

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 23. apríla 2024

Materiál číslo: 62/2024

**Návrh na prenájom areálu Znievska 26 pre Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa,
Haanova 28, Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis zo štatistického registra organizácií
5. Výpis z LV
6. Mapu širších vzťahov a pôdorys
7. Fotodokumentácia
8. Výpis komisie
9. Stanoviska komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom **areálu Znievska 26** pozostávajúceho z **pozemku o celkovej výmere 6058 m² pozostávajúceho z pozemku** registra „C“ KN, **parc. č. 2091** s výmerou **3027 m²**, Zastavané plochy a nádvorí, Spôsob využívania: Pozemok, na ktorom je dvor, a z časti **pozemku** registra „C“ KN, **parc. č. 2092** s výmerou **3031 m²** z celkovej výmery 5027 m² Zastavané plochy a nádvorí, Spôsob využívania: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom; a **stavby Znievska 26, súpisné číslo 3114**, s výmerou nebytových priestorov **2805 m²**, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2092, **zapísané na LV č. 1748, v k.ú. Petržalka**, pre: **Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa**, Haanova 28, Bratislava, **IČO: 54 622 093**, za cenu: **30 €/m²/rok za nebytové priestory** v stavbe Znievska 26; **3 €/m²/rok za pozemok, za podmienky** realizácie investície do predmetu nájmu v sume **3 000 000,-€ s DPH** vynaložených žiadateľom do 24 mesiacov od vydania stavebného povolenia, a to za účelom prevádzky strednej odbornej školy, na dobu určitú 30 rokov odo dňa vydania stavebného povolenia.

Predmetný nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa s poukazom na čl. 6 bod 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého môže byť za prípad hodný osobitného zreteľa považovaný aj iný nájom, pri ktorom bude jasne zdôvodnený jeho význam pre mestskú časť, jej obyvateľov alebo iný všeobecne rešpektovaný verejný záujem, ktorým je v danom prípade podpora vzdelávania a zveľaďovanie majetku v správe mestskej časti. Zníženie nájomného je v súlade s podmienkou pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. 6 ods. 22 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou. Všeobecná hodnota nájomného pri nájme areálu za podmienky realizácie investície v sume 3 000 000,-€ s DPH je: za m² nachádzajúci sa v stavbe: 30 €/m²/rok, za m² príľahlého pozemku, na ktorom na ktorom je dvor 3 €/m²/rok.

Nájomná zmluva bude podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že Nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Predmet nájmu: **pozemok** o celkovej výmere **6058 m²** pozostávajúci z: pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2091 s výmerou 3027 m², na ktorom je dvor a časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2092 s výmerou 3031 m² z celkovej výmery 5027 m², v časti nezastavenej nebytovou budovou, **stavba Znievska 26**, súpisné číslo 3114, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2092, výmera vnútorných priestorov budovy je **2805 m²**, zapísané na LV č. 1748, v k.ú. Petržalka

Žiadateľ: **Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa**,
Haanova 28, Bratislava,
IČO: 54 622 093

Doba nájmu: **30 rokov** odo dňa vydania stavebného povolenia

Výška nájmu: **30 €/m²/rok za nebytové priestory v stavbe Znievska 26;**
3 €/m²/rok za pozemok, na ktorom na ktorom je dvor,

za podmienky realizácie investície do predmetu nájmu v sume **3 000 000,-€ s DPH** vynaložených do 24 mesiacov od vydania stavebného povolenia.

