

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 20. 03. 2018

Materiál číslo: 20/2018

**Návrh riešenia ďalšieho využitia haly objektu športovej haly Prokofievova vrátane
finančnej predpokladanej kalkulácie nevyhnutnej celkovej rekonštrukcie daného
objektu**

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Informáciu o objekte ŠH
4. Návrh riešenia využitia objektu ŠH
5. Žiadosť manželov Šulákovcov

Zodpovedný:

Matúš Hrádela
konateľ
Športové zariadenia Petržalky, s.r.o.

Spracovateľ:

Veronika Redechová, vedúca oddelenia školstva a športu
Alžbeta Broszová, vedúca oddelenia nakladania s majetkom
Matúš Hrádela, konateľ, Športové zariadenia Petržalky, s.r.o.

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

A. z o b r a ť n a v e d o m i e

informáciu o objekte športovej haly Prokofievova

B. s c h v á l i ť

V a r i a n t 1 /

prenechanie športovej haly do prenájmu tretej osobe, s podmienkou preinvestovať 584 000,00 € s DPH v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov § 9a ods.1 písm. a) formou obchodnej verejnej súťaže.

V a r i a n t 2 /

predaj športovej haly po udelení predchádzajúceho súhlasu primátora hl. m. SR Bratislavy v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov § 9a ods.1 písm. a) formou obchodnej verejnej súťaže.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka spravuje objekt športovej haly Prokofievova 2: nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, vlastník hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

Vzhľadom na opotrebovanie objektu v závislosti na jeho vek a dlhoročné využívanie sa mestská časť rozhodla pre jeho obnovu. Na základe predloženej informácie miestne zastupiteľstvo uznesením č. 307/2017 zo dňa 25.04.2017 požiadalo Športové zariadenia Petržalky, s.r.o., o návrh riešenia možností zabezpečenia rekonštrukcie objektu. Spoločnosť Športové zariadenia Petržalky, s.r.o., predkladá na základe vyššie uvedeného a po zabezpečení nevyhnutných podkladov, v spolupráci s vecne príslušnými oddeleniami miestneho úradu, návrh riešenia v 2 variantoch.

Materiál obsahuje popis objektu, jeho východiskový stav a navrhuje riešenia, ktorým je prenechanie objektu do prenájmu tretej osobe, v súlade so zákonom o majetku obcí formou verejnej obchodnej súťaže, s podmienkou nájomcu preinvestovať financie potrebné na rekonštrukciu objektu, alebo predaj majetku po udelení predchádzajúceho súhlasu primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

Prílohou materiálu je aj žiadosť súčasných nájomcov manželov Šulákovcov na predĺženie prenájmu o jeden rok, do 31.07.2019, na obdobie potrebné k doriešeniu ďalšieho nakladania s objektom.

Informácia o objekte športovej haly Prokofievova

V objekte športovej haly sú vytvorené veľká a malá telocvičňa, posilňovňa, hygienické zariadenia, šatne, bufet, kancelárie a sklady. Základy na stavbe sú z monolitického betónu. Obvodová nosná konštrukcia je vytvorená z betónového skeletu a obvodové steny sú prefabrikované panely s domurovkou. Strecha je plochá, pokrytá živичnou krytinou. Vonkajšie povrchy stien sú z nástrekových materiálov a časť je z kabrinco. Okná na stavbe sú drevené dvojité, dvere sú drevené hladké. Podlahy v chodbách, príslušenstve sú keramické, v telocvični je palubovka. Vykurovanie v objekte je ústredné s liatinovými radiátormi, napojené na centrálnu kotolňu. Objekt je napojený na inžinierske siete - vodovod, elektrina a kanalizácia.

Stavba je užívaná od roku 1989 na základe vydaného kolaudačného povolenia.

Športová plocha: 951,6 m² Obslužné priestory: 498,4 m² Strecha: 1605 m²

Zastavaná plocha je 1606 m².

Objekt športovej haly bol schválený do prenájmu hore uvedeným uznesením č. 307/2017 pre žiadateľa Romana Šuláka a manželku Evu, Tupolevova 14, 851 01 Bratislava za účelom ďalšieho prevádzkovania športovej haly do 30.07.2018, za cenu 3 836,00 € ročne. Súčasný nájomcovia prevádzkujú objekt športovej haly na Prokofievovej ulici od roku 1991.

V roku 2016 využívalo športovú halu cca 500 športovcov/mesiac, za rok (10 mesiacov) cca 5000 športovcov z týchto 29 subjektov – klubov:

Spartakus, o.z.;	Cargo – Partner SR s.r.o.;	Procter & Gamble s.r.o.;
Dokan, o.z.;	Akademik 96 o. z.;	Športové centrum polície;
Wutai Slovakia;	Sféra a.s.;	Ing. Milan Rybár;
Leaseplan Slovakia;	FSC Velmáci, ŠK – Lido;	Marek Antalík;
Schneider Electric Slovensko;	Cleverlance Slovakia s.r.o.;	Obchodná akadémia Dudova 4;
Trexima BA, s.r.o.;		
Esentra Components s.r.o.;	ŠK Energia;	ŠK Slovan Bratislava;
United BA o.z.;	Michal Holdoš;	Podhajecký;
K-Intex s.r.o.;	Martin Zelenák;	Fit Kids;
Slovanet a.s.;	Jozef Mihalec;	MŠKI Petržalka.

Pozícia objektu v mestskej časti:



Aktuálny stav exteriéru:



Aktuálny stav interiéru:





Objekt je v súčasnosti v zlom technickom stave a bude si vyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu, predovšetkým stabilizáciu podlažia, celkovú rekonštrukciu striech, inžinierskych sietí, športových plôch, šatní, sociálneho vybavenia, okien, dverí, preto je odhadovaný objem potrebných finančných prostriedkov cca 584 000,00 EUR s DPH.

Konkrétnejšie informácie o potrebnej investícii do objektu obsahujú nasledovné tabuľky.

	Druh prác	%	EUR
001	Zemné práce	0,48	2 148,42
006	Úpravy povrchov a podláh	8,36	37 158,97
009	Ostatné konštrukcie a práce	17,70	78 702,48
099	Presun hmôt HSV	2,01	8 944,46
	<u>Stavebné práce HSV spolu:</u>	28,55	<u>126 954,33</u>

	Druh prác	%	EUR
711	Izolácie proti vode	2,39	10 632,51
712	Izolácie živičné krytiny	7,15	31 787,91
713	Tepelné izolácie	7,17	31 897,52
715	Izolácie proti chemickým vplyvom	0,49	2 192,27
721	Inštalácia vnútorná - kanalizácia	1,77	7 870,25
722	Inštalácia vnútorná - vodovod	1,86	8 286,78
731	Ústredné kúrenie - kotolne	2,37	10 522,89
733	Ústredné kúrenie - rozvod potrubia	2,01	8 944,46
734	Ústredné kúrenie - armatúry	0,94	4 165,31
735	Ústredné kúrenie - vykurovacie telesá	1,68	7 453,72
764	Konštrukcie klampiarske	0,96	4 274,93
766	Konštrukcie stolárske	12,42	55 245,19
767	Konštrukcie zámočnícke	3,97	17 658,73
771	Podlahy z dlaždíc	1,79	7 979,86
775	Podlahy vlysové a parketové	15,28	67 960,36
776	Podlahy povlakové	0,81	3 617,24
781	Keramické obklady	2,01	8 944,46
783	Nátery	0,19	833,06
784	Malby	0,94	4 165,31
	<u>Stavebné práce PSV spolu:</u>	66,2	<u>294 432,76</u>

	Druh prác	%	EUR
921	Montáž elektro - silnoprúd	5,01	22 295,38
922	Montáž elektro - slaboprúd	0,24	1 063,25
	<u>Montážne práce spolu</u>	5,25	<u>23 358,63</u>

Náklady na rekonštrukciu objektu sú vo výške 444 745,72 EUR bez DPH.

Mimo týchto nákladov v súvislosti s rekonštrukciou vystupujú i vedľajšie náklady spojené s inžinierskou činnosťou, ktorých odhad je uvedený v nasledovnej tabuľke.

Projektová činnosť	Náklady	Hod.
Stavebná časť (vrátane plánu organizácie výstavby)	17 333,94 €	806,23
Statik	100,11 €	4,66
Zdravotechnika	752,87 €	35,02
Ústredné kúrenie	1 448,54 €	67,37
Elektro	1 088,45 €	50,63
Požiarna ochrana	1 219,05 €	56,70
Teplotechnický posudok	1 219,05 €	56,70
Montáž vzduchotechniky	0,00 €	0,00
Montáž dopravných zariadení	0,00 €	0,00
Kontrolný výkaz výmer s ocenením	1 219,05 €	56,70
SPOLU ZA PČ:	24 381,06 €	1 134,00
Inžinierska činnosť		
SPOLU ZA IČ:	8 504,41 €	395,55
Projektová a inžinierska činnosť		
SPOLU ZA PČ a IČ:	32 885,48 €	1 529,56
Stavebný dozor		
SPOLU ZA SD:	8 757,33 €	407,32

Celková suma nákladov spojených s inžinierskou činnosťou je 41 642,81 EUR bez DPH.

Spolu náklady stavby a súvisiacich nákladov predstavujú čiastku 486 388,53 EUR bez DPH, 583 666,24 s DPH.

Doplnené materiály v súlade s požiadavkou miestnej rady sú odborný inžinierskogeologický posudok, znalecký posudok a odpoveď primátora na list starostu vo veci žiadosti o zverenie pozemku.

Znalecký posudok 283/2017 je vypracovaný Ing. Mgr. Janou Pecníkovou. Znalecký posudok je vypracovaný výlučne na budovu športovej haly bez pozemku a hodnota je určená metódou polohovej diferenciacie. Znaleckým posudkom určená všeobecná hodnota stavby je 408 tis. EUR.

Odborný inžinierskogeologický posudok pozostával z terénnej obhliadky okolia a fyzickej obhliadky objektu športovej haly spolu so statikom a údajov Geofondu a projekčných podkladov.

V tesnom okolí budovy bolo uskutočnených šesť prieskumných vrtov, kde sa potvrdila vhodnosť pozemku a podlažia pre stavebné účely. Športová hala bola založená na pilótach do štrkov zle zrnených, ktoré predstavujú vhodnú základovú pôdu. Hladina podzemnej vody podľa pozorovacej siete SHMÚ sa nachádza priemerne v úrovni 131 m. n m., čo je cca 4,60 m pod terénom. Pri extrémnej povodni v r. 2013 dosiahla hladina podzemnej vody úroveň terénu. **Objekt športovej haly nevykazuje žiadne statické závažné poruchy. Objekt je vo vyhovujúcom fyzickom stave.** Občasný výskyt drobných prasklín na stenách vyplýva z absencie investícií a pravidelnej údržby objektu od odovzdania do prevádzky v roku 1989. Lokálne deformácie v podlahách haly a okolitých spevnených plochách vyplývajú z porúch vodovodných potrubí, kanalizácie, ich opráv a nedostatočne zhutnených spätných zásypov.

V súlade s požiadavkou miestnej rady starosta mestskej časti Petržalka oslovil primátora hlavného mesta SR Bratislavy vo veci **zverenia pozemku pod športovou halou**. Odpoveď primátora je v znení, že žiadosť o zverenie nehnuteľného majetku je potrebné doplniť o presnú špecifikáciu účelu zverenia, teda konkretizovať postup prevedenia komplexnej rekonštrukcie športovej haly na Prokofievovej ulici. Tiež je potrebné porovnať účel zverenia s platným územným plánom. Ku komplexnej rekonštrukcii športovej haly je potrebné predložiť projektovú dokumentáciu a zadefinovať časový harmonogram realizácie uvedeného zámeru.

Ďalší postup vo veci športovej haly Prokofievova bol i predmetom **zasadania dozornej rady Športových zariadení Petržalky, s.r.o.** Členovia dozornej rady boli toho názoru, že pri požadovanom objeme finančných prostriedkov na rekonštrukciu objektu sa im nezdá reálne, že by niekto mohol mať záujem o nájom objektu za týchto podmienok. Výňatok zo zápisnice: „BOD 3 – Ako tretí bod uviedol Ing. Hrádela genézu témy ŠH Prokofievova, uviedol nové materiály, ktoré si vyžiadala Miestna rada. Medzičasom bol zhotovený znalecký posudok na objekt športovej haly. Hodnota športovej haly bola znalcom určená na 408 tis. EUR. Spracovaný geologický prieskum skonštatoval, že podložie pod športovou halou nevykazuje žiadne nevhodné vrstvy, prevažne sa v lokalite nachádzajú ílovité štrky, ktoré sú vhodné pre stavebné účely. Podzemná voda sa nachádza približne v 5-6 m pod povrchom. Prieskum bol vykonaný siedmimi sondami v tesnej blízkosti objektu. Prieskum bol vykonaný za asistencie statika. Bolo skonštatované, že nedostatky na budove sú výsledkom chýbajúcich investícií do obnovy objektu. Na základe čísel členovia dozornej rady skonštatovali, že možnosť prevádzkovania vo vlastnej réžii pri požadovanej investícii neprichádza do úvahy.“ Z toho dôvodu je materiál predkladaný s uvedenými dvomi variantmi.

Uviest' je potrebné aj to, že pôvodní/aktuálni nájomcovia majú záujem predĺžiť nájom o 1 rok. Ich žiadosť je prílohou tohto materiálu. Majú záujem o predĺženie nájmu do 31.07.2019.

Znalecký posudok a odborný inžinierskogeologický posudok sú prílohy tohto materiálu, do ktorých je možné na požiadanie nahliadnuť.

Návrh ďalšieho využitia objektu športovej haly Prokofievova

Pri návrhu ďalšieho postupu ide mestskej časti predovšetkým o to, aby obyvatelia mestskej časti mali možnosť športových, pohybových aktivít vo vyhovujúcich priestoroch.

Variant I.

Prvým variantom je prenechanie športovej haly do prenájmu tretej osobe. Nájomca by bol v rámci dlhodobého prenájmu zaviazaný v určitom časovom horizonte preinvestovať do obnovy majetku požadovanú sumu 584 000,00 s DPH.

Pri tomto variante nemá potreba prostriedkov na rekonštrukciu na mestskú časť žiadny vplyv, celú sumu je zaviazaný preinvestovať nájomca, pričom o túto čiastku je mu primerane znížené nájomné. Aktuálne nájomné podľa z časti porovnateľných športových hál mestskej časti by sa mohlo pohybovať cca od 4 000 EUR do 7 000 EUR ročne (napr. ŠH Wolkrova, ŠH Znievska, ŠH Gercenova).

Výber nájomcu môže byť v súlade so zákonom o majetku obcí realizovaný formou verejnej obchodnej súťaže. S nájomníkom bude uzatvorená dlhodobá nájomná zmluva. Keďže sa jedná o ostatné nebytové budovy z pohľadu daňových odpisov, doba odpisovania je v tomto prípade 40 rokov, preto navrhujeme dobu prenájmu 40 rokov, aby nájomca/investor mohol vloženú investíciu celú odpísať.

Takto dlhá doba prenájmu je potrebná z toho dôvodu, aby sa investované financie mohli investorovi/nájomcovi za dobu prenájmu vrátiť.

Variant II.

Druhým variantom je predaj nehnuteľnosti, pre ktorý bude uskutočnená verejná obchodná súťaž. Pre predaj nehnuteľnosti je ale potrebné požiadať o predchádzajúci súhlas primátora Bratislavy. Bude potrebné zabezpečiť, aby nehnuteľnosť nebola následne prevedená inému majiteľovi, ale mestská časť by v tom prípade musela mať predkupné právo.

Príloha: Žiadosť o predĺženie nájmu Šulák+Šuláková

„OSOBNÉ“

ROMAN ŠULÁK, TUPOLEVOVA Č. 14, 851 01 BRATISLAVA

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 22 -01- 2018	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Petržalka
Do rúk pána starostu
Kutlíkova 17
852 10 Bratislava

Vec: Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.

Úctivo Vás žiadame o predĺženie nájomnej zmluvy č. 29 – 98 pre športovú halu na Prokofievovej ulici č.2 Bratislava zo dňa 15.06.1996, ktorá nám končí 30.07.2018. Uvedenú nájomnú zmluvu by sme chceli predĺžiť o jeden rok a to do 30.07.2019.

Športovú halu prevádzkujeme už 27. rok. Snažíme sa, aby hala bez problémov fungovala aj napriek tomu, že si už aj po 30. rokoch vyžaduje kompletnú rekonštrukciu. Poskytujeme služby a športové aktivity širokej verejnosti, hlavne mládeži a deťom. Vyrastá nová generácia, ktorá je úzko spätá najmä s výpočtovou technikou, ale vďaka športovým aktivitám, ktoré im ponúka naša hala si svoje zdravie utužujú. Zároveň poskytujeme náhradné priestory na výučbu povinnej, telesnej výchovy pre žiakov ZŠ Prokofievova BA v počte 34 hodín týždenne.

Z týchto dôvodov, sme sa rozhodli požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy o jeden rok.

Za pochopenie ďakujeme.

S pozdravom,

Šulák Roman
Šuláková Eva
prevádzkovatelia ŠH

Roman Šulák
Tupolevova č.14, 851 01 Bratislava
IČO: 11 669 080, IČ DPH: SK1025305555
Prev.: Športová hala Prokofievova č.2, Ba
Tel.: 0905 635 688

(Signature)