

**Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Petržalka**

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava – Petržalka  
dňa 6.mája 2008

Materiál číslo : 175 /2008

K bodu : **Návrh na dlhodobý prenájom MŠ Vavilovova 18, Bratislava**

Predkladá :

Marián Miškanin  
prednosta

Návrh na uznesenie :

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-  
Petržalka

s c h v a ľ u j e

prenájom nebytového priestoru v objekte bývalej  
MŠ na Vavilovovej 18 o celkovej výmere 982,7  
m<sup>2</sup> na dobu 30 rokov pre Súkromnú materskú  
školu Vavilovova 18, Bratislava. Nájomné na  
dobu 15 rokov znížiť z 250,-Sk/m<sup>2</sup> ročne, t.j. z  
245 518,- Sk na 49 100,- Sk pri rekonštrukcii  
do troch rokov za 17 600 000,- Sk

Prerokované :

v Miestnej rade mestskej časti  
Bratislava – Petržalka dňa 22.4.2008

Spracoval :

Ing. Ľubica Majtánová  
referent referátu SMM ONM

## Dôvodová správa

Bývalá Materská škola na Vavilovovej ul. č. 18 bola vyradená zo siete materských škôl a výdajní stravy na základe uznesenia č. 171 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 26.10.2004. Rozhodnutiami Ministerstva školstva Slovenskej republiky č. CD-2005-2164/4063-1:098/MŠ zo dňa 8. 3. 2005 (MŠ Vavilovova 18) a č. CD-2005-2164/601-4:098/ŠJ zo dňa 8.3.2005 (výdajňa jedál pri MŠ Vavilovova 8) boli tieto objekty vyradené zo siete škôl a školských zariadení. Následne protokolom č. 2/2005 zo dňa 4.11.2005 bol tento objekt odňatý zo správy Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka a bol zverený do správy Stredisku sociálnych služieb Petržalka protokolom č. 3/2005 zo dňa 9.11.2005 s účinnosťou od 1.12.2005.

Súkromná materská škola, predtým Creative Media, s.r.o. má uzatvorenú nájomnú zmluvu zo dňa 30. 11. 2005 so Strediskom sociálnych služieb Petržalka zastúpeným Mgr. Kvetou Beňovou, riaditeľkou a dodatok č.1 k tejto zmluve zo dňa 29.05.2006 na obdobie do 30.06.2010.

Predmetom nájmu je nebytový priestor o celkovej výmere 982,07 m<sup>2</sup> v objekte bývalej materskej školy na Vavilovovej 18, Bratislava-Petržalka so súpisným číslom 1221, na parc.č. 4481. Ročné nájomné predstavuje 245.518,- Sk t.j. 250,- Sk/m<sup>2</sup> a ročný zálohový predpis za energie 988.000,- Sk. K pozemkom, na ktorých prichádzajú do úvahy stavebné úpravy pri ich zhodnotení, nemá žiadateľ uzatvorený žiadny nájomný vzťah.

Súkromná materská škola, Vavilovova 18, Bratislava sa obrátila so žiadosťou o dlhodobý prenájom vyššie uvedeného objektu na obdobie 30 rokov na Stredisko sociálnych služieb Petržalka. Táto organizácia má objekt bývalej MŠ zverený do správy. Doporučuje žiadosti o dlhodobý prenájom vyhovieť.

Žiadateľ plánuje rozsiahlu rekonštrukciu tejto budovy súčasne s oplotením a zveľadením záhrady sčasti z vlastných zdrojov a sčasti prostredníctvom štrukturálnych fondov. Rekonštrukčné práce podľa rozpisu sa odhadujú na 19 000 000,- Sk, ich realizácia je naplánovaná na obdobie 3 rokov. Podľa predložení prepracovaného návrhu rekonštrukčných prác v prílohe materiálu na opravu a údržbu je určených 14 300 tis. Sk, na investície 5 mil. Sk. Z investícií je však určených na modernizáciu vybavenia a skvalitnenie učebného procesu 1 700 tis. Sk, o čo sa výsledná čiastka vynaložená za zhodnotenie zariadenia znižuje na 17 600 tis.Sk. .

Z dôvodu vysokých nákladov na rekonštrukciu objektu navrhujeme na základe žiadosti nájomcu **uzatvoriť nájomnú zmluvu na obdobie 30 rokov a ročné nájomné znížiť na 50,- Sk/m<sup>2</sup> ročne na dobu 15 rokov**, čo predstavuje 49.100,- Sk ročne za podmienky, že zrealizovanie navrhovaných rekonštrukčných prác bude ukončené do troch rokov. Ďalšou podmienkou schválenia dlhodobého nájmu žiadateľovi je, že po ukončení nájmu nebude požadovať preplatenie investovaných finančných prostriedkov. Súčasne je potrebné doriešiť vzťah k pozemku, ktorý tvorí záhradu objektu, nakoľko bez preukázania nájomného vzťahu k tomuto pozemku nebude možné realizovať rekonštrukčné práce uvedené v žiadosti nájomcu ako „Moderné a bezpečné ihrisko, hrové atrakcie a záhrada“.

V prípade nedodržania podmienok špecifikovaných v novej nájomnej zmluve bude zmluva predčasne ukončená, resp. sa výška nájomného upraví podľa štandardných kritérií.

Materiál bol predmetom rokovania komisie správy majetku a miestnych podnikov dňa 9.4.2008, ďalej bol prerokovaný vo finančnej komisii 14.4.2008 a bude prerokovaný v školskej komisii dňa 5.5.2008.

Materiál bol prerokovaný v Miestnej rade mestskej časti Bratislava – Petržalka dňa 22.4.2008, ktorá uznesením č. 177 o d p o r ú č a s pripomienkami Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť prenájom nebytového priestoru v objekte bývalej MŠ na Vavilovovej 18 o celkovej výmere 982,7 m<sup>2</sup> na dobu 30 rokov pre Súkromnú materskú školu Vavilovova 18, Bratislava. Nájomné na dobu 15 rokov znížiť z 250,- Sk/m<sup>2</sup> na 50,- Sk/m<sup>2</sup> ročne, t.j. z 245 518,- Sk na 49 100,- Sk pri rekonštrukcii do troch rokov za 19 000 000,- Sk.

## Výpis

zo zápisnice komisie správy miestneho majetku a miestnych podnikov zo dňa 09.04.2008

**K bodu 2. Návrh na dlhodobý prenájom pre žiadateľa Súkromná materská škola Vavilovova 18, Bratislava**

### Uznesenie č. 2

Komisia po prerokovaní materiálu odporúča schváliť dlhodobý prenájom na dobu 25 rokov bez zníženia výšky nájmu. Ďalej odporúča zachovať doterajšiu výšku nájmu s tým, že do ustanovení zmluvy bude dopracovaná podmienka zvyšovania ceny nájmu počas doby trvania nájomnej zmluvy v závislosti na ročnú infláciu. Komisia tiež požaduje, aby žiadateľ v svojej žiadosti prepracoval plán rekonštrukčných prác tak, že budú oddelené finančné prostriedky určené na opravy a údržbu od finančných prostriedkov určených na investície a priložená tabuľka bude v zmysle tejto požiadavky prepracovaná.

Hlasovanie : za – 6, proti -0, zdržal sa - 0

Za správnosť výpisu: Ing. Ján Kubička

Ing. Peter Hrdlička  
predseda komisie

## **Stanovisko**

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve Bratislava-Petržalka zo dňa 14.04.2008

**Prítomní:** : Mgr. Belohorec, Ing. Vermeš, Ing. Plšek, MUDr. Janota, PhD., CSc, Ing. Hanák, Mgr. Bakerová-Dragúňová, Ing. Kocka, p. Števo

**Neprítomní:** Ing. Weissensteiner,

**K bodu :**

**Návrh na dlhodobý prenájom pre Súkromnú materskú školu Vavilovova 18**

**Stanovisko:**

1. Finančná komisia odporúča uvedený materiál schváliť s pripomienkami:

- ročné nájomné stanoviť minimálne vo výške 250,- Sk/m<sup>2</sup> a nezvyšovať toto nájomné o infláciu na obdobie 15 rokov.
- v prípade, že nájomca nezrealizuje investíciu do 30.6.2010, je to dôvod na okamžitú výpoveď z nájomného vzťahu.

**Hlasovanie:**

Prítomní : 7

Za : 7

Proti : 0

Zdržal sa : 0

V Bratislave 14.04.2008

Mgr. Michal Belohorec v.r.  
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček



## Stredisko sociálnych služieb Petržalka

Vavilovova č 18, 851 03 Bratislava

---

### Vyjadrenie

k návrhu na zmenu nájomnej zmluvy a zmenu výšky zálohového predpisu  
Súkromnej materskej školy, Vavilovova 18.

Stredisko sociálnych služieb Petržalka ako rozpočtová organizácia mestskej časti a poverený správca objektu bývalej materskej školy Vavilovova 18 doporučuje, aby Súkromnej materskej škole bola zmenená nájomná zmluva na dobu 30 rokov z dôvodu, že rekonštrukciou časti objektu sa zmení kvalita, ale aj vzhľad budovy bez samotných investícií mestskej časti ako vlastníka majetku.

Materská škola pravidelne uhrádza zálohový predpis a naplňa všetky body nájomnej zmluvy a často koná v rámci údržby aj nad rámec jej povinností, vyplývajúcich zo zmluvy. Spolupracuje so Strediskom, v prípade potreby okamžite reaguje a odstráni vzniknuté závady. Stal sa aj darcom koberca pre ZOS Mlynarovičova.

Máme vedomosť o tom, že ich výchovno-vzdelávací program a proces je na vysokej úrovni a spĺňa európsky standard, čo do vyučovacieho procesu, ale i celkového rozvoja osobnosti detí a to formami environmentálnej a multikultúrnej výchovy.

Dáva príležitosť aj deťom zo sociálne slabších rodín z Petržalky, ktorým poskytuje štipendium pre dieťa.

Doporučujeme, aby miestne zastupiteľstvo súhlasilo so zmenou nájomnej zmluvy a predĺžilo ju na dobu 30 rokov.

Vo veci zníženia zálohového predpisu ponechávame rozhodnutie na miestnom zastupiteľstve.

  
Mgr. Kvetoslava Beňová  
riadiateľka

Stredisko sociálnych služieb  
Petržalka  
Mlynarovičova 23, 851 03 BRATISLAVA  
2

V Bratislave, 14.marca 2008

Tel.: 02/624 10 171  
Mobil : 0908 949 062

Fax : 02/625 20 414  
e.mail : socialnesluzby@stonline.sk

## Súkromná materská škola , Vavilovova 18, 851 01 Bratislava 5

Alena Juríková

Miestny úrad Bratislava-Petržalka  
Referát správy miestneho majetku

Kutlíkova 17,  
852 12 Bratislava,

Bratislava 25. apríla 2008

### **Vec: Návrh rekonštrukčných prác**

Važená Alena Juríková!

Na základe nášho rozhovoru Vám predkladáme návrh rekonštrukčných prác, ktoré by sme chceli uskutočniť po predĺžení nájomnej zmluvy objektu na Vavilovovej 18, na dlhodobu ( 30 rokov) nakoľko by sme chceli tento objekt renovovať.

#### Identifikácia

- 1999 Vznik zariadenia v Stupave , Venus Jahanpour - Creative Daycare centre – opatrovanie detí
- sep. 2000 presťahovali sme sa do MŠ Macharova
- sep. 2003 presťahovali sme sa do MŠ Vavilovova
- sep. 2007 zaradenie do siete škôl ako Súkromná materská škola Vavilovova 18, 851 01 Bratislava
  - Filozofia školy  
vytvoriť pre deti primerané sociálne prostredie, podnetne pre výchovno-vzdelávací proces naplniť potreby a očakávania detí a starať o ich vysokú zdravotnú úroveň
  - Edukačný proces je obohatený o alternatívne prístupy. Využívame Program výchovy a práce a Národné kurikulum Veľkej Británie a je pravidelne obohacovaný o nové poznatky a výskumy v oblasti edukácie
  - Zamierujeme sa na rozvoj jazykových schopností
    - anglického jazyka
    - rozvoj kreativity
    - budovanie charakteru
    - rozvoj osobnosti dieťaťa
    - podpory zdravého životného štýlu

- morálnej výchovy
  - environmentálnej a multikultúrnej výchovy
  - postavený na najnovších výskumoch na poli edukácie
- Zariadenie navštevuje 65 detí s 15 rôznych krajín
  - Celodenná prevádzka
  - Poskytujeme štipendium pre deti s Petržalky a detí umelcov a hudobníkov
  - Naši predškolační dosahujú veľmi vysoké výsledky a sú prijaté do škôl ako sú ZŠ Košická, alebo do British International School, QSI, Forel International, French Ecole.

Je nevyhnutnosťou zvýšiť štandard prostredia a vybavenie tried aby vyhovoval kritériám Európskej únie. Čo znamená, že okrem iného musíme zabezpečiť väčšiu bezpečnosť, väčší štandard edukačných pomôcok a technológií.

Dlhodobý prenájom nám umožní

- lepšie plánovanie jej chodu v budúcnosti.
- Zväčšenie kapacity podľa dopytu
- renovovať priestory,
- vylepšiť podmienky pre deti, zamestnancov aj obyvateľov z okolia
- zvýšiť kvalitu vzdelávania
- čerpať prostriedky z Eurofondov
- pomôže pri hľadaní sponzorov

a) Plán investícií a opráv

- Nižšie rozdelenie je zostavené po konzultácii s našim ekonómom a podľa zákona.

- Ceny sú približné.

- Dátumy začatia prác závisia od nadobudnutia nutných finančných prostriedkov a môžu sa uskutočniť až po predĺžení zmluvy.

<b>Investície</b>	Návrh začatia prác	Predpokladaný rozpočet
Počítače, software, smartboard, internet, vyučovacie programy,	August 2009	700 000 Sk
Moderné a bezpečné ihrisko a hrové atrakcie a záhrada	August 2010	1 300 000 Sk
Moderné vybavenie triedy a nábytok	August 2010	1 000 000 Sk
Modernizácia kuchynského vybavenia	Júl 2009	500 000 Sk
Požiarne rebríky	Júl 2009	300 000 Sk
Rekonštrukcia a zabezpečenie terasy	Júl 2009	800 000 Sk



Vystavenie novej kúpeľne v bývalej práčovni		400 000 Sk
<b>Celkom</b>		<b>5 000 000 Sk</b>

<b>Oprava a údržba</b>	Návrh začatia prác	Predpokladaný rozpočet
Rekonštrukcia práčovne na triedu a kúpeľne**	August 2008	600 000 Sk
Architekt a stavebný dozor		300 000 Sk
Rekonštrukcia kuchyne	Júl 2009	800 000 Sk
Vodoinštalčné práce a kanalizácia	Júl 2009	2 000 000 Sk
Elektroinštalčné práce	Júl 2009	1 200 000 Sk
Kúrenie a radiátory +	Júl 2009	1 000 000 Sk
Oprava statiky budovy	August 2009	500 000 Sk
Oprava podlahy	Júl 2009	500 000 Sk
Oprava stien	Júl 2009	500 000 Sk
Oprava strechy (izolácia a zateplenie)	Júl 2009	2 000 000 Sk
Vymaľovanie interiéru	August 2009	1 000 000 Sk
Zateplenie fasád a omietky	Júl 2009	1 400 000 Sk
Oprava sanitárnych zariadení	August 2009	300 000 Sk
Výmena okien v celej budove a výmena dverí za okná	Júl 2009	2 000 000 Sk
Oprava hlavného vchodu	2009	200 000 Sk
<b>Celkom</b>		<b>14 300 000 Sk</b>

\*\*Rekonštrukciu práčovne sme zaradili do opráv. Hoci tieto priestory už 4 roky prenajímame, doteraz sme ju nepoužívali, nakoľko potrubie, dlážka a strop sú zničené a zatiaľ tieto priestory boli prázdne.

+ Radiátory sú v celej budove hrdzavé, mnohé z nich tečú a vôbec sa nedajú regulovať.

- Práčovňa je v dezolátnom stave. I napriek tomu že aj za pracovňu platíme prenájom a kúrenie už niekoľko rokov vôbec ju nemôžeme využívať.
- Strecha nám tiež zateká a tento rok už na niekoľkých miestach a tiež si vyžaduje skorú opravu
- Niektoré steny klesli a majú problém so statikou čo predraží práce na interiéru.

## **Financovanie**

Prostriedky na opravy a investície chceme čerpať z EU fondov. Ak sa nám tieto prostriedky nepodaria získať tento rok, budeme o ne žiadať opakovane po ďalšie roky.

V prípade že sa nám ich nepodarí získať opravy a investície budeme realizovať z vlastných zdrojov, ale postupne.

A nakoniec, ako sme Vás oboznámili s niekoľko miliónovou investíciou, radi by sme Vás požiadali ak je to možné o zníženie nájmu o výšku našej investície na 10 alebo 15 rokov, čo nám veľmi pomôže pri splácaní nákladov spojení s renováciou.

Ďakujem za Vašu pomoc a spoluprácu!

S pozdravom

Venus Jahanpour  
zriaďovateľ

Na vedomie  
Mgr. Kvetoslava Beňová  
Stredisko sociálnych služieb Petržalka  
Mlynarovičová 23  
851 23 Bratislava