Predmet nájmu bol zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 913/2021 zo dňa 24.06.2021, Protokolom č. 118804142100 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 30.8.2021 **za účelom rekonštrukcie stavby a poskytovania „služieb spojených s predprimárnym vzdelávaním, vyučovacím procesom alebo poskytovaním sociálnych služieb s možnosťou postúpenia práv tretím osobám, ktoré poskytujú predprimárne vzdelávanie, sociálne služby alebo služby spojené s vyučovacím procesom.“** Mestská časť Bratislava-Petržalka po prevzatí predmetu nájmu realizovala čiastočné rekonštrukčné práce strechy. Mestská časť aktuálne neplánuje naplniť účel zverenia Predmetu nájmu prevádzkovaním areálu vo vlastnej réžii, pričom technický stav Predmetu nájmu to v súčasnosti ani neumožňuje. Činnosti, ktorých zabezpečenie spadá do kompetencie mestskej časti v rozsahu poskytovania služieb spojených s predprimárnym vzdelávaním, vyučovacím procesom alebo poskytovaním sociálnych služieb môže Mestská časť Bratislava-Petržalka kapacitne riešiť prostredníctvom iných nehnuteľností, napr. pri sociálnych službách v objekte bývalej MŠ Hrobákova 5. S poukazom na podmienky zverenia bude Mestská časť Bratislava-Petržalka žiadať Hlavné mesto SR Bratislavu o predĺženie doby splnenia podmienky zverenia z 31.12.2025 na 31.12.2027 a súčasne o rozšírenie možností financovania rekonštrukčných prác alternatívne o externé zdroje financovania.

Žiadateľ je nezisková organizácia, ktorá je prevádzkovateľom Lýcea C.S. Lewisa. Lýceum C. S. Lewisa je štvorročná stredná odborná škola so zameraním na podnikavosť, digitálne technológie a budovanie charakteru svojich študentov. Lýceum C.S.Lewisa je súčasťou

Združenia škôl C.S.Lewisa, ktoré tvoria Cirkevná základná škola – Narnia Bratislava, Pezinok, Trnava, Levice, či Bilingválne gymnázium C.S.Lewisa. Žiadateľ listom zo dňa 18.12.2023 oslovil Mestskú časť Bratislava-Petržalka so žiadosťou o prenájom vhodných priestorov na prevádzku strednej odbornej školy s kapacitou 240 študentov. Bližšie svoje požiadavky neuviedol. Po následnej komunikácii s Miestnym úradom mestskej časti Bratislava-Petržalka žiadateľ koncom februára vykonal obhliadku areálu Znievska 26, vo vzťahu ku ktorému následne adresoval Mestskej časti Bratislava-Petržalka návrh podmienok nájmu. Žiadateľ navrhuje uzavrieť nájomný vzťah na dobu 30 rokov odo dňa vydania stavebného povolenia na stavebnú činnosť, ktorá je nevyhnutná na opravu objektu budovy za súčasnej revitalizácie príslušného areálu. Žiadateľ navrhuje výšku nájmu v sume 1€/ročne, čo odôvodňuje nevyhnutnosťou investovania finančných prostriedkov v ním vyčíslenej sume 3 000 000,-€ s DPH do revitalizácie predmetu nájmu. Žiadateľ deklaruje, že uvedené prostriedky vynaloží do 24 mesiacov od vydania stavebného povolenia, pričom má záujem začať využívať predmet nájmu od začiatku školského roka 2025/2026.

Materiál bol predmetom rokovania odborných komisií a miestnej rady dňa 16.04.2024. **Miestna rada prerokovala predložený materiál a odporučila ho schváliť.** Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.



Lýceum C. S. Lewisa

**MIESTNY ÚRAD
PETRŽALKA**

Ing. Ján Hrčka
Kutlíková 17
851 02 Bratislava

Vec: žiadosť o prenájom priestorov v Bratislave-Petržalke

Sme stredná odborná škola, ktorá vznikla v septembri 2022 s aktuálnym počtom žiakov 103 a perspektívou na 240 študentov do roku 2026. Hľadáme priestory na prenájom vhodné pre školu nášho typu. Týmto žiadame o prenájom budovy v mestskej časti Bratislava-Petržalka, so začiatkom prenájmu do júla 2024.

V Bratislave, 18.12.2023

mgr. Zuzana Mikúšová

SOS lýceum C. S. Lewisa
Haanova 28
851 04 Bratislava
IČO: 54622093
DIČ: 2121752248



Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa, Haanova 28, 851 04 Bratislava
tel.: +421 901 788 744 · e-mail: info@lyceum.sk · www.lyceum.sk
IČO: 54622093 · DIČ: 2121752248 · IBAN: SK07 1100 0000 0029 4912 9790 – Tatra banka

Vážený pán starosta Hrčka,

Na základe našej doterajšej komunikácie si Vám dovoľujeme predložiť našu predstavu o možnosti prenájmu objektu a areálu bývalej materskej škôlky na Znievskej ulici č. 26, ktorý je aktuálne viac ako 15 rokov nevyužívaný.

