Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

# UZNESENIE

## Návrh na úpravu zmluvného vzťahu medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka s cieľom udržateľnosti projektu Nová Cvernovka

**UZNESENIE č. 127/2024**
zo dňa 13. 12. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**A. s ch v a ľ u j e**

**A.1** zmenu Uznesenia č. 51/2016 zo dňa 10.6.2016 v znení uznesenia č. 149/2019 zo dňa 14.06.2019 v jeho časti A. nasledovne:

**A.1.1** Časť A. od začiatku až po text "s podmienkami" sa mení tak, že znie:
"ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a to:

**pozemky:**
- parcela č. 13418/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1785 m2;
- parcela č. 13418/2, ostatné plochy o výmere 9449 m2;
- parcela č. 13418/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m2;
- parcela č. 13419/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1924 m2;
- parcela č. 13419/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m2;
- parcela č. 13419/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m2;
- parcela č. 13419/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12333 m2;
- parcela č. 13419/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m2;

**stavby:**
- stavba súp. č. 1575, situovanej na parcele č. 13419/1, iná budova (budova školy);
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, iná budova (budova internátu);
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/3, spojovacia chodba;
- stavba súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13419/5, spojovacia chodba;
- stavba súp. č. 11726, situovanej na parcele č. 13419/2, garáže;
- stavba súp. č. 11727, situovanej na parcele č. 13419/3, sklad;

zapísané v registri „C" KN, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na LV č. 4196, okres: Bratislava III, obec: Ba – m.č. Nové Mesto v katastrálnom území Nové Mesto, ako areál bývalej SOŠ chemickej Račianska 78 – 80 **s odkladacou podmienkou**, že nájomná zmluva v časti „priestoru užívaného rodinou Novotných v rozsahu 64,31 m2, nachádzajúceho sa na 1 NP stavby súp. č. 1576, situovanej na parcele č. 13418/1, ktorý nie

je na LV č. 4196 evidovaný ako byt“, nadobudne účinnosť až podpísaním preberacieho a odovzdávacieho protokolu,

na účel budovania a prevádzkovania **Kampusu Nová Cvernovka**, pričom osobitným zreteľom je najmä:
a) prevádzkovanie **Kreatívneho centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry kreatívnych ateliérov a dielní a rozvoj kreatívneho priemyslu formou: podpory synergií a spoluprác kreatívnych ateliérov, podpory talentu a potenciálu profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, IT vývojárov a výskumníkov; kontinuity a podpory genia loci bývalého školského areálu v zmysle prípravy a testovania doplnkových rozvojových vzdelávacích programov pre študentov a učiteľov stredných odborných umeleckých škôl, vysokých škôl s umeleckým zameraním a zameraním na kreatívny priemysel; poskytovania poradenstva a podpory podnikania, udržateľnosti, viditeľnosti a predaja produktov a služieb podnájomníkov centra, prepájania tvorcov a užívateľov so súkromným sektorom;
b) prevádzkovanie **Kultúrneho centra a Centra umení** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: podpory tvorcov a subjektov pôsobiacich v oblasti kultúry alebo performatívneho a vizuálneho umenia, organizovania kultúrnych, komunitných a spoločenských podujatí, ktoré sprístupňujú areál pre širokú verejnosť, umeleckých rezidencií a iných vzdelávacích a rozvojových programov, vytvorenia možností trávenia voľného času pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy, ako aj presahu na európsku a globálnu úroveň;
c) prevádzkovanie **Centra ekologickej regenerácie a vzdelávania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: postupného znižovania energetickej a environmentálnej záťaže budov a areálu, testovania regeneratívnych opatrení spojených so zadržiavaním vody, ekologickým spracovaním odpadu, využitím alternatívnych zdrojov energie a inovatívnym prístupom k rekonštrukcii budov, environmentálneho vzdelávania používateľov Kampusu, detí a mládeže, ako aj širokej verejnosti, medzisektorovej spolupráce na úrovni mesta, kraja aj medzinárodne;
d) prevádzkovanie **Centra sociálnych inovácií** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov pre testovanie a implementáciu sociálnych inovácií a služieb verejného záujmu formou: sociálnej inklúzie seniorov a iných ohrozených skupín obyvateľstva, podpory mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v oblasti spoločenských a sociálnych inovácií, poskytovania sociálnej starostlivosti a humanitárnej pomoci, ochrany ľudských práv a základných slobôd, výskumu, vývoja, vedecko-technických a informačných služieb, tvorby a ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva, služieb na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti;
e) prevádzkovanie **Komunitného centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: sociálnej inklúzie, občianskeho vzdelávania, poskytovania priestorov pre komunitné organizovanie verejnosti, podpory lokálnych spolkov, vytvárania priestoru pre prepájanie rôznorodých skupín obyvateľstva štvrte, mesta a regiónu;
f) prevádzkovanie **dostupného komunitného nájomného bývania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov primárne pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva formou: testovania legislatívnych možností a zavádzanie participatívnych foriem správy majetku a bývania
g) prevádzkovanie **ďalších verejných služieb a doplnkových funkcií k prevádzke Kampusu** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: rozšírenia ponuky komunitných verejných služieb na úrovni štvrte, mesta a celého regiónu, podpory vzdelávacích organizácií a inštitúcií pre deti a mládež, prevádzky predajní podporujúcich činnosť a účely Kampusu Nová Cvernovka;

