

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**na vyhlásenie prebytočného majetku – stavby so súpisným číslom 1216
postavenej na parcele registra „C“ číslo 3511/15, a pozemku parcely registra „C“
číslo 3511/15 v k.ú. Pezinok**

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia
Komisia školstva, mládeže a športu
Komisia kultúry
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia zdravotníctva
Komisia sociálnych vecí
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu BSK

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Emil Pavlík
zástupca riaditeľky Úradu BSK

Bratislava
august 2024

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2024 zo dňa 20.09.2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A v y h l a s u j e z a p r e b y t o č n ý

nehnutelný majetok vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaný na liste vlastníctva č. 7965, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, okres Pezinok, obec Pezinok, nachádzajúci sa v katastrálnom území Pezinok, a to:

- stavba „dielne“ so súpisným číslom 1216 postavená na pozemku parcely registra „C“ č. 3511/15,
- pozemok parcely registra „C“ č. 3511/15.

C u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja pripraviť na najbližšie rokovanie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja materiál na prevod majetku ako dôvod hodný osobitného zreteľa pre Cirkevnú základnú školu - Narnia, Beňadická 38, Bratislava, IČO: 30 809 193 v zmysle podmienok definovaných v dôvodovej správe k materiálu

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj má v zmysle schválenej Regionálnej stratégie výchovy a vzdelávania v stredných školách v BSK na roky 2023 - 2026 stanovené ciele, ktorými sleduje vytvorenie kvalitnej a efektívnej siete stredných škôl a vytvorenie optimálnych podmienok pre rozvoj výchovy a vzdelávania. Jedným z cieľov je aj stabilizácia odborného vzdelávania v regiónoch mimo Bratislavy a aj preto realizujeme k 1. 9. 2024 zmenu v sieti, kedy v Pezinku vzniká spojená škola z dvoch pôvodných stredných škôl - obchodnej akadémie a strednej odbornej školy podnikania a služieb. Sídlo Spojenej školy je v budove na Myslenickej 1, pričom zázemie pre odborné vzdelávanie (odborné učebne, pracovisko praktického vyučovania), jedáleň, kuchyňa a športoviská sa nachádzajú v areáli na Komenského ulici. Budova na Myslenickej nemá školský areál, plnohodnotnú telocvičňu a strava sa vydáva vo výdajnej školskej jedálni. V záujme efektívneho využívania existujúcej infraštruktúry dôjde k umiestneniu Spojenej školy do budovy školy so súpisným číslom 1216 na Komenského ulici, kde by sa realizovalo teoretické aj praktické vyučovanie a škola by mala zodpovedajúce zázemie a lepšie priestorové potreby, vrátane potrieb pre telovýchovu.

Budova školy na Komenského ulici so súpisným číslom 1216 postavená na parcele č. 3510/7 je zverená do správy Strednej odbornej škole podnikania a služieb Myslenická 1 Pezinok. Na základe zmluvy č. 3/2012 a 4/2012 je prevažná časť budovy prenajatá na dobu neurčitú v prospech nájomcu Cirkevná základná škola – Narnia elokované pracovisko Pezinok – Komenského 27, IČO: 30 809 193 (*d'alej aj ako „Cirkevná základná škola Narnia“*), ktorý v rámci predmetných priestorov prevádzkuje školu. Z dôvodu, že vzhľadom na vyššie uvedené BSK plánuje presťahovať žiakov Spojenej školy z budovy na Myslenickej 1 práve do budovy školy na Komenského ulici, boli zo strany správcu majetku vypovedané mimo iné aj nájomné zmluvy s Cirkevnou základnou školou Narnia, pričom k ukončeniu zmlúv by malo dôjsť ku koncu februára 2026.

