

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Širavská 7, Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 23.04.2024

Bod č. 6

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva 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 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/stanoviská komisií
4. Prílohy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti po prerokovaní

A/ schvaľuje

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 predaj 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 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, formou obchodnej verejnej súťaže,

B/ žiada

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

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

2/ V súlade s bodom A/ uznesenia pripraviť súťažné podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a zmluvy o zriadení vecného bremena povinnosti strpieť zachovanie druhu stavby (budova pre školstvo – stredná škola), pričom kúpna zmluva bude obsahovať zmluvné dojednania ohľadne termínu rekonštrukcie stavby so začiatkom najneskôr v septembri 2025 (s už vydaným stavebným povolením) a termínu predloženie žiadosti o zaradenie školy do siete škôl v zmysle zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov najneskôr do februára 2026 s tým, že tieto povinnosti budú zabezpečené zmluvnou pokutou a právom spätnej kúpy.

3/ Predložiť návrh súťažných podmienok na schválenie miestnym zastupiteľstvom.

Dôvodová správa

Nehnutelnosti - stavba 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 prináležiacom dvore vo výmere 7171 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 891m², mimo pôvodne služobného trojizbového bytu, ktorý je vo výmere cca 60 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 stavu užíva na základe uzatvorenej zmluvy 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.

Súčasný nájomca požaduje od MČ vykonanie rekonštrukcie v dosť veľkom rozsahu, ale MČ nemá dostatok finančných prostriedkov na realizáciu komplexnej obnovy budovy. Mestská časť, 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 spĺňal predpoklady pre tento účel. Z tohto dôvodu MČ navrhuje odpredať objekt výlučne na školské účely s tým, že nový vlastník by prevzal všetky zmluvné záväzky voči súčasným nájomcom školských priestorov ako aj bytu, MČ by mala predkupné právo k danej nehnuteľnosti na LV po dobu 10 rokov.

Nový majiteľ by zrekonštruoval celý objekt zveľadil nielen po technickej stránke, ale vytvorili by sa podstatne lepšie podmienky samotného štúdia a vzdelávacieho procesu. Nový vlastník by zároveň uhradil kúpnu cenu za stavbu aj pozemok, ktoré by následne MČ mohla použiť na rekonštrukciu iného objektu vo vlastníctve, resp. zvereného do správy. Výška príjmov z úhrady nájomného od súčasného nájomcu NP v objekte je ročne 12 477,00 Eur a regulované nájomné z prenájmu 3-izb. bytu.

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 vložením vlastných finančných prostriedkov súčasného nájomcu vo výške 1,5 mil. Eur.

Predložený návrh súťažných podmienok bude nastavený tak, aby v prípade schválenia víťaz súťaže mal dostatočný časový priestor po podpise kúpnej zmluvy, vkladu vlastníckeho práva a predkupného práva do katastra, na prípravu projektov na vykonanie rekonštrukcie a následne stavebného povolenia po ukončení nájomného vzťahu so súčasným nájomcom po 01.09.2025 a v lehote do 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.

Uznesením č. 143/VIII/2024 zo dňa 13.02.2024 Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Vrakuňa schválilo súťažné podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na nájom stavby na Vážskej 34 v Bratislave. Súťaž bola vyhlásená od 21.02.2024 do 20.03.2024. Súťažné podmienky boli zverejnené na www.vrakuna.sk, v Hospodárskych novinách a v denníku SME a na sociálnych sieťach spravovaných mestskou časťou. O vyhlásení súťaže bol písomne upovedomený aj súčasný nájomca objektu, ktorý má priestory v nájme do 31.8.2025. Do súťaže sa nikto v stanovenom termíne neprihlásil, ani žiadny uchádzač nepožiadala o obhliadku predmetného objektu.

Nakoľko MČ má záujem o vykonanie komplexnej rekonštrukcie daného objektu, ktorý je v dost' zlom technickom stave a na území MČ zabezpečil kvalitnejšie podmienky na výučbu žiakov, opätovne predkladá na rokovanie MZ návrh na schválenie zámeru na predaj tohto objektu formou obchodnej verejnej súťaže.

Uznesenia/stanoviská komisií

Komisia pre kultúru a šport

Uznesenie č. 10/2024 zo dňa 04.04.2024

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslužiacom 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 MZ:

A/ **schváliť**

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 predaj 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 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, formou obchodnej verejnej súťaže,

B/ **požiadat'**

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu mestskej časti : 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 rokovaní miestneho zastupiteľstva.

