Bratislavský samosprávny kraj

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
Drieňová 24, 826 03 Bratislava
25. 08. 202
Č. záznamu:
Číslo spis
Prílohy: 1x USB
Vybavuje:

Protimonopolný úrad SR

Drieňová 24
826 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
PMU/756/2022/OŠP-3860/2022	09195/20228/PRA-1	Mgr. Korčáková/kl. 346	18.08.2022

VEC: Štátna pomoc SA-103205 (2022/N) – Slovensko. Realizácia koncepčnej zmeny usporiadania areálu Patrónka

V nadväznosti na váš list zo dňa 27.07.2022 č. PMU/756/2022/OŠP-3860/2022, ktorým ste nás požiadali o predloženie informácií a dokumentov v súvislosti s opatrením Štátna pomoc SA.103205 (2022/N) – Slovensko Vám zasielame naše doplnenie v štruktúre podľa Vášho listu.

Informácie obsiahnuté v tomto doplnení nie sú dôverné.

VŠEOBECNÉ OTÁZKY O PROJEKTE

1. Informácie o rozsahu a plánovaní projektu

Pre úplnosť, na úvod považujeme za potrebné zdôrazniť skutočnosť, že uzatvorenie nájomných a kúpnych zmlúv, ktorých sa notifikácia týka (zo strany Poskytovateľa), sa uskutoční až potom, ako Európska komisia určí, že sa nejedná o štátnu pomoc, alebo ide o dovolenú štátnu pomoc.

Realizácia koncepčnej zmeny usporiadania areálu „Patrónka" pozostáva z nasledovných krokov, ktoré sa majú udiať v poradí, ako je uvedené nižšie:

	Krok	Zodpovedná strana
1.	realizácia Rekonštrukcie[1]	Príjemca 1
2.	búranie stavieb (s výnimkou Budovy telocvične[2])	Príjemca 1
	predpokladané zbúranie Budovy kotolne, Budovy trafostanice a časti Budovy haly I za účelom prípravy územia pre umiestnenie pamätníka holokaustu	Príjemca 2
3.	rekonštrukcia Budovy telocvične	Príjemca 1
	rekonštrukcia Budovy haly I a Budovy haly II	Príjemca 2
4.	výstavba nových objektov do vlastníctva Príjemcu 1	Príjemca 1
	výstavba nových objektov do vlastníctva Príjemcu 2	Príjemca 2
5.	výstavba Ihriska[3]	Príjemca 1
6.	realizácia spoločných verejných priestorov	Príjemca 1 – 1/3 Príjemca 2 – 1/3 Poskytovateľ – 1/3

Postupnosť krokov vyplýva z uznesenia zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 370/2021 zo dňa 11.06.2021, ktorým schválil predaj a nájom v prospech príjemcov (ďalej ako „**Uznesenie II**"), ktoré bolo zapracované do návrhu zmluvnej dokumentácie podpísanej zo strany Príjemcu 1 a Príjemcu 2.

---

[1] Rekonštrukcia zahŕňa:

- rekonštrukciu 1. až 3. nadzemného podlažia Objektu ZSS Rosa, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia, výmeny inštalačných materiálov a kompletného prebudovania časti stavby pre potreby školy a sociálneho zariadenia tak, aby boli priestory dispozične a užívateľsky prispôsobené na učebne a praktickú školu;
- výstavbu detského ihriska na pozemku s parc. č. 2645/1 a pozemku s parc. č. 2648/2, v rozsahu vytvorenia bezbariérových vstupov, rehabilitačných hracích prvkov, revitalizácie zelene, osadenia lavičiek a košov,
- revitalizáciu exteriéru a verejných priestorov, v rozsahu obnovy altánku, úpravy existujúcej zelene a vytvorenia bezbariérových vstupov, parkovacích miest a komunikácií,
- osadenie vyvýšených záhonov s úpravou existujúcej zelene a vytvorením bezbariérových vstupov,
- výstavbu koniarne,
- rekonštrukciu Dielne ZSS Rosa, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia stavby, rekonštrukcie vnútorných inžinierskych sietí a vytvorenia bezbariérových vstupov tak, aby táto mohla slúžiť na vytvorenie rehabilitačného strediska

v záväznom rozsahu podľa špecifikácie a celkovej sume stavebných prác a materiálov minimálne vo výške 500.000,- EUR (vrátane DPH), ktorý bude z pohľadu Poskytovateľa uhradený nad rámec dohodnutej kúpnej ceny.

[2] Stavba s popisom „telocvičňa" so súpisným číslom 6038, postavená na pozemku parc. č. 2667/6, nachádzajúca sa v katastrálnom území Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec Bratislava – Karlova Ves, ktorá je evidovaná na LV č. 1712.

[3] Multifunkčné športové ihrisko, ktoré bude postavené na pozemkoch parc. č. 2667/10 a/alebo 2645/6 a/alebo 2645/4 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, okres Bratislava IV, obec Bratislava – Karlova Ves, ktorý je evidovaný na LV č. 1712.

1.1. *Kedy sa začnú stavebné práce?*

Stavebné práce sa začnú až po realizácii Rekonštrukcie v prospech Poskytovateľa a ukončení búracích prác.

Príjemca 1 je povinný realizovať Rekonštrukciu termíne do 11.06.2023 (pričom tento čas sa predlžuje o čas, po ktorý trvajú okolnosti mimo kontroly Príjemcu 1, vrátane procesu posudzovania opatrenia orgánmi posudzujúcimi štátnu pomoc).

Príjemca 1 sa zaviazal začať búracie práce vo vzťahu k stavbám po tom, ako odovzdá Poskytovateľovi posledné stavby a stavebné práce realizované v rámci Rekonštrukcie a tieto búracie práce ukončiť v lehote 5 rokov odo dňa odovzdania poslednej zo stavieb a/alebo stavebných prác realizovaných v rámci Rekonštrukcie.

1.2. *Kto bude realizovať stavebné práce?*

Stavebné práce budú realizovať dodávatelia podľa výberu Príjemcu 1 a Príjemcu 2, ktorí znášajú náklady súvisiace s výstavbou v plnom rozsahu.

Dodávatelia búracích prác ako aj dodávatelia stavebných prác vo vzťahu k realizácii spoločných verejných priestorov budú vybraní v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

1.3. *Kedy sa majú dokončiť stavebné práce?*

Ambíciou Poskytovateľa a Príjemcov je zrealizovať projekt revitalizácie areálu Patrónka ako celok do 01.09.2026[4].

