), určené pre nezávislé tanečné zoskupenia a jednotlivcov, ktorí nemajú v Bratislavskom kraji svoju stálu scénu s priestorom na skúšanie a tvorbu. Tento projekt bol prvýkrát zmienený v Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve (s pôvodným označením ako „Expozitúra Kreatívneho centra“ – zvolená terminológia sa snažila reflektovať na požiadavky schémy IROP 2014–2020 Prioritná os 3: Mobilizácia kreatívneho potenciálu regiónov na Ministerstve kultúry SR). Napokon sa však Bratislavský samosprávny kraj túto žiadosť rozhodol nepodať. Od roku 2017 resp. 2018 prebieha prevádzka rezidenčného tanečného centra „TELOcvičňa“ v testovacej podobe v spolupráci s Bratislavským samosprávnym krajom a subjektmi združenými pod platformou PlaST, ktorá v provizórnom priestore realizuje rezidenčný program pre tanečníkov zo Slovenska aj zo zahraničia. V architektonickej štúdii, ktorú po dohode s Bratislavským samosprávnym krajom dala vypracovať v roku 2019 Nadácia Cvernovka, sa rátalo aj s nadstavbou v podobe multifunkčnej sály pre vizuálne aj performatívne umenie. Jej účelom je prezentácia vizuálneho umenia, podpora výtvarníkov a tiež ako komplementárny priestor k telocvični pre performatívne umenie. Tieto funkcie aj miera ich kombinácie je ešte predmetom odborných diskusií a bude sa realizovať v prípade záujmu zo strany Ministerstva kultúry SR ako aj samotného Bratislavského samosprávneho kraja prípadne Magistrátu hlavného mesta Bratislava.

V prípade dobudovania **Kreatívneho a kultúrneho centra** (KKC) ide o plán energetickej a environmentálnej a architektonicky ohľaduplnej transformácie budovy vrátane vybudovania živých striech a prístavbu nového zázemia (backstage) pre Kultúrne centrum. Súčasná funkcia zostáva zachovaná, ide o dlhodobý plán skvalitnenia infraštruktúry a možností kreatívneho a kultúrneho centra, zníženie jeho environmentálnej záťaže, zlepšenie využívania dažďovej vody v území ako aj v znížení závislosti budovy na fosílnych energetických zdrojoch pri jej vykurovaní.

Pokiaľ ide o účel resp. zameranie celého projektu vyjadreného v Nájomnej zmluve pre budovu bývalej školy, budovu bývalého internátu, ako aj budovu/blok bývalej telocvične a jedálne nemení. Odlišnosť od predchádzajúcich návrhov konkrétnych realizácií spočíva len v rozsahu plôch novo-navrhovaných častí.

Spojiť viac rozvojových resp. investičných projektov plánovaných v objektoch do jedného hlasovania sme sa rozhodli kvôli prehľadnosti a nekúskovaniu informácií pre poslancov. Príprava projektovej dokumentácie je však rozdelená na etapy; najprioritnejšie sa rieši internát (CMI.BA), v ktorom prípade sa plánuje podať návrh na vydanie územného povolenia na príslušný stavebný úrad už v mesiaci jún 2022 až december 2022 vzhľadom na lehotu vyplývajúcu z grantu od Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU).

Environmentálne dopady projektu

Areál bývalej Strednej priemyselnej školy chemickej, bol postavený v 40-60. rokoch 20 storočia. Žiadna z budov od tej doby neprešla zásadnou rekonštrukciou a okrem výmeny okien na budove bývalej školy pred vyše 10 rokmi, neboli realizované žiadne zásadnejšie opatrenia pre zníženie ich tepelno-energetickej náročnosti. Viac ako 30 ročný investičný dlh sa podpisuje ako na nákladovosti ich prevádzky, tak na nepriaznivých dopadoch na životné prostredie. Táto dlhodobá zanedbaná stránka je však aj príležitosťou pre výrazný kvantitatívny a kvalitatívny inovačný skok, ktorý môže ísť nad rámec súčasných noriem a stať sa tak "majákom" environmentálnej transformácie, ktorou bude musieť prejsť v najbližších desaťročiach celá naša spoločnosť.