s tým že činnosti uvedené v bode f) a g) nesmú spolu presiahnuť 40% podlahovej plochy,

s podmienkami:”.

**A.1.4** V časti A sa písm. i) mení tak, že znie:

“i) nájomca je povinný vykonávať investície do prenajatých nehnuteľností. Vykonanie investície sa bude preukazovať na základe znaleckých posudkov vypracovaných súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie prenajímateľ, a ktorého predmetom bude ohodnocovanie dodaných tovarov a vykonaných prác, spravidla raz za 12 mesiacov. Za investície sa považuje súčet všetkých technických zhodnotení, obnov zariadenia a vybavenia, zabezpečení potrebnej dokumentácie, údržby (okrem bežnej a drobnej údržby), opráv (okrem bežných a drobných opráv), stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií, ktoré boli vykonané a/alebo zabezpečené nájomcom za jeho vlastné prostriedky, bez ohľadu na to, či tieto prostriedky pochádzajú z nájomcom získaných verejných dotácií, úverov, dobrovoľníckej činnosti, podnikateľskej činnosti, sponzorstva, resp. iného zdroja;”.

**A.1.5** V časti A sa písm. j) mení tak, že znie:
“j) nájomca sa môže rozhodnúť, že prenajímateľovi zaplatí nájomné vcelku alebo sčasti, tak, že si u prenajímateľa uplatní započítanie ceny vykonaných investícií, ktoré sú definované pod písm. i), proti nároku prenajímateľa na nájomné. Na započítanie voči nárokom prenajímateľa na nájomné sú spôsobilé iba investície, ktoré boli zahrnuté do ocenenia v znaleckom posudku v zmysle písm. i);”.

**A.2** zmenu Uznesenia č. 65/2017 zo dňa 23.6.2017 v znení uznesenia č. 149/2019 zo dňa 14.06.2019 v jeho časti A. nasledovne:

**A.2.1** Časť A.1 od začiatku až po text “s podmienkami:” sa mení tak, že znie:
“ako **prípad hodný osobitného zreteľa** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov projekt využitia budovy internátu bývalej Strednej odbornej školy chemickej, ktorým sa predlžuje nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a to:

**pozemky:**
- parcela č. 13418/1 - pozemok pod budovou o výmere 1785 m2
- parcela č. 13418/2 - areál o výmere 9449 m2

**stavby:**
- stavba súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1

zapísané v registri „C“ KN, vedené Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na LV č. 4196, okres: Bratislava III, obec: BA – m.č. Nové Mesto v katastrálnom území Nové Mesto, ako areál bývalej SOŠ chemickej Račianska 78 a 80

na účel budovania a prevádzkovania **Kampusu Nová Cvernovka**, pričom osobitným zreteľom je najmä:
a) prevádzkovanie **Kreatívneho centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry kreatívnych ateliérov a dielní a rozvoj kreatívneho priemyslu formou: podpory synergií a spoluprác kreatívnych ateliérov, podpory talentu a potenciálu profesionálov z oblasti kreatívneho priemyslu, najmä začínajúcich umelcov, kreatívcov, IT vývojárov a výskumníkov; kontinuity a podpory genia loci bývalého školského areálu v zmysle prípravy a testovania doplnkových rozvojových vzdelávacích programov pre študentov a učiteľov stredných odborných umeleckých škôl, vysokých škôl s umeleckým zameraním a zameraním na kreatívny priemysel; poskytovania poradenstva a podpory podnikania, udržateľnosti, viditeľnosti a predaja produktov a služieb podnájomníkov centra, prepájania tvorcov a užívateľov so súkromným sektorom;
b) prevádzkovanie **Kultúrneho centra a Centra umení** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: podpory tvorcov a subjektov pôsobiacich v oblasti kultúry alebo performatívneho a vizuálneho umenia, organizovania kultúrnych, komunitných a spoločenských podujatí, ktoré sprístupňujú areál pre širokú verejnosť, umeleckých rezidencií a iných vzdelávacích a rozvojových programov, vytvorenia možností trávenia voľného času

pre deti a mládež, s dôrazom na kultúrne a spoločenské presahy na bezprostredné okolie, mesto a región Bratislavy, ako aj presahu na európsku a globálnu úroveň;
c) prevádzkovanie **Centra ekologickej regenerácie a vzdelávania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: postupného znižovania energetickej a environmentálnej záťaže budov a areálu, testovania regeneratívnych opatrení spojených so zadržiavaním vody, ekologickým spracovaním odpadu, využitím alternatívnych zdrojov energie a inovatívnym prístupom k rekonštrukcii budov, environmentálneho vzdelávania používateľov Kampusu, detí a mládeže, ako aj širokej verejnosti, medzisektorovej spolupráce na úrovni mesta, kraja aj medzinárodne;
d) prevádzkovanie **Centra sociálnych inovácií** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov pre testovanie a implementáciu sociálnych inovácií a služieb verejného záujmu formou: sociálnej inklúzie seniorov a iných ohrozených skupín obyvateľstva, podpory mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v oblasti spoločenských a sociálnych inovácií, poskytovania sociálnej starostlivosti a humanitárnej pomoci, ochrany ľudských práv a základných slobôd, výskumu, vývoja, vedecko-technických a informačných služieb, tvorby a ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva, služieb na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti;
e) prevádzkovanie **Komunitného centra** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: sociálnej inklúzie, občianskeho vzdelávania, poskytovania priestorov pre komunitné organizovanie verejnosti, podpory lokálnych spolkov, vytvárania priestoru pre prepájanie rôznorodých skupín obyvateľstva štvrte, mesta a regiónu;
f) prevádzkovanie **dostupného komunitného nájomného bývania** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov primárne pre tvorivých ľudí, učiteľov a sociálnych pracovníkov, či sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva formou: testovania legislatívnych možností a zavádzanie participatívnych foriem správy majetku a bývania
g) prevádzkovanie **ďalších verejných služieb a doplnkových funkcií k prevádzke Kampusu** – rozvoj fyzickej infraštruktúry a rozvoj programov formou: rozšírenia ponuky komunitných verejných služieb na úrovni štvrte, mesta a celého regiónu, podpory vzdelávacích organizácií a inštitúcií pre deti a mládež, prevádzky predajní podporujúcich činnosť a účely Kampusu Nová Cvernovka;

s tým že činnosti uvedené v bode f) a g) nesmú spolu presiahnuť 40% podlahovej plochy,

s podmienkami:".

