

MIESTNE ZASTUPITELSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA–KARLOVA VES  
(8. volebné obdobie)

**Materiál na 23. zasadnutie  
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 22.02.2022**

**Návrh na financovanie rekonštrukcie strechy v budove školy na Majerníkovej 60 formou  
predplatenia nájomného nájomcom CENADA, n.o.**

Predkladateľ

JUDr. Jana Mucsková  
prednostka miestneho úradu

Spracovateľ:

Mgr. Eva Osrmanová  
Ing. Janka Mahďáková  
oddelenie majetkové a podnikateľských  
činností

Prerokované:

- v miestnej rade      08.02.2022

miestna rada prerokovala materiál  
a odporúča  
predložiť ho do miestneho zastupiteľstva

- v komisii F            03.02.2022

- v komisii ŠKŠ        01.02.2022

## NÁVRH UZNESENIA

### MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

#### A) schvaľuje

prijatie finančných prostriedkov od CENADA n.o., IČO 37924745, ako nájomné v zmysle zmluvy č. 220/2018 zo dňa 3.7.2018 za obdobie od 1.3.2022 do konca doby platnosti nájomnej zmluvy 31.07.2028 (spolu 77 platieb mesačného nájomného vo výške 2 545,58 Eur) v celkovej výške 196 009,66 Eur, pričom tieto finančné prostriedky budú použité na rekonštrukciu strechy na Majerníkovej 60,

#### B) schvaľuje

použitie finančných prostriedkov vo výške 196 009,66 Eur ako kapitálový výdavok do rozpočtu mestskej časti, program 7, podprogram 7.2 Základné školy – rekonštrukcia strechy na Majerníkovej 60,

#### C) splnomocňuje

starostku mestskej časti v predmetnej veci konať.

## Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava–Karlova Ves je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby na Majerníkovej 60 v Bratislave, so súpisným číslom 3045, na pozemku parcelné číslo 1669/610, zapísanej na liste vlastníctva číslo 4708 pre obec Bratislava, katastrálne územie Karlova Ves. Stavba ju súčasťou Základnej školy A. Dubčeka v Bratislave, Majerníkova 62, Bratislava.

Priestory v budove na Majerníkovej 60 sú prenajaté nasledovným nájomcom a v súčasnosti sú v objekte dlhodobo prenajaté nasledovné nebytové priestory:

nájomca	výmera v m <sup>2</sup>	výška nájmu €/m <sup>2</sup> /rok	nájom do
CENADA, n.o.	3054,70	16,00 ak sa nedodrží bod 2 čl. V 10,00	31.07.2028
ESPRIT, o.z.	1600,23	16,00 ak sa nedodrží bod 2 čl. V 10,00	31.07.2028
Karloveské tanečné centrum, o.z.	106,83	16,00 ak sa nedodrží bod 2 čl. V 10,00	31.07.2028
Súkromná základná umelecká škola	346,96	16,00 ak sa nedodrží bod 2 čl. V 10,00	31.07.2028
Rodinné centrum Dlháčik, o.z.	227,97	1,00 €/rok	30.09.2025
Eudmila Vasile Hrubjaková	8,76	42,00	31.07.2022
Základná umelecká škola J. Kresánka	765,35	bez nájmu (Štatút hl. mesta SR Bratislavy, čl. 38, písm. n)	31.07.2028

V predmetnom objekte sa nachádza aj materská škola, ktorá je v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti a tiež školská jedáleň v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti, ktorá slúži žiakom Základnej školy A. Dubčeka na Majerníkovej 62 a tiež školská jedáleň slúžiaca žiakom o.z. ESPRIT, n.o. CENADA a materskej školy.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 220/2018 zo dňa 03.07.2018 (ďalej zmluva) sa mestská časť zaviazala v prenajatých nebytových priestoroch vykonať nasledovné investície v nasledovných termínoch:

- okná do 31.12.2018
- sociálne zariadenia do 31.12.2019
- podlahy do 31.12.2020
- strecha do 31.12.2021

Dohodnuté nájomné vo výške 16,00 €/m<sup>2</sup>/rok je zmluvne dohodnuté pre nájomcov CENADA n.o., ESPRIT o.z., Karloveské tanečné centrum, o.z., Súkromná základná umelecká škola. Dohodnutá výška nájomného platí za podmienky vykonania investícií riadne a včas. Ak mestská časť neuskutoční investície, ku ktorým sa zaviazala riadne a včas mení sa výška nájomného od nasledujúceho mesiaca, v ktorom márne uplynula lehota na zrealizovanie

jednotlivej investície, na 10,00 €/ m<sup>2</sup>/rok a to až do mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k riadnemu zrealizovaniu uvedenej investície.

Zo záväzkov definovaných v nájomnej zmluve mestská časť vykonala investíciu – výmena okien v termíne do 31.12.2018.

Investícia – sociálne zariadenia nebola vykonaná komplexne, v roku 2019 bola zrealizovaná kompletná rekonštrukcia sociálnych zariadení jednej vetvy, tzv. Severnej, to znamená, že boli úplne zrekonštruované rozvody aj sanita. Druhá vetva, tzv. južná zrekonštruovaná nebola.

V zmysle ustanovení zmluvy bolo od 01.01.2020 bolo znížené nájomné zo 16,00 €/m<sup>2</sup>/rok na 10,00 €/ m<sup>2</sup>/rok.