Ekologické a environmentálne benefity spojené s rozvojom kampusu Nová Cvernovka v areáli bývalej Strednej priemyselnej školy chemickej sú umocnené súčasnou klimatickou krízou, v ktorej sa nachádzame a rozsiahlou podporou aktivít na zníženie emisií uhlíka zo strany verejných subjektov. Z tohto dôvodu je cieľom Nadácie Cvernovka demonštrovať použitie inovatívnych technológií a environmentálne prijateľných riešení v rámci zlepšovania funkcií existujúcej budovy a jej cieľným znižovaním vplyvov na životné prostredie za jej súčasnej prevádzky a následne týmto spôsobom zároveň slúžiť ako platforma na zdieľanie a výmenu skúseností a informácií pre ďalšie obdobie zamerané projekty samospráv ale aj tretieho a súkromného sektora. Kampus Nová Cvernovka má tiež ambíciu fungovať ako *Urbánne Ekocentrum* slúžiace na formálne i neformálne vzdelávanie širokej verejnosti v otázkach regeneratívneho prístupu k životnému prostrediu pre život v mestách. Tento zámer je zachytený aj v Strategickom pláne hospodárskeho a sociálneho rozvoja regiónu na obdobie 2021–2027 ktorého je Nová Cvernovka súčasťou. Zámerom Nadácie Cvernovka je dosiahnuť nielen energetickú efektívnosť budov (**predbežný odhad úspory emisií po kompletnej transformácii budov je cca 900 až 1100 ton CO₂ ročne**), ale nemenej dôležitou súčasťou projektu je aj samotný proces rekonštrukcie, ktorý nesmie nadmerne zaťažovať životné prostredie a zároveň podstatným spôsobom zasahovať do ich súbežnej prevádzky. Za týmto účelom nadácia plánuje využiť inteligentný manažment zdrojov (resource management) ako napr. spätné využitie odpadových stavebných materiálov z rekonštrukcie ako princípu regenerácie a redukcie tzv. "šedej energie". S touto oblasťou má Nadácia Cvernovka pozitívne skúsenosti, nakoľko už v roku 2020 dokázala realizovať unikátny projekt recyklácie a zušľachtovania stavebného odpadu na nový materiál tzv. *Suťomlat*, ktorý sa následne použil na vybudovanie pobytových plôch vo vznikajúcom verejnom parku (projekt *Suť na Park*).

Takýto model rozvoja kampusu Novej Cvernovky je v súlade aj s Katalógom adaptačných opatrení miest a obcí Bratislavského samosprávneho kraja na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ktorý predstavuje strategický dokument vydaný Bratislavským samosprávnym krajom na úseku ochrany životného prostredia.

Majetkovo-právny rámec

Vo všetkých troch investičných zámeroch sa predbežne ráta aj s výstavbou nových plôch a hmôt (nadstavba bývalého internátu, nadstavba bývalej telocvične a prístavba zázemia pri kultúrnom centre). V prípade vybudovania nových objemov a získania nových m² Nadácia Cvernovka ráta s majetkovoprávnym vysporiadaním v zmysle zaradenia týchto plôch do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja a "začlenenia" pod mechanizmus, aký je definovaný v Nájomnej zmluve, ktorý určuje vzájomné vysporiadanie pohľadávok a záväzkov pri štandardnom, či predčasnom ukončení Nájomnej zmluvy. Vzhľadom na relatívne vysokú finančnú čiastku investície zo strany Nadácie Cvernovka však bude potrebné ustanovenia týkajúce sa vysporiadania vykonaných investícií medzi Nadáciou Cvernovka a Bratislavským samosprávnym krajom ako aj ustanovenia týkajúce sa povinných investícií upresniť. Bude si to vyžadovať podrobnejšiu právnu analýzu a vytvorenie nového modelu spolupráce v tejto oblasti. Vzhľadom na aktuálne právne rámce resp. zaužívané zvyklosti Bratislavského samosprávneho kraja neexistuje predloha či analógia k podobnému postupu či projektu v oblasti kultúry, potenciál môže predstavovať redefinovanie Novej Cvernovky ako výhradne kultúrneho projektu. Už v aktuálnej podobe sa jedná o projekt so silnou environmentálnou, sociálnou a vzdelávacou nadstavbou k pôvodnému cieľu podpory tvorivého a podnikateľského potenciálu jednotlivcov v oblasti KKP, rozvoja mestskej zóny prostredníctvom nových mestotvorných funkcií a v neposlednom rade zvyšovania ekonomického potenciálu mesta a regiónu. Do budúcich funkcií Novej Cvernovky treba zaradiť aj dostupné nájomné bývanie pre rôzne cieľové skupiny. Za zmienku stojí aj možnosť integrovať kampus Novej Cvernovky do turistickej infraštruktúry regiónu. Ďalšia vzájomná diskusia by sa mala zameriavať na hľadanie prienikov a politickej vôle. Nájdienie takéhoto inovatívneho modelu môže byť príkladom dobrej praxe aj pre spoluprácu iných samospráv a tretieho či súkromného sektora.

Formy vysporiadania vzájomných vzťahov, ktoré by umožňovali čerpanie väčšej časti úverových (návrtných) prostriedkov na financovanie rozvoja Novej Cvernovky, napr. formou odkúpenia celého areálu Nadáciou Cvernovka a zmenou dispozičného práva príp. ručením Bratislavským samosprávnym krajom za úver ktorý by bol poskytnutý Nadácii Cvernovka, boli doteraz vyhodnotené ako neprieichodné. Tento scenár sa javil ako politicky neprieichodný a zároveň suma určená znaleckým posudkom z decembra 2020 vo výške takmer 10 mil. € (čo odrážalo skôr jej komerčnú / trhovú hodnotu pozemku a budov) bola pre Nadáciu Cvernovka príliš vysoká, ak by mala garantovať pokračovanie vo verejných (či verejnoprospešných) funkciách.