Na základe predbežnej obhliadky objektu so statikom a architektom sme zistili, že objekt má vážne statické poruchy spôsobené dlhodobým poklesom podlažia pod vnútornými podlahami, poškodenú strešnú krytinu a odstránené alebo znefunkčnené všetky inžinierske rozvody (kúrenie, rozvody vody, dažďová a odpadová kanalizácia, elektrické inštalácie). Areál prislúchajúci k objektu je takisto zdevastovaný a zarastený neudržiavanou zeleňou, v niektorých častiach sú uložené odpadky.

Podľa vyjadrení našich odborníkov pre opätovné využívanie objektu bude potrebné minimálne:

- sanovať staticky poškodené podlahy na celej ploche budovy v prvom nadzemnom podlaží
- nanovo vybudovať približne 80% vnútorných zvislých konštrukcií
- vymeniť všetky okná a dvere
- opraviť strešnú krytinu
- nanovo vybudovať všetky vnútorné inžinierske siete
- zateplíť celý plášť budovy vrátane novej fasády

Na základe vyššie uvedeného a zohľadnení našich potrieb a možností si dovoľujeme navrhnúť rámcové podmienky nájmu. S cieľom

- navrhnúť a realizovať rekonštrukciu moderných priestorov pre vzdelávanie približne 220 študentov strednej odbornej školy
- a vytvoriť vhodné pracovné podmienky pre približne 40 stredoškolských pedagógov,

by sme sa zaviazali k nasledovnému:

- realizovať základné investície: 3 000 000,- EURO s DPH - rekonštrukčné náklady preinvestované do 24 mesiacov od vydania stavebného povolenia,
- udržiavať vonkajší areál budovy a
- využívať budovu len na vzdelávacie účely Lýcea C. S. Lewisa a podporné aktivity.

Za podmienok nájmu:

- Doba nájmu: 30 rokov od vydania stavebného povolenia na rekonštrukciu
- Výška nájmu: 1 EURO ročne

Našou ambíciou je začať budovu využívať na vzdelávacie účely od septembra 2025. Sme pripravení bezodkladne pristúpiť k príprave projektovej dokumentácie pre potreby stavebného povolenia na rekonštrukciu.

Vopred ďakujem za reakciu a tešíme sa na prípadnú budúcu spoluprácu.

Zuzana Mikloš Fabrici

Riaditeľka Lýcea C.S.Lewisa



Výpis

zo štatistického registra organizácií

Výpis má informatívny charakter.

IČO	54622093
Obchodné meno	Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa, Haanova 28, Bratislava
Dátum vzniku	20.05.2022
Dátum zániku	
Adresa sídla	Haanova 28, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85104
Okres	SK0105 – Okres Bratislava V
Obec	SK0105529460 – Bratislava - mestská časť Petržalka
Právna forma	119 – Nezisková organizácia
Hlavná činnosť SK NACE Rev. 2	85321 – Stredné odborné školstvo
Inštitucionálny sektor ESA 2010	15000 – Neziskové inštitúcie slúžiace domácnostiam
Druh vlastníctva	6 – Vlastníctvo združení, politických strán a cirkví
Kategória veľkosti organizácie	06 – 10-19 zamestnancov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 5.4.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 9:51:01
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 4.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 ČIASŤ ČI****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2092	5027	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3114	2092	11	Znievka 26		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 5.4.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 9:53:42
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 4.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2091	3027	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