Pri príprave podkladov pre rokovanie miestneho zastupiteľstva sme požiadali o stanovisko dotknutých odborných útvarov pre doplnenie informácií, prečo neboli rekonštrukčné práce zrealizované v termínoch uvedených v zmluve. Referát investícii zabezpečoval rekonštrukciu sociálnych zariadení „SEVER“. Práce boli ukončené 09/2020. Projektová dokumentácia na rekonštrukciu sociálnych zariadení „JUH“ je pripravená. V rozpočte mestskej časti neboli a nie sú vyčlenené prostriedky na realizáciu.

Najväčším nájomcom nebytových priestorov v budove základnej školy na Majerníkovej 60 je Nezisková organizácia Centrum nadania, ktorá užíva aj skrátený názov CENADA. CENADA, n.o. je nájomcom nebytových priestorov v objekte Majerníkova 60 od roku 2007.

CENADA – rozpis

Nájom v €/m <sup>2</sup> /rok	Ročné nájomné	Mesačné nájomné	Obdobie
16,00	48 875,20	4 072,93	od 01.08.2018 do 31.12.2019
10,00	30 547,00	2 545,58	od 01.01.2020 - súčasnosť

V celkovej výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za energie a služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Nájomca uhrádza poplatky za energie a služby spojené s nájomom podľa technického prepočtu spotreby energií od 01.11.2022 mesačne vo výške 1 854,53 €. Nájomca má dobrú platobnú disciplínu, uhrádza svoje záväzky riadne a včas. V cene nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľností z dôvodu, že nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe mestskej časti sú oslobodené od tejto dane (zákon č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, § 17 ods. 1 písm. a)).

Zriaďovateľka CENADA, n.o. pani Martina Mátychová oslovila mestskú časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej mestská časť) listom, v ktorom uvádza, že rozumie, že mestská časť nedisponuje v súčasnom období dostatkom finančných prostriedkov na rekonštrukciu a opravu zhoršujúceho sa technického stavu strechy. Pritom však považuje riešenie tohto stavu za veľmi naliehavé, nakoľko neustále narastajúci počet detí, ktoré využívajú profesionálny prístup pedagógov v Centre nadania si vyžaduje užívanie všetkých prenajatých priestorov. Najhoršia situácia je nad bývalým kinom. Za dôležité považuje aj dokončenie rekonštrukcie sociálnych zariadení, teda tzv. južnej vetvy, ako aj výmenu podláh. Pri osobných stretnutiach boli

prekonzultované všetky možnosti, ktoré mestská časť môže ponúknuť pri riešení tejto situácie so záverom možného riešenia poskytnutím finančných prostriedkov zo strany CENADA, o.z. na rekonštrukciu strechy formou predplatenia nájomného na obdobie do konca trvania nájomnej zmluvy.

Mestská časť zabezpečila odborný odhad pre zistenie výšky predpokladaných investičných nákladov na rekonštrukciu strechy. Odborná firma po obhliadke odhaduje sumu potrebnú na rekonštrukciu strechy vo výške **206 170,- Eur vrátane DPH.**

Ako je uvedené v prehľade platieb nájomného, CENADA, n.o. platí nájomné vo výške 30 547,00 Eur ročne pri zníženom nájme 10,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok. Doba nájmu podľa nájomnej zmluvy je dojednaná na obdobie do 31.07.2028.

Hodnota prijatých finančných prostriedkov by pozostávala z platby nájomného prijatej vopred za obdobie od 01.03.2022 do 31.07.2028, teda 77 platieb mesačného nájomného po 2 545,58 Eur, čo predstavuje celkovú sumu **196 009,66 Eur.**

V prípade, že miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves bude súhlasiť s takouto formou financovania investície, miestny úrad pripraví dodatok nájomnej zmluvy, ktorým upraví podobnosti týkajúce sa platby nájomného ako aj práva a povinnosti zmluvných strán v prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu. Samotná realizácia investície ako aj výber zhotoviteľa bude plne v kompetencii mestskej časti. Vlastná rekonštrukcia strechy by bola optimálne realizovaná počas školských prázdnin.

Miestna rada MČ Bratislava-Karlova Ves prerokovala materiál Návrh na financovanie rekonštrukcie strechy v budove školy na Majerníkovej 60 formou predplatenia nájomného nájomcom CENADA, n. o. a odporúča materiál predložiť do miestneho zastupiteľstva.

*Hlasovanie - prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 0 nehl: 1*

Stanoviská komisií k materiálu Návrh na financovanie rekonštrukcie strechy v budove školy na Majerníkovej 60 formou predplatenia nájomného nájomcom CENADA, n. o..

#### **Stanovisko komisie školstva, kultúry a športu (ŠKŠ) zo dňa 01.02.2022:**

Komisia ŠKŠ navrhuje MiZ schváliť predložený Návrh CENADA, n.o. na financovanie rekonštrukcie strechy v budove školy na Majerníkovej 60 formou predplatenia nájomného.

*Prít.: 4*

*Za: 4*

*Proti : 0*

*Zdrž. : 0*

**Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 03.02.2022:**

Finančná komisia prerokovala materiál „*Návrh na financovanie rekonštrukcie strechy v budove školy na Majerníkovej 60 formou predplatenia nájomného nájomcom CENADA, n.o.*“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

*Prít. : 6*

*Za : 6*

*Proti : 0*

*Zdržal sa : 0*