Cirkevná základná škola Narnia, je jednou zo škôl siete škôl C.S.Lewisa a funguje od 1.9.2013 a patrí medzi školy s najlepšimi vzdelávacími výsledkami v regióne. Cieľom vytvorenia elokovaného pracoviska v Pezinku bolo podľa vyjadrenia zástupcov školy rozšírenie dostupnosti školy a jej výchovno-vzdelávacieho programu aj pre obyvateľov tejto časti BSK v okolí Pezinka, Modry až po Senec. Elokované pracovisko v Pezinku navštevuje v súčasnosti 220 žiakov. Väčšina žiakov je z okolia Pezinka, ako napr. Limbach, Chorvátsky Grob - Čierna voda, Slovenský Grob, Svätý Jur, ale aj Modra, Budmerice, Šenkvice, Viničné alebo Vinosady. Narnia v Pezinku tak pomáha riešiť často kritickú situáciu so školami v týchto lokalitách. Školu navštevujú aj deti z viacdenných rodín (3 a viac detí), adoptované deti, či deti z rôznych spoločenských vrstiev. Rodičia detí, ktorí si nemôžu dovoliť financovať školné, môžu využiť štipendiá na pomoc v životnej núdzi. Od svojho začiatku sídli elokované pracovisko CZŠ Narnia v areáli na Komenského ulici v Pezinku. V prvých rokoch zdieľalo budovu Komenského 27 so Strednou odbornou školou, ktorá sa neskôr presťahovala do budovy na Myslenickej ulici. Od roku 2020 využíva budovu aj elokované pracovisko verejnej pezinskej školy ZŠ Kupeckého, čím mesto Pezinok rieši kritickú situáciu s nedostatkom priestorov pre svojich žiakov. Žiaci elokovaného pracoviska v Pezinku sa stravujú v jedálni, ktorú prevádzkuje SOŠ Komenského, využívajú areál na Komenského ulici počas pobytu v ŠKD. V prípade ukončenia nájmu v priestoroch školy na Komenského ulici tak Cirkevná základná škola Narnia prichádza o priestory na svoju činnosť. Priestory budovy školy na Myslenickej 1, z ktorej sa sťahujú žiaci Spojenej školy do priestorov školy na Komenského ulici sú pritom z pohľadu dlhodobej prevádzky Cirkevnej základnej školy Narnia nevyhovujúce.

V rámci školského areálu na Komenského ulici v Pezinku sa nachádza aj stavba so súpisným číslom 1216 postavená na parcele registra „C“ č. 3511/15, ktorá slúžila ako budova dielní. Uvedená budova však už dlhodobo nie je využívaná. Vo vzťahu k predmetnej budove je vyhotovený aj statický posudok (*vypracovaný Ing. Gabrielom Kovácom, stavebným inžinierom v odbore statika stavieb*) z roku 2018 konštatujúci neužívateľnosť časti

budovy a nevyhnutnú rekonštrukciu a obnovu objektu v čo najkratšej dobe. Budova od času vydania tohto posudku ďalej degradovala. Z dôvodu nevyhovujúceho stavu tejto budovy mal Bratislavský samosprávny kraj v pláne predmetnú budovu odstrániť v rámci revitalizácie celého školského areálu na ulici Komenského. Na uvedený investičnú akciu bol pripravený predbežný aproximatívny rozpočet, v zmysle ktorého by náklad na zbúranie predmetnej budovy predstavoval sumu viac ako 700.000 EUR s DPH.

CZŠ Narnia prejavila záujem zostať v areáli na Komenského ulici ako aj záujem investovať do prestavby dlhodobu nevyužívaných, chátrajúcich a staticky narušených priestorov bývalých dielní, v dôsledku čoho BSK by nemusel vynaložiť finančné prostriedky na búranie predmetnej stavby. V rámci investície plánuje Cirkevná základná škola Narnia vynaložiť 5 miliónov EUR na výstavbu školskej infraštruktúry. Detailný popis zámeru vrátane projektových vizualizácií bude zo strany zástupcov Cirkevnej základnej školy Narnia prezentovaný aj osobne na zasadnutí spoločnej komisie Zastupiteľstva BSK.

V nadväznosti na uvedené zástupcovia BSK rokovali so zástupcami Cirkevnej základnej školy Narnia ohľadom podmienok poskytnutia predmetných nehnuteľností.

V spojitosti s parcelou registra „C“ č. 3511/15, ktorá má byť predmetom predaja pre Cirkevnú základnú školu Narnia bolo pritom zistené, že v rámci katastra nehnuteľností je vo vzťahu k časti tejto parcely definovaná duplicita vlastníctva, a v tom dôsledku je zároveň vyznačená aj poznámka o obmedzení možnosti nakladania s predmetným pozemkom. Totižto vlastníkom parcely registra „E“ č. 2206 zapísanej na liste vlastníctva 3884, ktorá sa v časti prekrýva s parcelou registra „C“ č. 3511/15 je tretia osoba, a to p. František Ščepán, r. Štepán. BSK v tejto súvislosti oslovil príslušný katastrálny odbor o informáciu, z akého dôvodu je uvedená duplicita vlastníctva v rámci katastra zapísaná a evidovaná. Vo vzťahu k uvedenému dopytu vykonal príslušný katastrálny odbor šetrenie, v rámci ktorého zistil nasledovné:

„Na základe prešetrenia bolo zistené, že dňa 20.10.1980 bola zapísaná pod položkou výkazu zmien 136/80 Kúpnopredajná zmluva uzatvorená dňa 1.9.1980 medzi Ondrejom Hanúskom ako predávajúcim a Okresným stavebným podnikom Bratislava-vidiek, v Pezinku ako kupujúcim, pričom vlastníctvo k parcelám E KN p. č. 2205 a 2206 zapísané v pozemnoknižnej vložke číslo (ďalej len „PKV č.“) 1812 k. ú. Pezinok nadobudol na základe Rozhodnutia pod číslom D 388/75 po Márii Hanúskovej a po Jozefovi Hanuskovi pod D 996/73. Vlastník Ondrej Hanusek na základe Kúpnopredajnej zmluvy v spojení s Geometrickým plánom č. 241-1-2711-32879 na oddelenie stavebného pozemku p. č. 3510/7 odpredal z parcely registra E KN p. č. 2205 o výmere 1452 m², 930 m² a z E KN p. č. 2206 o výmere 1957 m² odpredal 1431 m². Dňa 24.9.1982 bola zapísaná pod položkou výkazu zmien č. 174/82 zapísaná Kúpna zmluva z 20.2.1970 v spojení s Geometrickým plánom č. 241-10-2711-700/80 na oddelenie p. č. 3411, na základe ktorej Jozef Hanúsek a manželka Mária r. Satková ako predávajúci predali Okresnému stavebnému podniku Bratislava-vidiek časť E KN p. č. 2205 o výmere 193 m², pričom jej zostala výmera 302 m² a celú E KN p. č. 2206 o výmere 526 m², ktorá zaniká.

Dňa 21.1.1994 bolo zapísané do KN Rozhodnutie D 2010/88-16 z 30.3.1989 Štátneho notárstva Bratislava-vidiek po Ondrejovi Hanuskovi pričom pri dedičstve nebola vyhotovená identifikácia k dedičstvu a bola prejednaná PKV č. 1812 k. ú. Pezinok s pôvodnými parcelami a výmerami, čiže bol založený LV č. 3884 k. ú. Pezinok s E KN p. č. 2205 o výmere 1489 m² a E KN p. č. 2206 o výmere 1957 m² do vlastníctva manželky Ondreja Hanúska – Juliany Hanúskovej r. Ščepánovej (16.2.1934). Osvedčením o dedičstve PK 8 D 505/2004 D not 235/2004 po poručiiteľke Juliane Hanúskovej r. Ščepánovej LV č. 3884 k. ú. Pezinok s E KN p. č. 2205 o výmere 1489 m² a E KN p. č. 2206 o výmere 1957 m² nadobudol František Ščepán r. Ščepán (15.10.1968).“

BSK sa snažil s p. Ščepánom skontaktovať s návrhom na uskutočnenie rokovania v predmetnej veci, avšak bezúspešne a to aj napriek viacerým urgenciám ako aj poslednej

výzve na rokovanie za účelom vyriešenia situácie dohodou predtým ako BSK podá návrh na príslušný súd o určenie vlastníctva, na ktorú sme neobdržali žiadnu odpoveď. Riešenie danej situácie vo vzťahu k Cirkenej základnej škole Narnia je uvedené nižšie.

V zmysle novelizácie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja z júna 2024 je nutné, aby pri procese odpredaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa došlo najskôr k vyhláseniu majetku za prebytočný a až na nasledujúcom zasadnutí zastupiteľstva došlo k samotnému odpredaju tohto majetku. Z toho dôvodu je predmetom uznesenia v rámci tohto materiálu schválenie dotknutého majetku za prebytočný, a súčasťou dôvodovej správy je dôvod návrhu na vyhlásenie prebytočnosti majetku, ktorého prevod bude následne predložený zastupiteľstvu BSK na schválenie na nasledujúcom zasadnutí vo forme návrhu uznesenia o schválení podmienok prevodu vlastníctva pre Cirkevnú základnú školu Narnia z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Podmienky vzájomných vzťahov pritom navrhujeme nasledovné:

BSK zabezpečí rozdelenie parcely registra „C“ č. 3511/15 tak, že jej časť, ktorá sa neprekrýva s parcelou registra „E“ č. 2206 bude geometrickým zameraním oddelená ako samostatná parcela (*d'alej aj ako „Nesporná časť pozemku“*) pričom ostávajúca časť parcely registra „C“ č. 3511/15, ktorá sa prekrýva s parcelou registra „E“ č. 2206 bude geometrickým zameraním oddelená a určená rovnako ako samostatná parcela (*d'alej ak ako „Sporná časť pozemku“*). BSK zároveň požiada príslušný katastrálny odbor o výmaz poznámky obmedzujúcej nakladanie s pozemkom vo vzťahu k novovytvorenej parcele – Nespornej časti pozemku. Vo vzťahu k Spornej časti pozemku bude BSK iniciovať súdne konanie za účelom určenia vlastníctva.

