

# Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## Návrh

### Návrh na úpravu zmluvného vzťahu medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka s cieľom udržateľnosti projektu Nová Cvernovka

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných/nej komisiách/sii:

Finančná komisia

Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Komisia kultúry

Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu

Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia

Komisia školstva, mládeže a športu

Komisia sociálnych vecí

Komisia dopravy

Materiál predkladá:

Ing. Martin Barto, CSc., poslanec BSK

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, poslankyňa BSK

Mgr. Simona Petřík, poslankyňa BSK

Mgr. Milan Polešenský, poslanec BSK

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD., poslanec BSK

Mgr. Michal Sabo, poslanec BSK

Mgr. Oliver Solga, poslanec BSK

Ing. Lucia Vidanová, PhD., poslankyňa BSK

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy

## N á v r h u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. .... /2024 zo dňa ..... 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

#### A. s c h v a ľ u j e

**A.1** zmenu Uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.6.2016 v znení uznesenia č. 149/2019 zo dňa 14.06.2019 v jeho časti A. nasledovne:

**A.1.1** Časť A. od začiatku až po text "s podmienkami" sa mení tak, že znie:  
"ako **prípád 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 a to:

#### pozemky:

- parcela č. 13418/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1785 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12333 m<sup>2</sup>;
- parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m<sup>2</sup>;

#### stavby:

- stavba súp. č. 1575, situovanej na parcele č. 13419/1, iná budova (budova školy);
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, iná budova (budova internátu);
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/3, spojovacia chodba;
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13419/5, spojovacia chodba;
- stavba súp. č. 11726, situovanej na parcele č. 13419/2, garáže;
- stavba súp. č. 11727, situovanej na parcele č. 13419/3, sklad;

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, ako areál bývalej SOŠ chemickej Račianska 78 – 80 **s odkladacou podmienkou**, že nájomná zmluva v časti „priestoru užívaného rodinou Novotných v rozsahu 64,31 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na 1 NP stavby súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, ktorý nie je na LV č. 4196 evidovaný ako byt“, nadobudne účinnosť až podpísaním preberacieho a odovzdávacieho protokolu,

na účel budovania a prevádzkovania **Kampusu Nová Cvernovka**, pričom osobitným zreteľom je najmä:

a) prevádzkovanie **Kreatívneho centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry kreatívnych ateliérov a dielní a rozvoj kreatívneho priemyslu formou: podpory synergií a spoluprác kreatívnych ateliérov, podpory talentu a potenciálu profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, IT vývojárov a výskumníkov; kontinuity a podpory genia

loci bývalého školského areálu v zmysle programov duálneho vzdelávania (príprava do praxe) a vzdelávania v oblasti kultúry a umenia; poskytovania poradenstva a podpory podnikania, udržateľnosti, viditeľnosti a predaja produktov a služieb podnajíomníkov centra, prepájania tvorcov a užívateľov so súkromným sektorom;

b) prevádzkovanie **Kultúrneho centra a Centra umení** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: podpory tvorcov a subjektov pôsobiacich v oblasti kultúry alebo performatívneho a vizuálneho umenia, organizovania kultúrnych, komunitných a spoločenských podujatí, ktoré sprístupňujú areál pre širokú verejnosť, umeleckých rezidencií a iných vzdelávacích a rozvojových programov, vytvorenia možností trávenia voľného času pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy, ako aj presahu na európsku a globálnu úroveň;

c) prevádzkovanie **Centra ekologickej regenerácie a vzdelávania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: postupného znižovania energetickej a environmentálnej záťaže budov a areálu, testovania regeneratívnych opatrení spojených so zadržiavaním vody, ekologickým spracovaním odpadu, využitím alternatívnych zdrojov energie a inovatívnym prístupom k rekonštrukcii budov, environmentálneho vzdelávania používateľov Kampusu, detí a mládeže, ako aj širokej verejnosti, medzisektorovej spolupráce na úrovni mesta, kraja aj medzinárodne;

d) prevádzkovanie **Centra sociálnych inovácií** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov pre testovanie a implementáciu sociálnych inovácií a služieb verejného záujmu formou: sociálnej inklúzie seniorov a iných ohrozených skupín obyvateľstva, podpory mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v oblasti spoločenských a sociálnych inovácií, poskytovania sociálnej starostlivosti a humanitárnej pomoci, ochrany ľudských práv a základných slobôd, výskumu, vývoja, vedecko-technických a informačných služieb, tvorby a ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva, služieb na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti;

e) prevádzkovanie **Komunitného centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: sociálnej inklúzie, občianskeho vzdelávania, poskytovania priestorov pre komunitné organizovanie verejnosti, podpory lokálnych spolkov, vytvárania priestoru pre prepájanie rôznorodých skupín obyvateľstva štvrte, mesta a regiónu;

f) prevádzkovanie **dostupného komunitného nájomného bývania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov primárne pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva formou: testovania legislatívnych možností a zavádzanie participatívnych foriem správy majetku a bývania (pričom tento účel nesmie presiahnuť 40 % využitia úžitkovej plochy budov);

g) prevádzkovanie **ďalších verejných služieb a občianskej vybavenosti** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: rozšírenia ponuky komunitných verejných služieb na úrovni štvrte, mesta a celého regiónu, podpory vzdelávacích organizácií a inštitúcií pre deti a mládež, prevádzky predajní podporujúcich činnosť a účely Kampusu Nová Cvernovka;

s podmienkami.”

**A.1.2** V časti A písm. b) sa slová “25 rokov” nahrádzajú slovami “40 rokov”.

**A.1.3** V časti A písm. c) sa slová “25 rokov” nahrádzajú slovami “40 rokov”.

**A.1.4** V časti A sa písm. i) mení tak, že znie:

“i) nájomca je povinný vykonávať investície do prenajatých nehnuteľností. Vykonanie investície sa bude preukazovať na základe znaleckých posudkov vypracovaných súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie prenajímateľ, a ktorého predmetom bude ohodnocovanie dodaných tovarov a vykonaných prác, spravidla raz za 12 mesiacov. Za investície sa považuje súčet všetkých technických zhodnotení, obnov zariadenia a vybavenia, zabezpečení potrebnej dokumentácie, údržby, opráv, stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií, ktoré boli vykonané a/alebo zabezpečené nájomcom za jeho vlastné prostriedky, bez ohľadu na to, či tieto prostriedky pochádzajú z nájomcom získaných

verejných dotácií, úverov, dobrovoľníckej činnosti, podnikateľskej činnosti, sponzorstva, resp. iného zdroja;”.

**A.1.5** V časti A sa písm. j) mení tak, že znie:

“j) nájomca sa môže rozhodnúť, že prenajímateľovi zaplatí nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľností vcelku alebo sčasti, tak, že si u prenajímateľa uplatní započítanie ceny vykonaných investícií, ktoré sú definované pod písm. i), proti nároku prenajímateľa na nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľnosti. Na započítanie voči nárokom prenajímateľa na nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľností sú spôsobilé iba investície, ktoré boli zahrnuté do ocenenia v znaleckom posudku v zmysle písm. i);”.

**A.2** zmenu Uznesenia č. 65/2017 zo dňa 23.6.2017 v znení uznesenia č. 149/2019 zo dňa 14.06.2019 v jeho časti A. nasledovne:

**A.2.1** Časť A.1 od začiatku až po text “s podmienkami:” sa mení tak, že znie:

“ako **prípád 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 predlžuje nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a to:

**pozemky:**

- parcela č. 13418/1 - pozemok pod budovou o výmere 1785 m<sup>2</sup>
- parcela č. 13418/2 - areál o výmere 9449 m<sup>2</sup>

**stavby:**

- stavba súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1

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, ako areál bývalej SOŠ chemickej Račianska 78 a 80

na účel budovania a prevádzkovania **Kampusu Nová Cvernovka**, pričom osobitným zreteľom je najmä:

a) prevádzkovanie **Kreatívneho centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry kreatívnych ateliérov a dielní a rozvoj kreatívneho priemyslu formou: podpory synergii a spoluprác kreatívnych ateliérov, podpory talentu a potenciálu profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívco, IT vývojárov a výskumníkov; kontinuity a podpory genia loci bývalého školského areálu v zmysle programov duálneho vzdelávania (príprava do praxe) a vzdelávania v oblasti kultúry a umenia; poskytovania poradenstva a podpory podnikania, udržateľnosti, viditeľnosti a predaja produktov a služieb podnájomníkov centra, prepájania tvorcov a užívateľov so súkromným sektorom;

b) prevádzkovanie **Kultúrneho centra a Centra umení** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: podpory tvorcov a subjektov pôsobiacich v oblasti kultúry alebo performatívneho a vizuálneho umenia, organizovania kultúrnych, komunitných a spoločenských podujatí, ktoré sprístupňujú areál pre širokú verejnosť, umeleckých rezidencií a iných vzdelávacích a rozvojových programov, vytvorenia možností trávenia voľného času pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy, ako aj presahu na európsku a globálnu úroveň;

c) prevádzkovanie **Centra ekologickej regenerácie a vzdelávania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: postupného znižovania energetickej a environmentálnej záťaže budov a areálu, testovania regeneratívnych opatrení spojených so zadržiavaním vody, ekologickým spracovaním odpadu, využitím alternatívnych zdrojov energie a inovatívnym prístupom k rekonštrukcii budov, environmentálneho vzdelávania

používateľov Kampusu, detí a mládeže, ako aj širokej verejnosti, medzisektorovej spolupráce na úrovni mesta, kraja aj medzinárodne;

d) prevádzkovanie **Centra sociálnych inovácií** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov pre testovanie a implementáciu sociálnych inovácií a služieb verejného záujmu formou: sociálnej inklúzie seniorov a iných ohrozených skupín obyvateľstva, podpory mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v oblasti spoločenských a sociálnych inovácií, poskytovania sociálnej starostlivosti a humanitárnej pomoci, ochrany ľudských práv a základných slobôd, výskumu, vývoja, vedecko-technických a informačných služieb, tvorby a ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva, služieb na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti;

e) prevádzkovanie **Komunitného centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: sociálnej inklúzie, občianskeho vzdelávania, poskytovania priestorov pre komunitné organizovanie verejnosti, podpory lokálnych spolkov, vytvárania priestoru pre prepájanie rôznorodých skupín obyvateľstva štvrte, mesta a regiónu;

f) prevádzkovanie **dostupného komunitného nájomného bývania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov primárne pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva formou: testovania legislatívnych možností a zavádzanie participatívnych foriem správy majetku a bývania (pričom tento účel nesmie presiahnuť 40 % využitia úžitkovej plochy budov);

g) prevádzkovanie **ďalších verejných služieb a občianskej vybavenosti** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: rozšírenia ponuky komunitných verejných služieb na úrovni štvrte, mesta a celého regiónu, podpory vzdelávacích organizácií a inštitúcií pre deti a mládež, prevádzky predajní podporujúcich činnosť a účely Kampusu Nová Cvernovka;

s podmienkami:”.