Financovanie

Vyššie uvedené zámery boli predbežnou kalkuláciou nákladov odhadnuté vo výške 9 až 12 mil. € (bez DPH) v závislosti od výsledného energetického štandardu, inovatívnosti environmentálnych opatrení, technického, či technologického vybavenia

a štandardu priestorov (pre rôzne funkcie sa ráta s rôznym finálnym štandardom – napr. v prípade pracovných priestorov sa ráta s holo-priestorom umožňujúcim väčšiu modulárnosť, v prípade nájomného bývania sa ešte bude upresňovať základný štandard a pod.)

Pri vyššie uvedených zámeroch sa dá konštatovať, že realizácia projektu CMI.BA ako aj pri energetickej transformácii KKC a vybudovaní zázemia a rozšírení kapacity kultúrneho centra sa zakladá aj na parametroch ekonomickej návratnosti vstupnej investície. Preto pri financovaní týchto projektov Nadácia Cvernovka počíta aj so získaním úverových prostriedkov. V tomto smere má Nadácia Cvernovka k dispozícii podporné stanoviská (Letter of Intent) od Slovenského investičného holdingu a. s. (SIH) a Slovenskej sporiteľne a. s. (sú súčasťou sprievodných materiálov). Pri tejto forme však treba dodať, že vzhľadom na udržanie dostupnosti týchto funkcií v budúcnosti pôjde o úverové prostriedky so zvýhodnenými podmienkami na základe splnenia ESG (Environmental & Social Governance) parametrov (napr. dlhšia lehota splatnosti úveru – 20 a viac rokov a znížený úrok).

Vzhľadom na mieru inovatívnosti (napr. pri implementácii environmentálnych, či sociálnych aspektov), verejného (či verejnoprospešného) charakteru budúcich funkcií rátame aj s financovaním týchto rozvojových projektov a aktivít prostredníctvom grantov, či dotácií. Už v súčasnosti napríklad Nadácia Cvernovka podala žiadosti o granty zo schémy Európskej komisie – Horizon Europe, ktoré sú určené na financovanie projektov Zelenej transformácie hospodárstva krajín EÚ a konverzie budov ako aj iné pilotné projekty v rámci iniciatívy New European Bauhaus s holistickým prístupom k implementácii Európskej zelenej dohody zameraným na princípy udržateľnosti, inklúzie a estetiky.

V prípade projektu Centrum performatívnych a vizuálnych umení, ktorého cieľom je vybudovanie relevantnej kultúrnej inštitúcie na európskej úrovni so všetkými aspektmi a nárokmi bude nevyhnutné na pokrytie jednorazovej investície ako aj celkovej udržateľnosti (prevádzkové a programové náklady) partnerstvo s verejným sektorom a spolufinancovanie z verejných zdrojov. Z pohľadu Nadácie Cvernovka a PlaSTu bude preto nevyhnutné, aby do projektu v budúcnosti aktívne vstúpilo aj Ministerstvo kultúry SR v partnerstve so samosprávou.

Na záver uvádzame zhrnutie rozvojových zámerov, pri ktorých bude vyžadované územné konanie:

1. CMI.BA – Centrum metropolitných inovácií Bratislava

- regeneratívna transformácia s nadstavbou a zmena účelu využitia bývalého internátu
- odhadovaná nová interiérová plocha – cca. 930 m² + zelený skleník 170 m²
- odhadované celkové náklady realizácie – 6–7 mil. eur (bez DPH)

2. CPVU – Centrum performatívnych a vizuálnych umení / Tanzhaus + Kunsthalle

- regeneratívna transformácia s nadstavbou a zmena účelu využitia telocvične
- odhadovaná nová interiérová plocha cca. 400 m²
- odhadované celkové náklady realizácie – 3 mil. eur (bez DPH)

3. KKC – Kultúrne a kreatívne centrum Nová Cvernovka

- energetická transformácia a prístavba zázemia KC k budove bývalej školy
- odhadovaná nová interiérová plocha cca. 120 m²
- odhadované celkové náklady realizácie – 250 tis. eur (bez DPH)

Zoznam príloh (v elektronickej podobe)

- bližší popis k rozvojovému plánu kampusu Nová Cvernovka (2022–2027)
- príloha k žiadosti o grant z nemeckej nadácie DBU na prípravu projektu CMI.BA
- architektonická štúdia Centrum metropolitných inovácií (CMI.BA)
- architektonická štúdia Centrum performatívnych a vizuálnych umení (CPVU)
- ekologická a technologická štúdia Kultúrne a kreatívne centrum (KKC)
- architektonická štúdia Kultúrne centrum - zázemie (backstage)
- sprievodný list objasňujúci nesplnenie zmluvnej podmienky v prípade investície do budovy bývalého internátu
- podporné stanovisko Slovenského investičného holdingu a. s. vo veci financovania
- podporné stanovisko Slovenskej sporiteľne a. s. vo veci financovania