Počet prítomných: 3

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

Komisia výstavby, územného rozvoja, životného prostredia a dopravy

Uznesenie č. 10/4/2024 zo dňa 03.04.2024

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslužiacom 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 MZ:

A/ **schváliť**

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 predaj 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 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, formou obchodnej verejnej súťaže,

B/ **požiadat'**

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 rokovaní miestneho zastupiteľstva.

Počet prítomných: 4

Hlasovanie: ZA: 4 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0 / NEHLASOVAL: 0

Komisia pre sociálne veci, zdravotníctvo školstvo

Uznesenie č. 27/2024 zo dňa 03.04.2024

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslužiacom 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 pre sociálne veci, zdravotníctvo a školstvo po prerokovaní

odporúča

1. **schváliť** 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 predaj 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 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, formou obchodnej verejnej súťaže,
2. **požiadat'** **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.

Hlasovanie: ZA: 5 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0

Komisia finančná podnikateľská

Stanovisko uznesenia č. 10/2024 zo dňa 04.04.2024

Návrh na schválenie zámeru na prevod vlastníctva stavby na Vážskej 34, súpisné číslo 5012 v Bratislave a pozemku pod stavbou a na príslužiacom 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 berie na vedomie:

A/

schváliť

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 predaj 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 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, formou obchodnej verejnej súťaže,

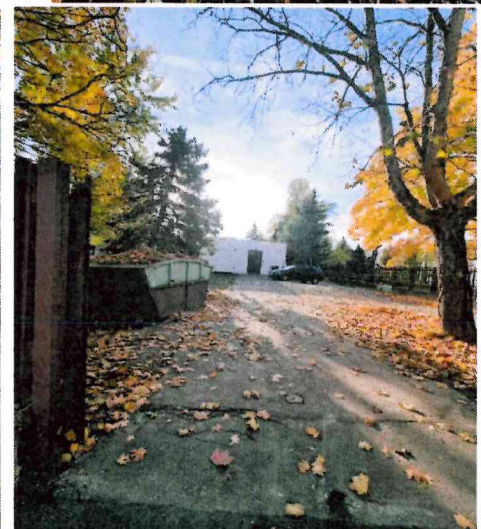
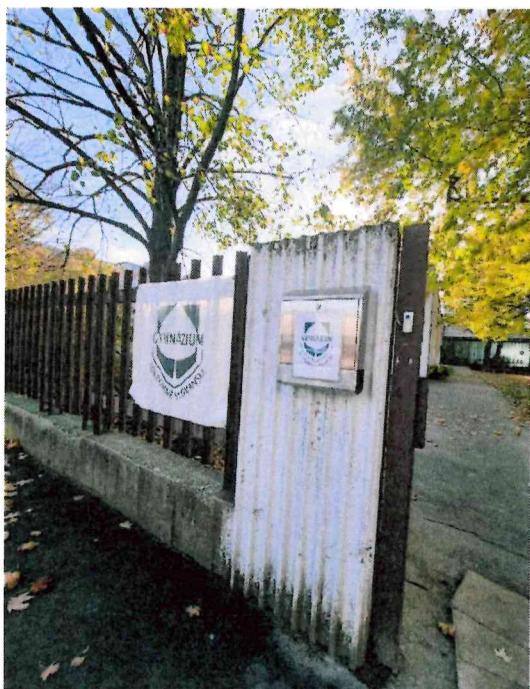
B/

požiadat'

