

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

24. júna 2022

Návrh

**na schválenie nájmu časti školských priestorov v Strednej priemyselnej škole
stavebnej a geodetickej, Drieňová 35, Bratislava, Mestskej časti
Bratislava-Ružinov, 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
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Veronika Václaviková
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
jún 2022

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2022

zo dňa 24. 06. 2022

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

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

- časť stavby na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodie), bližšie vyznačenú v priloženom situačnom nákrese, v budove súp. č. 1086, nachádzajúcej sa na pozemku reg. C KN parc. č. 15675/88, v k. ú. Bratislava–Ružinov, okres Bratislava II, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 5507, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zvereného do správy Strednej priemyselnej školy stavebnej a geodetickej, Drieňová 35, Bratislava ako správcovi, pre nájomcu:

Mestská časť Bratislava–Ružinov, so sídlom Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 00 603 155

s podmienkami:

- predmet nájmu – vyznačená časť priestorov podľa priloženého situačného nákreasu, nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží (1. poschodí), vrátane materiálneho vybavenia,
- účel nájmu – prevádzka tried základnej školy, vzdelávanie žiakov,
- doba nájmu – nájom sa dojednáva na dobu určitú do 30. 06. 2023, s možnosťou predĺženia o jeden kalendárny rok. Podmienkou predĺženia je uplatnenie predĺženia najneskôr do 31. 03. 2023,
- lehota vypratania a odovzdania priestorov prenajímateľovi – najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu,
- nájomné bude dohodnuté nasledovne:
 - ak priestor nebude využívaný žiakmi nájomcu z objektívnych dôvodov uloženej povinnosti dištančnej výučby v priebehu školského roka, alebo z dôvodu, že predmetné triedy neboli vôbec otvorené, má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné v symbolickej sume 1,- EUR/1 mesiac;
 - v čase využívania predmetu nájmu má nájomca povinnosť uhrádzať nájomné vo výške 1,- EUR/1 mesiac a paušálnu úhradu nákladov za služby súvisiace s predmetom nájmu vo výške 525,62 EUR/1 mesiac; v paušálnej úhrade sú započítané náklady na spotrebu energií, vodného, stočného, dodávky tepla, upratovania v prenajatých priestoroch a prevádzkové náklady na využívanie vonkajších športovísk,
 - údržbu a správu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady,
 - nájomca je povinný uhrádzať ostatné prevádzkové náklady vzniknuté pri užívaní predmetu nájmu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to vždy k 10 – temu dňu príslušného mesiaca,
 - nájomca je povinný zabezpečiť všetky činnosti súvisiace s BOZP, zabezpečením požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch a zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnuťelných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady,

- nájomca je povinný dodržiavať podmienky BOZP a protipožiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, ako aj v celom areáli školy, ak také sú alebo budú určené,
- nájomca zodpovedá za pravidelnú kontrolu, údržbu a opravy vzniknutých nedostatkov a havarijných stavov časti stavby, ktorá je predmetom nájmu,
- využívanie vonkajšieho areálu školy a telocvične bude nájomcovi umožnené po predchádzajúcom dojednaní medzi správcom a nájomcom,
- nájomca bude rešpektovať školský poriadok a iné všeobecne záväzné právne predpisy, ktorými je regulovaná prevádzka škôl a školských zariadení,
- nájomca nie je oprávnený používať predmet nájmu na komerčné účely,
- nájomca je oprávnený vykonať nasledovné stavebné úpravy predmetu nájmu bez nároku na úhradu nákladov alebo náhrady zhodnotenia nehnuteľného majetku od prenajímateľa: vymaľovanie priestorov,
- ostatné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať výlučne po predošlom dojednaní so správcom,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 120 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

B u k l a d á

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

Termín: 90 dní odo dňa schválenia uznesenia

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti:

- stavby súp. č. 1086, nachádzajúcej sa na pozemku reg. C KN parc. č. 15675/88,

v k. ú. Bratislava–Ružinov, okres Bratislava II, vedené Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na liste vlastníctva č. 5507. Nehnuteľnosti boli zverené do správy Strednej priemyselnej školy stavebnej a geodetickej, Drieňová 35, Bratislava ako správcovi majetku Bratislavského samosprávneho kraja v postavení organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti.