Celková výmera parcely registra „C“ č. 3511/15 je 1427 m², pričom približná výmera Nespornej časti pozemku je 1127 m² a približná výmera Spornej časti pozemku je 300 m². Presné výmery budú určené na základe geometrického zamerania, ktoré bude pripravené k materiálu na novembrové zasadnutie Zastupiteľstva BSK, predmetom ktorého bude návrh schválenia prevodu majetku a ostatných zmluvných vzťahov v zmysle nižšie uvedeného popisu, za predpokladu, že bude schválené uznesenie o vyhlásení tohto majetku za prebytočný v zmysle tohto materiálu.

A1/ Pozemok – „Nesporná časť pozemku“ – zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Vo vzťahu k Nespornej časti pozemku navrhujeme uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, **s určenou cenou pozemku 244,67 EUR/m²**, pričom v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude samotná kúpna zmluva uzatvorená až po zapísaní rozdelenia parcely registra „C“ č. 3511/15 v zmysle vyššie uvedeného popisu, t. j. po tom ako dôjde k jej rozdeleniu na Spornú časť pozemku a Nespornú časť pozemku, a po výmaze obmedzujúcej poznámky znemožňujúcej prevod vlastníctva novovytvorenej parcele – Nespornej časti pozemku, nakoľko Nesporná časť pozemku sa s parcelou registra „E“ č. 2206 nebude žiadnym spôsobom prekrývať. Požiadavka Cirkevnej základnej školy Narnia je, aby sa 50 % kúpnej ceny uhradilo v určenej lehote od účinnosti kúpnej zmluvy (do 90 dní) a druhá polovica by sa hradila v pravidelných splátkach rozvrhnutých na nasledujúcich 5 rokov.

T. j. celková cena Nespornej časti pozemku 1127 m² x 244,67 EUR/m² = 275 743,09 EUR

Do 90 dní od účinnosti kúpnej zmluvy 137 871,545 EUR

Do 1 roka od účinnosti kúpnej zmluvy suma 27 574,30 EUR

Do 2 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 27 574,30 EUR

Do 3 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 27 574,30 EUR

Do 4 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 27 574,30 EUR

Do 5 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 27 574,30 EUR

A2/ Pozemok - „Sporná časť pozemku“ – zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Vo vzťahu k Spornej časti pozemku navrhujeme uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, **s určenou cenou pozemku 244,67 EUR/m²**, pričom v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude samotná kúpna zmluva uzatvorená až v prípade, ak BSK bude určený ako vlastník predmetnej časti pozemku, a to či už na základe súdneho rozhodnutia alebo na základe dohody s vlastníkom parcely registra „E“ alebo na základe schváleného súdneho zmieru a v dôsledku toho dôjde zo strany katastra nehnuteľností k výmazu poznámky obmedzujúcej nakladaniu s pozemkom. Požiadavka Cirkevnej základnej školy Narnia je, aby sa 50 % kúpnej ceny uhradilo v určenej lehote od účinnosti kúpnej zmluvy (do 90 dní) a druhá polovica by sa hradila v pravidelných splátkach rozvrhnutých na nasledujúcich 5 rokov.

T. j. celková cena Spornej časti pozemku 300 m² x 244,67 EUR/m² = 73 401 EUR

Do 90 dní od účinnosti kúpnej zmluvy 36 700,5 EUR

Do 1 roka od účinnosti kúpnej zmluvy suma 7 340,1 EUR

Do 2 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 7 340,1 EUR

Do 3 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 7 340,1 EUR

Do 4 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 7 340,1 EUR

Do 5 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 7 340,1 EUR

Cirkevná základná škola Narnia potrebuje na účely stavebného konania na výstavbu školy na predmetnom pozemku preukázať príslušnému stavebnému úradu vlastnícke právo alebo iné právo k pozemku. Zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku:

„Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu“

Zároveň však Bratislavský samosprávny kraj nemôže v tejto chvíli nakladať s predmetným pozemkom s dôsledku popísanej duplicity vlastníctva a zapísanému obmedzeniu s nakladania s týmto majetkom. Z toho dôvodu by vo vzťahu k Spornej časti pozemku bola uzatvorená dohoda o budúcej kúpnej zmluve predmetom ktorej by bolo dojednanie BSK a Cirkevnej základnej školy Narnia, že v prípade ak BSK bude právoplatným rozhodnutím súdu alebo na základe platnej dohody s p. Ščepánom alebo na základe schváleného súdneho zmieru určený ako vlastník Spornej časti pozemku a v dôsledku toho dôjde zo strany katastra nehnuteľností k výmazu poznámky obmedzujúcej nakladaniu s pozemkom.

Obdobným spôsobom by mala Cirkevná základná škola Narnia získať práva k pozemku aj od p. Ščepána.

