

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 12.12.2023

BOD č. 20

Návrh na schválenie zámeru na dlhodobý nájom stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslušiacom dvore parc. č. 3606, evidovaných na LV č. 2764, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, pre účely zriadenia strednej školy alebo gymnázia formou obchodnej verejnej súťaže.

Predkladá: JUDr. Ing. Martin Kuruc, v. r.
starosta

Zodpovedný: Ing. Lýdia Adamovičová, v. r.
prednostka

Spracovateľ: Mgr. Monika Dudová, v. r.
vedúca referátu správy
nehnutel'ného majetku

MATERIÁL OBSAHUJE:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenia komisií
4. Prílohy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti po prerokovaní

A/

s c h v a ľ u j e

zámer mestskej časti podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na **dlhodobý nájom** nehnuteľného majetku - **stavby** na **Vážskej 34**, súpisné číslo 5012 v Bratislave, druh stavby – budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum o výmere celkom 960 m² a **pozemku registra „C“ KN par. č. 3606 – pod stavbou a na príslužiacom dvore vo výmere 7171 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, evidovaných na LV č. 2764, k. ú. Vrakuňa, na **dobu určitú 25 rokov od 01.09.2025**, **pre účely zriadenia strednej odbornej školy, resp. gymnázia**, formou obchodnej verejnej súťaže

B/

ž i a d a

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

V súlade so znením v bode A/ uznesenia pripraviť kompletne súťažné podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže a predložiť návrh na ich schválenie na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie a stanovenie všeobecnej hodnoty majetku predmetnej nehnuteľnosti – stavby na Vážskej 34 v Bratislave pred realizáciou rekonštrukcie a prístavby.

Dôvodová správa

Nehnutelnosti - stavba na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave, druh stavby – budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum (plocha na školu 891 m², plocha býv. služobného bytu v užívaní súčasným nájomcom o výmere 69 m², celkom o výmere 960 m²) a **pozemok registra „C“ KN par. č. 3606 – pod stavbou a prináležiacom dvore vo výmere 7171 m²**, bez stavby o výmere 6211 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa (ďalej len „MČ“), evidovaných na LV č. 2764, k. ú. Vrakuňa. Budova je druhom stavby určenej pre školstvo, vzdelávanie a výskum. Celková výmera objektu je 891 m², mimo pôvodne služobného trojizbového bytu, ktorý je vo výmere cca 69 m². Objekt je jednopodlažný so vstupom od Vážskej ulice v Bratislave, MČ získala budovu na základe Zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníctva od hlavného mesta zo dňa 7.1.2011 pre účely výchovnovzdelávacie, ktorá bola pôvodne využívaná od roku 1977 po výstavbe ako materská škola. Časť tejto stavby bola pôvodne určená ako služobný dvojizbový byt, neskôr zväčšený na trojizbový, v ktorom doteraz býva nájomkyňa na základe pôvodnej uzatvorenej zmluvy s MČ.

Predmetnú stavbu užíva na základe uzatvorenej zmluvy o nájme od 1.7.2020 do 31.08.2025 súčasný nájomca Edux s. r. o. Bratislava, IČO: 52 560 813 na školské a vzdelávacie účely žiakov prvého až štvrtého ročníka osemročnej formy štúdia.

Samotný objekt na Vážskej 34 napriek čiastočným úpravám pôvodného nájomcu (od r. 2005-2020) Slovenské gymnázium ako aj súčasného nájomcu od roku 2020 (tí istí konatelia oboch spoločností) je v dosť nevyhovujúcom až havarijnom technickom stave. Objekt nie je zateplený, strecha preteká na viacerých miestach, okná boli vymenené len v priestore bývalého služobného bytu, elektroinštalácia nepostačuje kapacitne pre potreby intenzívneho využitia. Aj keď je to stavba slúžiaca na školské účely, nemá k dispozícii priestory telocvične, resp. nejaké iné vhodné priestory či jedáleň na prípravu a výdaj stravy. Školské výchovno-vzdelávacie zariadenia spolu so špeciálnymi výchovnými zariadeniami, školskými zariadeniami výchovného poradenstva a prevencie a školskými účelovými zariadeniami podľa § 112 zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov tvoria sústavu školských zariadení. Školy zaradené do siete škôl a školských zariadení podľa osobitného predpisu, ktoré zabezpečujú výchovu a vzdelávanie poskytujúcich na seba naväzujúce stupne vzdelania tvoria sústavu škôl.