1.4. *Kedy sa má sprevádzkovať areál?*

Ambíciou Poskytovateľa a Príjemcov je ukončenie jednotlivých etáp v nasledovných predpokladaných časových rámcoch:

	Etapa	Pôvodne predpokladaný termín[5]	Minimálny posun (aktuálne)
1.	Rekonštrukcia	august 2022	august 2023
2.	Búracie práce	jún 2023	jún 2024
3.	rekonštrukcia budov Príjemcu 1 a Príjemcu 2	jún 2025	jún 2026

[4] Kvantifikované v čase tvorby návrhov zmluvnej dokumentácie, na jeseň 2021. Je potrebné vnímať akýkoľvek harmonogram v kontexte posunu času vzhľadom na okolnosti mimo kontroly zmluvných strán.
5 Harmonogram výstavby predkladaný do zastupiteľstva Poskytovateľ v júni 2021 – Príloha č. 11 tohto doplnenia.

4.	výstavba nových objektov do vlastníctva Príjemcu 1 a Príjemcu 2	jún 2025	jún 2026
5.	výstavba Ihriska	jún 2025	jún 2026
6.	realizácia spoločných verejných priestorov	september 2025	september 2026

1.5. Čo konkrétne Poskytovateľ plánuje postaviť na predmetných pozemkoch/v priestoroch?

Poskytovateľ poveril Príjemcu 1 a/alebo Príjemcu 2 výstavbou nasledovných objektov v areáli Patrónka (do vlastníctva Poskytovateľa):

a. rekonštrukcia 1. až 3. nadzemného podlažia Objektu ZSS Rosa, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia, výmeny inštalačných materiálov a kompletného prebudovania časti stavby pre potreby školy a sociálneho zariadenia tak, aby boli priestory dispozične a užívateľsky prispôsobené na učebne a praktickú školu,
b. výstavba detského ihriska na pozemku s parc. č. 2645/1 a pozemku s parc. č. 2648/2, v rozsahu vytvorenia bezbariérových vstupov, rehabilitačných hracích prvkov, revitalizácie zelene, osadenia lavičiek a košov,
c. revitalizácia exteriéru a verejných priestorov, v rozsahu obnovy altánku, úpravy existujúcej zelene a vytvorenia bezbariérových vstupov, parkovacích miest a komunikácií,
d. osadenie vyvýšených záhonov s úpravou existujúcej zelene a vytvorením bezbariérových vstupov,
e. výstavba koniarne,
f. rekonštrukcia Dielne ZSS Rosa, v rozsahu zmeny dispozičného riešenia stavby, rekonštrukcie vnútorných inžinierskych sietí a vytvorenia bezbariérových vstupov tak, aby táto mohla slúžiť na vytvorenie rehabilitačného strediska,
g. výstavba Ihriska,
h. realizácia spoločných verejných priestorov.

Objekty pod písm. a) až f) vyššie budú realizované na náklady Príjemcu 1 v celkovej sume stavebných prác a materiálov minimálne vo výške 500.000,- EUR (vrátane DPH), ktorá bude z pohľadu Poskytovateľa uhradená nad rámec dohodnutej kúpnej ceny.

Príjemca 1 sa taktiež zaviazal realizovať stavbu Ihriska na vlastné náklady, v celkovej sume stavebných prác a materiálov minimálne vo výške 600.000,- EUR (vrátane DPH), ktorá bude z pohľadu Poskytovateľa uhradená nad rámec dohodnutej kúpnej ceny.

Poskytovateľ, Príjemca 1 a Príjemca 2 by sa mali podieľať na celkových nákladoch na realizáciu spoločných verejných priestorov každý vo výške 1/3 celkových nákladov (taktiež nad rámec dohodnutej kúpnej ceny), pričom použitie podielu spolufinancovania Poskytovateľ na konkrétne položky rozpočtu bude určené až po vydaní stavebného povolenia na stavby spoločných verejných priestorov.
Farebné znázornenie rozdelenia Areálu Patrónka medzi Poskytovateľa, Príjemcu 1 a Príjemcu 2 je uvedené v Prílohe č. 1 tohto doplnenia.

1.6. Jedná sa o projekt generujúci príjmy?

Cieľom koncepčnej zmeny z pohľadu Poskytovateľa je v spolupráci so súkromným sektorom vytvoriť moderné a priaznivé prostredie pre klientov ZSS Rosa, moderný a reprezentatívny verejný priestor, s výrazným akcentom na zachovaní funkcie Areálu Patrónka ako celku (kultúra a školstvo), ktorý je rozhodujúcim pri tvorbe štruktúry transakcií a návrhov zmluvného rámca.

Tak z pohľadu Poskytovateľa (vlastníka) ako aj z pohľadu ZSS Rosa (správca, používateľ, prevádzkovateľ) sa nejedná o projekt generujúci príjmy – Poskytovateľ bude tak ako doteraz prostredníctvom organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti poskytovať kvalitné sociálne služby vo vyhovujúcich priestoroch vybavených modernou materiálno technickou bázou.

Z pohľadu Príjemcu 1 je cieľom koncepčnej zmeny vytvorenie priestorov pre rozširujúce sa aktivity Súkromnej spojenej školy Cambridge International School, zapísanej v sieti škôl a školských zariadení vedenej Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, ktorej je zriaďovateľom. Samotná realizácia projektu negeneruje príjmy. Príjmy generuje podnikateľská činnosť Príjemcu 1 a Súkromnej spojenej školy Cambridge International School.

Z pohľadu Príjemcu 2 (tento je občianskym združením, ktoré nebolo založené za účelom dosahovania zisku, nerealizuje žiadnu obchodnú činnosť a ani predaj), vzhľadom na ciele a špecifické a prevažne nekomerčné zameranie hlavných aktivít Príjemcu 2 (architektúra a dizajn), v tomto segmente sa nedá hovoriť o projekte generujúcom príjmy a samotná realizácia projektu taktiež negeneruje príjmy. Príjmy teoreticky dokáže generovať činnosť Príjemcu 2 spočívajúca v prenájme priestorov, avšak prostriedky z prenájmu priestorov sú používané na pokrytie jeho režijných nákladov, na nájom, na mzdy, na energie, prípadne splácanie úverov a na financovanie kultúrnych podujatí.

1.7. Aké budú stavebné náklady a oprávnené náklady projektu?

Predpokladané stavebné náklady sú zosumarizované nižšie:

	Etapa	**Predpokladané stavebné náklady**	**Náklady znáša**
•	Rekonštrukcia	min. 500.000,- EUR	Príjemca 1
•	Búracie práce	2.350.000,- EUR[6]	Poskytovateľ – max 1.400.000,- EUR
			Príjemca 1 a Príjemca 2 predpoklad minimálne 950.000,- EUR
•	rekonštrukcia budov Príjemcu 1 a Príjemcu 2	N/A	Príjemca 1 a Príjemca 2

[6] Pre úplnosť je potrebné dodať, že od momentu vyhotovenia predbežných cenových kalkulácií na búracie práce (na jeseň 2020) došlo k výraznému nárastu cenovej úrovne v tomto segmente, čoho následkom je zvýšenie projektových nákladov výlučne na strane príjemcov pomoci (vzhľadom na skutočnosť, že maximálna suma, ktorou sa poskytovateľ bude podieľať na nákladoch na búranie je 1.400.000,- EUR).