**A.2.2** V časti A.1 nasledujúcej po texte “s podmienkami:” sa písm. b) mení tak, že znie:

“b) nájomca je povinný vykonávať investície do prenajatých nehnuteľností. Vykonanie investície sa bude preukazovať na základe znaleckých posudkov vypracovaných súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie prenajímateľ, a ktorého predmetom bude ohodnocovanie dodaných tovarov a vykonaných prác, spravidla raz za 12 mesiacov. Za investície sa považuje súčet všetkých technických zhodnotení, obnov zariadenia a vybavenia, zabezpečení potrebnej dokumentácie, údržby, opráv, stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií, ktoré boli vykonané a/alebo zabezpečené nájomcom za jeho vlastné prostriedky, bez ohľadu na to, či tieto prostriedky pochádzajú z nájomcom získaných verejných dotácií, úverov, dobrovoľníckej činnosti, podnikateľskej činnosti, sponzorstva resp. iného zdroja;”.

**A.2.3** V časti A.1 nasledujúcej po texte “s podmienkami:” sa písm. c) mení tak, že znie:

“c) nájomca sa môže rozhodnúť, že prenajímateľovi zaplatí nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľností, vcelku alebo sčasti, tak, že si u prenajímateľa uplatní započítanie ceny vykonaných investícií, ktoré sú definované pod písm. b), proti nároku prenajímateľa na nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľnosti. Na započítanie voči nárokom prenajímateľa na nájomné a náhradu zaplatenej dane z nehnuteľností sú spôsobilé iba investície, ktoré boli zahrnuté do ocenenia v znaleckom posudku v zmysle písm. b);”.

**A.3** že všetky nájomcom zrealizované investície do nehnuteľností definovaných v časti A.1.1 tohto Uznesenia v čase schválenia tohto Uznesenia, sa považujú za zrealizované v zmysle tohto Uznesenia. Následkom toho nájomca nie je viac v omeškaní so splnením povinnosti vykonať investíciu v špecifickej výške a/alebo do špecificky stanovenej nehnuteľnosti. Zároveň všetky doteraz zrealizované investície do niektorej z budov sú oprávnené na započítanie voči nájomnému za ktorúkoľvek z budov.

## **B. u k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

1. zabezpečiť vykonanie ocenenia investícií realizovaných nájomcom do budovy bývalej školy ku dňu 31. 3. 2025 súdnym znalcom z príslušného odboru a vypracovanie znaleckého posudku;
2. zabezpečiť prípravu a podpísanie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Račianska 1575/78, 831 02 Bratislava m. č. Nové Mesto, IČO: 50 063 421, na základe ktorého sa menia príslušné ustanovenia Nájomnej zmluvy v zmysle tohto Uznesenia.

Termín: do ..... 2024

Bratislava, .....

# Dôvodová správa

## 1. Úvod do kontextu a zhrnutie situácie

V roku 2016 dostala Nadácia Cvernovka (ďalej aj ako "Nadácia") do prenájmu od Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej aj ako "BSK") **na 25 rokov areál bývalej Strednej priemyselnej školy chemickej (SPŠCH)** s cieľom prevádzkovať **Kreatívne centrum (KrC)** s týmito základnými podmienkami: investovať do rekonštrukcie a udržiavať budovy v prevádzkyschopnom stave v konkrétnych investičných míľnikoch; platiť nájom s možnosťou započítania investícií do budov a areálu až do výšky stropu určeného míľnikmi; účasť nominantov BSK v orgánoch Nadácie, ktorí okrem kontrolných funkcií schvaľujú všetky podnájomnícke vzťahy a stavebné úpravy.

Uznesením č. 51/2016 zo dňa 10.6.2016 bol cez režim **osobitného zreteľa** zastupiteľstvom BSK schválený prenájom budovy **školy SPŠCH na 25 rokov** a budovy **internátu SPŠCH na 1 rok s opciou na predĺženie tiež na 25 rokov**. Uznesením č. 65/2017 zo dňa 23.6.2017 bolo tiež cez režim osobitného zreteľa schválené predĺženie prenájmu budovy **internátu SPŠCH z 1 na 25 rokov** formou Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve.

Ako **dôvody osobitného zreteľa** boli uvedené:

1) **Pre budovu školy** (Uznesenia č. 51/2016): *"...na účel vytvorenia a prevádzkovania Kreatívneho centra; pričom osobitným zreteľom je vybudovanie kreatívneho centra v zmysle podpory talentu a potenciálu profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, 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."*

2) **Pre budovu Internátu** (Uznesenia 65/2017): *"...na účel vybudovania Centra metropolitných inovácií; pričom osobitným zreteľom je integrácia celého areálu Kreatívneho a kultúrneho centra formou zjednotenia s jeho neoddeliteľnou súčasťou – internátom, s cieľom posilniť regionálny význam centra so zreteľom aj na blízkosť železničnej stanice zabezpečením nasledovných funkcií, pričom žiadna z navrhovaných funkcií nepresiahne 50 % využitia úžitkovej plochy: a) využitie synergického potenciálu existujúceho Kreatívneho centra s mimovládnyimi neziskovými organizáciami v oblasti občianskych a sociálnych inovácií vytvorením strediska mimovládnych organizácií a umeleckých ateliérov (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod a); b) rozšíriť ponuku komunitných verejných služieb miestnej štvrte, mesta a celého metropolitného regiónu v budove a areáli internátu (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod b); c) vytvorenie dostupného bývania v krátkodobom, strednodobom i dlhodobom horizonte v prvom rade pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod c); d) vytvorenie expozitúry Kreatívneho centra Bratislava – projektový zámer určený pre financovanie z Integrovaného operačného programu 2014-2020, Prioritnej osi 3 – Mobilizácie kultúrneho potenciálu regiónov (realizácia tejto*

*funkcie závisí od vývoja rokovaní so sprostredkovateľským orgánom – Ministerstvom kultúry SR) (v súlade s priloženým projektom v časti 1 bod d)”*

Verejnoprospešný účel prenájmu budov potvrdili následne zmluvné strany aj v preambule **Nájomnej zmluvy**, kde sa uvádza: *“Prenajímateľ a Nájomca majú spoločný záujem obnoviť pôvodnú kultúrnu a majetkovú hodnotu areálu SPŠCH vytvorením centra kreatívneho priemyslu, kultúry a spoločenského rozvoja nadmestského významu.”*

Vzťah BSK a Nadácie pri vzniku Novej Cvernovky je dodnes uvádzaný ako **ukážkový príklad spolupráce samosprávy a neziskového sektora pri využití dubiózneho majetku**. Podmienky Nájomnej zmluvy boli formulované tak, aby Nadácia získala priestory na presťahovanie a ďalší rozvoj kreatívneho ekosystému zo starej Cvernovky na Páričkovej ulici a BSK získal partnera pre zabezpečenie zhodnotenia svojho nevyužívaného a prebytočného majetku. Pokračovanie tejto spolupráce je zachytené aj v Programe hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja BSK na roky 2021–2027, kde sa Nová Cvernovka spomína ako kľúčový partner pre naplnenie **strategického investičného balíčka 4.4.2. Integrovaný projektový balíček – Rozvoj kultúrneho a kreatívneho priemyslu**.

Od podpísania Nájomnej zmluvy čelila Nadácia aj spoločnosť bezprecedentným zmenám a krízam, na ktoré pôvodné znenie zmluvy nedokázalo flexibilne reagovať. Takisto až počas prvých rokov fungovania Novej Cvernovky sa postupne ukázali reálne potreby oboch budov aj celého areálu tak z pohľadu prevádzky, ako aj potrebnej rekonštrukcie. Nadácia sa aj kvôli týmto objektívnym okolnostiam dostala do situácie, v ktorej **nedokázala ďalej plniť záväzok investičných míľnikov špecificky definovaných pre budovu bývalého internátu**.