Sústavu škôl tvoria tieto druhy škôl:

materská škola, základná škola, gymnázium, stredná odborná škola, konzervatórium, školy pre deti a žiakov so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami, základná umelecká škola, jazyková škola.

Mestská časť má vzhľadom k nedostatočným kapacitným možnostiam záujem, aby daný objekt bol v rámci školských výchovno-vzdelávacích zariadení v budúcnosti výlučne využívaný pre účely strednej školy alebo gymnázia v danom území, nakoľko na tomto území sa nachádza postačujúci počet materských a základných škôl pre potreby občanov tejto MČ.

Súčasný nájomca požaduje od MČ vykonanie rekonštrukcie v dosť veľkom rozsahu, ale MČ nemá dostatok finančných prostriedkov na realizáciu komplexnej obnovy budovy. MČ má záujem, aby predmetná stavba tak ako doteraz slúžila aj naďalej pre výchovnovzdelávacie účely, ale nemá dostatočné finančné prostriedky na realizáciu obnovy a takmer nutnej kompletnej rekonštrukcie objektu, ktorý by splňal predpoklady pre tento účel. Z tohto dôvodu MČ navrhuje predmetný objekt prenajať výlučne na školské účely – zriadenie strednej školy, resp. gymnázia s tým, že nový vlastník by prevzal všetky zmluvné záväzky voči nájomcovi bytu (počas rekonštrukcie a prístavby nebude možné, aby v byte nájomca dlhodobo po dobu 3-5 r. býval).

Nový majiteľ by zrekonštruovaním celý objekt zveľadil nielen po technickej stránke, ale vytvorili by sa podstatne lepšie podmienky samotného štúdia a vzdelávacieho procesu. Výška príjmov z úhrad nájomného od súčasného nájomcu NP v objekte je ročne 12 477,00 Eur a regulované nájomné z prenájmu

3-izb. bytu. Budúci nájomca by za obdobie od podpisu Zmluvy o budúcej NZ uhradil len výšku nájomného v stanovenej minimálnej sadzbe v OVS- stavba cca 19 tis. + pozemok , čím by sa pokryla výška ušlého nájomného do doby do zahájenia školskej prevádzky najneskôr však do 01.09.2028 by nájomca bol povinný uhrádzať už nájomné v plnej výške ponúknuť v súťaži za prenajatý predmet nájmu.

MČ dá vyhotoviť aj znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti stavby na Vážskej 34 za účelom zistenia všeobecnej hodnoty majetku pred zahájením rekonštrukcie a prístavby danej stavby.

Názorným príkladom, ako je možné objekt ktorý bol v havarijnom stave obnoviť tak, aby bol kvalitne zrekonštruovaný a prebiehala výučba v takmer špičkovy zrekonštruovaných priestoroch, je susedný objekt na Vážskej 32. Nový nájomca za rok uhradil nielen nájomné vo výške viac ako 60 tis. Eur, ale aj celý ho zrekonštruoval pre potreby základnej školy (v prílohe pôvodné aj zábery vynovených priestorov Vážska 32). Na tento objekt taktiež MČ nemala financie na jeho obnovu a nájomca vybraný formou OVS zabezpečil v rámci nájomného vzťahu jeho úplnú komplexnú rekonštrukciu. Z tohto dôvodu MČ hľadá rôzne možnosti postupne nehnuteľný majetok obnoviť, aby aj po viac 45 rokoch mohol plniť svoju funkciu. Objekt Vážska 32 bol v roku 2022 formou OVS prenajatý na 20 rokov s vložением vlastných finančných prostriedkov súčasného nájomcu vo výške 1,5 mil. Eur.

Predložený návrh súťažných podmienok bude nastavený tak, aby v prípade schválenia mal víťaz súťaže dostatočný časový priestor zhruba 1,5r. na prípravu projektov na vykonanie rekonštrukcie a následne stavebného povolenia, ktorú by začal realizovať hneď po ukončení nájomného vzťahu so súčasným nájomcom po 01.09.2025 a v lehote do 3-5 rokov nielen objekt zrekonštruoval, ale aj na základe povolení začal prevádzkovať školu. Nakoľko vyhlásenie OVS je verejné, aj súčasný nájomca stavby na Vážskej 34, ktorá má byť predmetom OVS, má možnosť sa zapojiť do vyhlásenej súťaže.

Uznesenie

z V. spoločného rokovania komisií MZ Bratislava-Vrakuňa, konaného dňa 21.11.2023

Uznesenie č. 64/2023 zo dňa 21.11.2023

Návrh na schválenie zámeru na nájom stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslušenstvom dvore parc. č. 3606, evidovaných na LV č. 2764, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, pre účely zriadenia strednej školy alebo gymnázia formou obchodnej verejnej súťaže.