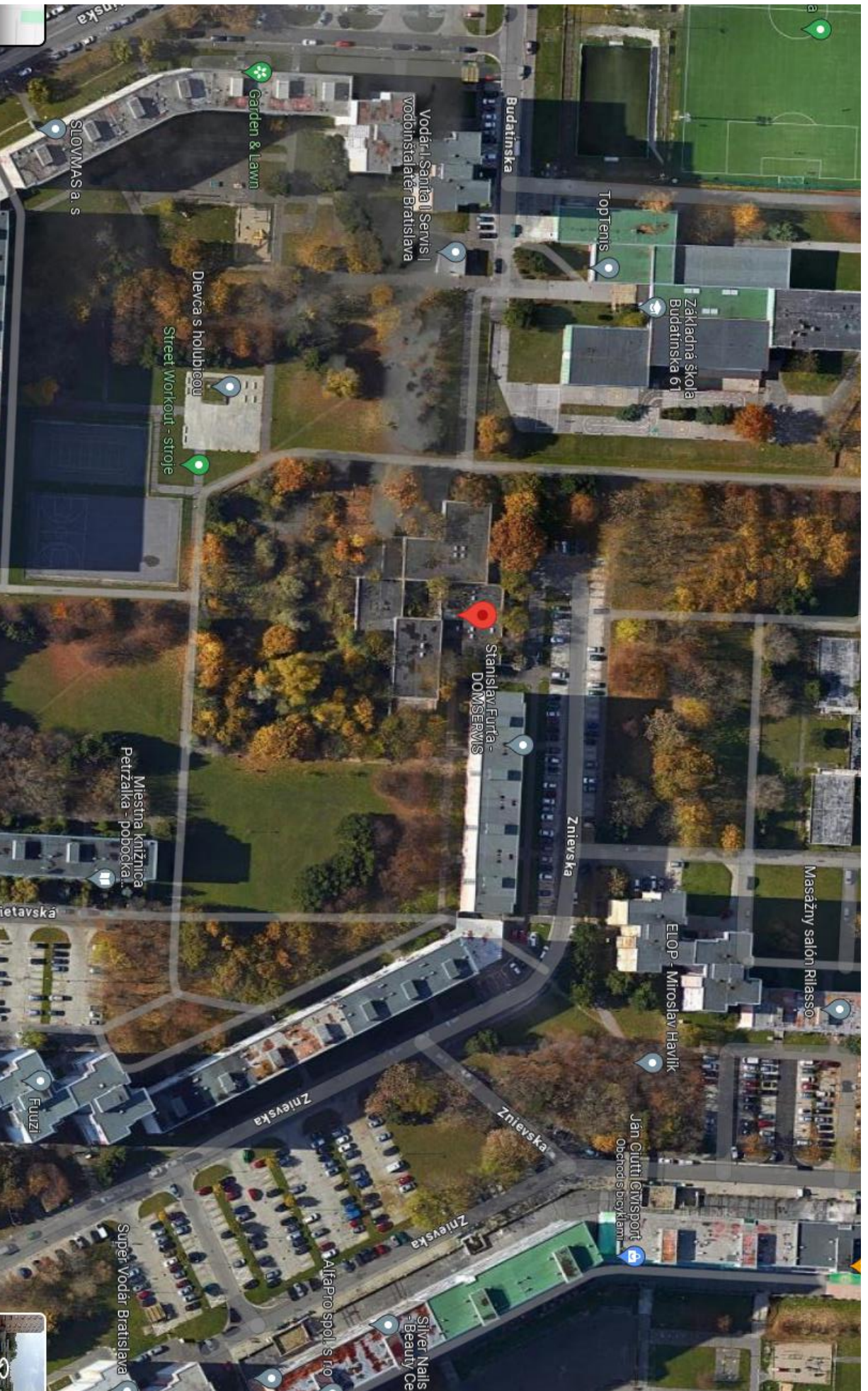
STAVBY nevyžiadané.