O dôvodoch aj návrhoch na možné riešenia situácie Nadácia Cvernovka Úrad BSK **informovala priebežne**. Tesne po vypuknutí pandémie Covid-19 a nevyhnutnom zastavení verejných aktivít Nadácia Cvernovka oficiálnym listom upozornila na ohrozenie plnenia finančných záväzkov. Vypuknutie plnoformátovej vojny na Ukrajine v roku 2022 a s ňou spojená energetická a inflačná kríza, znamenala nielen zvýšenie nákladov na prevádzku, ale aj znižovanie rozpočtov partnerov a grantovej podpory naprieč celým neziskovým a kultúrnym sektorom. Zároveň areál bývalej SPŠCH neprešiel za ostatných vyše 40 rokov žiadnou zásadnou rekonštrukciou, ani neboli prijaté opatrenia na zníženie jeho energetickej náročnosti. Predpokladaný investičný dlh areálu sa preto v súčasnosti pohybuje na úrovni viac ako 10 miliónov eur, čo nebolo v čase podpísania zmluvy zrejmé. **Investičné míľniky** sa v čase podpisu Nájomnej zmluvy javili ako najjednoduchší **nástroj na kontrolu** nového zmluvného vzťahu medzi partnermi, ktorí nemali žiadnu spoločnú minulosť. Ukázalo sa však, že spôsob, akým boli definované v rokoch 2016 a 2017, je neflexibilný a **nezodpovedá skutočným investičným potrebám** v rámci jednotlivých budov a preto narúšajú ekonomickú logiku obnovy areálu. Príkladom je havarijný stav strechy budovy bývalej školy, ktorý si urgentne vyžaduje investíciu, no podľa Zmluvy je Nadácia viazaná investovať skôr do budovy bývalého internátu. Zároveň skúsenosť z ostatných 8 rokov ukazuje, že Nadácia nemá problém s celkovým investovaním do majetku BSK, nakoľko **už v súčasnosti do oboch budov kumulatívne investovala viac, ako je celková povinná investícia za jednotlivé budovy** (viď nižšie Tab. 3 – Investičné míľniky, súdnoznalecké posudky investícií a započítané nájomné). Stalo sa tak teda o 3 roky skôr ako uplynie lehota zo zmluvy - problém spočíva len vo fixnom rozložení investície medzi jednotlivé budovy.



Prenajatý areál sa v posledných rokoch rozvíja ako **jeden celok s variabilnými funkciami (vrátane vzdelávacích) – preto ho Nadácia a jej partneri začali označovať ako Kampus Nová Cvernovka** (ďalej len “Kampus”). 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 kultúrneho a kreatívneho priemyslu, rozvoja mestskej zóny prostredníctvom nových mestotvorných funkcií a v neposlednom rade zvyšovania ekonomického potenciálu mesta a regiónu. Označenie *Kampus* sa v modernom ponímaní používa na označenie akéhokoľvek súboru budov a pozemkov, ktoré slúžia jednej inštitúcii, či už z akademickej, firemnej alebo inej oblasti. Vo svete aj na Slovensku sú to napríklad firemné kampusy Googleplex, Apple Park či Eset Campus. V tomto zmysle považujeme Kampus Novej Cvernovky za **kreatívny, kultúrny, socialno-inovačný a environmentálny kampus** a toto označenie nahrádza pôvodne vnímanie Novej Cvernovky len ako kreatívno-kultúrneho kultúrneho centra.

Z týchto dôvodov predkladáme Zastupiteľstvu BSK Návrh uznesenia, ktorý má za cieľ **aktualizovať vybrané ustanovenia Nájomnej zmluvy** medzi BSK a Nadáciou Cvernovka na základe uvedených skutočností a skúseností Nadácie s vyše 8-ročnou prevádzkou areálu; zjednodušiť a zefektívniť Nájomnú zmluvu a posilniť tak udržateľnosť Novej Cvernovky ako vzorového projektu spolupráce regionálnej samosprávy a občianskej iniciatívy v oblasti kreatívneho priemyslu, kultúry, sociálnych služieb, environmentálnej transformácie a efektívneho využitia majetku v správe kraja. Stotožnili sme sa s tvrdením, že pre projekt Nová Cvernovka je prijatie tohto uznesenia zásadné z pohľadu ekonomickej udržateľnosti a schopnosti naďalej plniť všetky zmluvné záväzky, **čo je aj v najlepšom záujme BSK.**

**Preto navrhujeme uložiť Úradu BSK úlohu vypracovať dodatok k zmluve s aktualizáciou vybraných ustanovení zmluvy zohľadňujúcich žiadosť Nadácie Cvernovka o: 1) rozšírenie účelu nájmu; 2) zlúčenie investičných povinností pod jeden predmet nájmu; 3) zrušenie stropov na zápočet investícií voči nájomnému; 4) zavedenie investičného princípu namiesto míľnikov a 5) predĺženie doby nájmu.**

## 2. Zhrnutie vývoja zmluvného vzťahu medzi Nadáciou a BSK

Z dôvodu lepšej prehľadnosti v materiáli na úvod uvádzame chronologický zoznam jednotlivých uznesení Zastupiteľstva BSK, zoznam aktuálnych investičných míľnikov pre jednotlivé budovy a zoznam vypracovaných súdnoznaleckých posudkov objednaných zo strany BSK a započítaného nájomného (vrátane sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti) voči investícii zo strany Nadácie Cvernovka.

Tab. 1: Prehľad uznesení zastupiteľstva BSK k Novej Cvernovke			
Dátum	Číslo uznesenia	Názov uznesenia	Poznámka
10. 6. 2016	51/2016	Návrh na prenájom areálu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, Račianska 78, Bratislava Nadácii Cvernovka ako prípadu hodného osobitného zreteľa za účelom vytvorenia kreatívneho centra	Uznesenie definuje parametre nájomnej zmluvy pre budovu bývalej školy na 25 rokov a bývalého internátu na 1 rok (obe budovy onoho času označené za dubiózny majetok BSK) a zároveň určuje ako primárnu funkciu <b>Kreatívne centrum</b> . Úradu ukladá vypracovanie a podpis <b>nájomnej zmluvy</b> medzi BSK a Nadáciou.
23. 6. 2017	65/2017	Návrh na schválenie projektu využitia budovy internátu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, Račianska 80, Bratislava Nadáciou Cvernovka, ktorým sa predlžuje nájom internátu, ako prípadu hodného osobitného zreteľa za účelom vybudovania Centra metropolitných inovácií	Uznesenie predlžuje prenájom budovy bývalého internátu o ďalších 24 rokov a zároveň pre ňu nastavuje samostatné parametre a určuje ako primárnu funkciu <b>Centrum metropolitných inovácií</b> (CMI.BA). Úradu ukladá zabezpečiť prípravu a podpis <b>Dodatku č.1</b> k nájomnej zmluve.
29. 9. 2017	100/2017	Návrh na zmenu uznesenia Z BSK č. 51/2016 a 65/2017 z dôvodu hodného osobitného zreteľa a na schválenie vstupu Bratislavského samosprávneho kraja do projektu „Kreatívne centrum Bratislava“ v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu 2014 - 2020	Uznesenie vyníma časť nehnuteľnosti z nájmu za účelom uchádzania sa o nenávratný finančný príspevok zo strany BSK na vybudovanie <b>Centra performatívnych a vizuálnych umení</b> (CPVU) v trakte s bývalou telocvičňou. Úradu ukladá zabezpečiť prípravu a podpis <b>Dodatku č. 2</b> k nájomnej zmluve.
14. 6. 2019	148/2019	Návrh na zrušenie časti Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 a schválenie zmeny časti Uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.06.2016 v znení uznesenia č. 58/2016 zo dňa 24.06.2016 a časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 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	Zrušenie projektu Centrum performatívnych a vizuálnych umení (CPVU), pôvodne plánovaného pre Integrovaný regionálny operačný program (IROP). Úradu ukladá zabezpečiť prípravu a podpis <b>Dodatku č. 3</b> k nájomnej zmluve.
14. 6. 2019	149/2019	Návrh na zmenu časti Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja 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 a časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 65/2017 zo dňa 23.06.2017 v znení uznesenia č. 100/2017	Uznesenie umožňuje NC započítavať investície do oboch budov za nájomné a/alebo sumu zodpovedajúcu dani z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane prenajímateľovi za budovu školy a/alebo budovy internátu. Úradu ukladá zabezpečiť prípravu a

**Tab. 1: Prehľad uznesení zastupiteľstva BSK k Novej Cvernovke**

Dátum	Číslo uznesenia	Názov uznesenia	Poznámka
		zo dňa 29.09.2017 a na schválenie zmeny spôsobu započítania investícií za nájomné Nadácii Cvernovka, ktorej bol prenajatý areál bývalej SOŠ chemickej, Račianska 78, Bratislava z dôvodu hodného osobitného zreteľa	podpis <b>Dodatku</b> (č. 3) k nájomnej zmluve.
29. 5. 2020	256/2020	Návrh na zrušenie Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 148/2019 zo dňa 14.06.2019 a zmenu časti Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 51/2016 a 65/2017 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je rozšírenie projektu TELO-cvične - Centra súčasného tanca a performatívnych umení s cieľom vybudovania adekvátneho rezidenčného a skúšobného zázemia pre umeleckú komunitu súčasného tanca a performatívnych umení	Úprava projektu CPVU na projekt "TELO-cvične" ako <b>Centra súčasného tanca a performatívnych umení</b> , s cieľom vybudovania adekvátneho rezidenčného a skúšobného zázemia pre umeleckú komunitu súčasného tanca a performatívnych umení. Uznesenie stráca platnosť 31.12. 2022 čím sa vracia trakt telocvične naspäť do nájmu NC. Úradu ukladá zabezpečiť prípravu a podpis <b>Dodatku č. 4</b> k nájomnej zmluve.
8. 4. 2022	468/2022	Dlhodobý rozvojový plán pre kampus Nová Cvernovka 2022–2027	Informatívne uznesenie, v ktorom zastupiteľstvo <b>berie na vedomie informáciu</b> o dlhodobom rozvojovom pláne pre Kampus Nová Cvernovka 2022–2027.
9. 9. 2022	526/2022	Návrh na súhlas s podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby Nadácii Cvernovka	Uznesenie vyjadruje súhlas s podaním <b>DÚR</b> na prestavby, nadstavby a prístavby bývalej budovy internátu aj školy (CMI.BA, CPVU, prístavba backstage pre KKC). Zároveň určuje podmienky takéhoto súhlasu aj ďalších stupňov povoľovania.