Komisia po prerokovaní odporúča

A/ schváliť

zámer mestskej časti podľa § 9a a § 9aa ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na nájom nehnuteľného majetku **stavby na Vážskej 34**, súpisné číslo 5012 v Bratislave, druh stavby – budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum a **pozemku registra „C“ KN par. č. 3606 – pod stavbou a príslušenstvom dvore vo výmere 7171 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, evidovaných na LV č. 2764, k. ú. Vrakuňa, formou obchodnej verejnej súťaže,

B/ požiadať

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

Zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie a stanovenie všeobecnej hodnoty majetku predmetnej nehnuteľnosti.

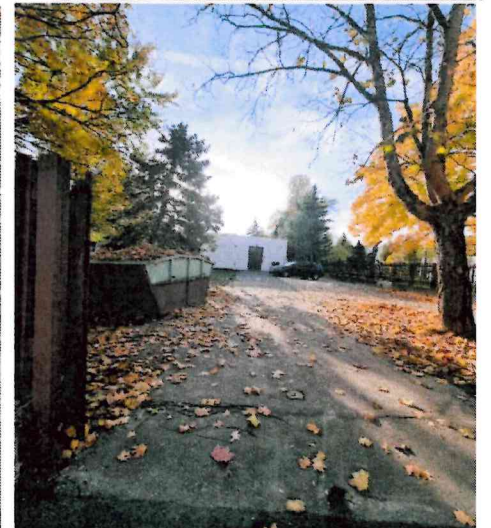
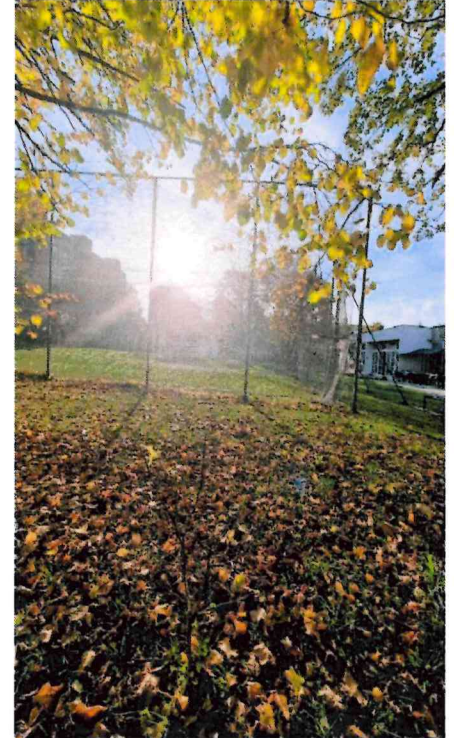
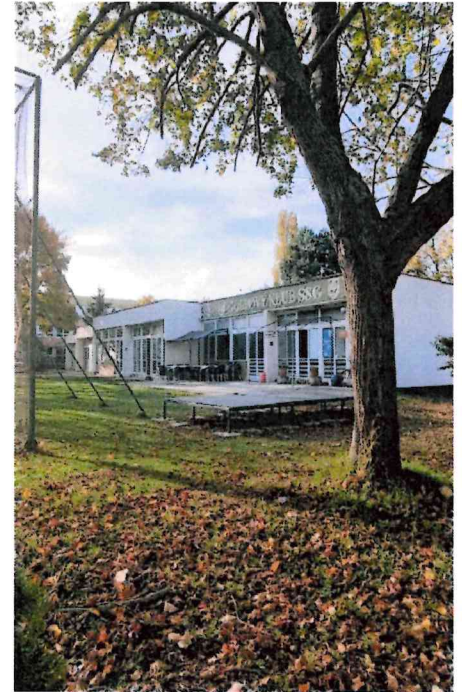
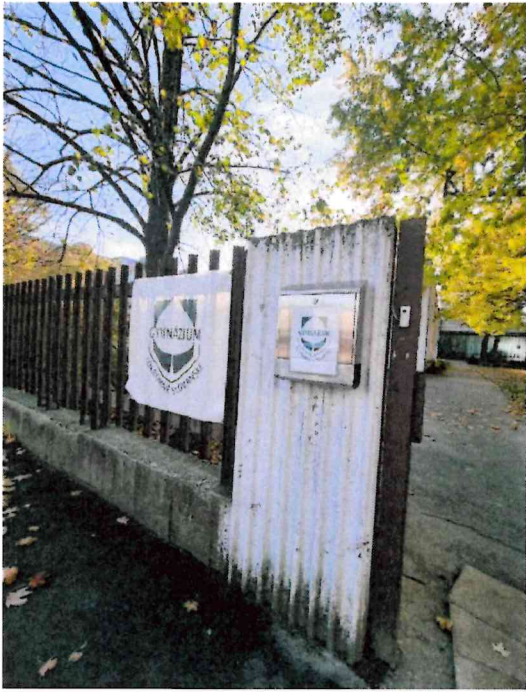
V súlade s bodom A/ uznesenia pripraviť súťažné podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže a predložiť návrh na ich schválenie na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Počet prítomných: 13