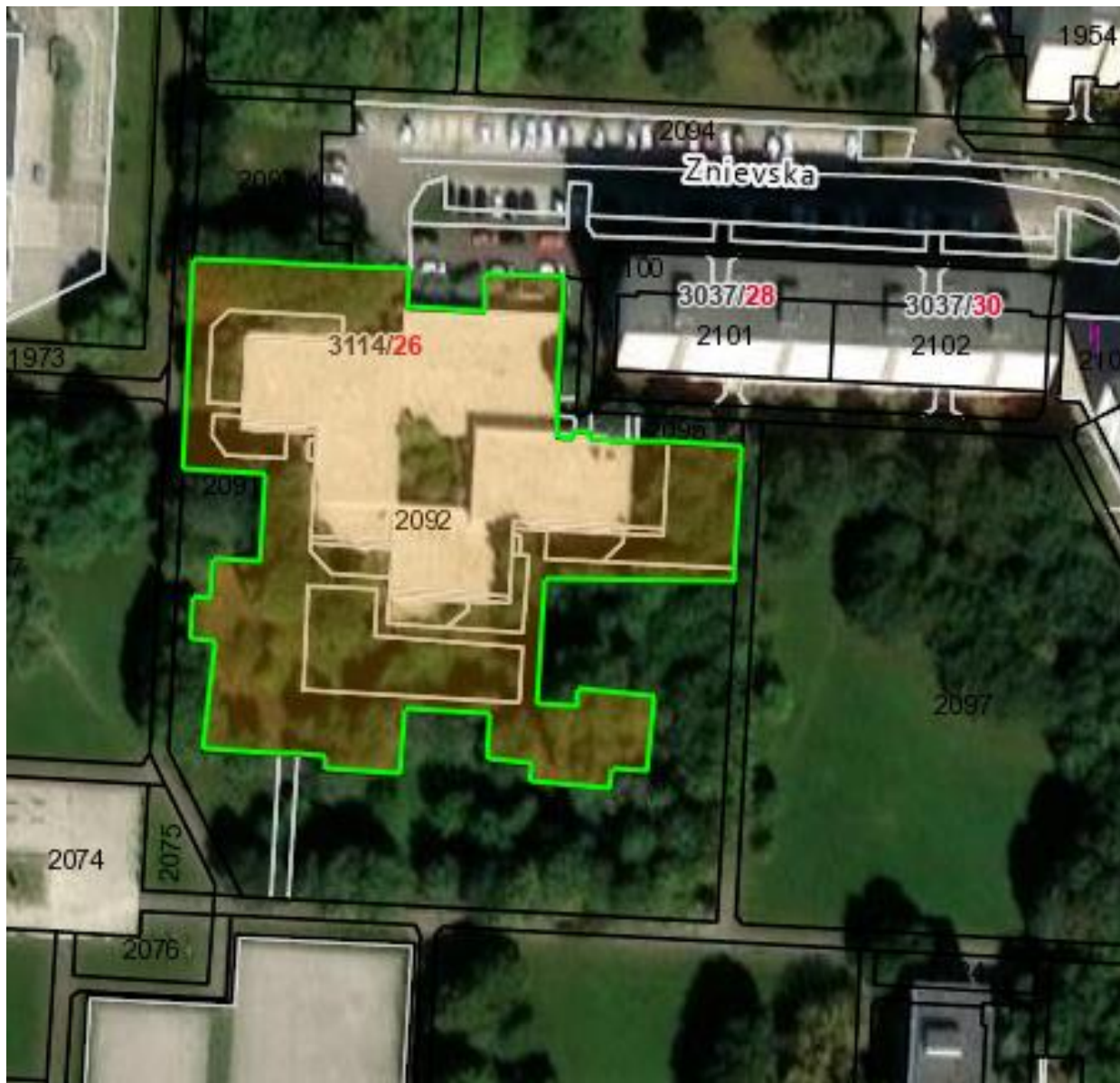
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