**Tab. 2: Súdnaznalecké posudky investícií do Kampusu Nová Cvernovka**

Číslo posudku	Budova a prislúchajúci areál	Za obdobie	Suma bez DPH	Suma s DPH
4/2017	Bývalá škola	8/2016 – 5/2017	958 639,81 €	1 150 367,77 €
8/2021	Bývalý internát	8/2017 – 4/2021	52 494,01 €	62 992,81 €
117/2021	Bývalý internát	4/2021 – 12/2021	94 229,84 €	113 075,81 €
	Bývalá škola	5/2017 – 12/2021	669 275,49 €	803 130,59 €
6/2024	Bývalý internát	12/2021 – 7/2024	132 712,68 €	159 255,22 €
<b>SPOLU *</b>	Bývalá škola		1 627 915,30 €	1 953 498,36 €
	Bývalý internát		279 436,53 €	335 323,84 €
	<b>Kampus NC</b>		1 907 351,83 €	2 288 822,20 €

\* za obdobie 8/2016 – 8/2024 neboli v žiadnom zo znaleckých posudkov započítané náklady na bežné opravy a údržbu, ktoré sú v zmysle zmluvy tiež odpočítateľné z nájomného.

**Tab. 3: Investičné míľniky, súdnoznalecké posudky investícií a započítané nájomné (vrátane dane z nehnuteľnosti) v Kampuse Nová Cvernovka**

Rok	Investičné míľniky podľa aktuálnej zmluvy		Súdnoznalecké ohodnotenie investícií		Nájomné (vrátane sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľnosti) započítané voči investíciám		
	bývalá škola	bývalý internát	bývalá škola	bývalý internát	bývalá škola	bývalý internát	suma zodp. dani z nehnut.
2017	350 000 €		1 150 367 €		25 000 €		4 692 € *
2018		30 000 €			60 000 €	26 977 €	19 124 € *
2019					60 000 €	60 417 €	25 363 €
2020					60 000 €	60 417 €	25 053 €
2021		320 000 €	803 130 €	176 068 €	60 000 €	60 417 €	36 676 €
2022					60 000 €	60 417 €	36 676 €
2023					60 000 €	60 417 €	36 676 €
2024		500 000 €		159 255 €	60 000 €	60 417 €	36 676 €
2025							
2026	390 000 €						
2027		600 000 €					
<b>Spolu</b>	<b>740 000 €</b>	<b>1 450 000 €</b>	<b>1 953 498 €</b>	<b>335 323 €</b>	<b>445 000 €</b>	<b>389 479 €</b>	<b>197 122 €</b>
<b>SPOLU</b>	<b>2 190 000 €</b>		<b>2 288 822 €</b>		<b>1 031 601 €</b>		

Všetky sumy okrem nájomného sú vrátane DPH zaokrúhlené na celé €. Nájomné sa vystavuje spätne za minulý kalendárny rok. \* v rokoch 2017 a 2018 sa daň nezapočítavala s investíciami a Nadácia ju platila priamo

### 2.1. Nastavenie základných rámcov spolupráce a prvé roky (2016–2019)

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. **51/2016** zo dňa 10.06.2016 schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja pre Nadáciu Cvernovka na účel vytvorenia a prevádzkovania Kreatívneho centra, 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. Osobitným zreteľom je vybudovanie kreatívneho centra v zmysle podpory talentu a potenciál profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, 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.

Jednou z podmienok Uznesenia v časti A bode c) je, že doba nájmu budovy bývalého internátu a k nemu prislúchajúcich pozemkov je určitá a to 1 rok, pričom nájomca bol povinný

v tejto lehote predložiť na prerokovanie Zastupiteľstvu BSK projekt využitia budovy bývalého internátu na ďalšie obdobie.

V zmysle bodu i) Uznesenia je nájomca povinný vynaložiť vlastné finančné prostriedky na budovu bývalej školy vo výške 740 000,- €, pričom investície nájomcu vo výške 740 000,- € sa započítava do nájomného za budovu bývalej školy, ktoré je 60 000,- € / ročne. Z toho v prvom roku nájmu bol nájomca povinný preinvestovať finančné prostriedky vo výške 350.000,- € na uvedenie budovy bývalej školy do prevádzkyschopného a užívateľského stavu. Zostávajúcu časť finančných prostriedkov vo výške 390.000,- € je nájomca povinný preinvestovať v nasledujúcich 10 rokoch nájmu. Nájomné za budovu bývalého internátu na prvý rok nájmu bolo v zmysle uznesenia stanovené na sumu 1,- €, rovnako bolo nájomné za pozemky prislúchajúce k budove bývalej školy a pozemky prislúchajúce k budove bývalého internátu stanovené vo výške 1,- € / ročne.

Nájomná zmluva medzi Nadáciou a BSK bola v súlade s uznesením č. 51/2016 uzatvorená dňa 29.07.2016, účinná 30.07.2016. Zmluva zároveň zadefinovala aj účasť nominantov BSK v orgánoch NC.

<b>Tab. 4: BSK v orgánoch Nadácie Cvernovka</b>			
<b>Orgán Nadácie Cvernovka</b>	<b>Účel orgánu</b>	<b>Počet členov nominantov za BSK</b>	<b>Aktuálni členovia za BSK</b>
<b>Správna rada</b>	V zmysle zákona o nadáciách.	1 člen na každých 5 členov	Doc. Mgr. art. Svetlana Waradzinová
<b>Dozorná rada</b>	V zmysle zákona o nadáciách.	1 z 3 členov	Mgr. Emil Pavlík
<b>Výkonná rada</b>	Orgán nad rámec zákona vyplývajúci z Nájomnej zmluvy. Schvaľuje podnájomnícke vzťahy a stavebné úpravy.	2 zo 4 členov	Mgr. Ľuboš Majer; pozícia druhého člena za BSK momentálne nie je obsadená

Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. **65/2017** zo dňa 23.06.2017 schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa projekt využitia budovy bývalého internátu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, čím bol predĺžený nájom budovy bývalého internátu a prislúchajúcich pozemkov na 25 rokov od účinnosti Nájomnej zmluvy (t. j. od dňa začatia, ktorý bol stanovený na 01.08.2016), 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 1.600.000,- € na budovu bývalého internátu. Záväzok nájomcu sa v prípade preinvestovania finančných prostriedkov započítava do nájomného za budovu bývalého internátu, ktoré je 66.000,- € ročne.

Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve v zmysle Uznesenia č. 65/2017 bol uzavretý dňa 31.07.2017, účinný 20.09.2017.

Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. 100/2017 zo dňa 29.09.2017 schválilo zmenu časti Uznesenia č. 51/2016 a Uznesenia č. 65/2017, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vstup do projektu s názvom „Kreatívne centrum Bratislava“, realizovaného v rámci aktivít 1. a 2. IROP 2014 - 2020, Prioritná os č. 3, „Mobilizácia kultúrneho potenciálu regiónov“, s výškou celkových oprávnených výdavkov 1.580.000,- €.

Predmetom Uznesenia bolo vyňatie časti nehnuteľností z nájmu Nadácie Cvernovka (telocvičňa v budove bývalého internátu, zázemie k nej a časť pozemkov prislúchajúcich k budove bývalého internátu) a alikvotne k tomu bola upravená výška nájomného a povinných investícií vo vzťahu k budove bývalého internátu, a to tak, že povinné investície boli znížené na 1.450.000,- € a nájomné za budovu bývalého internátu bolo znížené na sumu 60.417,- € ročne. Záväzok nájomcu zrealizovať investície do budovy bývalého internátu bol upravený nasledovne:

- 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 bývalého internátu a pozemky patriace k budove bývalého internátu v užívateľskom a prevádzkyschopnom stave. Investície sa preukazujú na základe súdnoznaleckých posudkov.

Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve v zmysle Uznesenia č. **100/2017** bol uzavretý dňa 14.11.2017, účinný 16.11.2017.

Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. **148/2019** zrušilo časť Uznesenia č. 100/2017 a schválilo zmenu Uznesenia č. 51/2016, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, za účelom predloženia projektu s názvom „Centrum performatívnych a vizuálnych umení“, realizovaného pre IROP, Prioritná os 3 – Mobilizácia kreatívneho potenciálu v regiónoch. V rámci zmeny Uznesenia bol v časti A. odsek "stavby:" zmenený tak, že sa z predmetu nájmu vyňala časť budovy bývalého internátu - celý trakt „B“ a časť pozemkov. Súčasne Zastupiteľstvo BSK schválilo predloženie projektového zámeru na projekt s názvom „Centrum performatívnych a vizuálnych umení“ a zabezpečenie finančných prostriedkov na realizáciu projektu vrátane spolufinancovania 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 tiež uznesenie č. 100/2017 strácajú 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.

Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. **149/2019** schválilo zmenu časti Uznesenia č. 51/2016, pričom zmena spočívala v (i) zavedení povinnosti nájomcu platiť prenajímateľovi náhradu za zaplatenú daň z nehnuteľností vyrubenú za prenajaté nehnuteľnosti, ako aj v (ii) zmene spôsobu započítavania investícií tak, že finančné prostriedky, vynaložené na predmet nájmu sa započítavajú na nájomné a/alebo sumu zodpovedajúcu dani z nehnuteľnosti vyrubenej správcom dane prenajímateľovi za budovu školy a/alebo budovy internátu.