•	výstavba nových objektov do vlastníctva Príjemcu 1 a Príjemcu 2	N/A	Príjemca 1 a Príjemca 2
•	výstavba Ihriska	600.000,- EUR	Príjemca 1
•	realizácia spoločných verejných priestorov	Nebolo špecifikované – bude predmetom dohody (použitie podielu spolufinancovania Poskytovateľa na konkrétne položky rozpočtu bude určené až po vydaní stavebného povolenia na stavby spoločných verejných priestorov)	Príjemca 1 – 1/3
			Príjemca 2– 1/3
			Poskytovateľ – 1/3

1.8. Prístup do (re)konštruovaných priestorov a ich využívanie

Farebné znázornenie rozdelenia Areálu Patrónka medzi Poskytovateľa, Príjemcu 1 a Príjemcu 2 je uvedené v Prílohe č. 1 tohto doplnenia.

Priestory (re)konštruované v prospech Poskytovateľa budú vo vlastníctve Poskytovateľa, v správe ZSS Rosa s nasledovnými predpokladanými užívateľmi:

- Objekt ZSS Rosa – klienti ZSS Rosa (zákonní zástupcovia), pedagogický a nepedagogický zbor školy a príslušní dodávatelia a návštevníci;
- detské ihrisko – klienti ZSS Rosa + široká verejnosť;
- revitalizácia exteriéru a verejných priestorov– klienti ZSS Rosa + široká verejnosť;
- vyvýšené záhony a zeleň - klienti ZSS Rosa;
- koniareň – klienti ZSS Rosa;
- Dielňa ZSS Rosa – klienti ZSS Rosa;
- Ihrisko - klienti ZSS Rosa, široká verejnosť, študenti školy zriadenej Príjemcom 1;
- spoločné verejné priestory – široká verejnosť.

Priestory (re)konštruované Príjemcom 1 budú vo vlastníctve Príjemcu 1 s nasledovnými predpokladanými užívateľmi:

- študenti Súkromnej spojenej školy Cambridge International School, zapísanej v sieti škôl a školských zariadení vedenej Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, ich zákonní zástupcovia, pedagogický a nepedagogický zbor školy a príslušní dodávatelia.

Priestory (re)konštruované Príjemcom 2 budú vo vlastníctve Príjemcu 2 s nasledovnými predpokladanými užívateľmi:

- návštevníci a príslušní dodávatelia Príjemcu 2;
- široká verejnosť.

Priestory v Areáli Patrónka budú využívané, tak ako je rámcovo určené vyššie, primárne na školské aktivity (či už ZSS Rosa alebo Súkromnej spojenej školy Cambridge International School) a s nimi súvisiace aktivity, športové aktivity (Ihrisko), výstavy a/alebo koncerty a aktivity súvisiace s pôsobením Príjemcu 2.

2. Doplnenie dokumentov

Z listu EK zo dňa 20.07.2022 vyplýva, že niektoré stavby a pozemky uvedené v Uznesení II neboli ohodnotené v znaleckom posudku č. 205/2020 a súbor dokumentov notifikácie neobsahuje ani doplnok k znaleckému posudku č. 205/2020, ani znalecký posudok č. 223/2020.

Máme za to, že tieto dokumenty boli predložené k notifikácii, avšak pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, pripájame znalecký posudok č. 205/2020 (vrátane jeho doplnku), ako aj znalecký posudok č. 223/2020 ako Prílohu č. 2 a Prílohu č. 3.

Položky uvedené v bodoch 1, 16, 17, 18, 21, 26 a 27 sa nachádzajú v nasledovných znaleckých posudkoch:

- Č. 1 v posudku č. 223/2020 na strane 8;
- Č. 16 v posudku č. 205/2020 na strane 39;
- Č. 17 v posudku č. 205/2020 na strane 40;
- Č. 18 v posudku č. 205/2020 na strane 40;
- Č. 21 v posudku č. 205/2020 na strane 40;
- Č. 26 v posudku č. 223/2020 na strane 8;
- Č. 27 v posudku č. 205/2020 na strane 39.

Odčlenený pozemok parc. č. 2645/9 uvedený v bode 15 Uznesenia II bol zameraný GP č. 129/2020, ktorý prikladáme ako Prílohu č. 4 tohto doplnenia, sa odčleňuje od parcely č. 2645/1, ktorej ohodnotenie je obsiahnuté na strane 40 posudku č. 205/2020.

Všeobecná hodnota pozemkov bola určená znaleckými posudkami ako hodnota jednotková, ktorá sa aplikuje na všetky pozemky obsiahnuté v príslušných znaleckých posudkoch vo výške 260,55 EUR/m^2.

3. Koncepcia rozvoja oblasti

Pre úplnosť prikladáme materiály, ktoré slúžili ako podklad pre obe predmetné uznesenia zastupiteľstva BSK ako Prílohy č. 5 a č. 6.

4. Posúdenie projektu

4.1. Schopnosť realizovať rozvoj

V súčasnosti je Areál Patrónka zaradený medzi tzv. brownfieldy v rámci územia mesta Bratislava, s cieľom jeho revitalizácie.

Lokality brownfieldov sú závažným urbanistickým problémom, ktorý si vyžaduje dlhodobé riešenia. Tieto územia blokujú rozvojové rezervy, ktoré by mohli byť využité pre efektívnu a rentabilnú výstavbu v meste. Stav týchto území je často výraznou estetickou chybou v štruktúre osídlenia a má výrazný dopad na životné prostredie vo svojom okolí.
O ekologických záťažiach samotnej lokality nehovoriac. Pritom transformácia týchto území by mohla vo svojom dôsledku znamenať výrazné úspory v nárokoch na zastavanie nových, doposiaľ voľných pozemkov, čo by prispelo k dosiahnutiu rovnomerného a udržateľného rozvoja (v súlade s legislatívou Európskej Únie „o nezaberaní ďalšej poľnohospodárskej pôdy).

Areál Patrónka je funkčne nesúrodý a výrazne disharmonický, jeho súčasťou sú rôznorodé objekty využívané verejnými ako aj súkromnými subjektami. Väčšina budov ako aj externých plôch zjavne vykazujú známky modernizačného dlhu, bariérovosti, opotrebovanosti, niektoré z nich sú v havarijnom a život ohrozujúcom stave.