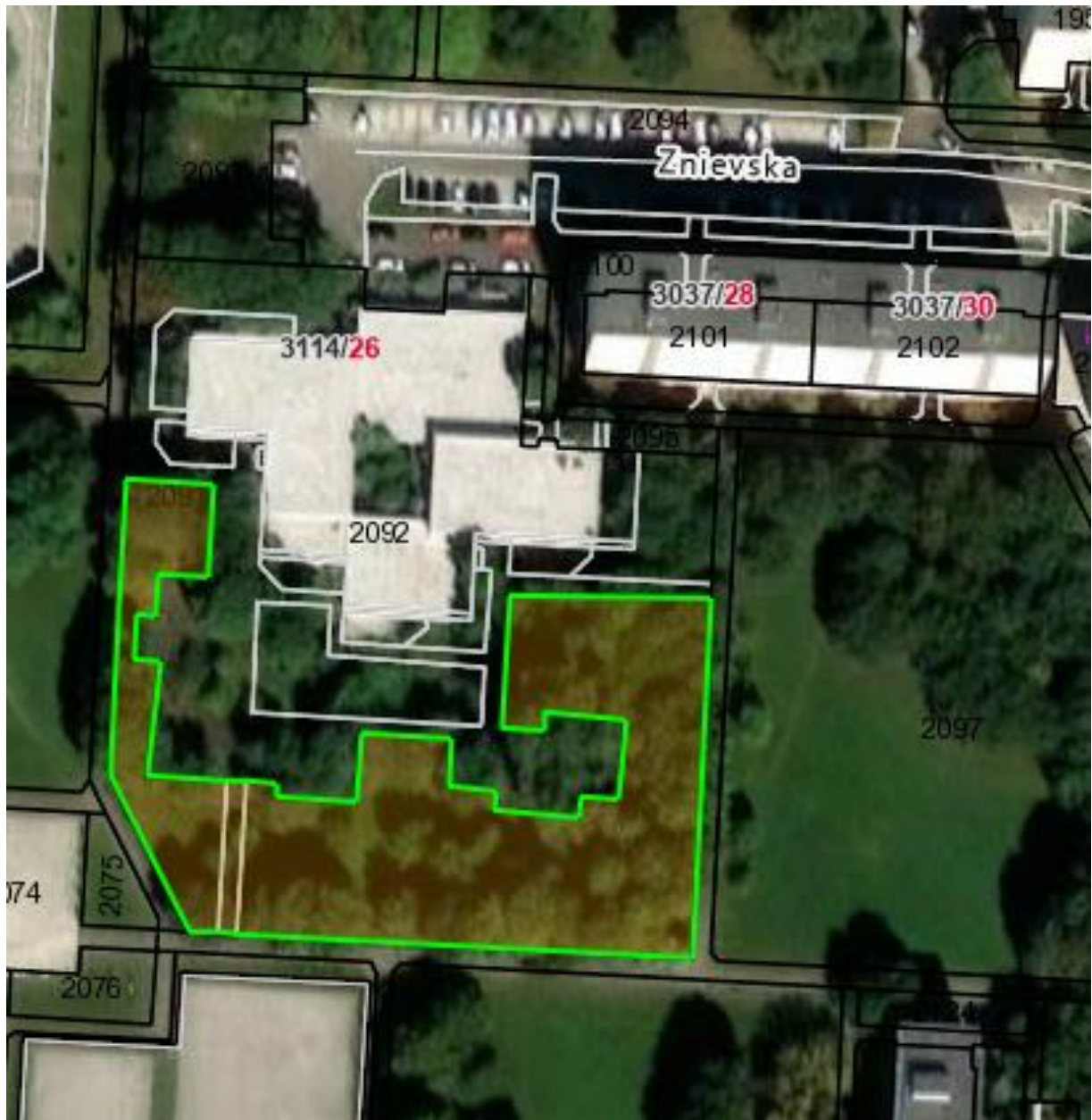
Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