B/ stavba „dielne“ so súpisným číslom 1216 postavená na pozemku parcely registra „C“ č. 3511/15 – zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Cena budovy dielni so súp. č. 1216 postavenej na parcele 3511/15 bola znaleckým posudkom č. 45/2024 vyhotoveného znalcom ÚEOS – Komercia, a.s., Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava stanovená na **sumu 196 233,99 EUR**.

V prípade schválenia prevodu Bratislavský samosprávny kraj uzatvorí s Cirkevnou základnou školou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na účely predaja budovy dielní, pričom samotná kúpna zmluva sa uzatvorí až v momente uzatvorenia kúpnej zmluvy na Nespornú časť pozemku.

Požiadavka Cirkevnej základnej školy Narnia je, aby sa 50 % kúpnej ceny uhradilo v určenej lehote od účinnosti kúpnej zmluvy (do 90 dní) a druhá polovica by sa hradila v pravidelných splátkach rozvrhnutých na nasledujúcich 5 rokov.

T. j. celková cena budovy dielní so súp. č. 1216 v sume 196 233,99 EUR.

Do 90 dní od účinnosti kúpnej zmluvy 98 116,995 EUR

Do 1 roka od účinnosti kúpnej zmluvy suma 19 623,39 EUR

Do 2 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 19 623,39 EUR

Do 3 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 19 623,39 EUR

Do 4 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 19 623,39 EUR

Do 5 rokov od účinnosti kúpnej zmluvy suma 19 623,39 EUR

C/ Podiel na revitalizácii a výstavbe športovísk v areáli na Komenského

Bratislavský samosprávny kraj predpokladá v rámci revitalizácie školského areálu na Komenského ulici vykonať investíciu aj do športovísk v rámci areálu. Celková odhadovaná hodnota rekonštrukcie športovísk je v sume 550 000 EUR s DPH. Nakoľko zo strany žiakov Cirkevnej základnej školy Narnia bude dochádzať k pravidelnému využívaniu týchto športovísk v rámci vyučovacieho procesu, zástupcovia Cirkevnej základnej školy Narnia a BSK sa dohodli, že Cirkevná základná škola Narnia sa bude finančne podieľať na tejto investícii. Výška podielu sa navrhuje určiť pomerovo podľa predpokladaného očakávaného počtu žiakov Cirkevnej základnej školy Narnia a žiakov Spojenej školy. Aktuálne predpoklady počtu žiakov sú 220 žiakov pre Cirkevnú základnú školu Narnia a 300 žiakov pre Spojenú školu zriadenú BSK. T. j. predpokladaný počet žiakov Cirkevnej základnej školy Narnia tvorí celkovo 42 % z celkového predpokladaného počtu žiakov v tomto školskom areáli. Týmto kľúčom by bola určená výška finančnej spoluúčasti Cirkevnej základnej školy Narnia na výstavbe týchto športovísk, t.j. finančný podiel by bol určený ako 42 % z reálne preinvestovaných nákladov, maximálne však 42 % z 550 000 EUR s DPH, t. j. maximálne 231 000 EUR s DPH. Tieto náklady by sa pritom hradili vždy až na základe skutočne vystavených faktúr, ktoré obdrží BSK od dodávateľa prác. Požiadavka Cirkevnej základnej školy Narnia je, aby takto vzniknuté náklady bolo možné z ich strany uhradiť v troch splátkach rozdelených do 3 rokov. V rámci osobitnej zmluvy, ktorej uzatvorenie by bolo podmienkou uzatvorenia ostatných zmlúv na prevod majetku by bolo zároveň dojednanie o možnosti využívania týchto športovísk v rámci vyučovacích hodín zo strany Cirkevnej základnej školy Narnia pomerne podľa ich finančnej spoluúčasti na rekonštrukcii.

D/ Podiel na nákladoch rekonštrukcie jedálne v areáli na Komenského

Bratislavský samosprávny kraj predpokladá v rámci revitalizácie školského areálu na Komenského ulici vykonať investíciu aj rekonštrukcie školskej jedálne. Celková odhadovaná hodnota rekonštrukcie školskej jedálne je v sume 250 000 EUR s DPH. Nakoľko aj zo strany žiakov Cirkevnej základnej školy bude dochádzať k využívaniu školskej jedálne, zástupcovia Cirkevnej základnej školy Narnia a BSK sa dohodli, že Cirkevná základná škola Narnia sa bude finančne podieľať na tejto investícii. Výška podielu sa navrhuje určiť pomerovo podľa predpokladaného očakávaného počtu žiakov Cirkevnej základnej školy Narnia a žiakov Spojenej školy. Aktuálne predpoklady počtu žiakov sú 220 žiakov pre Cirkevnú základnú školu Narnia a 300 žiakov pre Spojenú školu zriadenú BSK. T. j. predpokladaný počet žiakov Cirkevnej základnej školy Narnia tvorí celkovo 42 % z celkového predpokladaného počtu

