

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET:

Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme uzatvorenej s nájomcom Súkromná škola umeleckého priemyslu Bohumila Baču so sídlom v Bratislave.

ŽIADATEL:

Súkromná škola umeleckého priemyslu Bohumila Baču, Ivanská cesta 21, Bratislava
Ivanská cesta 21, Bratislava
IČO: 31792952
Zastúpená zriaďovateľom školy: Mgr. art Dalibor Bača

PREDMET NÁJMU:

- stavba so súpis. č. 5269, postavená na pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 594 m²
- pozemok registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/105 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1250 m².

NAVRHOVANÝ PREDMET NÁJMU:

- stavba so súpis. č. 5269, postavená na pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 594 m²
- pozemok registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/105 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1250 m²
- časť pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/65 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 689 m²

ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu je prevádzkovanie súkromnej strednej umeleckej školy dizajnu a vybudovanie 10 parkovacích plôch pre cca 10 vozidiel.

NAVRHOVANÝ ÚČEL NÁJMU:

Účelom nájmu je prevádzkovanie súkromnej strednej školy umeleckého priemyslu v rozsahu oprávnenia nájomcu a vykonávanie činností súvisiacich s jej prevádzkou, vykonávanie mimoškolských vzdelávacích a kultúrnych činností, vybudovanie a užívanie 14 parkovacích plôch pre 14 vozidiel, vybudovanie a užívanie dočasnej prístavby k stavbe so súpis. č. 5269 k. ú. Trnávka.

DOBA NÁJMU:

Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to 30 rokov odo dňa podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

NAVRHOVANÁ DOBA NÁJMU:

Doba nájmu sa predlžuje o 30 rokov, pričom táto doba začne plynúť dňom právoplatnosti kolaudácie prístavby k stavbe so súpis. č. 5269 k. ú. Trnávka, s podmienkou, že v prípade, ak prístavba k stavbe so súpis. č. 5269 k. ú. Trnávka nenadobudne právoplatné kolaudačné rozhodnutie do 31.12.2028, toto ustanovenie stráca platnosť a uplatňuje sa dojednaná doba nájmu.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Nájomné za predmet nájmu podľa Zmluvy o nájme č. 07 83 1083 07 00:

- za nebytové priestory vo výške 10,- Sk /m²/rok, t. j. 23 108,- Sk (767,05 Eur)
 - za pozemky vo výške 1,- Sk/m²/rok, t. j. 1 250,- Sk (41,49 Eur)
- t. j. spolu vo výške 24 358,- Sk ročne (808,54 Eur)

Aktuálna výška nájomného po zohľadnení inflácie je 1 166,28 Eur ročne za celý predmet nájmu.

NAVRHOVANÁ VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Nájomca žiada stanoviť nájomné za časť za časť pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/65 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 689 m² vo výške rovnakej ako má nájomné stanovené za nájom pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/105 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1250 m²:

0,03 euro/m²/rok čo pri výmere 689 m² za časť pozemku parc. č. 14801/65 – zastavaná plocha a nádvorie predstavuje sumu 20,67 Eur/rok

V zmysle Smernice S 14 – Oceňovanie nájmov a vecných bremien, bola podľa prílohy 3 – Matice pre určenie výšky nájomného za pozemky, stanovená sadza 7,65 eur/m²/rok, čo pri výmere 689 m² za časť pozemku parc. č. 14801/65 – zastavaná plocha a nádvorie predstavuje sumu 5 270,85 eur/rok.

SKUTKOVÝ STAV:

Žiadosťou zo dňa 02.06.2025 Súkromná škola umeleckého priemyslu Bohumila Baču, Ivanská cesta 21, Bratislava ako nájomca požiadala hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy ako prenajímateľa o zmeny podmienok nájmu v zmluve o nájme č. 07 83 1083 07 00 zo dňa 13.02.2008 v znení dodatku č. 07 83 1083 07 01 zo dňa 17. 08. 2011 (ďalej len „zmluva“).

Nájomca svoju žiadosť odôvodňuje plánovanou realizáciou projektu prístavby k stavbe so súpis. č. 5269, postavenej na pozemku parcela registra „C“ s parc. č. 14801/3, ktorou by sa dočasným umiestnením stavebných modulov vo vlastníctve nájomcu vytvorili tri nadzemné podlažia učební a kabinetov s priamym prepojením s priestormi aktuálne prenajatej stavby. Z dôvodu, že nájomca chce realizovať dočasnú prístavbu, je potrebné rozšíriť predmet nájmu o časť pozemku registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 14801/65 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 689 m², do ktorej bude prístavba zasahovať a zároveň predĺžiť dobu nájmu o 30 rokov odo dňa kolaudácie tejto prístavby. Nájomca zároveň žiada zmeniť účel nájmu v časti vybudovania 10 parkovacích plôch pre cca 10 vozidiel na 14 parkovacích miest.

Navrhované zmeny zmluvy predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že ide o nájom nehnuteľnosti, ktorý slúži poskytovateľovi školských služieb.

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Útvar hlavného architekta

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 14.06.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 03.07.2025 - bez pripomienok

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 30.06.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 01.07.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 09.07.2025 – súhlasí s nájomom.

Sekcia digitalizácie

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 24.06.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami.

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*

Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 26.06.2025 – nevyjadruje sa.

Sekcia životného prostredia

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 14.07.2025 – súhlasí s nájomom za podmienky dodržiavania všeobecne platných právnych predpisov v oblasti životného prostredia.

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 30.06.2025 – súhlasí s nájomom.

Oddelenie školstva, športu a mládeže, stanovisko zo dňa 30.06.2025 – súhlasí s nájomom.

Sekcia financií

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 23.06.2025 – k dátumu 23.06.2025 neevidujú zostatok nedaňovej pohľadávky po splatnosti

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 17.07.2025 – nájom odporúča.

Mestská časť Bratislava – Petržalka, stanovisko zo dňa 08.09.2025 – súhlasí s nájomom s podmienkami.

- *Podmienky budú zapracované do nájomnej zmluvy.*