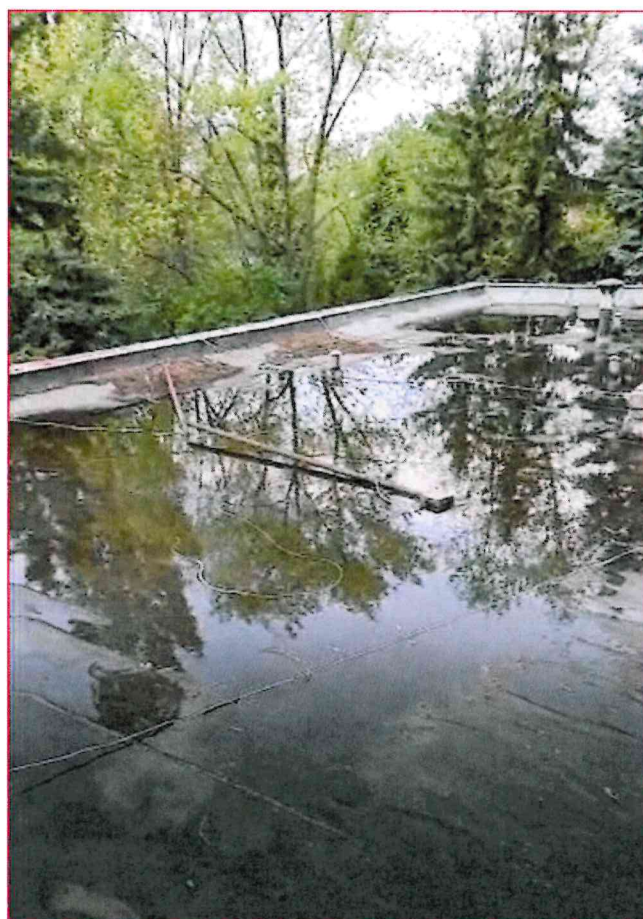
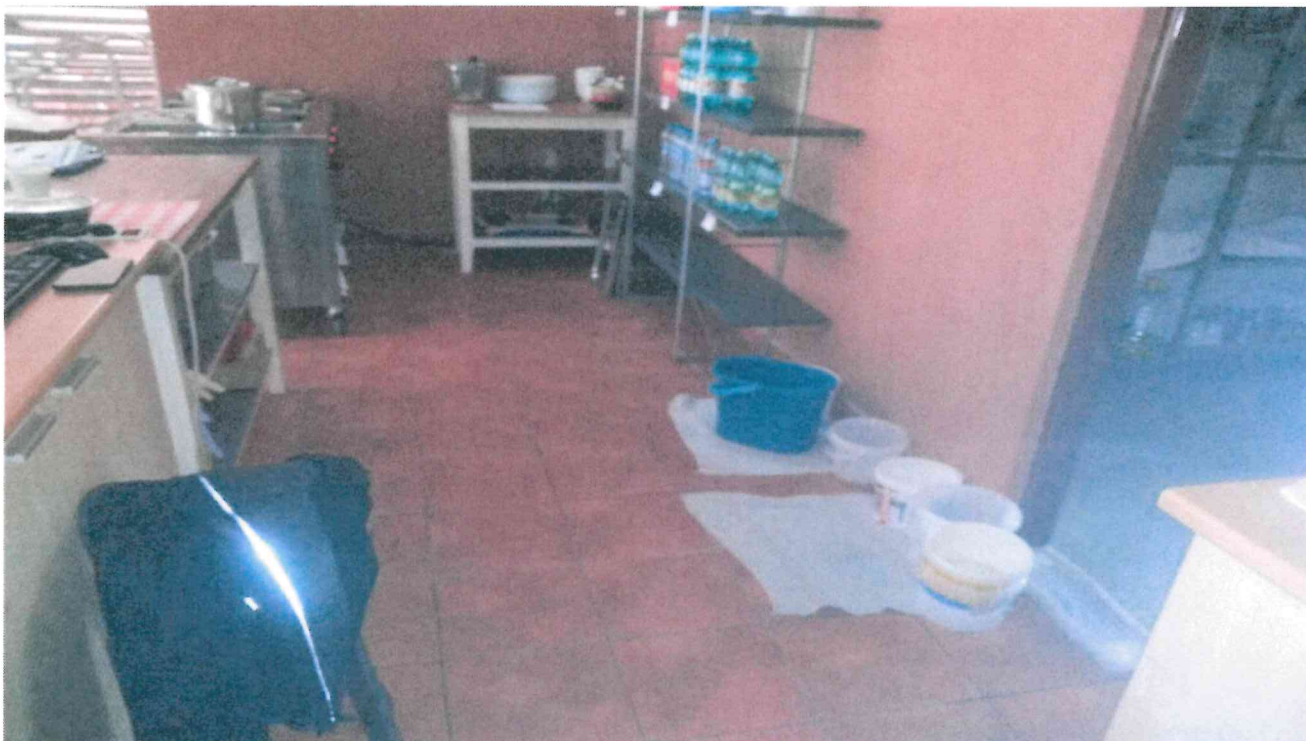
Hlasovanie: ZA: 10 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 3 / NEHLASOVAL: 0