Dodatok č. 3 k Nájomnej zmluve v zmysle Uznesenia č. 148/2019 a Uznesenia č. 149/2019 bol uzatvorený dňa 26.07.2019, účinný 30.07.2019.

## **2.2 Investície, znalecké posudky a snaha o aktualizáciu vzťahu (2020–2024)**

Dňa 19.08.2020 bol uzavretý Dodatok č. 4 k Nájomnej zmluve (účinný 22.08.2020), predmetom ktorého je rozšírenie projektu "TELO-cvične" ako Centra súčasného tanca a performatívnych umení, s cieľom vybudovania adekvátneho rezidenčného a skúšobného zázemia pre umeleckú komunitu súčasného tanca a performatívnych umení. Dodatok č. 4 bol uzavretý v zmysle Uznesenia Zastupiteľstva BSK č. **256/2020**.

Podľa bodu 8.3.7. až 8.3.9. Nájomnej zmluvy v znení dodatkov sa splnenie povinnosti vykonať investície Nadáciou Cvernovka preukazuje znaleckým posudkom, vypracovaným súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie Prenajímateľ, a ktorého predmetom je 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. Do sumy investovanej nájomcom sa započítava aj hodnota prác a dodávok, ktoré nájomca zabezpečil svojpomocne, dobrovoľníckou prácou alebo prostredníctvom sponzoringu.

Zastupiteľstvu BSK bolo v informačnom materiáli v novembri 2019 predložené ako príloha odborné vyjadrenie Ústavu stavebnej ekonomiky s.r.o., so sídlom Miletičova 21, Bratislava, ku dňu 31.05.2017, vypracované na základe požiadavky BSK na overenie výšky vložených investícií (ďalej „posudok“). Investície boli popísané v posudku spolu s fotodokumentáciou ich prevedenia. V posudku sa konštatuje, že výška nákladov na rekonštrukciu budovy bývalej školy je po vyčíslení 958.639,81 € bez DPH, t. j. 1.150.367,77 € vrátane DPH. Investícia do kotolne v budove bývalej školy (položky označené číslami 731 a 732 v celkovej hodnote 190.199,90 € je v posudku započítaná v plnej výške napriek skutočnosti, že je realizovaná formou leasingu a vlastníctvo k nej nadobudne Nadácia Cvernovka až po uhradení celého leasingu.

Nadácia Cvernovka svoj záväzok v zmysle bodu 8.3.6. Nájomnej zmluvy splnila a teda v prvom roku nájmu investovala viac ako 350.000,- € do budovy bývalej školy (resp. dokonca viac ako 740.000,- €, čím **splnila celkovú povinnosť investície do budovy bývalej školy**).

Ku dňu 30.04.2021 bol Ústavom stavebnej ekonomiky s.r.o., so sídlom Miletičova 21, Bratislava, vypracovaný znalecký posudok na základe požiadavky BSK na overenie výšky vložených investícií v súvislosti s budovou bývalého internátu. Investície sú popísané v posudku spolu s fotodokumentáciou ich prevedenia. V posudku sa konštatuje, že výška nákladov na rekonštrukciu budovy bývalého internátu je 52.494,01 € bez DPH, t. j. 62.992,81 € vrátane DPH.

Nadácia Cvernovka svoj záväzok v zmysle bodu 8.3.9. Nájomnej zmluvy splnila a teda v prvom roku po účinnosti Dodatku č. 1 investovala viac ako 30.000,- € do budovy bývalého internátu.

Závazok Nadácie Cvernovka v zmysle bodu 8.3.9 Nájomnej zmluvy bolo investovať najneskôr do 20.09.2021 sumu 320.000,- € do budovy bývalého internátu (údržba, opravy, modernizácia, rekonštrukcia budovy bývalého internátu a k nej prináležiacich pozemkov.

V tejto súvislosti bol zo strany Nadácie Cvernovka pripravený súpis vykonaných prác, ktoré boli zadané na znalecké ocenenie za účelom zistenia ich hodnoty na účely posúdenia splnenia záväzku podľa bodu 8.3.9, ako aj na účely možného zápočtu s nájomným a daňou z nehnuteľností v zmysle bodu 8.3.8 a 8.3.9 Nájomnej zmluvy.

Na preukázanie splnenia povinnosti resp. jej časti bolo Ústavom stavebnej ekonomiky s.r.o. vypracované odborné vyjadrenie č. 117/2021, zo dňa 14.12.2021, v ktorom bolo konštatované investovanie finančných prostriedkov do budovy bývalého internátu a jeho exteriéru za obdobie 4/2021 - 12/2021 vo výške dodatočných 94.229,84 € bez DPH, t. j. 113.075,80 € vrátane DPH a do budovy bývalej školy a jej exteriéru za obdobie 5/2017 - 12/2021 vo výške dodatočných 669.275,49 € bez DPH, t. j. 803.130,59 € vrátane DPH.

Do 14.12.2021 Nadácia Cvernovka teda preinvestovala **celkovo:**

- na budovu školy a k nej prislúchajúce pozemky	1.627.915,30 € bez DPH
- na budovu internátu a k nemu prislúchajúce pozemky	146.723,85 € bez DPH
<b>SPOLU</b>	<b>1.774.639,15 € bez DPH</b>

Nadácia Cvernovka vynaložila k uvedenému dátumu na budovy školu vysoko prevyšujúcu celkovú minimálnu povinnú čiastku 740 tis. €, a to až **o 887.915,30 € bez DPH** a na budovu internátu **o 173.276,15 € bez DPH menej**, než je jej záväzok vyplývajúci z nájomnej zmluvy.

Nakoľko Nadácia Cvernovka v tom čase nespĺnila povinnosť pre 2. míľnik v budove bývalého internátu vyplývajúcu jej zo zmluvy, bol Bratislavský samosprávny kraj oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť. Vzhľadom na realizáciu ostatných finančných investícií zo strany Nadácie Cvernovka, vysoko prevyšujúcich zmluvnú povinnosť do budovy školy, z dôvodu opakovaného vyňatia z nájmu priestoru telocvične (ktorá je umiestnená v budove internátu), ako aj z dôvodu obsahového plnenia zmluvy vo vzťahu k vytvoreniu a prevádzkovaniu Kreatívneho centra, a z dôvodu, že Bratislavský samosprávny kraj nemá pre areál školy iné využitie, Bratislavský samosprávny kraj nepristúpil k využitiu tohto oprávnenia a súčasne z dôvodu právnej istoty si Úrad BSK vyžiadal stanovisko Protimonopolného úradu k prípadnému poskytnutiu štátnej pomoci z dôvodu nevyužitia práva odstúpiť od zmluvy, resp. ak Protimonopolný úrad SR príde k záveru, že sa jedná o štátnu pomoc, o stanovisko, či je takáto štátna pomoc dovolená.

Citovaním zo stanoviska Protimonopolného úradu SR zo dňa 21.03.2022 vplynulo, že:

Viacero skutočností uvedených v žiadosti naznačuje, **“že odstúpenie od zmluvy by pre BSK nebolo ekonomicky výhodné** (napr. že BSK nevie predmetný majetok využiť na iný účel, čím by mu vznikli do budúcnosti straty, pričom pokračovanie nájomnej zmluvy týkajúcej sa internátu je naďalej v hospodárskom záujme BSK, porušenie zmluvnej povinnosti zo strany Nadácie Cvernovka je odôvodnené objektívnymi okolnosťami, ktoré by bral do úvahy aj súkromný subjekt, vyhodnotenie skutočnosti, že Nadácia Cvernovka v kontexte súvisiacej nájomnej zmluvy týkajúcej sa budovy školy plní povinnosti voči BSK nad úroveň vyžadovanú predmetnou zmluvou, pričom je zároveň dôveryhodným partnerom z hľadiska ďalšieho plnenia zmluvných povinností do budúcnosti, na základe čoho je **neodstúpenie od zmluvy ekonomicky najlepším rozhodnutím**, a podobne).“



Zastupiteľstvo BSK uznesením č. **468/2022** zo dňa 08.04.2022 označeným ako „Informácia Dlhodobý rozvojový plán pre Kampus Nová Cvernovka 2022 – 2027“ vzalo na vedomie a) štúdie navrhovaného architektonického, technického a obsahového riešenia budovy bývalého internátu na Račianskej ul. č. 80 v Bratislave a štúdiu prístavby bývalej školy na Račianskej ul. č. 78 v Bratislave; b) informáciu o tom, že NC bude, ako budúci stavebník, pokračovať v ďalšom rozpracovaní štúdií do ďalších stupňov projektovej dokumentácie, ktoré sú potrebné pre vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a ďalších.

Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. **526/2022** zo dňa 09.09.2022 vyslovilo súhlas s podaním návrhu na vydanie rozhodnutia v územnom konaní o umiestnení stavby, ktorú v tom čase chcela realizovať Nadácia Cvernovka v rámci rozvoja budovy bývalého internátu. Súhlas Zastupiteľstva BSK bol vyslovený za účelom získania finančných zdrojov na realizovanie stavby, o. i. za podmienky, že Nadácia Cvernovka v lehote najneskôr do jedného roka odo dňa prijatia tohto uznesenia vykoná nesplnené povinné investície do budovy internátu za 2.-4. rok nájmu vo výške 173.276,15 € bez DPH a že Nadácia Cvernovka predloží v lehote podľa bodu do jedného roka návrh financovania a udržateľnosti financovania prístavieb a nadstavieb v súlade s plnením nájmovej zmluvy.