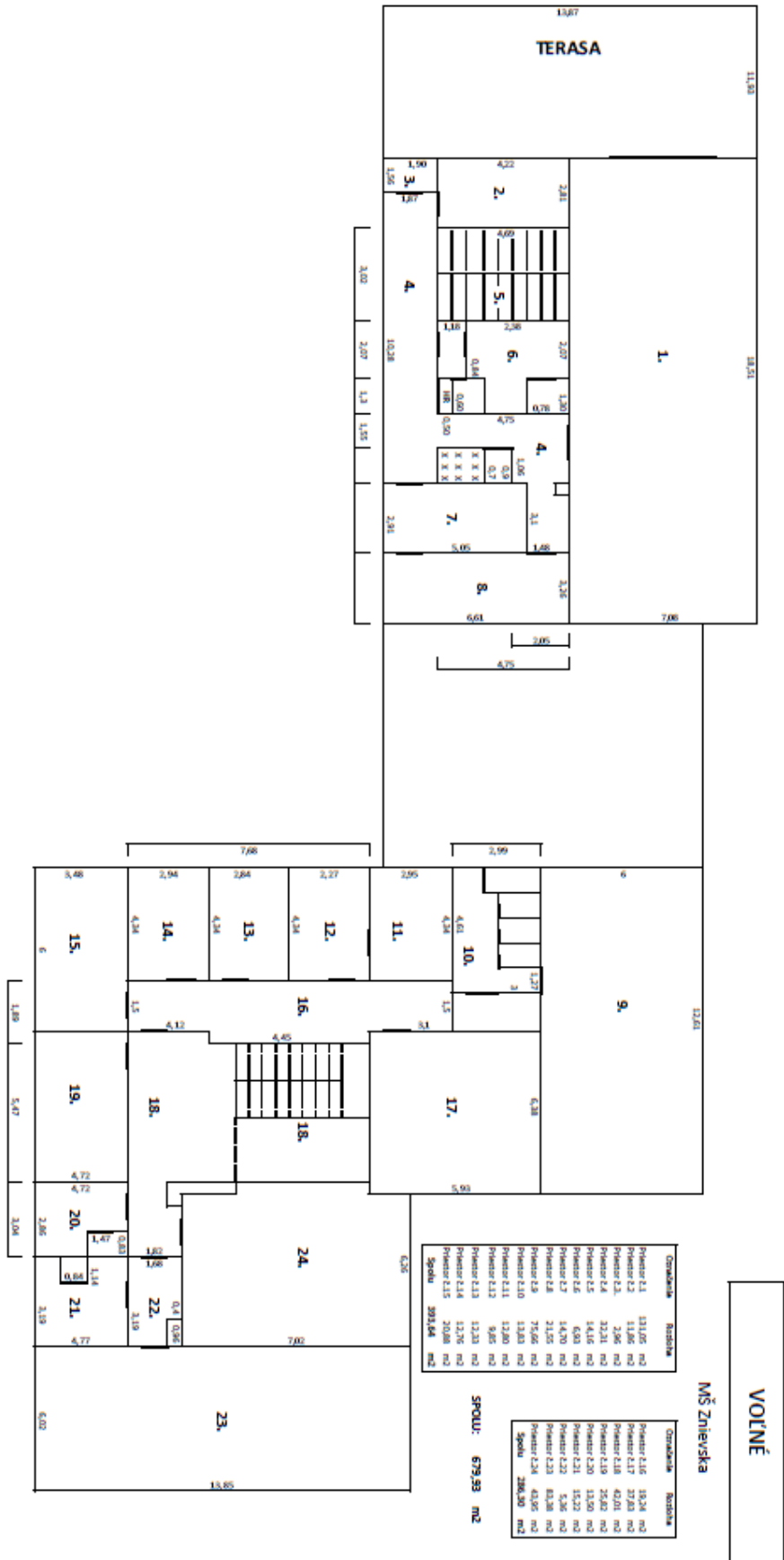






I. NP





**Fotodokumentácia súčasného stavu objektu bývalej materskej školy
na Znievskej ulici č. 26 v Bratislave – Petržalke**

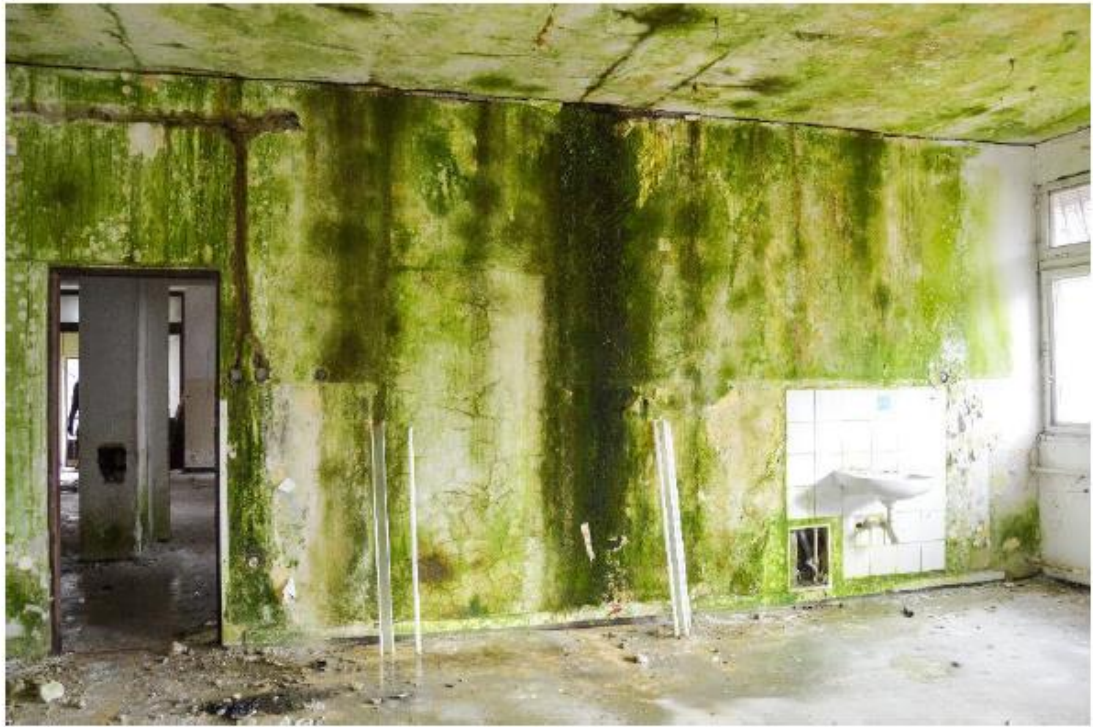
22. február 2024

















Výpis z uznesení
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo dňa 08. 04. 2024 od 16:30 hod,
konaného prezenčne v zasadacej miestnosti
v budove Miestneho úradu MČ Bratislava - Petržalka

Na začiatku rokovania boli prítomní:

predseda komisie: Pavol Pecen

členovia komisie: Mgr. Iveta Jančoková, Ing. Michal Kubinský, Andrej Balážik, Zdenko Pek, Mgr. Lena Bočkayová

K bodu 23

Návrh na prenájom areálu Znievska 26 pre Stredná odborná škola lýceum C.S.Lewisa, Haanova 28, Bratislava

Návrh na prenájom časti nehnuteľnosti v objekte ZŠ, Pankúchova 4, Bratislava, v k. ú. Petržalka, pre Športové zariadenia Petržalky, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál predstavil vedúci referátu správy miestneho majetku Mgr. Viktor Baumann

UZNESENIE:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť

nájom areálu Znievska 26 pozostávajúceho z **pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2091** s výmerou **3027 m²**, a **pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2092** s výmerou **5027 m²**, a stavby **Znievska 26, súpisné číslo 3114**, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2092, **zapísané na LV č. 1748, v k.ú. Petržalka, pre Stredná odborná škola lýceum C. S. Lewisa, Haanova 28, Bratislava, IČO: 54 622 093**, za cenu **1 €/rok**, za podmienky realizácie investície do predmetu nájmu v sume **3 000 000,-€ s DPH** vynaložených do 24 mesiacov od vydania stavebného povolenia, a to za účelom prevádzky strednej odbornej školy, na dobu určitú 30 rokov odo dňa vydania stavebného povolenia.