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none">- zariadenia administratívy, správy a riadenia- zariadenia školstva- zariadenia kultúry- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,- zariadenia cirkví- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy- integrované zariadenia občianskej vybavenosti- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie- zeleň líniovú a plošnú- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiacie obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné		
<p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí- bývanie v rodinných domoch- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia- autokempingy- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory- stavby na individuálnu rekreáciu- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		



Objekt na Vážskej 34 v Bratislave v pôvodnom stave od r. 1977 Bratislava



Objekt Vážská 34 v Bratislave, rok 2021



Objekt Vážská 34 Bratislava - rok 2021



Zatekanie do býv. služobného bytu - Vážska 34 Bratislava



Pozemok parc. č. 3606 na Vážskej 34 v Bratislave – školský dvor

Stav k 18.5.2020

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 25.10.2023
Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa Čas vyhotovenia : 12:20:04
Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa Údaje platné k : 24.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2764
ČIASŤ ČIŠŤ

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
3606	7171	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5012 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3606							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

5012	3606	11	MŠ-Vážska 34		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	Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Šíravska 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR, IČO: 603295	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-1172/97 zo dňa 10.4.1997, GP 52/96. Žiadosť o zápis garáží 2067,2068/97 zo dňa 18.5.1998 Darovacia zmluva V-2109/04 zo dňa 13.12.2004 Darovacia zmluva V-7161/05 zo dňa 22.2.2006 Rozhodnutie o určení súp.čísła 2660/07-Št zo dňa 14.6.2007 Rozhodnutie o určení súp.čísła 2271/06-Št-28 zo dňa 8.6.2006 Rozhodnutie o určení súp.čísła 4723/06-Št-67 zo dňa 20.12.2006 Zmluva o bezodplatnom prevode podľa V-33253/10 zo dňa 7.1.2011 Zámenná zmluva podľa V-23382/16 zo dňa 14.9.2016.	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zápis č. 1541/484/2013/OSMPČ/DU zo dňa 18.02.2013, Z-3406/13	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Základná škola, Žitavská 1, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia	
	Protokol č. 455/2013 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy na Žitavskej 1 v Bratislave, Z-17660/13	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc.č. 3609/1, 3609/2 a stavbu so súp.č. 5043 na parc.č. 3609/1, Z-17660/13	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Názov