žiacov v tomto školskom areáli. V rovnakej výške by bola určená výška finančnej spoluúčasti Cirkevnej základnej školy Narnia na rekonštrukcii jedálne, t.j. finančný podiel by bol určený ako 42 % z reálne preinvestovaných nákladov, maximálne však 42 % z 250 000 EUR s DPH, t. j. maximálne 105 000 EUR s DPH. Skutočnú výšku nákladov určenú na základe faktúr vystavených od dodávateľa prác v zmysle uvedeného pomeru uhradí Cirkevná základná škola počas lehoty 5 rokov od dňa vystavenia záverečnej faktúry zo strany zhotoviteľa. Návrhom Cirkevnej základnej školy Narnia je aby uvedenú finančnú spoluúčasť mohla Cirkevná základná škola Narnia uhradiť vo forme osobitného navýšenia stravného na každého žiaka alebo osobitného príplatku za užívanie jedálne účtovaného zo strany Spojenej školy ako prevádzkovateľa jedálne o 0,50 EUR/deň a následného doplatenia zvyšku príslušnej sumy určenej v zmysle vyššie uvedeného pravidla v lehote 5 rokov od dňa doručenia kópie záverečnej faktúry od zhotoviteľa prác Cirkevnej základnej škole Narnia od BSK.

E/ Vecné bremeno na uloženie inžinierskych sietí na parcele registra „C“ č. 3510/65, zapísaná na LV č. 7965, k. ú Pezinok

Cirkevná základná škola má záujem o uloženie armatúr tepelného čerpadla pre potreby nimi realizovanej budovy školy, a to v rámci parcely 3510/65 nachádzajúcej sa v areáli Komenského. Uvedené by bolo riešené zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na uloženie armatúr tepelného čerpadla pre potreby vykurovania budovy vo vlastníctve Cirkevnej základnej školy Narnia. Hodnota jednorazovej odplaty za vecné bremeno by bola určená na základe aktuálnej sadzby za zriadenie vecného bremena v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (aktuálne je sadzba v sume **38 EUR/m2**), pričom presný rozsah záberu bude určený na základe skutočného porealizačného zamerania. V prípade umiestnenia a následných opráv alebo výmeny predmetných zariadení by bola Cirkevná základná škola Narnia zaviazaná uviesť povrch do pôvodného stavu na vlastné náklady.

F/ Krátkodobý nájom časti parcely registra „C“ č. 3511/1, zapísaná na LV č. 7965, k. ú Pezinok na účely dočasného zriadenia staveniska

Vo vzťahu k časti parcely registra „C“ č. 3511/1 v časti pod školskou jedálňou by bola uzatvorená zmluva o budúcej nájomnej zmluve na účely zriadenia staveniska, pre potreby realizácie stavebných prác na účely výstavby budovy Cirkevnej základnej školy Narnia realizovaných na prevedených pozemkoch. Hodnota krátkodobého nájmu by bola určená na základe aktuálnej sadzby v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (aktuálne je sadzba v sume **38 EUR/m2/rok**), pričom presný rozsah záberu bude určený v zmysle dohôd Bratislavského samosprávneho kraja a Cirkevnej základnej školy, vychádzajúc z projektu realizácie stavby. Žiadosť Cirkevnej základnej školy Narnia je umožnenie využívania časti parcely registra „C“ č. 3511/1 v časti pod školskou jedálňou na účely zriadenia staveniska za symbolickú hodnotu.

G/ Vecné bremeno na právo prechodu peši cez parcelu registra „C“ č. 3511/1, v k.ú. Pezinok

Na účely prechodu peši cez areál školy z ulice Komenského by došlo k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve o zriadení bezodplatného vecného bremena vo vzťahu k parcele registra „C“ č. 3511/1, v k.ú. Pezinok, na účely práva prechodu peši z ulice Komenského cez areál školy k stavbe Cirkevnej základnej školy Narnia. Samotná zmluva o zriadení bezodplatného vecného bremena bude uzatvorená až v prípade, ak BSK bude určený ako vlastník predmetnej časti pozemku, a to či už na základe súdneho rozhodnutia alebo na základe dohody s vlastníkom pozemku parcely registra „E“ alebo na základe schváleného súdneho zmiernu a v dôsledku toho dôjde zo strany katastra nehnuteľností k výmazu poznámky obmedzujúcej nakladaniu s pozemkom. Skutočný záber vecného bremena bude určený na základe

geometrického zamerania, ktoré bude predložené na novembrové rokovanie Zastupiteľstva BSK.