**A.2.2** V časti A.1 nasledujúcej po texte "s podmienkami:" sa písm. b) mení tak, že znie:
"b) nájomca je povinný vykonávať investície do prenajatých nehnuteľností. Vykonanie investície sa bude preukazovať na základe znaleckých posudkov vypracovaných súdnym znalcom z príslušného odboru, ktorého vyberie prenajímateľ, a ktorého predmetom bude ohodnocovanie dodaných tovarov a vykonaných prác, spravidla raz za 12 mesiacov. Za investície sa považuje súčet všetkých technických zhodnotení, obnov zariadenia a vybavenia, zabezpečení potrebnej dokumentácie, údržby (okrem bežnej a drobnej údržby), opráv (okrem bežných a drobných opráv), stavebných úprav, rekonštrukcií a modernizácií, ktoré boli vykonané a/alebo zabezpečené nájomcom za jeho vlastné prostriedky, bez ohľadu na to, či tieto prostriedky pochádzajú z nájomcom získaných verejných dotácií, úverov, dobrovoľníckej činnosti, podnikateľskej činnosti, sponzorstva resp. iného zdroja;".

**A.2.3** V časti A.1 nasledujúcej po texte "s podmienkami:" sa písm. c) mení tak, že znie:
"c) nájomca sa môže rozhodnúť, že prenajímateľovi zaplatí nájomné vcelku alebo sčasti, tak, že si u prenajímateľa uplatní započítanie ceny vykonaných investícií, ktoré sú definované pod písm. b), proti nároku prenajímateľa na nájomné. Na započítanie voči nárokom prenajímateľa na nájomné sú spôsobilé iba investície, ktoré boli zahrnuté do ocenenia v znaleckom posudku v zmysle písm. b);".

**A.3.1** zmenu časti A.3 uznesenia č. 149/2019 zo dňa 14.06.2019 tak, že znie: „finančné prostriedky, vynaložené na predmet nájmu podľa časti A bodu 1. a 2. tohto uznesenia sa započítavajú za nájomné za budovu školy a/alebo budovu internátu“.

**A.3.2** že všetky nájomcom zrealizované investície do nehnuteľností definovaných v časti A.1.1 tohto Uznesenia v čase schválenia tohto Uznesenia, sa považujú za zrealizované v zmysle tohto Uznesenia. Následkom toho nájomca nie je viac v omeškaní so splnením povinnosti vykonať investíciu v špecifickej výške a/alebo do špecificky stanovenej nehnuteľnosti. Zároveň všetky doteraz zrealizované investície do niektorej z budov sú oprávnené na započítanie voči nájomnému za ktorúkoľvek z budov.

**B. u k l a d á**

<u>riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja</u>

1. zabezpečiť vykonanie ocenenia investícií realizovaných nájomcom do budovy bývalej školy ku dňu 31. 3. 2025 súdnym znalcom z príslušného odboru a vypracovanie znaleckého posudku;
2. zabezpečiť prípravu a podpísanie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Nadáciou Cvernovka, so sídlom Račianska 1575/78, 831 02 Bratislava m. č. Nové Mesto, IČO: 50 063 421, na základe ktorého sa menia príslušné ustanovenia Nájomnej zmluvy v zmysle tohto Uznesenia.

Termín: do ……. 2024

Bratislava, …….

| | |
|---|---|
| Hlasovanie: | ZA: 41<br>PROTI: 0<br>ZDRŽAL SA: 5<br>NEHLASOVAL: 0<br>PRÍTOMNÝCH: 46<br>CELKOVÝ POČET POSLANCOV: 53 |
| Podpisy overovateľov: | PhDr. Jozef Savkuliak, MBA, v. r.<br><br>Bc. Jozef Tittel, v. r.<br><br>PhDr. Ing. Lucia Vidanová, v. r. |
| Podpis predsedu: | Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, v. r. |
| Dátum podpisu predsedu: | 23. 12. 2024 |
| Dátum zverejnenia: | 23. 12. 2024 |