Ku dňu 31.07.2024 bol Ústavom stavebnej ekonomiky s.r.o., so sídlom Miletičova 21, Bratislava, vypracovaný znalecký posudok na základe požiadavky BSK na overenie výšky vložených investícií v súvislosti s budovou bývalého internátu za predmetné obdobie od roku 2022. Investície sú popísané v posudku spolu s fotodokumentáciou ich prevedenia. V posudku sa konštatuje, že výška nákladov na rekonštrukciu budovy bývalého internátu je dodatočných 132.712,68 € bez DPH, t. j. 159.255,216 € vrátane DPH. Posudok tiež obsahuje odhad nákladov na prevádzku a **pravidelnú údržbu budov**, ktorý vypracovala spoločnosť Global facility a. s., so sídlom Bajkalská 19/B, Bratislava, pričom ich mesačná výška bola vyčíslená na sumu 29.850,42 € bez DPH, t. j. 35.820,5 € vrátane DPH. BSK ale zatiaľ rozhodol, že žiadne z uvedených nákladov nájomcu nebudú započítané do nájomcom realizovaných investícií. Snahou Nadácie Cvernovka bolo uznanie aspoň časti aj týchto nákladov, nakoľko ich považuje za výdavky na údržbu a opravy v zmysle Nájomnej zmluvy a ustanovenia Občianskeho zákonníka resp. Stavebného zákona – povinnosť nájomcu udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave.

### 3. Osem rokov fungovania Novej Cvernovky v číslach

Víziou Nadácie Cvernovka je byť expertnou a odolnou organizáciou, ktorá spravuje fyzickú aj sociálnu transformáciu nevyužívaného areálu na dostupnú oázu tvorivosti, otvorenosti, regenerácie, spolupráce a udržateľnej budúcnosti pre všetkých.

Základom Kampusu Nová Cvernovka je **najväčšie a najdlhšie pôsobiace Kreatívne centrum** (KrC) na Slovensku, so **širokými verejnoprospešnými funkciami**, ktoré presiahli jej pôvodný zámer.

- **više 180 subjektov** pôsobiacich v rôznych kreatívnych odvetviach (móda, architektúra, dizajn, výtvarné umenie, film, fotografia, galéria, tanec, nový cirkus...);
- **450 denných užívateľov** – kreatívnych profesionálov, ktorí pracujú alebo bývajú v priestoroch Novej Cvernovky;
- cenovo **dostupné nájmy** pre tvorcov a vývojárov a postupné zavádzanie solidárneho mechanizmu pre ohrozené skupiny ateliérnictva;
- testovanie ponuky **tvorivých workshopov** pre širokú verejnosť a **vzdelávacích aktivít pre mládež** a školské skupiny (Mesiac kreativity)
- **prezentácia ateliérov** a ich tvorby na podujatiach pre verejnosť: 1. máj - Deň otvorených ateliérov (7.000 návštevníkov), dvakrát ročne Cverna market (1.000 návštevníkov);

Súčasťou NC je **od roku 2017 aj Kultúrne centrum**, ktoré zahŕňa viacero rôznych priestorov, ako aj exteriérovú terasu s pódium vo verejnom parku.

- viac ako **2.300 kultúrnych a vzdelávacích podujatí** s celkovou návštevnosťou vyše 150.000 ľudí vrátane diskusií, koncertov, výstav a festivalov, koprodukčných projektov (BRaK, Autoriáda), programu zameraného na prezentáciu mladých a začínajúcich umelcov a umelkýň (Not a Wasted Youth, Festival Sharpe) a programu pre deti a mládež (Rodinná nedeľa);
- Desiatky **autorských výstav vizuálneho umenia** študentov alebo absolventov umeleckých škôl;
- tematické **vzdelávacie výstavy** ako Okupácia 1968, Železo Zamat Nožnice (1989), Dyktát Bruselu, Voľba2050.world, Pozbavený\*á spojené s návštevami tried zo stredných a základných škôl;
- projekt **Rezidenčného centra pre súčasný tanec a performatívne umenie** v priestoroch bývalej telocvične v spolupráci s Platformou pre súčasný tanec (PlaST), a pôvodne aj s BSK (viz. CPVU), ktorá združuje viac ako **50 individuálnych umelcov a kolektívov z prostredia súčasného tanca**;
- aktívna participácia **v medzinárodných** (Trans Europe Halles, Liveurope) aj **domácich sieťach** a platformách (Anténa, Bystriny, Platforma pre demokraciu).

NC sa zameriava na testovanie fyzických a legislatívnych možností pre **sociálnu a environmentálnu transformáciu budov**, aplikáciu **sociálnych inovácií a inklúzie a rôznych foriem vzdelávania**.

- priestor pre **mimovládne a neziskové organizácie** a kancelárie; poradenské centrá pre ohrozené časti populácie; dostupný zvýhodnený prenájom priestorov pre workshopy a konferencie;
- priestor pre projekt **Housing first v spolupráci s o.z. Vagus** - testovanie integračného bývania umožňujú ľuďom bez domova vytvoriť si domov v troch bytových jednotkách v priestoroch bývalého internátu;
- priestor pre komunitné bývanie pre **zhruba 100 jednotlivcov** a spolupráca so vzdelávacími inštitúciami napr. s VŠVU pri poskytovaní ubytovania študentom;
- pretvorenie pôvodne zanedbanej plochy na **komunitnú permakultúrnu záhradu**;
- priestor pre vzdelávacie inštitúcie **Žito**: tvorivo vzdelávaciu skupinu pre deti na druhom stupni a **Rozmanitu** - modelovú inkluzívnu škôlku.

NC pracuje na vypracovaní dokumentácie **rozvojových projektov** a samotnú implementáciu energetickej a **environmentálnej transformácie budov**.

- projekt materiálnej regenerácie a cirkulárnej ekonomiky – „**Suť na park**“ s zrecyklovanými **1100 tonami stavebného odpadu** a ich transformácia na chodníky a pobytové plochy v parku;
- **vybudovanie vodozadržných opatrení v rámci**: 1. fáza projektu “**Naprší a spláchne**” s možnosťou zachytenia **40 000 litrov dažďovej vody** v retenčných nádržiach z jednej zo striech na opätovné využitie na splachovanie vo verejných toaletách kultúrneho centra;
- **energetická transformácia budov**: príprava projektov na inštaláciu solárnych panelov, zelených striech, zateplenia a tienenia fasády;
- vypracovanie dokumentácie **pre projekty rozvoja Kampusu ako Eko Technologická štúdia** (od EkoBoard, 2020): aplikácia inovatívnych riešení energetickej optimalizácie; PHPP energetický audit riešení (živá strecha, vodné hospodárstvo, zateplenie fasád a aktívne tienenie, chladenie, smart building riešenia, cirkularita odpadov atď.); Vytvorenie projektovej dokumentácie **Centra metropolitných inovácií (CMI.BA)** a **Centra performatívnych a vizuálnych umení (CPVU)** vo forme DÚR s detailnosťou pripravenou pre SP; Vytvorenie projektovej dokumentácie na **KKC backstage** (prístavba zázemia pre Kultúrne centrum) vo forme DÚR.

NC **poskytuje konzultácie** v lokálnych aj medzinárodných projektoch zameraných na znižovanie energetickej náročnosti budov cez prepájania inovácií a kreatívneho priemyslu.

- **je partnerom v medzinárodných konzorciách projektov Rebuilding to Last a Greening the Hubs** (oba programy Kreatívnej Európy) - realizácia participatívnych architektonických intervencií v Európe; odborné konzultácie v kreatívnych centrách Európy, P2P (peer-to-peer) vzdelávanie pre mladých profesionálov a podpora ich mobilít; zavedenie pozície manažéra environmentálnej udržateľnosti (sustainability manažér) v kontexte veľkých kreatívnych hubov v Európe (Kaapeli, Helsinki; Dumbo, Bologna; NC, Bratislava).
- bola partnerom vo viacerých **konzorciách** žiadajúcich o podporu z Európskej komisie v programe **Horizon Europe**, ktoré vďaka dostatočnému počtu bodov získali prostriedky od Výskumnej agentúry SR;

- je vydavateľom **knihy Nepredať! Zveľadiť!** – manuál, ktorý radí samosprávam a občianskym organizáciám ako meniť opustené budovy na centrá kultúry a spoločenských inovácií.

Nadácia má **stabilizovaný ekonomický model na základnú prevádzku** Kampusu a buduje model **diverzifikácie príjmov a profesionalizáciu organizácie**.

- aj napriek ekonomickým neistotám a tlakom posledných rokov preukázala udržateľnosť modelu: v roku 2023 operovala s vyrovnaným ročným rozpočtom vo výške **1.526.586,89 €**, ktorý dokáže hospodárne využiť na správu budovy a rozvoja ich účelu; všetok vytvorený zisk sa reinvestuje do rozvoja Kampusu NC a nadačných aktivít (poz.: EBITDA za rok 2023 predstavovala **117.507,83 €**; zaplatená Daň z príjmu **61.048,69 €**)
- spustenie spoplatneného **parkovacieho systému** v roku 2024, ktorý o.i. splňa aj potrebu regulácie parkovania v areáli.
- poskytovanie služieb **krátkodobých prenájmov** na kultúrne, spoločenské a firemné podujatia a budovanie ponuky služieb kreatívneho priemyslu pre súkromný sektor.
- Nadácia prešla v roku 2023 procesom strategického plánovania a **zavádza nové systémy správy; pracuje na “upskilling-u” svojho tímu**.
- vývoj a **implementácia digitálnych nástrojov**: zefektívnenie správy nájomných vzťahov, priebežného diaľkového merania spotrieb energií, ich vyúčtovania a systematického zberu dát; finančného reportingu s cieľom zvyšovania efektivity riadenia organizácie a Kampusu Nová Cvernovka.