Podaním zo dňa 04. 05. 2022, ktoré bolo doručené Úradu Bratislavského samosprávneho kraja dňa 06. 05. 2022 (ďalej len „žiadosť“), požiadal starosta Mestskej časti Bratislava-Ružinov (ďalej len „MČ Ružinov“), Ing. Martin Chren, o prenájom priestorov v budove Strednej priemyselnej školy stavebnej a geodetickej, Drieňová 35, Bratislava (ďalej len „SPŠSaG“), a to za účelom dočasného vytvorenia 3 elokovaných tried pre 52 žiakov Základnej školy SNP, Ostredková 14, 821 02 Bratislava (ďalej len „ZŠ SNP“). MČ Ružinov pristúpila k rozšíreniu kapacít základných škôl vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti a začala proces výstavby nového pavilónu pri ZŠ SNP. Predmetom realizácie je 8 nových tried a telocvičňa s kapacitou 500 osôb, čím má vytvoriť priestor pre športové vyžitie obyvateľov MČ Ružinov. V súčasnosti je vydané stavebné povolenie na vykonanie stavebných prác, pričom predpokladaný termín kolaudácie je v školskom roku 2022/2023. Do toho času MČ Ružinov hľadá priestory, kde by bolo možné zriadiť triedy základnej školy v I. stupni.

Priestory SPŠSaG sú vhodné najmä s ohľadom na krátku vzdialenosť od ZŠ SNP, čo umožňuje vytvoriť podmienky pre plynulý výchovno-vzdelávací proces žiakov, a čo je zároveň vhodné aj pre pedagogických zamestnancov ZŠ SNP.

Stravovanie žiakov sa po predbežnom dojednaní nemieni riešiť v priestoroch jedálne SPŠSaG.

Zároveň MČ Ružinov vyjadrila záujem o využívanie telocvične a časti exteriéru prislúchajúceho k areálu školy. Na základe žiadosti boli vyvolané rokovania o predmete a podmienkach nájmu za účasti zástupcov MČ Ružinov, SPŠSaG, ZŠ SNP a BSK. Výsledkom rokovaní bolo bližšie určenie priestorov školy, ktoré je možné poskytnúť MČ Ružinov, a podstatných podmienok ich využívania, ktoré boli premietnuté do návrhu uznesenia Zastupiteľstva BSK. Zúčastnenými stranami boli prerokované priestorové možnosti školy, pričom bolo ujasnené, že aktuálne môže SPŠSaG poskytnúť žiakom ZŠ SNP aj využívanie telocvične a vonkajšieho areálu v čase podľa vzájomného dojednania.

Situačný náčrt s vyznačením miestností, ktoré majú byť predmetom nájmu, tvorí prílohu tohto materiálu.

Z priloženého náčrtu je zrejmé, že predmetom nájmu majú byť priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí SPŠSaG, pričom miestnosti je možné využiť nasledovne:

- v miestnosti č. 1.04 a 1.02 je možné zriadiť kabinet. V skutočnosti sú priestory rozsahom vyhovujúce a je možné ich zariadiť pre potreby učiteľov,
- miestnosti č. 1.03 a 1.05 sú využiteľné ako triedy (cca do 30 žiakov),
- miestnosť č. 1.01 je možné využiť na delené skupiny triedy,
- v tejto časti traktu sú zriadené samostatné sociálne zariadenia (WC - chlapci, WC - dievčatá), ktoré by boli prenechané do užívania nájomcovi.

Vo všetkých prenajímaných učebniach budú nainštalované interaktívne tabule a dataprojektory vo vlastníctve BSK. Toto vybavenie sa považuje za súčasť nájmu.

Zúčastnené strany sa dohodli, že náklady na ďalšie materiálno-technické vybavenie tried a kabinetov (napr. učebné pomôcky) bude znášať nájomca za účelom zriadenia požadovaného počtu tried.

V miestnosti č. 1.06 je Školská knižnica SPŠSaG, ktorá bude sporadicky využívaná pre žiakov SPŠSaG.

Osobitný zreteľ:

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

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

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

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

Využitie voľných tried formou prenájmu MČ Ružinov je hospodárne najmä s ohľadom na skutočnosť, že z dôvodu umiestnenia dotknutých priestorov priamo v budove školy sú značne obmedzené iné možnosti prenájmu, pričom pre výchovno vzdelávací proces je vzájomná interakcia študentov SPŠSaG so žiakmi ZŠ SNP vhodná a prospešná. Suma nájomného je adekvátna aktuálnym cenám na trhu, kde prenájom 1 m² kancelárskych priestorov nachádzajúcich sa v Mestskej časti Bratislava-Ružinov predstavuje 8,- EUR až 10,- EUR bez DPH (bez súvisiacich nákladov za služby spojené s nájmom a energiou).

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

Prílohou materiálu sú:

- list vlastníctva č. 5507
- kópia katastrálnej mapy
- žiadosť MČ Ružinov zo dňa 04. 05. 2022
- situačný nákres

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod: Návrh na schválenie nájmu časti školských priestorov v Strednej priemyselnej škole stavebnej a geodetickej, Drieňová 35, Bratislava, Mestskej časti Bratislava-Ružinov, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Finančná komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 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 zdravotníctva a sociálnych vecí odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia ŽP, RR a ÚP odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	KEZRSaCR odporúča zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia kultúry odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		