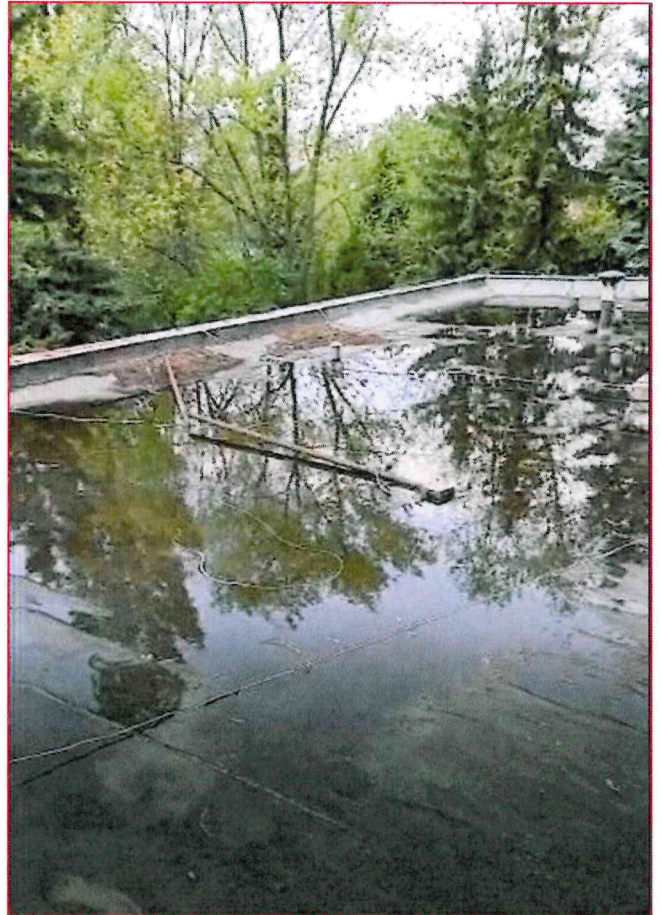
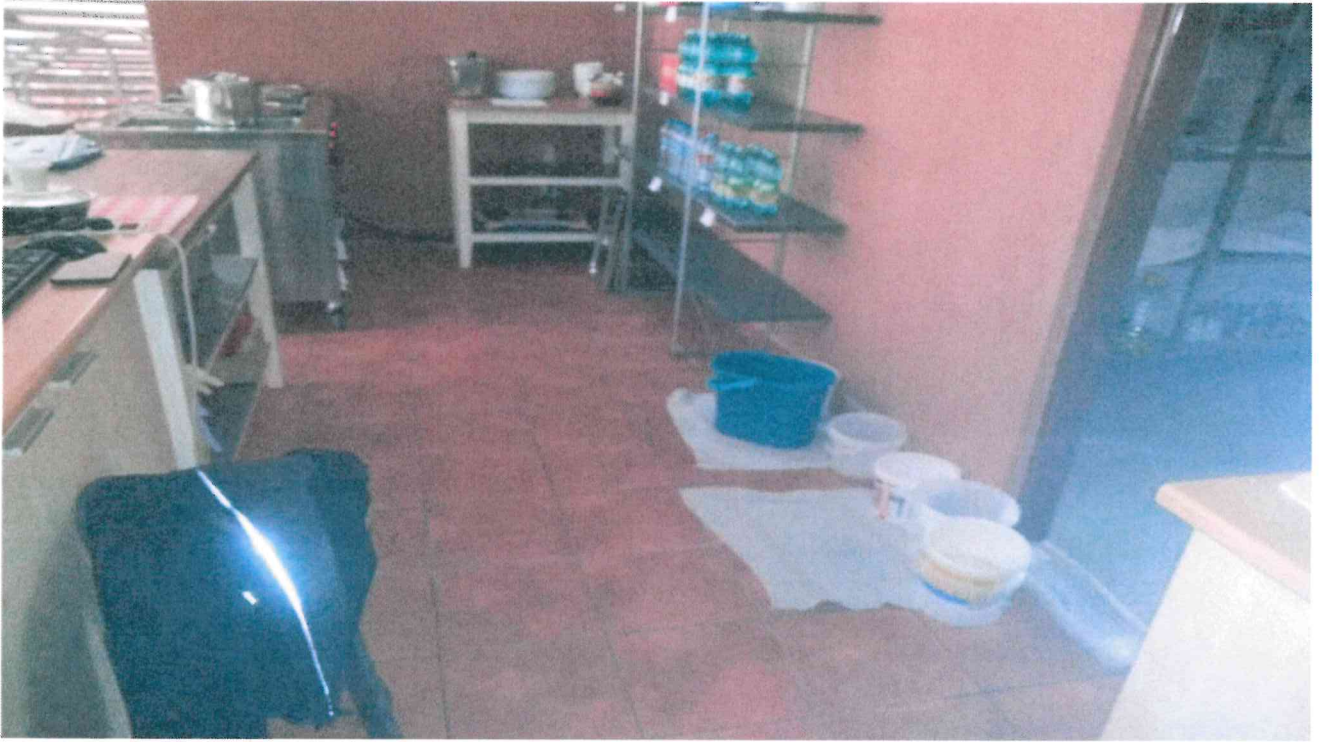
JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

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.



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 ČIERNY

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, Šíravská 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.	

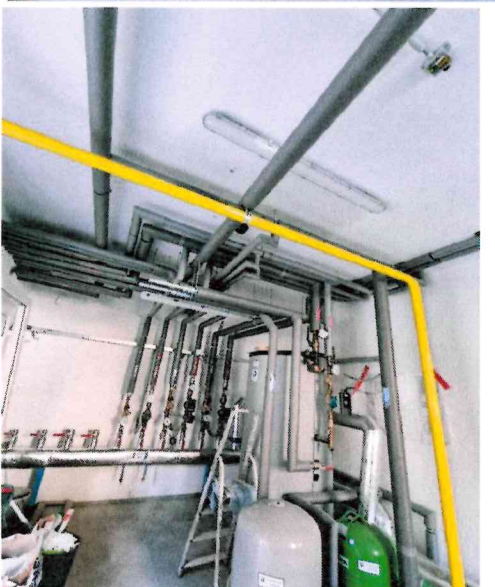
Správca

Počet správcov: 5

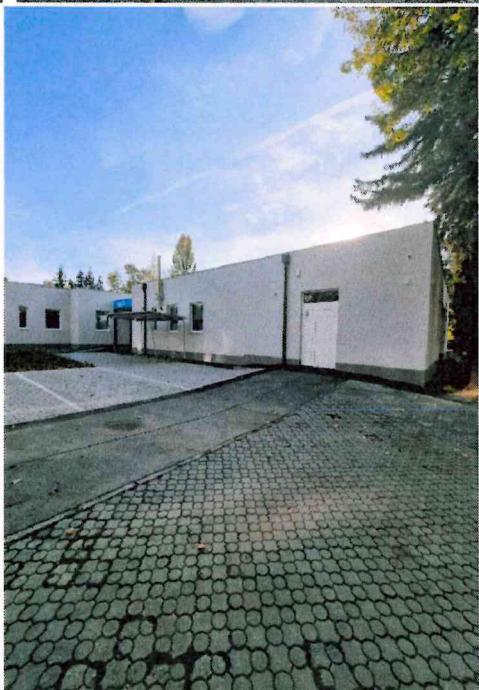
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Základná škola, Žitavská 1, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia	
	Protokol č. 455/2013 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.	



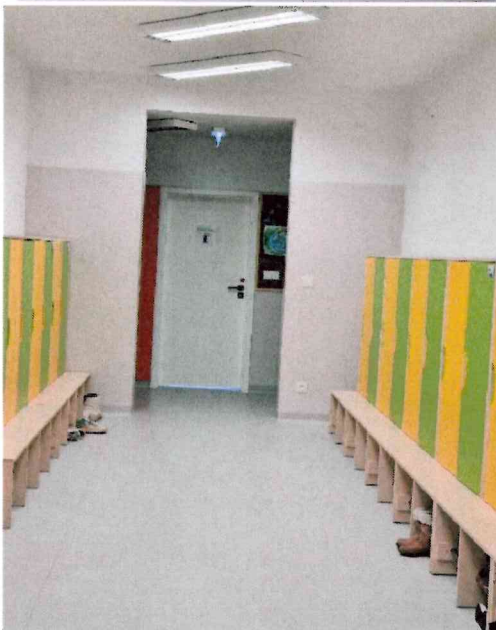
**Objekt na Vážskej 32 Bratislava – nová kuchyňa v roku 2023
nájomca OZ Felix**



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



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

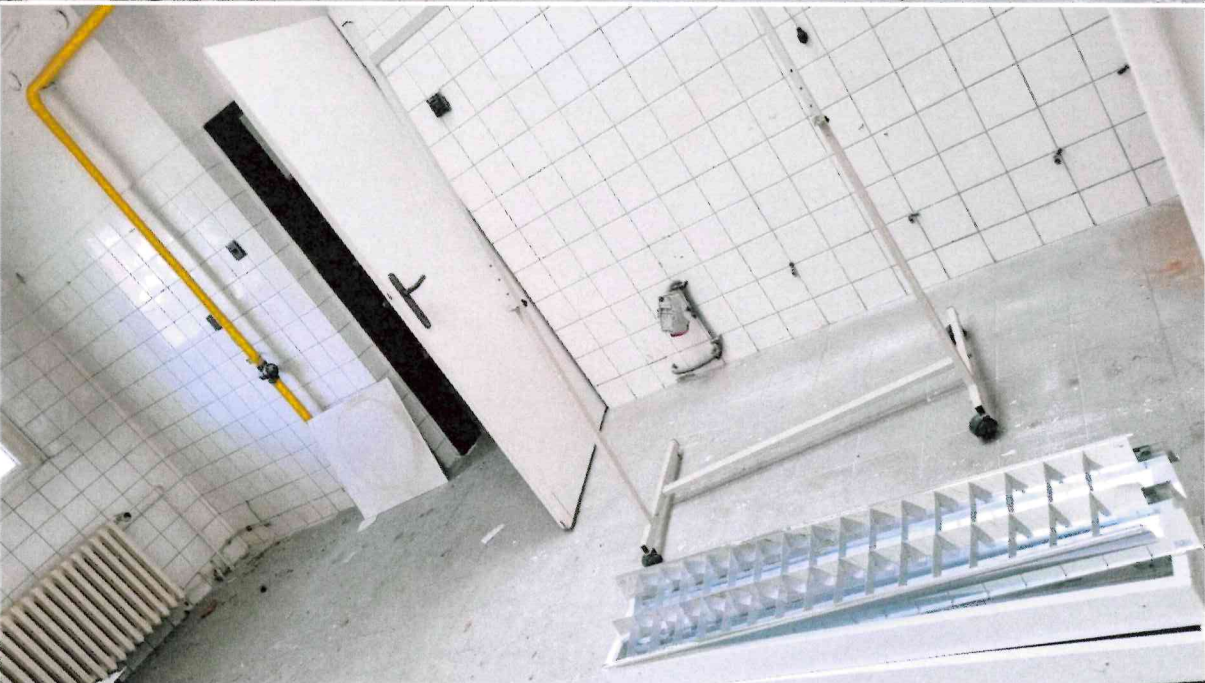


Objekt na Vážskej 32 Bratislava – rekonštrukcia nájomcom OZ Felix v roku 2023

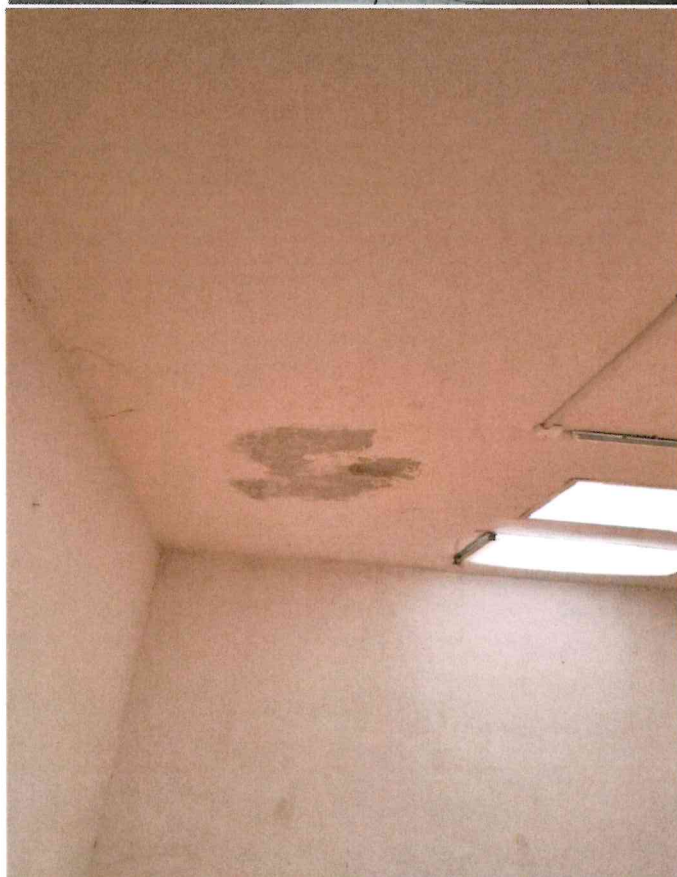
BUDOVA Vážska 32, súpisné číslo 5011 v Bratislave
Stav k 1.9.2022



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**