Vzhľadom ku komplexnosti projektu, ako aj jeho mimoriadnej ekonomickej náročnosti, zároveň urbanistickej dôležitosti v predmetnom území, komplikovanosti legislatívneho procesu povoľovania stavieb a v neposlednom rade aj architektonickej a stavebnej činnosti spojenej s revitalizáciou existujúceho brownfieldu v rozsahu ako je stanovený, Poskytovateľ nebol schopný takýto náročný projekt realizovať vlastnými kapacitami, najmä z hľadiska financií, kapacity ľudských zdrojov, ale v neposlednom rade aj absentujúcich skúseností s takýmto typom projektu. V kontexte vyššie uvedeného je prirodzené a logické realizovať takúto činnosť v spolupráci s externými subjektmi (Prijímateľom 1 a Prijímateľom 2) tak, aby prišlo k synergiám a riešeniam, ako projekt naplánovať, pripraviť, realizovať a úspešne ukončiť.

4.2. Verejná výzva

Iniciatíva na realizáciu posudzovaného projektu bola vyvinutá zo strany Príjemcov.

Areál Patrónka je vzhľadom na regulatívy územia stanovené územným plánom mesta Bratislavy (možnosť vybudovania administratívnych budov alebo obchodných centier) pomerne zaujímavou lokalitou. Poskytovateľ bol v tejto súvislosti v minulosti (v roku 2014) oslovený záujemcom o kúpu nehnuteľností, avšak účelom kúpy mala byť budúca výstavba obchodného centra s administratívnou súčasťou. Za týmto účelom poskytovateľ pripravoval podklady na predaj nehnuteľností formou verejnej obchodnej súťaže a v závere roku 2016 predložil poslancom na komisiách zastupiteľstva Poskytovateľ materiál na schválenie obchodnej verejnej súťaže, predmetom ktorého mal byť odpredaj nehnuteľnosti. Samotné podmienky ako aj vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže podlieha schvaľovaniu poslancov zastupiteľstva poskytovateľa, ktorí však odmietli predaj nehnuteľností týmto spôsobom práve z obavy jeho využitia na obchodné centrum. Výsledkom diskusií už v roku 2016 a 2017 bola požiadavka na zachovanie historických budov a to nájdením vhodných partnerov a vybudovaním partnerstva medzi subjektmi vstupujúcimi do územia a subjektmi, ktoré sa v území nachádzajú (ZSS Rosa), so zachovaním prístupu verejnosti. V tejto súvislosti tiež podotýkame, že poslanci Poskytovateľa sú demokratickým spôsobom zvolení zástupcovia obyvateľov Bratislavského samosprávneho kraja, plne kompetentní rozhodovať v záujme obyvateľov o otázkach týkajúcich sa nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Poskytovateľa. Široká diskusia týkajúca sa nehnuteľností už v roku 2016 a 2017, ako aj

následne pri schvaľovaní tejto transakcie v roku 2020 a 2021, spĺňa náležitosti a nároky na verejnú diskusiu ohľadom využitia súčasného „brownfieldu" na verejnosti prístupný historický areál. Zachovanie súčasných budov, ktoré v minulosti boli využívané na deportáciu občanov židovského pôvodu a vybudovanie historického pamätníka na tieto obete 2. svetovej vojny bude spĺňať požiadavky Poskytovateľa, ktoré boli dôvodom zrušenia obchodnej verejnej súťaže v minulosti.

Tým, že bol Poskytovateľ oslovený Príjemcami, ktorí v dotknutých sektoroch pôsobia a sú ochotní zmluvne sa zaviazať (pod vážnymi zmluvnými sankciami) k zachovaniu účelu tohto územia (dlhodobo – prostredníctvom možnosti odkúpiť pozemky až po uplynutí 15 ročnej doby nájmu), Poskytovateľ nepovažoval za potrebné a prínosné prizvať k podpore tohto projektu ďalšie subjekty.

4.3. Verejná konzultácia

Tak ako aj z bodu 4.2. vyplýva, verejná diskusia začala už od roku 2016, kedy došlo k osloveniu Poskytovateľa treťou osobou o odpredaj nehnuteľností na účely výstavby obchodného centra. Verejná konzultácia o projekte sa opakovane uskutočnila najmä prostredníctvom diskusie o zámere a jeho hlavných parametroch a následnom hlasovaní na zasadnutiach zastupiteľstva BSK dňa 18.12.2020 a dňa 11.06.2021.

Zastupiteľstvo BSK pozostáva z 50 volených poslancov.

Z 49 prítomných poslancov hlasovalo dňa 18.12.2020 za uznesenie ktorým zastupiteľstvo BSK schválilo *„zámer vybudovania moderného sociálno-kultúrno-vzdelávacieho centra BSK v areáli Patrónky"* (ďalej len „**Uznesenie I**") 42 poslancov, proti nehlasoval žiadny poslanec.

Zámer prenajať a predať časť pozemkov v areáli Patrónky bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stráne Poskytovateľa 26.05.2021 (t.j. v dostatočnom časovom predstihu stanovenom zákonným rámcom), čo taktiež vytvorilo priestor a možnosti pre verejnú diskusiu/konzultáciu o projekte.

Dňa 11.06.2021 za Uznesenie II hlasovalo z prítomných 42 poslancov 31 poslancov, čo spĺňa zákonom požadovanú kvalifikovanú (3/5) väčšinu.

V prípade oboch hlasovaní zastupiteľstva BSK bol návrh podrobený detailnému preskúmaniu a množstvu otázok zo strany poslancov, ktoré boli zodpovedané v rozsahu, ktorý ich presvedčil o tom, aby zaň zahlasovali a to nie jednoduchou, ale zákonom požadovanou kvalifikovanou väčšinou.

TRHOVÁ HODNOTA

1. Odôvodnenie nevhodnosti verejnej súťaže

1.1. V súčasnosti

Vzhľadom na oblasti zamerania Príjemcu 1 (školstvo) a Príjemcu 2 (kultúra), ich už existujúceho pôsobenia v danej lokalite, ktoré sa pretavilo do výnimočnej spolupráce s ZSS Rosa a ŠUP J. Vydru a ich zámeru s posudzovanou lokalitou (ktorý je vo výnimočnom prieniku

so zámerom Poskytovateľa – školská a kultúrna oblasť s prepojením na existujúcu zástavbu, zachovanie zariadenia ZSS Rosa a zveľadenie tohto areálu v týchto dohodnutých rámcoch) a dlhodobými skúsenosťami Poskytovateľa s inými záujemcami o predmetný areál (u ktorých nebola snaha zachovať jeho účel) sa po oslovení zo strany Príjemcov Poskytovateľ rozhodol využiť túto jedinečnú príležitosť na realizáciu plánovaného projektu v zákonných rámcoch nakladania s nehnuteľnosťami. Práve v roku 2017 bola pre nevhodnosť zastavená príprava verejnej súťaže, nakoľko Poskytovateľ nevie prostredníctvom verejnej súťaže bez rizika zamedziť tomu, aby boli zachované historické budovy a súčasne, aby na mieste týchto historických budov nedošlo k vybudovaniu obchodného centra, administratívnych budov s prípadnou výstavbou bytových jednotiek. Verejnou obchodnou súťažou by muselo dôjsť k predaju nehnuteľností, čím by Poskytovateľ okamžite stratil kontrolu nad danou oblasťou. Aj z uvedeného dôvodu Poskytovateľ odmietol v súčasnosti predať všetky nehnuteľnosti Príjemcom a súčasne stanovil rôzne druhy zábezpek tak, aby Príjemcovia nemohli postaviť na nehnuteľnostiach, ktoré budú mať v nájme stavby iné ako tie, ktorých účel bude slúžiť na vytvorenie školsko-kultúrneho miesta.