Predmetný nájom je prípadom hodným osobitného zreteľa s poukazom na čl. 6 bod 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou, podľa ktorého môže byť za prípad hodný osobitného zreteľa považovaný aj iný nájom, pri ktorom bude jasne zdôvodnený jeho význam pre mestskú časť, jej obyvateľov alebo iný všeobecne rešpektovaný verejný záujem, ktorým je v danom prípade podpora vzdelávania a zveľaďovanie majetku v správe mestskej časti. Zníženie nájomného je v súlade s podmienkou pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. 6 ods. 22 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou.

Nájomná zmluva bude podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že Nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť

Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča schváliť predložený materiál.

Hlasovanie:

Prítomných: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené s pozmeňujúcim návrhom v cene nájmu 25 EUR / m²/ rok s 2 ročným odkladom nájmu, nájom sa začne započítavať po získaní stavebného povolenia z preinvestovanej sumy 3. 000 000 EUR počas nasledujúcich 30.rokov

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	áno	nie	pozmeňujúcim návrhom v cene nájmu 25 EUR / m ² /rok s 2 ročným odkladom nájmu, nájom sa začne započítavať po získaní stavebného povolenia z preinvestovanej sumy 3.000.000 EUR počas nasledujúcich 30 rokov
Komisia športu			
Komisia kultúry a mládeže			
Školská komisia			
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja			
Finančná komisia			
Komisia sociálna a bytová			
Komisia investičných činností			
Komisia životného prostredia a verejného poriadku			
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti			
Mandátová komisia			
Komisia verejného záujmu			
Miestna rada	áno		