H/ Dočasný prenájom budovy Obchodná akadémia Myslenická 1, súp. č. 3001, postavená na parc. registra „C“, č. 2974/6, k.ú. Pezinok a prislúchajúcich pozemkov

Areál Obchodnej akadémie na Myslenickej 1 v Pezinku je tvorený z nasledujúcich nehnuteľností:

- stavby Obchodnej akadémie so súp. č. 3001, postavenej na parcele registra „C“, č. 2974/6, v k.ú. Pezinok,
- pozemku par.c. registra „C“ č. 2974/2, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 4 858 m²,
- pozemku par.c. registra „C“ č. 2974/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1 410 m²,
- pozemku par.c. registra „C“ č. 2974/61, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 440 m².

Všeobecná hodnota celého areálu vrátane príslušenstva (oplotenie, vodovodná prípojka, kanalizačný rozvod atď. – všetko uvedené v znaleckom posudku) bola v zmysle znaleckého posudku č. 68/2024 vyhotoveného znalcom Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno stanovená na sumu 5 530 000 EUR. Celková podlahová plocha budovy Obchodnej akadémie je 4 326,5 m².

Z dôvodu, že vyriešenie otázky duplicity vlastníctva popísanej vyššie ako aj získanie všetkých potrebných povolení a samotná realizácia stavebných prác je z časového hľadiska veľmi náročná, Cirkevná základná škola Narnia požiadala BSK aby po ukončení nájomných zmlúv na prenájom budovy školy v areáli na Komenského mohla mať zabezpečené dočasné priestory na účely prevádzky školy. Z dôvodu, že budova na Myslenickej ulici, ktorú dnes využíva Spojená škola sa práve v dôsledku jej presťahovania do budovy v areáli na Komenského uvoľní, Cirkevná základná škola Narnia požiadala Bratislavský samosprávny kraj o uzatvorenie krátkodobého nájmu, predmetom ktorého by bol práve nájom budovy školy Obchodnej akadémie, súp. č. 3001, postavená na par. 2974/6, v k.ú. Pezinok a prislúchajúcich pozemkov definovaných vyššie na účel prevádzky Cirkevnej základnej školy Narnia – elkované pracovisko Pezinok. Trvanie nájmu by malo byť stanovené od 01.01.2026 do 30.06.2027, s opciou jeho predĺženia o jeden ďalší rok, pričom nájomné by sa hradilo až od prevzatia predmetu nájmu nájomcom. V tejto chvíli nie je možné jednoznačne totižto určiť presný termín presťahovania Cirkevnej základnej školy Narnia do priestorov Obchodnej akadémie, a teda či k tomu dôjde k začiatku roku 2026 alebo v priebehu prvého kvartálu roku 2026, kedy bude nájomná zmluva na prenájom budovy školy v areáli na Komenského s Cirkevnou základnou školou Narnia ukončená.

Vzhľadom na uvedené navrhujeme uzatvoriť s Cirkevnou základnou školou Narnia aj nájomnú zmluvu na prenájom areálu Obchodnej akadémie na Myslenickej 1 za cenu 60 000 EUR/rok a to v období d 01.01.2026 do 30.06.2027, s opciou jeho predĺženia o jeden ďalší rok, pričom nájomné by sa hradilo až od prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Táto nájomná zmluva by nadobudla účinnosť až v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na Nespornú časť pozemku. Výška navrhovaného nájmu vychádza z materiálu z júnového rokovania Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja, kde došlo k schváleniu dlhodobého nájmu:

- stavby súp. číslo 53, školský objekt, zapísaná na LV č. 786 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 2/6, a
- časti stavby súp. číslo 54 - internát, postavenej na pozemku v spoluvlastníctve, zapísanej na LV č. 786 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, vrátane konštrukčných prvkov prenajatej časti budovy,

t. j. budovy školy a časti priestorov internátu využívaných pre potreby školy v obci Malinovo do nájmu pre obec Malinovo v sume 60 000 EUR/rok. Výmera školských priestorov, ktorá bola predmetom nájmu pre obec Malinovo bola pritom približne 4 650 m². Podlahová plocha budovy Obchodnej akadémie na Myslenickej 1 je pritom 4 326,5 m². K nájmu by boli osobitne účtované energie a služby a to v zmysle skutočnej spotreby nájomcu. Nájomca by bol zaviazaný k udržiavaniu predmetu nájmu v užívaní schopnom stave počas doby nájmu.

Bratislavský samosprávny kraj všetky uzatvorené zmluvy podmieni možnosťou ich ukončenia v čase do splatenia kúpnej ceny vo forme jednostranného odstúpenia od zmluvy zo strany Bratislavského samosprávneho kraja v prípade ak Cirkevná základná škola Narnia nedodrží povinnosť realizácie výstavby výlučne budovy školy s prislúchajúcim zázemím na predmetných pozemkoch. Cirkevná základná škola Narnia bude za tým účelom povinná Bratislavskému samosprávnemu kraju predložiť projektové dokumentácie jednotlivých stupňov realizácie stavby ako aj dokumentáciu na stavebné povolenie na účely kontroly dodržiavania povinnosti realizácie výstavby výlučne budovy školy s prislúchajúcim zázemím na predmetných pozemkoch. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany BSK z uvedeného dôvodu bude povinnosťou Cirkevnej základnej školy Narnia bezodplatne previesť predmetné pozemky do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja.