Zákon č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov, v znení neskorších predpisov („**Zákon o majetku**") upravuje základný rámec pre nakladanie s majetkom v režime inštitútu osobitného zreteľa (t.j. mimo verejnú súťaž). Pri nastavovaní tohto opatrenia sa Poskytovateľ neriadil výlučne režimom Zákona o majetku, ale bral do úvahy nedostatky vytýkané zo strany Najvyššieho kontrolného úradu SR (ďalej len „**NKÚ**") a tiež aj zásady dobrej praxe, ktoré zverejnil NKÚ s cieľom odstrániť interpretačné problémy.

Vo vzťahu k posudzovanému opatreniu je možné konštatovať nasledovné:

a. o nakladaní s majetkom Poskytovateľ rozhodlo Zastupiteľstvo BSK dostatočnou väčšinou hlasov poslancov (volených zástupcov);
b. proces prijímania rozhodnutia na úrovni Zastupiteľstva BSK bol dvojkolový;
c. lehota na zverejnenie zámeru bola dodržaná, čím bola umožnená verejná diskusia o projekte;
d. dôvodové správy k Uzneseniu I a Uzneseniu II obsahovali zdôvodnenie použitia inštitútu osobitného zreteľa, s dôrazom na záujmy VÚC a jeho obyvateľov;
e. zdôvodnenie osobitného zreteľa je v súlade s požiadavkami uvedenými v Správe NKÚ - podpora sociálnych, charitatívnych, vzdelávacích, kultúrnych inštitúcií alebo iné verejnoprospešné účely;
f. podľa dôvodovej správy k Uzneseniu II je očakávaný finančný zisk nad rámec trhových odhadov;
g. uzavretie transakčnej dokumentácie je podmienené podporným stanoviskom orgánu štátnej pomoci;
h. návrh zmluvnej dokumentácie vo vzťahu k projektu Patrónka vychádza z predpokladu, že návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplatení kúpnej ceny.

1.2. V budúcnosti

Transakčná dokumentácia, ktorá zohľadňuje podmienky stanovené v Uznesení II a ďalšie pre realizáciu zámeru predpokladá, že Príjemca 1 a Príjemca 2 po splnení podmienok vybudujú vlastné stavby do svojho vlastníctva, ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch Poskytovateľa,

ku ktorým budú mať právo nájmu v trvaní 15 rokov a po uplynutí doby nájmu (ktorá nemôže byť kratšia), právo kúpy.

V súčasnosti je Areál Patrónka funkčne nesúrodý a výrazne disharmonický. Väčšina budov ako aj externých plôch zjavne vykazujú známky modernizačného dlhu, bariérovosti, opotrebovanosti, niektoré z nich sú v havarijnom a život ohrozujúcom stave. V tomto stave sa pozemky nachádzajúce sa v areáli dajú považovať za tzv. „brownfield" pozemky, ktoré sa činnosťou Príjemcov v areáli zhodnotia na náklady Príjemcov.

Požiadavka oddialenej kúpy (a tým pádom aj oddialenej kúpnej ceny) je výlučne požiadavkou Poskytovateľa, prostredníctvom ktorej si zachováva kontrolu nad spôsobom využitia územia, čím chráni verejný záujem. Jediný dôvod pre posun v čase je realizácia kontroly nad územím, ktorá nie je bezúčelná. Teoretickú neistotu vo výške kúpnej ceny vyvažuje verejnoprávny záujem na zachovaní kontroly nad územím, ktorý (vzhľadom na dostupné mechanizmy pre čo najférovejšie určenie kúpnej ceny) prevažuje.

Pre úplnosť je potrebné zdôrazniť, že ak by sa pozemky kupovali spolu so stavbami, (t.j. v rovnakom čase), pre určenie súladu transakcie s trhovými podmienkami by uspokojivým riešením bolo určenie kúpnej ceny pozemkov na podklade hodnôt stanovených v znaleckých posudkoch.

Pre čo najférovejšie určenie kúpnej ceny za pozemky v budúcnosti Príjemcovia pristúpili k nasledovnému:

- kúpna cena za pozemky (o celkovej výmere 16.344 m^2) nevychádza zo znaleckej ceny (260,55 EUR/m^2), ale je nastavená tak, aby sa čo najviac približovala trhovej cene (382,63 EUR/m^2) dokonca natoľko, že zohľadňuje teoretickú hodnotu pozemkov za predpokladu ich zhodnotenia (čo sa bude diať aj na náklady Príjemcov);

Hodnota podľa ZP	**Colliers – hodnota v aktuálnom stave**	**Colliers - možná hodnota po zhodnotení**	**Zmluvná cena**	**Vynútené investície (minimum)**	**Celková hodnota pre poskytovateľa (minimum)**
4.258.429,20 EUR	4.576.320 EUR – 5.720.400 EUR	5.720.400 EUR – 6.946.200 EUR	6.253.647 EUR	1.100.000 EUR	7.353.647 EUR
260,55 EUR/m^2	**280 – 350 EUR/m^2**	**350 – 425 EUR/m^2**	**382,63 EUR/m^2**	**67,30 EUR/m^2**	**450 EUR/m^2**

- indexácia zohľadňuje nie znaleckú, ale trhovú cenu;
- dohodnutý index zohľadňuje nadpriemernú valorizáciu vo výške 3% (oproti dlhodobému kalkulovanému priemeru 1,7-1,8%, ktorého základom bol vývoj

harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien na území Slovenska, ktorý vo všeobecnosti reflektuje nárast hodnoty nehnuteľností a najbližšie odzrkadľuje rast hodnoty tohto typu nehnuteľnosti – „brownfieldu");

- okrem toho, hodnota, ktorú Poskytovateľ nadobudne v súvislosti s realizáciou transakcie sa zvýši tzv. vynútenými investíciami, ktoré je v dnešnej dobe možné kvantifikovať na sumu minimálne 1.100.000,- EUR, ktorá ale v skutočnosti bude oveľa vyššia (vzhľadom na nárast ceny vstupov a fakt, že táto ešte nezahŕňa hodnotu nákladov, ktoré Príjemcovia budú znášať v súvislosti s realizáciou verejných priestorov v pomere 2/3 k celku).

