Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie nájmu časti nehnuteľnosti v správe SOŠ automobilovej a podnikania v Senci, k.ú. Senec, Mestu Senec ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia zdravotníctva
Komisia sociálnych vecí
Komisia školstva, mládeže a športu
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia kultúry
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

JUDr. Věra Homolová
referent právneho oddelenia

Mgr. Jana Zápalová
riaditeľka odboru školstva

Bratislava
marec 2023

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. ...../2023

zo dňa 31. 03. 2023

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

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, ktorým je utvorenie podmienok na rozvoj výchovy a vzdelávania zvýšením kapacity základnej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Senec, nájom nehnuteľného majetku:

- časti stavby súpisné č. 1692 vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, situovanej na parcele registra „C“ č. 3972/1 – zastavené plochy a nádvoria o výmere 8 573 m^2, vedenej Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 2949 pre k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, a to 4. poschodie v bloku A stavby, okrem miestnosti č. 401, v rozsahu nájmu 424,66 m^2,

pre nájomcu Mesto Senec, so sídlom Mierové nám. č. 8, 903 01 Senec, IČO 00305065

s podmienkami:

- predmet nájmu - určený situačným výkresom, ktorý bude prílohou nájomnej zmluvy,
- účel nájmu – prevádzkovanie základnej školy v zriaďovateľskej pôsobnosti nájomcu na náklady a zodpovednosť nájomcu, pričom nájomca zachová účelové využitie predmetu nájmu pre školstvo, vzdelávanie a výskum,
- doba nájmu – určitá od 01.09.2023 do 31.07.2025,
- nájomné bude dohodnuté vo výške 1,- €/m^2/rok + daň z nehnuteľnosti + nefinančné plnenie spočívajúce v nákladoch vyvolaných presunutím výučbového procesu na Strednej odbornej škole automobilovej a podnikania v Senci zo 4. poschodia bloku A stavby na 5. a 6. poschodie bloku A stavby; nefinančné plnenie zabezpečí na svoje náklady a svoju zodpovednosť nájomca nasledovne
  - na 5. poschodí výmena linolea na chodbe vrátane lišty, výmena linolea v učebni č. 507 vrátane lišty, výmena linolea v učebni č. 509 vrátane lišty, výmena 12 ks dverí so šírkou 0,8 m s prahmi a výmena 3 ks dverí so šírkou 0,6 m s prahmi, obnova/výmena všetkých dverových zárubní
  - na 6. poschodí výmena 11 ks dverí so šírkou 0,8 m s prahmi, výmena 3 ks dverí so šírkou 0,6 m s prahmi, obnova/výmena všetkých dverových zárubní a roldor/vstavané skrine 5 m x 2,7 m (posuvné dvere, priečky, vnútorné vybavenie 5 ks políc/1 m dĺžky) do učebne č. 614

  s tým, že bežné výdavky vyvolaného nákladu súvisiaceho s presunutím výučbového procesu znáša nájomca a prípadné investičné výdavky nájomca odpredá Bratislavskému samosprávnemu kraju, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za 1,- € najneskôr do 30.11.2023,
- skončenie nájmu miestnosti č. 401 na 4. poschodie v bloku A stavby užívanej Mestom Senec,

- povinnosť nájomcu na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave počas celej doby nájmu,
- náklady na energie, dodávku vody, dodávku tepla, aj na TÚV, vodné a stočné, upratovanie, odvoz odpadu a ostatné náklady/služby spojené s užívaním predmetu nájmu znáša nájomca,
- prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca; neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu po skončení doby nájmu je nájomca povinný odpredať Bratislavskému samosprávnemu kraju, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za 1,- € najneskôr v deň nasledujúci po uplynutí doby nájmu,
- v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stane vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 90 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis dodatku k Nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 01.03.2017 medzi prenajímateľom (správcom majetku Bratislavského samosprávneho kraja) a nájomcom

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A podmienky

D ô v o d o v á s p r á v a

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je výlučným vlastníkom stavby súpisné č. 1692, postavenej na parcele registra „C“ č. 3972/1 – zastavené plochy a nádvoria o výmere 8 573 m2, vedenej Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre k. ú. Senec, obec Senec, okres Senec na LV č. 2946 (ďalej len „stavba“).

Na základe uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „zastupiteľstvo“) č. 99/2016 zo dňa 21.10.2016 v znení uznesenia zastupiteľstva č. 125/2016 bola medzi správcom majetku Bratislavského samosprávneho kraja Strednou odbornou školou (dnes Stredná odborná škola automobilová a podnikania) so sídlom Kysucká 14, Senec (ďalej aj ako „prenajímateľ“ alebo „správca“), so súhlasom BSK ako zriaďovateľa, a Mestom Senec so sídlom Mierové nám. č. 8, Senec, IČO 00305065 (ďalej aj ako „nájomca“) uzatvorená nájomná zmluva (ďalej len „zmluva“), ktorej predmetom je nájom časti stavby, a to časť bloku B – 1. - 6. poschodie, a časť cestnej komunikácie.

Dodatkom č. 1 k zmluve bola len deklarovaná zmena názvu prenajímateľa na Stredná odborná škola automobilová a podnikania.

Dodatkom č. 2 k zmluve, na základe uznesenia zastupiteľstva č. 422/2021 zo dňa 05.11.2021, bol predmet nájmu rozšírený o jedáleň a kuchyňu s prislúchajúcimi priestormi.

Dodatkom č. 3 k zmluve, na základe uznesenia zastupiteľstva č. 464/2022 zo dňa 08.04.2022, bol predmet nájmu rozšírený o ďalšie štyri miestnosti v bloku A stavby vrátane miestnosti č. 401 (ktorú prenajímateľ požaduje vyňať z predmetu nájmu).

Listom zo dňa 02.02.2023, BSK doručený dňa 09.02.2023, požiadal nájomca o prenájom 4. poschodia (jedná sa o blok A stavby) s piatimi triedami vrátane ich príslušenstva, a to najviac do júla 2025, do času spustenia prevádzky novej základnej školy. Dôvodom podania žiadosti je vytvorenie nových tried pre cca 250 detí – prváčikov. Vďaka ústretovosti BSK vo veci rozšírenia predmetu nájmu by Mesto Senec nebolo nútené pristúpiť k zrušeniu spoločného školského obvodu a v nadchádzajúcom školskom roku 2023/2024 by vedelo uspokojiť značnú časť nastupujúcich prvákov v rámci seneckých základných škôl.

Správca majetku BSK a odbor školstva Úradu BSK nemajú k nájmu, pri splnení podmienok uvedených v návrhu uznesenia, výhrady; miestnosť č. 401 v bloku A stavby, ktorú nájomca užíva na základe Dodatku č. 3 k zmluve, bude správca využívať ako kmeňovú učebňu pre triedu nadstavbového štúdia.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä, okrem iného, vykonáva podľa § 4 ods. 1 písm. k) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania.
Mesto Senec pri výkone samosprávy, podľa § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ... ako aj utvára podmienky ... na vzdelávanie, ... Pri prenesenom výkone štátnej správy Mesto Senec, v súlade so zákonom č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďuje základné školy podľa siete škôl a školských zariadení.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov; osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer prenajať časti predmetných pozemkov vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa .....2023 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:
- uznesenia čísla 99/2016, 125/2016, 422/2021 a 464/2022
- list Mesta Senec zo dňa 02.02.2023
- stanovisko Strednej odbornej školy automobilovej a podnikania spolu so situačným výkresom a doplnením položiek nákladov vyvolaných presunutím výučbového procesu