OBJEKT VÄĚSKA 34

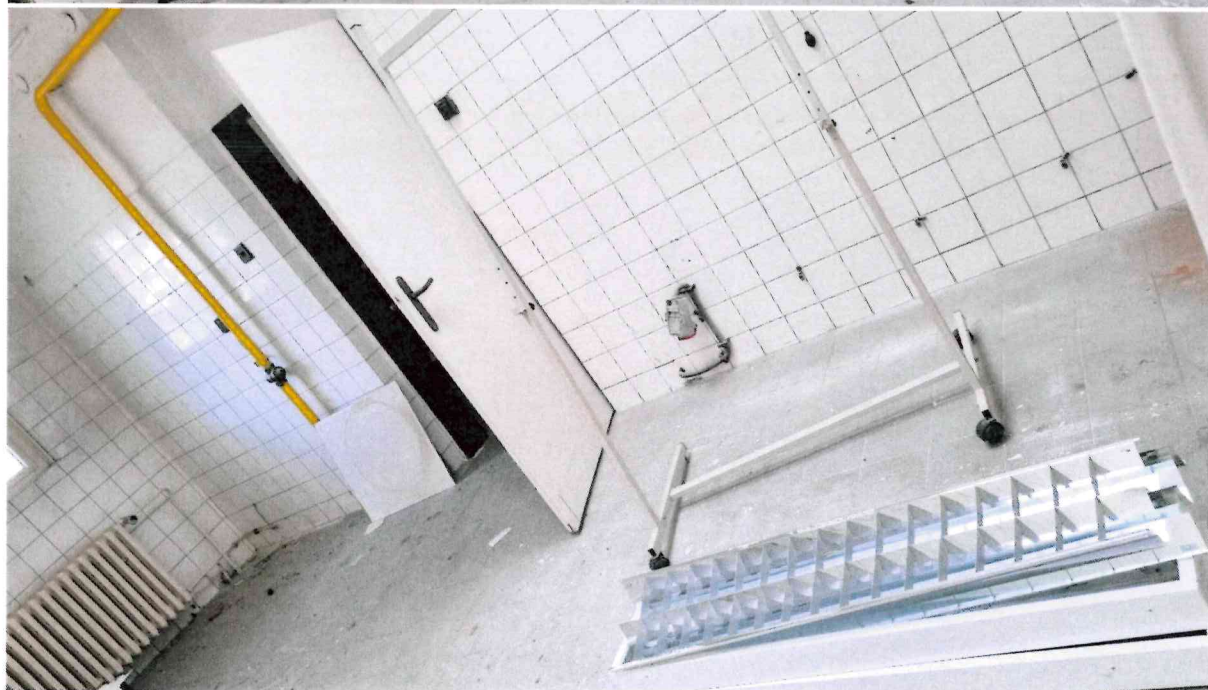
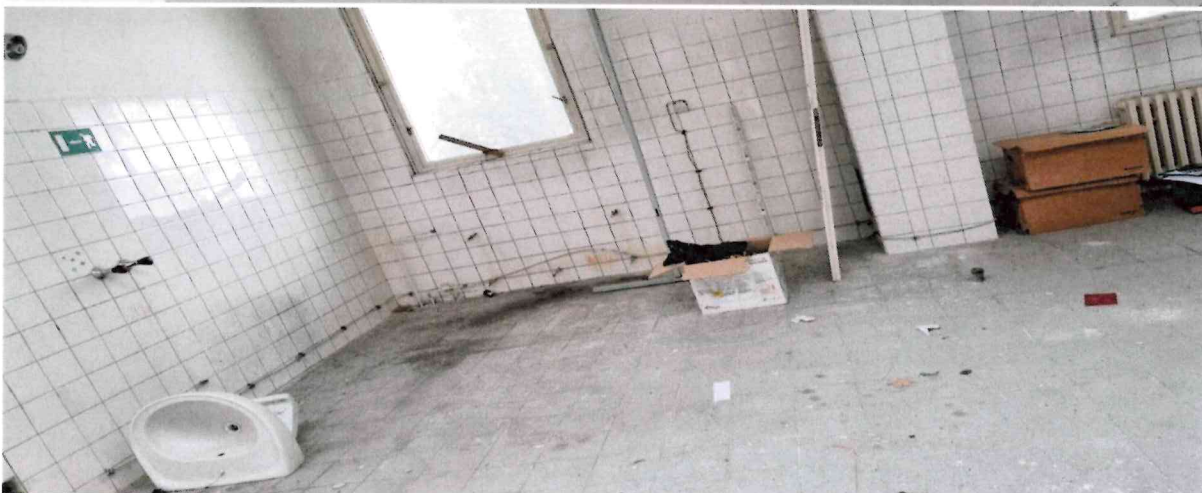
Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Vrakuňa > k.ú. Vrakuňa



BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022



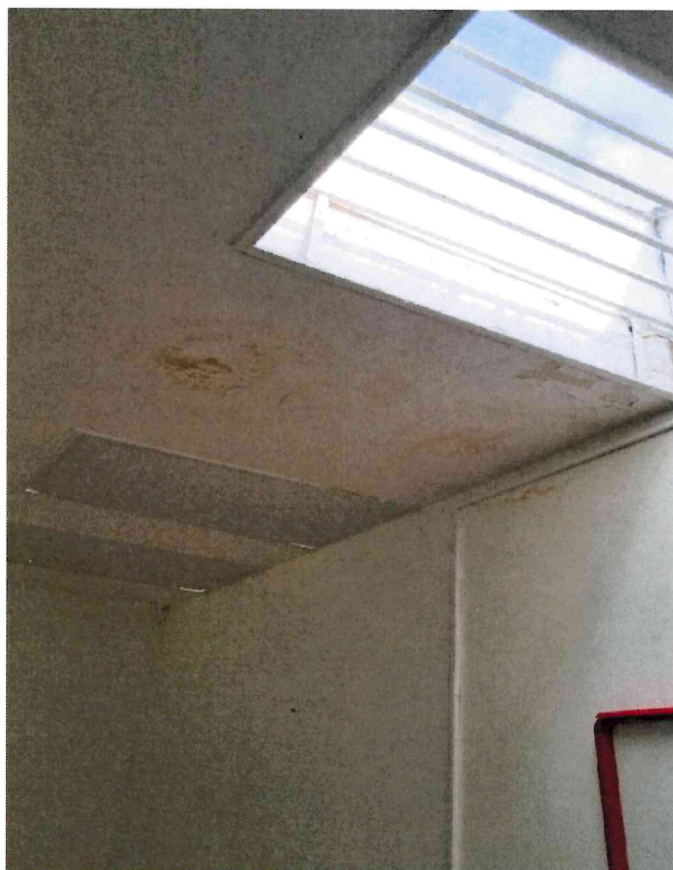
BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022



BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022

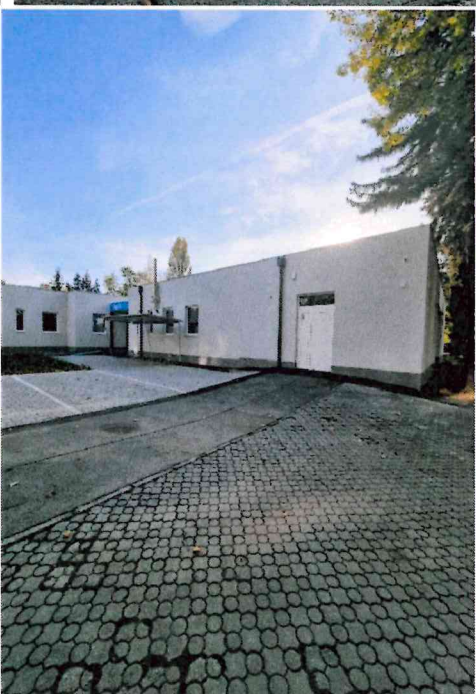
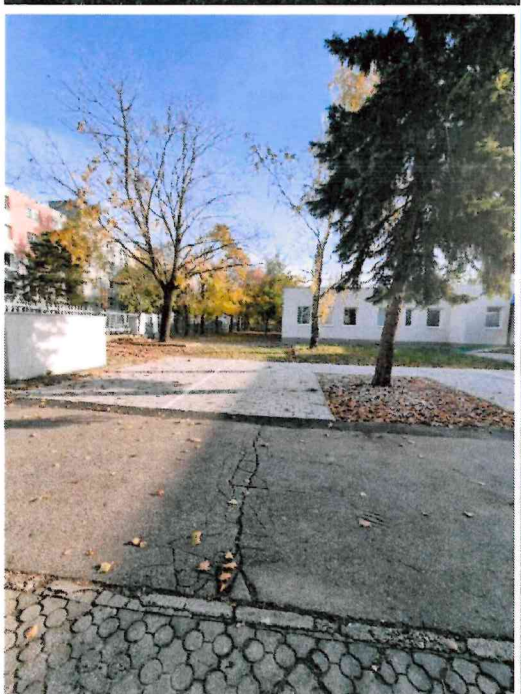
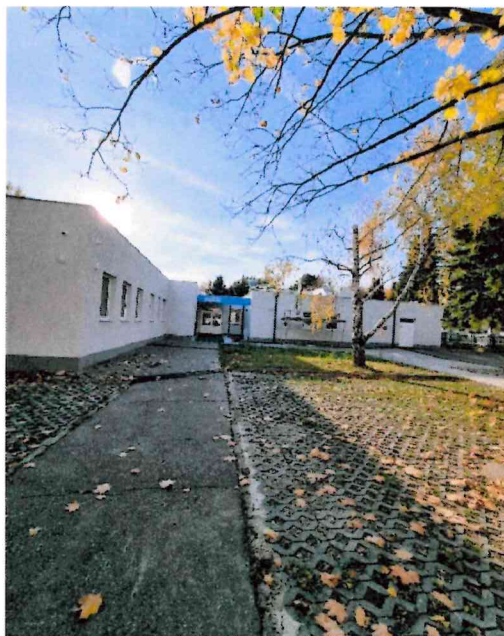


**BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022**

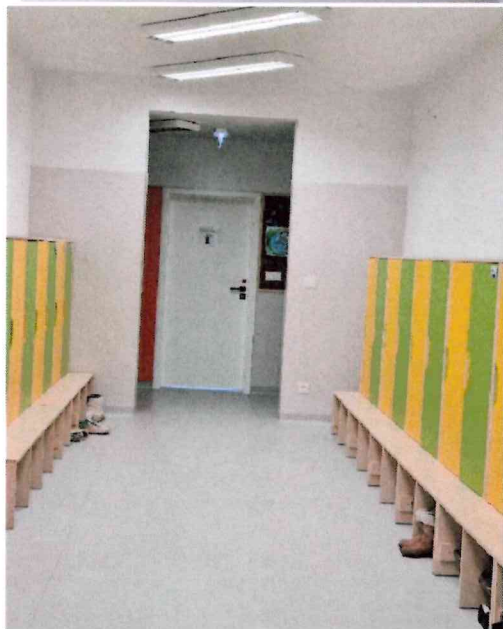


BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022

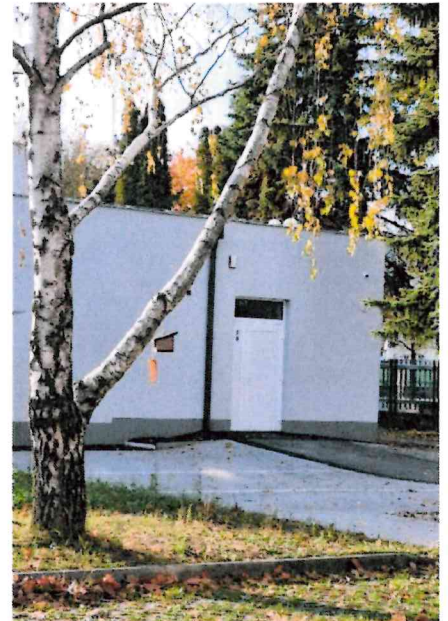




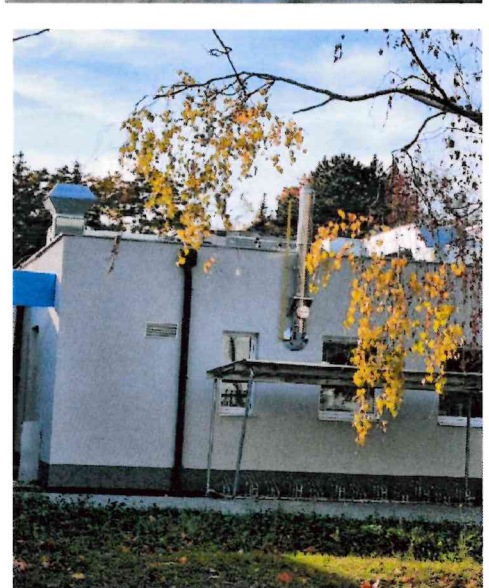
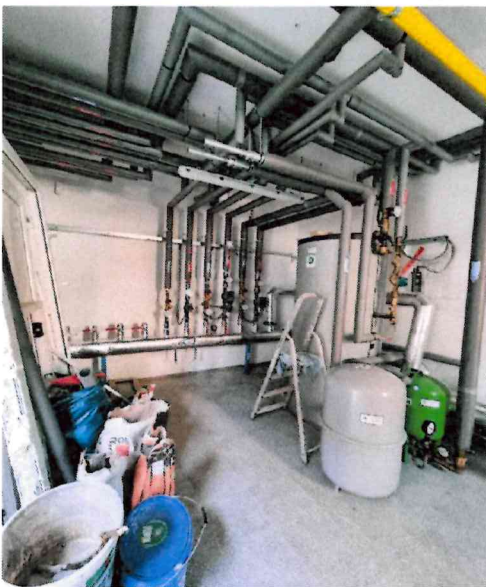
Objekt na Vážskej 32 Bratislava – rekonštrukcia nájomcom OZ Felix v roku 2023



Objekt na Vážskej 32 Bratislava – rekonštrukcia nájomcom OZ Felix v roku 2023



**Objekt na Vážskej 32 Bratislava – nová kuchyňa v roku 2023
nájomca OZ Felix**



**Objekt na Vážskej 32 Bratislava – nová kotolňa v roku 2023
nájomca OZ Felix**