Umožniť verejnú súťaž v budúcnosti na pozemky pod stavbami Príjemcov je obchodne neakceptovateľné, určovať cenu pozemkov v budúcnosti znaleckými posudkami je tiež absolútne nevhodné, keďže sami Príjemcovia svojou činnosťou a vlastnými prostriedkami pozemky zhodnotia a nebude možné objektívne určiť hodnotu pozemkov, ktorú by tieto mali, ak by k zhodnoteniu zo strany Príjemcov nedošlo.

Ak by EK trvala na argumentácii, že hodnotu pozemkov v budúcnosti je možné určiť jedine verejnou súťažou, týmto by de facto znemožnila realizáciu akýchkoľvek transakcií tohto druhu, a to aj v prípade, kedy okolnosti svedčia v ich prospech (čo je prípad realizácie Areálu Patrónka a zachovania kontroly nad spôsobom užívania areálu do budúcna).

2. Odhad trhovej hodnoty zo strany Colliers International, spol. s r.o.

Trhové údaje nie sú dostupné z verejných zdrojov. Za týmto účelom bola oslovená spoločnosť Colliers International spol. s r.o., IČO: 36 618 322, so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava (ďalej len „**Colliers**").

Pri stanovení odborného odhadu trhovej hodnoty nehnuteľností Colliers vychádzalo z verejne dostupných údajov a ich expertnej analýzy - verejne nedostupné trhové poznatky, skúsenosti a analýza lokálneho trhu, ktorými disponuje spoločnosť Colliers.

Materiály predložené spoločnosti Colliers, boli tvorené opisom areálu a snímkou z katastrálnej mapy, pričom sú uvedené v Prílohe č. 7 tohto doplnenia.

3. Pozemky zahrnuté v odhade Colliers

V čase zadania požiadavky na Colliers (Q4 2020) boli predmetom odborného odhadu pozemky, ktoré boli predmetom vtedajšej diskusie medzi Poskytovateľom a Príjemcami.

Uvedený rozsah treba zasadiť do časového rámca a tiež zohľadniť skutočnosť, že hodnota pozemkov v odbornom odhade Colliers bola stanovená ako jednotková a vzhľadom na jednotný právny režim regulujúci posudzované územie ako celok sa táto hodnota dá bez ďalšieho aplikovať na všetky pozemky uvedené v Uznesení II.

4. Hodnota určená znalcom

4.1. Všeobecná hodnota majetku

Znalec je fyzická osoba splnomocnená štátom na vykonávanie činnosti znalca.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

4.2. Použitá metodika

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Znalec v predmetných posudkoch vybral metódu, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Súčasne sme sa s Vašou otázkou obrátili priamo aj na znalca, ktorý nám uviedol nasledovné: *„Porovnávaním nebolo možné postupovať lebo podobný areál s typom oceňovaných stavieb v BA nebol. Výnosovú (kombinovanú metódu) som nepoužil lebo niektoré stavby neboli v takom technickom stave že by boli schopné dosahovať výnos formou prenájmu, čo by skreslilo konečnú VŠH[7] nehnuteľností. Preto bol výpočet riešený metódou polohovej diferenciácie, ktorá najlepšie vystihuje polohu a technický stav jednotlivých oceňovaných nehnuteľností."* Kópia vyjadrenia znalca tvorí prílohu č. 8 tohto doplnenia.

Z uvedeného dôvodu tak, ako to aj vyplýva zo znaleckého posudku je zrejmé, že na takýto typ nehnuteľností v danej lokalite a areáli je najvhodnejšou metódou oceňovania metóda polohovej diferenciácie.

5. Nehnuteľnosti so symbolickou hodnotou

Logika rozdielnej kúpnej ceny je nasledovná. Objekty, ktoré má Príjemca 1 kúpiť za 1 EUR boli od začiatku diskusie medzi Poskytovateľom a Príjemcom 1 určené na zbúranie. Vzhľadom na ich

[7] VŠH – skratka „všeobecná hodnota"

technický stav sú pre Poskytovateľa len záťažou, toho času nie sú využívané, prenajímané a len chátrajú.

Pri ostatných objektoch sa na začiatku diskusie Poskytovateľom a Príjemcom 1 rátalo s ich možným využitím, čo sa odzrkadlilo v tom, že bola od začiatku stanovená ich kúpna cena.

Vo výsledku sú však aj uvedené objekty pre Príjemcu 1 záťažou a nakoniec sa ukázalo, že pre projekt nie sú vhodné. Napriek uvedenému Poskytovateľ neumožnil Príjemcovi 1 zmenu pôvodne dohodnutej kúpnej ceny na 1 EUR ale trval na pôvodne dohodnutej kúpnej cene, vo výške znaleckého posudku, bez ohľadu na to, že tieto budú následne zbúrané.

6. Ihrisko

Lehota uvedená v notifikácii bola chybou v písaní. Lehota je 11 rokov, tak ako je uvedené v Uznesení II.

6.1. Dĺžka lehoty

Dĺžka lehoty nebola jednostranne určená Poskytovateľom, ale je výsledkom dohody medzi Poskytovateľom a Príjemcom 1, zohľadňujúcej možnosti a postupnosť krokov. Je stanovená ako poistka v prípade neplnenia (následkom čoho bude Poskytovateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 300.000,- EUR a okamžite ukončiť nájomné vzťahy).

Záujmom oboch strán (a vo veľkej miere aj Príjemcu 1) je realizovať stavbu Ihriska bez zbytočného odkladu, keďže bude využívané tak klientmi ZSS Rosa, ako aj študentami školy v zriaďovateľskej pôsobnosti Príjemcu 1.

6.2. Užívanie Ihriska Príjemcom 1

Ihrisko bude Príjemcom 1 využívané pre potreby Školy.

Dohoda o podmienkach užívania Ihriska vychádza z kalkulácie na podklade 365 dní a 14 hodín denne (08.00 – 22.00) t.j. 5.110 hodín/ročne, ktoré budú rozdelené medzi strany nasledovne – Poskytovateľ 60% t.j. 3.066 hodín/ročne a Príjemca 1 40% t.j. 2.044/ročne, na podklade 37 vyučovacích týždňov, v bližšom určení uvedenom v príslušnej zmluve.

Po dobu trvania zmluvy bude prevádzku Ihriska a s tým spojené náklady bezodplatne zastrešovať Príjemca 1. Vzhľadom na participáciu Príjemcu 1 na nákladoch na výstavbe Ihriska a nákladoch na jeho ďalšiu prevádzku, bude užívanie Ihriska zo strany Príjemcu 1 dohodnutom rozsahu bezodplatné.
Po vyčerpaní ročného počtu hodín a na základe komerčnej dohody medzi stranami (nájom) má Príjemca 1 prednostné právo využívania Ihriska v časoch pôvodne alokovaných pre Poskytovateľa pred akoukoľvek treťou osobou (s výnimkou právnických osôb v priamej zriaďovateľskej pôsobnosti Poskytovateľa) a Poskytovateľ sa zaväzuje v tomto ohľade v dostatočnom predstihu vopred informovať Príjemcu 1 o svojich uvoľnených kapacitách.