Osobitný zreteľ:

V prípade schválenia prebytočnosti majetku uvedeného v bode A návrhu uznesenia bude na nasledujúce rokovanie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja predložený materiál v zmysle dôvodovej správy tohto materiálu ako dôvod hodný osobitného zreteľa.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy v zmysle § 4 ods. 1 písm. k) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov mimo iné utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania.

V zmysle článku 15 ods. 4 písm. h) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja sa prípadmi hodnými osobitného zreteľa rozumejú najmä okolnosti, ktoré odôvodňujú uprednostnenie verejného záujmu samosprávneho kraja a to najmä, nie však výlučne:

- h) vzdelávacia, vedecko-výskumná, kultúrna a kreatívna činnosť, prezentácia a podpora kultúrnych a historických hodnôt;*
- i) uskutočňovanie a organizácia vzdelávacej činnosti, voľnočasových aktivít pre deti, mládež a mladých dospelých a poskytovanie priestoru na ich športovú, tvorivú, bádaciu i umeleckú realizáciu;*

Cirkevnú základnú školu Narnia Elokované pracovisko v Pezinku navštevuje v súčasnosti 220 žiakov. Väčšina žiakov je z okolia Pezinka, ako napr. Limbach, Chorvátsky Grob - Čierna voda, Slovenský Grob, Svätý Jur, ale aj Modra, Budmerice, Šenkvice, Viničné alebo Vinosady. Cirkevná základná škola Narnia v Pezinku tak pomáha riešiť často kritickú situáciu so školami v týchto lokalitách. Školu navštevujú aj deti z viacdenných rodín (3 a viac detí), adoptované deti, či deti z rôznych spoločenských vrstiev. Rodičia detí, ktorí si nemôžu dovoliť financovať školné, môžu využiť štipendiá na pomoc v životnej núdzi. Od svojho začiatku sídli elokované pracovisko CZŠ Narnia v areáli na Komenského ulici v Pezinku. Z dôvodu ukončenia nájmu je vysoko pravdepodobné, že by Cirkevná základná škola Narnia – elokované pracovisko Pezinok muselo svoju činnosť ukončiť. Cirkevná základná škola Narnia Bratislava spolu s jej

elokovaným pracoviskom sú v súčasnosti najväčšou neštátnou základnou školou na Slovensku. Škola vznikla v roku 1994. Od svojich počiatkov sa škola zameriava na implementáciu pedagogických inovácií, inklúziu a podporu detí s rôznymi špeciálnymi potrebami, výchovu detí v programe budovania charakteru a veľmi kvalitnú výučbu anglického jazyka. Elokované pracovisko v Pezinku dosahuje dlhodobu výbornú vzdelávacie výsledky. Spolu s ďalšími 1400 žiakmi, ktorí navštevujú školy sídlia v Bratislave (Narniu a tiež Bilingválne gymnázium CS Lewisa a Lýceum CS Lewisa), ktorí okrem Bratislavy dochádzajú z Malaciek, Marianky, Stupavy, Šamorína, Rusoviec, Jaroviec tvoria tieto školy dôležitú službu, ktorá skvalitňuje život stoviek rodín v rámci BSK, a o ktorú majú tieto rodiny veľký záujem (každoročne prevyšuje záujem v počte zapísaných prvákov na školách C.S.Lewisa v BSK viac ako trojnásobne kapacitu škôl).

Budova dielní, ktorú vlastní Bratislavský samosprávny kraj, plánoval z dôvodu jej technického stavu a náročnosti opravy zbúrať, na čo by musel vynaložiť viac ako 700.000 EUR s DPH. V prípade prevodu tejto budovy a zodpovedajúcej časti pozemku môžu v rámci školského areálu na Komenského ulici vyrásť nové priestory pre Cirkevnú základnú školu Narnia, ktorá nebude musieť svoju činnosť ukončiť. Zároveň sa Cirkevná základná škola bude finančne podieľať aj na revitalizácii športovísk v školskom areáli ako aj na rekonštrukcii školskej jedálne.

Prílohy:

Snímka z katastra nehnuteľností - duplicitná parcela reg. „E“ č. 2206

Snímka z katastra nehnuteľností – budova súp. č. 1216 a parcela č. 3511/15

Znalecký posudok č. 45/2024 ÚEOS Komerčia, Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov

Znalecký posudok č. 69/2024 Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno