

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 16. apríla 2024

Materiál číslo: 53/2024

**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. Stanoviska komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

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**, Zastavané plochy a nádvorí, Spôsob využívania: Pozemok, na ktorom je dvor, **pozemku** registra „C“ KN, **parc. č. 2092** s výmerou **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 **2722 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: ... €/m²/rok za nebytové priestory v stavbe Znievska 26; ... €/m²/rok za pozemok, na ktorom na ktorom je dvor a ... €/m²/rok za pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, **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: ... €/m²/rok, za m² príľahlého pozemku, na ktorom na ktorom je dvor ... €/m²/rok, za m² príľahlého pozemku, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom ... €/m²/rok, pričom sa s poukazom na 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 navrhuje schválenie nižšieho nájomného ako je uvedená všeobecná hodnota nájomného.

Dôvodová správa

Predmet nájmu: pozemok registra „C“ KN, parc. č. 2091 s výmerou 3027 m², na ktorom je dvor,
pozemok registra „C“ KN, parc. č. 2092 s výmerou 5027 m², na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom,
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 2722 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: ... €/m²/rok za nebytové priestory v stavbe Znievska 26;
... €/m²/rok za pozemok, na ktorom je dvor,
... €/m²/rok za pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom,
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.

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.



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. Zuzaná Mikloš Fabrici

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 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
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 využitia 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.

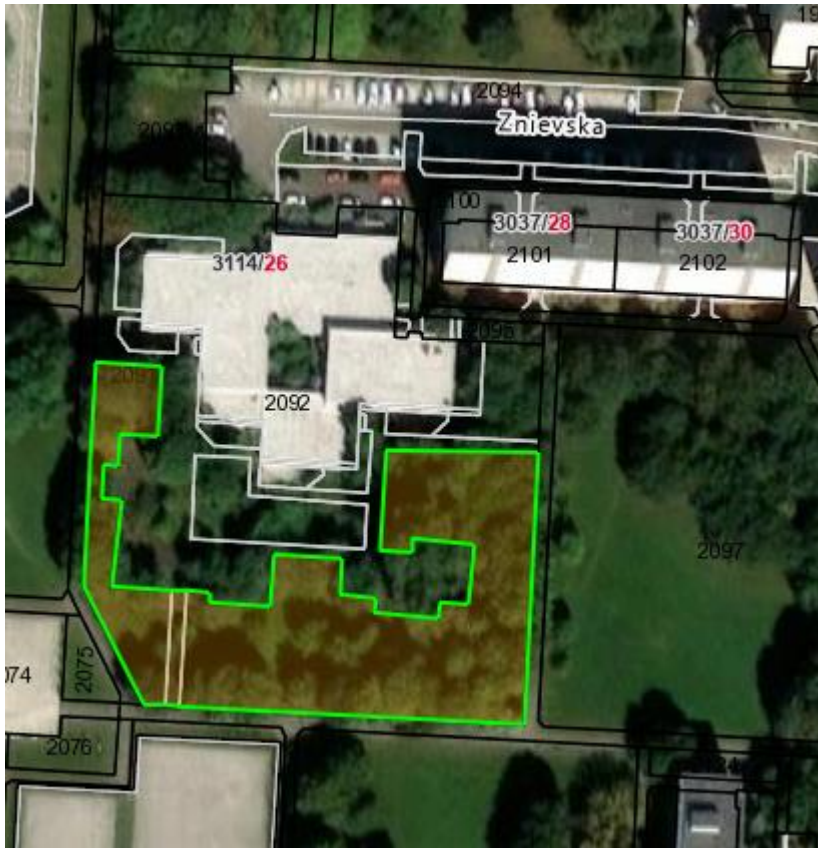
STAVBY nevyžiadané.

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

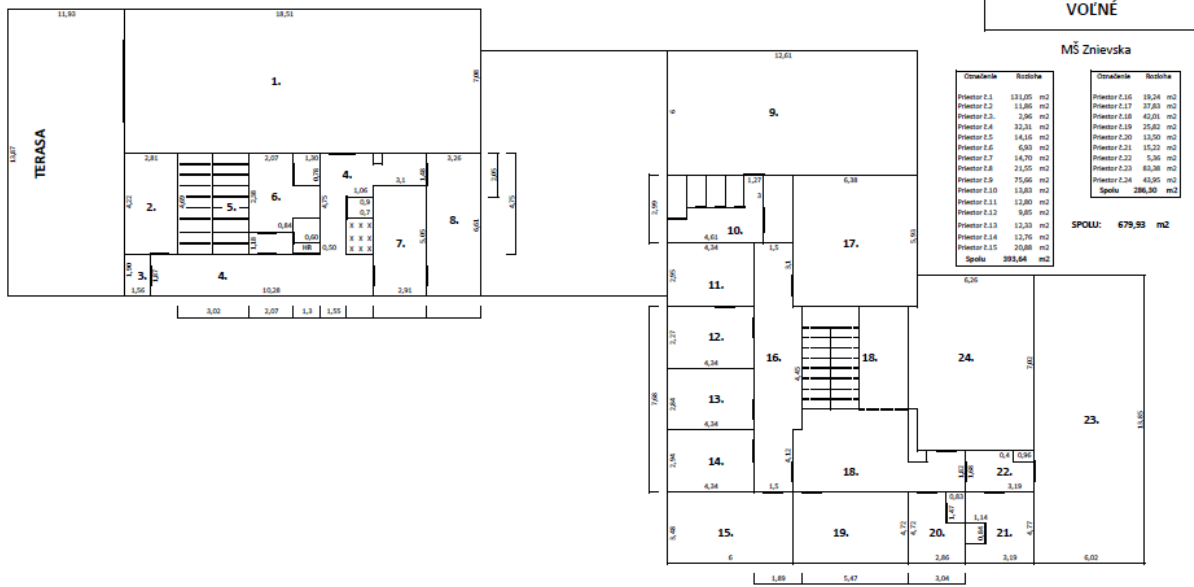
Vlastník

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



II.NP



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

22. február 2024

















Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov			
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			