6.3. Cena Ihriska

Náklady na stavebné práce a materiály na výstavbu Ihriska boli určené na základe predbežného nacenenia zo strany Príjemcu 1 v čase prijímania Uznesenia II (Q1 a Q2 2021).

Celková plocha územia na ktorom sa Ihrisko bude realizovať je cca 6.000 m^2. Pri príprave predbežného nacenenia bola táto plocha rozdelená podľa funkcií na cca 2/3 trávnik (cca 4.000 m^2) a 1/3 spevnené plochy (cca 2.000 m^2). Okrem toho boli zahrnuté náklady na oplotenie, okolo celého Ihriska a na tienenie s minitribúnou, ktoré by malo byť realizované v jeho časti. Vo výsledku, pri priemernej cene cca 300 EUR / 1m^2 pri realizovanom území v rozsahu cca 2.000 m^2 predbežná kalkulácia predstavuje sumu 600.000,- EUR.

Pre úplnosť je potrebné dodať, že hodnota 600.000,- EUR je koncipovaná ako hodnota minimálna a z pohľadu vývoja cien stavebných materiálov a prác od Q1 a Q2 2021, kedy bol pripravovaný tento odhad, bude táto hodnota výrazne vyššia v neprospech Príjemcu 1.

7. Právo na kúpu pozemkov

V tejto súvislosti prosím zohľadnite aj informácie uvedené v časti „Trhová hodnota" vyššie.

7.1. Nájomné zmluvy

Návrhy nájomných zmlúv podpísaných zo strany Príjemcu 1 a Príjemcu 2 prikladáme ako Prílohu č. 9 a č. 10 tohto doplnenia.

Nájom pozemkov je dohodnutý na dobu určitú, a to v trvaní 15 rokov odo dňa odovzdania Rekonštrukcie ako celku (eventuálne poslednej z jej častí, ak bude Rekonštrukcia odovzdávaná po častiach) – Príjemca 1.

Nájom pozemkov je dohodnutý na dobu určitú, a to v trvaní 15 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy (zverejnenie) – Príjemca 2.

S výnimkou uplynutia doby nájmu, nájomné zmluvy môžu byť ukončené výlučne spôsobom a z dôvodov uvedených v rámcových zmluvách (v podstate naviazané na porušenie zmluvy).

Pokiaľ otázka smerovala, či je možné ukončiť nájomný vzťah skôr a následne uzavrieť kúpne zmluvy, táto možnosť je prostredníctvom transakčnej dokumentácie vylúčená.

7.2. Indexy vyjadrujúce nárast cien pozemkov

Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o „brownfield", ktorý po jeho zhodnotení nebude použitý na realitný projekt v podobe administratívnych budov a budov pre obchod, ale zostane zachovaný účel využitia lokality na výstavbu zariadení pre školstvo, kultúru a šport, prístup k verejne dostupným informáciám/indexom zohľadňujúcim vývoj hodnoty tohto typu

pozemkov v danej lokalite za posledných 15 rokov je výrazne obmedzený, keďže tieto neexistujú. Súčasne sme sa však obrátili aj na Štatistický úrad Slovenskej republiky, ktorý však uviedol, že nesleduje index cien nehnuteľností tohto typu (historických, sociálnych prípadne na školskú potrebu, tzn. takých aké sú predmetom tejto notifikácie). Štatistický úrad Slovenskej republiky disponuje informáciami o vývoji cien nehnuteľností na bývanie, čo však nie je typ nehnuteľností, ktoré sú predmetom notifikácie.

Keďže takéto dáta nie sú dostupné, index ktorý vo všeobecnosti reflektuje nárast hodnoty nehnuteľností a najbližšie odzrkadľuje rast hodnoty tohto typu je harmonizovaný index spotrebiteľských cien na území Slovenska. Ako bolo uvedené vyššie, dlhodobý kalkulovaný priemer tohto indexu na území SR je 1,7-1,8%. Index, ktorým sa valorizuje kúpna cena (založená na trhovej hodnote pozemkov) bol dohodnutý medzi Poskytovateľom a Príjemcami vo výške 3%.

7.3. Hodnota opcie

S tvrdením, že Príjemcovia neplatia žiadnu cenu za budúce právo sa nedá súhlasiť.

Z pohľadu existujúcich zákonných požiadaviek by pre určenie súladu transakcie s trhovými podmienkami uspokojivým riešením bolo určenie kúpnej ceny pozemkov na podklade hodnôt stanovených v znaleckých posudkoch (t.j. 260,55 EUR/m^2).

Preto (bez ohľadu na formálne určenie) akákoľvek hodnota, ktorú Poskytovateľ nadobudne v súvislosti s predajom pozemkov nad tento zákonný štandard sa de facto dá považovať za hodnotu práva na kúpu pozemkov po 15 rokoch. Ako bolo uvedené vyššie, hodnota za ktorú budú pozemky nadobúdané bude vo výške minimálne cca 450 EUR/m^2 (pričom v tejto kalkulácii ešte nie je zahrnutá hodnota príspevku Príjemcov na náklady súvisiace s výstavbou verejných priestorov, ktoré budú v súhrne znášať v pomere 2/3 k celku).

Tak ako bolo uvedené vyššie v časti „Trhová hodnota", teoretická neistota ohľadne skutočnosti, či kúpna cena bude v súlade s trhovými podmienkami (i) bola stranami adresovaná a cielene zmiernená nastavením korekčných mechanizmov (určenie nie znaleckej ale trhovej ceny, indexácia trhovej ceny indexom, ktorý vysoko prevyšuje hodnoty najbližšie použiteľného indexu) a (ii) je vyvážená verejným záujmom ktorý sleduje Poskytovateľ, aby zabezpečil zachovanie spôsobu využitia pozemkov v Areáli Patrónka (školstvo, kultúra a šport oproti administratívnej a obchodnej výstavbe).

7.4. Odpočet nájomného z kúpnej ceny

Odpočet nájomného z kúpnej ceny je jedným z parametrov komerčnej dohody Poskytovateľa a Príjemcov.

Základ pre túto dohodu vychádza zo skutočnosti, že odloženie platby kúpnej ceny (odloženie kúpy pozemkov) po uplynutí 15 ročnej nájomnej doby je výlučne požiadavkou Poskytovateľa, ktorou sleduje zachovanie spôsobu využitia pozemkov (ponecháva si kontrolu nad nimi ako vlastník po určenú dobu). Táto požiadavka Poskytovateľa Príjemcov o.i. stavia do neistej právnej pozície a nevýhodnej obchodnej pozície tým, že budovy, ktoré postavia do svojho vlastníctva budú po dobu trvania nájomnej zmluvy postavené na pozemkoch, ktoré v tom čase

ich vlastníctvom nie sú a taktiež napríklad znemožňuje použitie týchto pozemkov ako zálohu pre zabezpečenie financovania zo strany externých subjektov.

Za týchto okolností je zvolené usporiadanie vzťahov bežnou trhovou praxou. Verejne dostupné dáta ohľadne podobných transakcií nie sú k dispozícii. Tento poznatok vychádza, zo skúseností účastníkov a má pôvod v obchodných vzťahoch medzi súkromnými komerčnými subjektami, ktoré podliehajú záväzkom dôvernosti.

MIESTNY VPLYV

1. Príjemca 1

Tak ako bolo uvedené v notifikácii, Príjemca 1 je zriaďovateľom Súkromnej spojenej školy Cambridge International School, s vyučovacím jazykom anglickým, ktorá poskytuje kompletný program vzdelávania pre deti s kvalifikáciou Cambridge Advanced Level.

Hlavným rozlišovacím kritériom je, že sa jedná o školu formálne zaradenú do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky (ďalej len „**Sieť**"). Sieť je zoznam škôl a školských zariadení, ktoré majú oprávnenie a povinnosť uskutočňovať výchovu a vzdelávanie podľa zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Následkom zaradenia do Siete je škola povinná (i) dodržiavať platnú školskú legislatívu a (ii) štátom stanovené vzdelávacie programy (kurikulum). Všetky neštátne školy zaradené do Siete podliehajú pravidelnému hodnoteniu a kontrole zo strany Štátnej školskej inšpekcie.

Súkromná škola, ktorej zriaďovateľom je Príjemca (najmä s ohľadom na jej zaradenie do Siete) poskytuje služby so zameraním pre lokálne obyvateľstvo v rámci Bratislavského samosprávneho kraja (tak ako bolo preukázané v notifikácii prostredníctvom tabuľky sumarizujúcej počty študentov s rozdelením podľa bydliska a štátnej príslušnosti).

Zahraniční poskytovatelia služieb pôsobiaci na lokálnom trhu sú pobočky zahraničných škôl na Slovensku. Žiadna z týchto škôl nie je zaradená v Sieti.

Vzhľadom na rozdiely vychádzajúce zo zaradenia do Siete:

- nie je predpoklad, že by akýkoľvek zahraničný poskytovateľ služieb mal záujem konkurovať s Cambridgeským Curriculom a chcel sa zaradiť do Siete;
- je absolútne nepravdepodobné, že by Príjemca 1 na základe realizácie opatrenia prilákal klientov z iných členských štátov, resp. že by sa mohol zvýšiť podiel zahraničných klientov (z prihraničných oblastí).

Zaradenie školy do Siete je výrazným odlišovacím kritériom a de facto limituje záujem o investície výlučne na hráčov na domácom trhu a vylučuje pritiahnutie investícií alebo podnikov z iných členských štátov.

Vo vzťahu k Príjemcovi 1 by sa na opatrenie mohli vzťahovať nasledovné príklady podľa bodu 197 Oznámenia:

- písm. c) -nemocnice a iné zdravotnícke zariadenia poskytujúce bežné spektrum lekárskych služieb zameraných na miestne obyvateľstvo, v prípade ktorých je nepravdepodobné, že by prilákali zákazníkov alebo investície z iných členských štátov.

Uvedené príklady sa na dané opatrenie dajú aplikovať analogicky. V posudzovaných prípadoch EK dospela k záveru, že podpora verejným nemocniciam môže ovplyvňovať obchod vnútri EÚ, pokiaľ sa jedná o nemocnice s medzinárodnou povesťou poskytujúce vysoko špecializované lekárske služby, alebo ak sa jedná o nemocnice umiestnené v prihraničných regiónoch s častou mobilitou pacientov medzi členskými štátmi.

Zaradením školy do Siete sa služby školy stávajú vysoko špecializované so zameraním na slovenské osnovy, čo de facto vylučuje záujem o štúdium na škole zaradenej do Siete zo strany študentov pochádzajúcich z iných členských krajín (napriek možnej výhode prihraničnej lokalizácie školy). Prakticky neexistujúcu mobilitu študentov z prihraničných oblastí preukazuje tabuľka sumarizujúcej počty študentov s rozdelením podľa bydliska a štátnej príslušnosti (uvedená v notifikácii).

2. Príjemca 2

Podujatia Príjemcu 2 sú organizované vo vlastných priestoroch a sú určené verejnosti (lokálnemu obyvateľstvu).

Príjemca 2 nemá presne zmapovanú účasť zahraničnej klientely, avšak predpokladá, že účasť zahraničnej klientely je vysoko nepravdepodobná (čo vyplýva z lokálneho zamerania jeho aktivít).

Príjemca 2 nemá informácie o akýchkoľvek zahraničných poskytovateľoch služieb, ktorí by čo i len teoreticky mali záujem o poskytovanie týchto služieb v danom regióne. Vzhľadom na zameranie Príjemcu 2 tento koncept považuje za vysoko nepravdepodobný a pritiahnutie investícií alebo podnikov z iných členských štátov sa Príjemcovi 2 javí ako vysoko nepravdepodobné.

Vo vzťahu k Príjemcovi 2 by sa na opatrenie mohli vzťahovať nasledovné príklady podľa bodu 197 Oznámenia:

- písm. b) - kultúrne podujatia a subjekty vykonávajúce hospodárske činnosti (286), v prípade ktorých však neexistuje pravdepodobnosť, že by odlákali účastníkov alebo návštevníkov od podobných ponúk v iných členských štátoch (287); Komisia sa domnieva, že jedine financovanie poskytnuté veľkým a renomovaným kultúrnym inštitúciám a podujatiam v členskom štáte, ktoré sú propagované ďaleko za hranicami svojho domovského regiónu, môže mať vplyv na obchod medzi členskými štátmi;
- písm. d) - spravodajské médiá a/alebo kultúrne produkty, ktoré majú z jazykových alebo geografických dôvodov lokálne obmedzené publikum (289).

V nadväznosti na vyššie uvedené žiadame Komisiu o sformulovanie stanoviska k navrhovanému opatreniu vo svetle vyššie uvedených informácií.

S pozdravom,

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA

predseda

Zoznam príloh:

1. Farebné znázornenie rozdelenia Areálu Patrónka
2. ZP 205/2020 (vrátane doplnku)
3. ZP 223/2020
4. GP č. 129/20
5. Materiály pre Uznesenie I
6. Materiály pre Uznesenie II
7. Podklady pre Colliers
8. Kópia vyjadrenia znalca
9. NZ Príjemca 1
10. NZ Príjemca 2
11. Harmonogram výstavby

Sabinovská č. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
www.bratislavskykraj.sk, IČO 36063606
Telefón 02/48264111