## 4. Dôvody pre aktualizáciu zmluvy a identifikované limity nastavenej zmluvnej spolupráce

### 4.1 Kľúčové dôvody

- **Reakcia na zvýšenie prevádzkových nákladov a krízové situácie:** energetická a inflačná kríza z posledných rokov výrazne obmedzila finančnú kapacitu Nadácie na rozvoj Kampusu; zároveň v roku 2025 sa jej dotknú opatrenia Vlády SR v oblasti konsolidácie verejných financií popri udržiavaní dostupnosti svojich služieb pre vybrané cieľové skupiny.
- **Celkový odhadovaný investičný dlh** budov a areálu vo výške viac ako 10 mil. € zahŕňajúci aj nevyhnutné havarijné opravy a rekonštrukcie, čo ohrozuje základný ekonomický model centra, plnenie zmluvného účelu a verejnej misie.
- **Areál preukázateľne fungujúci ako jeden celok:** rôzne časti areálu a jeho funkcie sú prepojené a pri zohľadnení potreby efektívnej a koordinovanej správy sa nedajú deliť podľa budov.
- **Aktualizácia rozvojového plánu Nadácie** na najbližšie obdobie, ktorý ako priority stanovuje rekonštrukciu strechy bývalej školy (vrátane prípravy na zelené strechy a inštaláciu solárnych panelov), dokončenie vodozádržných opatrení s dobudovaním záplavovej lúky a osadením ďalších retenčných nádrží, pokračovanie v energetických opatreniach zahŕňajúcich zateplenie fasád a výmenu okien a dofinancovanie prípravy projektovej dokumentácie **plánovanej rekonštrukcie budovy bývalého internátu** so zrealizovaním začiatku rekonštrukčných prác.
- **Relatívne krátka zostávajúca doba nájmu:** aktuálne nastavenie trvania Nájomnej zmluvy môže limitovať možnosti získať financie a ekonomicky racionalizovať rozsiahlejšie investície na obdobie 20 a viac rokov.
- **Neflexibilita investičných míľnikov:** povinnosť dosiahnuť predpísané míľniky bez ohľadu na reálne potreby areálu spôsobuje, že zdroje by mohli byť použité neúčelne.
- **Celkové ohrozenie ekonomického modelu:** kombinácia investičného stropu limitujúceho možnosť odpočítavať ďalšie investície oproti nájomnému a vysoký investičný dlh predstavuje riziko pre udržateľný model NC.

### 4.2 Podporné dôvody

- **Nadácia je dôveryhodným partnerom,** ktorý plní svoje obsahové záväzky, mnohé aj nad rámec povinností. Ide o etablovanú inštitúciu v oblasti nezriaďovanej kultúry a jeden z vlajkových projektov kreatívneho priemyslu na Slovensku s veľkým potenciálom pre BSK.
- **Napĺňanie verejnej misie a dôvodov osobitného zreteľa:** Nadácia okrem poskytovania priestorov pre kreatívnych profesionálov organizuje kultúrne a vzdelávacie aktivity pre verejnosť vrátane detí, mládeže a študentstva, testuje a implementuje environmentálne opatrenia, vytvára priestor pre sociálne inovácie a voľnočasové aktivity pre rôznorodé komunity a pre ohrozené skupiny obyvateľstva a realizuje aj ďalšie verejnoprospešné činnosti.

- **Obmedzovanie priestoru pre občiansku spoločnosť:** slovenský tretí sektor v súčasnosti zažíva bezprecedentné útoky, ako aj výrazne zásahy do financovania mimovládnych neziskových organizácií zo strany štátu. To ohrozuje aj finančnú udržateľnosť Nadácie a ďalší rozvoj Kampusu Nová Cvernovka. Preto je podpora samosprávy v tomto období pre tretí sektor mimoriadne dôležitá.

#### 4.3 Limity súčasného zmluvného vzťahu nad rámec navrhovanej aktualizácie

- **Nemožnosť ručiť budovami za úvery:** aktuálny model financovania vyžaduje ručenie fyzickými osobami za verejný majetok, čo výrazne limituje možnosti skokovej investície z pohľadu finančného objemu aj rizika ručiteľov. Stratégia rozvoja je preto momentálne založená na postupných čiastkových opravách a rekonštrukciách, ktoré prioritizujú aktuálne potreby budov a areálu.
- **Obmedzený prístup k štrukturálnym fondom:** výzvy na čerpanie zdrojov z európskych štrukturálnych fondov alebo štátneho rozpočtu sú často určené len pre subjekty samosprávy, prípadne vyžadujú, aby bol žiadateľ vlastníkom nehnuteľnosti, čo výrazne obmedzuje možnosti Nadácie žiadať o tieto zdroje.

## 5. Návrhy na aktualizáciu a zefektívnenie Nájomnej zmluvy medzi BSK a Nadáciou Cvernovka

### 5.1 Rozšírenie účelu nájmu

#### **a) návrh aktualizácie**

Rozšírenie účelu nájmu s možnosťou (nie povinnosťou) kombinácie viacerých funkcií a to najmä na tieto verejnoprospešné funkcie:

- A. prevádzkovanie Kreatívneho centra
- B. prevádzkovanie Kultúrneho centra a Centra umenia
- C. prevádzkovanie Centra ekologickej regenerácie a vzdelávania
- D. prevádzkovanie Centra sociálnych inovácií
- E. prevádzkovanie Komunitného centra
- F. prevádzkovanie dostupného komunitného nájomného bývania
- G. prevádzkovanie ďalších verejných služieb a občianskej vybavenosti

#### **b) súčasný stav**

Nadácia Cvernovka je viazaná prevádzkovať budovy ako

- a) kreatívne centrum (v budove bývalej školy) a
- b) centrum metropolitných inovácií (v budove bývalého internátu) založené na 3 funkciách:
  1. stredisku mimovládnych organizácií a umeleckých ateliérov,
  2. rozšírení komunitných verejných služieb a
  3. vytvorení priestoru pre dostupné bývanie,pričom žiadna z týchto funkcií nesmie presiahnuť 50 %.  
(Vid'. tiež Preambulu Nájomnej zmluvy body F a G.)

#### **c) zdôvodnenie**

Z pôvodného zámeru založeného na prevádzkovaní Kreatívneho centra sa prirodzeným vývojom stal priestor s rôznorodou škálou funkcií. Spolu vytvárajú jedinečne prepojený ekosystém verejnoprospešných funkcií, ktorý sa nedá rámcovať jednou definíciou ani vtesnať do jednotlivých budov. Voláme ho preto Kampus Nová Cvernovka. Rozšírenie oficiálneho účelu otvára zároveň širšie možnosti pri grantových príležitostiach.

Aktuálnou víziou Nadácie Cvernovka je byť expertnou a odolnou organizáciou, ktorá spravuje fyzickú aj sociálnu transformáciu nevyužívaného areálu na dostupnú oázu tvorivosti, otvorenosti, regenerácie, spolupráce a udržateľnej budúcnosti pre všetkých. Rozšírenie účelu nájmu, zjednotenia funkcií pôvodných bodov osobitného zreteľa obidvoch budov a doplnenie nových funkcií, ktoré odrážajú skúsenosti, potenciál aj víziu Kampusu Nová Cvernovka sprehľadňuje jeho funkcie a programy.

## **5.2 Zlúčenie investičných povinností pod jeden predmet nájmu**

### **a) návrh aktualizácie**

Zmeniť ustanovenia, ktoré vyžadujú povinné investície do jednotlivých budov zvlášť a zjednotiť túto povinnosť pre jeden predmet nájmu (Kampus Nová Cvernovka).

### **b) súčasný stav**

Z dôvodu postupného schválenia dlhodobého nájmu oboch budov Zastupiteľstvom BSK (r. 2016 budova bývalej školy, r. 2017 budova bývalého internátu) sa povinné investície do jednotlivých budov v Nájomnej zmluve posudzujú oddelene. Budova bývalej školy 740.000,- €, budova bývalého internátu 1.450.000,- €. Mimo povinnej investície a účelu nájmu sú inak všetky podmienky na prevádzku oboch budov rovnaké a zastrešené jednou Nájomnou zmluvou.

*(Vid' tiež body Nájomnej zmluvy 8.3.6., 8.3.7. a 8.3.8.)*

### **c) zdôvodnenie**

Obidve budovy (vrátane pozemkov k nim prislúchajúcich) sú pod jednou Nájomnou zmluvou a Nájomná zmluva ich aj definuje ako neoddeliteľné. Sumy povinných investícií nereflektujú na reálne investičné potreby areálu (napr. havarijný stav strechy na budove bývalej školy vyžadujúci rozsiahlu investíciu) a Nadácia Cvernovka je nútená investovať tam, kde to momentálne nie je nevyhnutné. Tým narúšajú ekonomickú logiku rozvoja Kampusu Nová Cvernovka.

## **5.3 Zrušenie stropu na zápočet investícií voči nájomnému**

### **a) návrh aktualizácie**

Upustiť od stanovenia hornej hranice investície za účelom zápočtu proti nájomnému. Vzhľadom na rozsiahlosť potrebnej investície (odhadovaný investičný dlh predstavuje vyše 10 mil. €) navrhujeme započítavať celú výšku investície proti nájomnému za Kampus Nová Cvernovka a dani z nehnuteľností, až do momentu jej úplného vyčerpania resp. uplynutia doby nájmu, kedy neodpísaná časť technického zhodnotenia majetku prejde do majetku BSK za 1,- €. Súčasťou návrhu je tiež započítanie investície do budovy bývalej školy, ktorá bola vykonaná nad rámec aktuálnej hornej hranice.

### **b) súčasný stav**

Nájomná zmluva umožňuje Nadácii Cvernovka zápočet investície do majetku BSK proti povinnosti platiť nájomné a daň z nehnuteľností len do výšky povinnej investície stanovenej samostatne pre každú budovu. Nad tieto sumy nie je momentálne zápočet možný. Posledný znalecký posudok na investíciu do budovy bývalej školy bol realizovaný v roku 2021, spolu s ním je odhadovaná hodnota investície pre budovu bývalej školy nad rámec zmluvného stropu vo výške 1,3 – 1,5 mil. €. Na doplnenie, za roky 2016–2023 bola voči nájomnému a dani z nehnuteľností za obe budovy zatiaľ započítaná investícia v hodnote 1.031.601,- €.

*(Vid' tiež body Nájomnej zmluvy 8.3.6., 8.3.7. a 8.3.8.)*

### **c) zdôvodnenie**

Sme za zachovanie systému zápočtov a zavedenie princípu "investuj alebo plať nájomné". Nastavený strop je však demotivačný – jeho dosiahnutie neumožňuje ďalší zápočet a



znemožňuje pokračovanie v ďalšom rozvoji popri platení nájomného. Investičný dlh areálu a oboch budov sa pohybuje minimálne na úrovni 10 mil. €. Platiť cca 160.000,- € ročne ako nájomné a daň z nehnuteľností a zároveň znižovať investičný dlh je nezlučiteľné s ekonomickým modelom Novej Cvernovky ako dostupného verejného centra s verejnými funkciami.

## **5.4 Investičný princíp namiesto míľnikov**

### **a) návrh aktualizácie**

Zavedenie princípu "investuj alebo plať nájom". Nadácia Cvernovka by sa zaviazala ročne investovať minimálne sumu zodpovedajúcu výške stanoveného ročného nájomného a vyrubenej dane z nehnuteľností. V prípade nedosiahnutia tejto úrovne by Nadácia Cvernovka tento rozdiel vyrovnala formou zaplatenia nájomného. V prípade vyššej investície ako sumy ročného nájomného by sa rozdiel preniesol do hodnotenia ďalších období. Investičný princíp by sa teda uplatňoval aj po dosiahnutí pôvodného celkového záväzku vo výške 2,19 mil. €. V tejto súvislosti navrhujeme otvoriť debatu o frekvencii priebežného oceňovania investície súdnym znalcom tak, aby sa adekvátne znížila administratívna záťaž pre BSK, napr. oceňovanie v 2-, 3- alebo 4- ročných intervaloch podľa reálnej potreby oboch strán.

### **b) súčasný stav**

Do budovy bývalej školy bola Nadácia Cvernovka povinná investovať 740.000,- €, pričom v 1. roku nájmu 350.000,- € a v nasledujúcich 10 rokoch (do r. 2026) ďalších 390.000,- € (podmienka splnená už v 1. roku). Do budovy bývalého internátu je Nadácia Cvernovka povinná investovať sumu 1,45 mil. € v štyroch míľnikoch, t.j. v 1. roku nájmu minimálne 30.000 € (splnené), v 2. – 4. roku nájmu minimálne 320.000,- € (nesplnené, chýba 40.564,- €), v 5. – 7. roku nájmu (september 2024) minimálne 500.000,- €, a v 8. – 10. roku nájmu minimálne 600.000,- €.

*(Vid' tiež bod Nájomnej zmluvy 8.3.9.)*

### **c) zdôvodnenie**

Na postupnú transformáciu areálu a znižovanie investičného dlhu potrebuje Nadácia Cvernovka väčšiu flexibilitu. Nadácia Cvernovka financuje rozvoj areálu (ku ktorému nemá vlastnícke právo) bez priamej podpory verejného sektora. Nadácia Cvernovka získala v roku 2016 na úvodnú rekonštrukciu úvery vo výške 750.000,- € (ich splatnosť končí v rokoch 2026 – 2029). Fixne nastavené míľniky nereflektujú na

- a) neočakávané situácie globálneho charakteru, ktoré nie je možné predpovedať ani pružne mitigovať (energetická kríza a pandémia Covid-19),
- b) možnosti čerpania úverov a grantov na budovu vo vlastníctve tretej strany,
- c) reagovanie na aktuálne grantové výzvy,
- d) časové nároky a realitu procesu stavebného konania.

## **5.5 Predĺženie doby nájmu**

### **a) návrh aktualizácie**

Predĺžiť dobu nájmu areálu Nová Cvernovka o ďalších 15 rokov, t. j. dohromady na 40 rokov (od roku 2016), t. j. na 32 rokov od schválenia navrhovanej zmeny.

### **b) súčasný stav**

Doba nájmu budovy bývalej školy a budovy bývalého internátu a iných stavieb a pozemkov prislúchajúcich k budovám – je určitá – a to 25 rokov, pričom začína plynúť odo dňa začatia, t. j. od 1. 8. 2016. Nájomný vzťah medzi BSK a Nadáciou Cvernovka by podľa Nájomnej zmluvy mal skončiť v roku 2041 (o 17 rokov).

*(Vid' body Nájomnej zmluvy 4.1.1. a 4.2.2.)*

### **c) zdôvodnenie**

Podľa aktuálnych modelov potrebuje Nadácia Cvernovka získať ďalšie návratné (úverové) prostriedky na rozvoj Novej Cvernovky so splatnosťou 20–30 rokov, aby mohla realizovať udržateľný ekonomický model s dopadom na širšie okolie a víziu Kampusu Nová Cvernovka – byť dostupným miestom umožňujúcim rozvoj talentu, podporu sociálnych a ekologických inovácií a sociálnej inklúzie. Dlhšia doba nájmu môže byť podmienkou aj pre niektoré grantové schémy.

## 6. Vysvetlenie jednotlivých ustanovení predkladaného uznesenia

V bode A.1.1 sa navrhuje rozšírenie účelu nájmu pre budovu školy.

**Zmena sa navrhuje, pretože aktuálne znenie nezahŕňa rozsah činností a strategické smerovanie Nadácie Cvernovka (nájomcu), ako aj z dôvodu zjednotenia účelu nájmu oboch budov.**

V bode A.1.2 sa navrhuje predĺženie doby nájmu budovy školy z 25 rokov na 40 rokov.

V bode A.1.3 sa navrhuje predĺženie doby nájmu budovy internátu z 25 rokov na 40 rokov.

**Tieto zmeny sa navrhujú z dôvodu umožniť nájomcovi uchádzať sa o dlhodobé granty resp. úvery s dlhšou dobou splatnosti. Súčasná nájomná zmluva je účinná do roku 2041, teda ešte ďalších 17 rokov. Po schválení zmeny bude zmluva účinná ešte ďalších 32 rokov.**

V bode A.1.4 sa navrhuje zrušenie záväzku nájomcu investovať do budovy školy 740.000,- €, pričom nájomcovi sa ukladá len povinnosť investovať do prenajatých nehnuteľností. Zároveň sa dopĺňa vymedzenie investícií a spôsob ich preukazovania v súlade s nájomnou zmluvou. V bode A.1.5 sa navrhuje zrušenie investičných míľnikov pre budovu školy a zároveň sa nájomcovi umožňuje uplatniť si zápočet nájomného (vrátane sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľností) do výšky skutočne vykonaných investícií a nie len do výšky povinnej investície.

**Tieto zmeny sa navrhujú s cieľom nahradiť princíp investičných míľnikov a investičného stropu princípom investovanie alebo platenia nájomného.**

V bode A.2.1 sa navrhuje rozšírenie účelu nájmu pre budovu internátu.

**Zmena sa navrhuje, pretože aktuálne znenie nezahŕňa rozsah činností a strategické smerovanie Nadácie Cvernovka (nájomcu) a Kampusu Nová Cvernovka, ako aj z dôvodu zjednotenia účelu nájmu oboch budov.**

V bode A.2.2 sa navrhuje zrušenie záväzku nájomcu investovať do budovy internátu minimálne 1.450.000,- €, pričom nájomcovi sa ukladá len povinnosť investovať do prenajatých nehnuteľností. Zároveň sa dopĺňa vymedzenie investícií a spôsob ich preukazovania v súlade s nájomnou zmluvou. V bode A.2.3 sa navrhuje zrušenie investičných míľnikov pre budovu školy a zároveň sa nájomcovi umožňuje uplatniť si zápočet nájomného (vrátane sumy zodpovedajúcej dani z nehnuteľností) do výšky skutočne vykonaných investícií.

**Tieto zmeny sa navrhujú s cieľom nahradiť princíp investičných míľnikov a investičného stropu princípom investovanie alebo platenia nájomného.**

V bode A.3 sa navrhuje, aby sa investície zrealizované na budove školy pred schválením tohto uznesenia, ktoré presahujú strop stanovený v pôvodnom uznesení, zarátali do celkového objemu zrealizovaných investícií. Zároveň sa konštatuje, že nájomca už nebude viazaný investičnými míľnikami pre jednotlivé budovy. Ustanovenie zároveň odkazuje na zmenu vykonanú v minulosti (Uznesenie 149/2019), ktorá umožňuje použiť investície do jednej budovy na zápočet nájomného za druhú budovu.

**Toto ustanovenie teda explicitne opisuje stav, ku ktorému dôjde po schválení jednotlivých zmien uvedených vyššie (A.1.4, A.1.5, A.2.2, A.2.3) a ktorý bude následkom nahradenia princípu investičných míľnikov a investičného stropu princípom investovanie alebo platenia nájomného.**

## **Zoznam príloh (v elektronickej podobe)**

- Vízia Kampus Nová Cvernovka 2030
- Plán činnosti Kulturného centra 2025-2027
- Výročné správy Nadácie Cvernovka 2018-2023