



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 25.09.2018

Informácia

Ponuka na prenájom predškolského zariadenia v polyfunkčnom komplexe „Jarabinky“

Predkladateľ:

Ing. Ignác Olexík, PhD., v.r.
prednosta

Zodpovední:

MVDr. Marián Gajdoš, v.r.
zástupca starostu

Mgr. Viera Kováčová, v.r.
poverená vedúca odboru školstva, kultúry a športu

Spracovateľ:

Ing. Jana Jurkovičová, v.r.
referent referátu prevádzky škôl,
škol. zariadení a škol. stravovania

September 2018



Dôvodová správa

Informácia bola spracovaná na základe ponuky Jarabiny Invest, a.s., Urban & Partner, spol. s r. o. o prenájme priestorov na prevádzku predškolského zariadenia - materskej školy v polyfunkčnom komplexe „Jarabinky“.

Základné informácie o priestore

Polyfunkčný objekt sa nachádza na Jarabinkovej ulici a Mlynské Nivy v Ružinove. Sú tam navrhnuté byty – počet bytových jednotiek je 385 (25 000 m²), a občianska vybavenosť (6 000 m²) - obchody, reštaurácie, banky, športoviská, fitnesscentrum a materská škola (MŠ). Jarabiny Invest, a.s. nám ponúkla priestory pre materskú školu. Priestory MŠ budú kolaudované samostatne pre daný účel. Predpokladaná kolaudácia budovy je 11/12 2018. Ďalšia etapa kolaudácie bytového komplexu sa predpokladá na 04/05 2019.

Priestory určené pre MŠ sú situované na prvom nadzemnom podlaží v objekte C s orientáciou na východnú (resp. severovýchodnú) stranu (pozri prílohu číslo 1). Prístup k materskej škole je možný pre peších bezbariérov po peších verejných a vnútroblokových komunikáciách alebo po budúcej príjazdovej komunikácii – ulice Jarabinková a Mlynské Nivy. Priestor je projektovaný pre MŠ.

Pri vstupných rokovaníach na jar 2018 bolo upresnené dispozičné riešenie dvojtriednej MŠ so zázemím pre zamestnancov a príprava stravy. V každej triede bude po 20 detí.

Do MŠ bude bezbariérový prístup a v priestore pri šatni detí bude umiestnené bezbariérové WC pre rodičov. Šatňa bude spoločná pre obidve triedy v priestore haly za zádverím a vstupom. Každá trieda má samostatnú herňu a spálňu, sociálne zázemie. Navrhnuté prevádzkové priestory MŠ sú kancelária riaditeľky, šatňa zamestnancov MŠ, sociálne zariadenia, miestnosť upratovačky, sklady. Prevádzkovú časť prípravy stravy zahŕňa výdajňa stravy alebo kuchyňa so skladmi, šatňa a soc. zariadenia pre kuchárky, kancelária vedúcej ŠJ. Uvažuje sa s dovozom stravy. Súčasťou je aj sklad termopotov. Dovoz stravy a tovaru je navrhnutý samostatným vstupom cez vnútroblok. Stravovanie detí bude zabezpečené v priestrannej jedálni.

Súčasťou návrhu nie je areál pre deti MŠ. Využívali by verejné hracie prvky vybudované vo vnútrobloku, ktoré budú oplotené a vyhovujúce z hľadiska požiadaviek svetlotechniky. Investor ponúkol vybudovať vonkajší areál podľa požiadaviek mestskej časti.

Nový dispozičný návrh pre priestory MŠ je v zmysle legislatívy, ale kladie vysoké nároky na prevádzku materskej školy.

Základné informácie o ponuke:

výmera: 503m²

prevedenie: fit-out podľa požiadaviek

kúpna cena: 964.000 €, z toho 280.000 € fit-out

spôsob užívania: nájom

výška mesačnej splátky: 7€ /m²/mesiac bez DPH, bez energií

min. dĺžka nájmu: 5 rokov (spolu 213.000 €)

predpokladaná kolaudácia budovy: 11/12 2018



Predpokladané náklady na prevádzku MŠ na jeden mesiac (minimálna dĺžka nájmu je 5 rokov)

	mesiac / m ²	mesiac/503m ²
Nájomné (EUR s DPH)	8,40	4 225,20
predpokladané náklady na energie*	3,00	1 509,00
Mzdové náklady **		8100,00
Spolu náklady na mesiac		13 834,20
Po prepočte na jedno dieťa		345,85

* vodné, stočné, OLO, kúrenie, elektrina

** 4 učiteľky, 2 upratovačky, 1 kuchárka

Pozn.: Ceny sú uvedené s DPH, pretože Mestská časť Bratislava-Ružinov nie je platca DPH.

Predpokladaný príjem na prevádzku MŠ na jeden mesiac

	1 dieťa/ mesiac	40 detí/ mesiac
poplatok rodičov (v EUR) *	30,77	1 230,80
podielové dane (v EUR) **	195,50	7 820,00
Spolu príjem na mesiac	226,27	9 050,80

* poplatok rodičov za pobyt detí v MŠ je 22,77 € a režia 8,00 €/mesiac, to je spolu 30,77€/mesiac/dieťa

** podľa schváleného rozpočtu na rok 2018 na jedno dieťa (2 346,00 €/dieťa/rok)

Predpokladané mesačný doplatok mestskej časti

Náklady /mesiac	13 834,20
Príjem/ mesiac	9 050,80
Doplatok MČ na prevádzku	4 783,40
Doplatok na prevádzku na jedno dieťa	119,58

Predpokladané vstupné náklady na zariadenie tried:

- vybavenie dvoch tried, spálň, šatní, jedálne nábytkom	cca 30 000,00 €
- kancelárske a didaktické pomôcky	cca 6 000,00 €

Priestor je síce vhodný a určený pre prevádzku materskej školy, ale v priestore 503 m², ktorý je určený na využitie pre materskú školu je možné umiestniť len dve triedy MŠ po 20 detí.

Každá trieda spĺňa priestorové nároky 4m²/dieťa, pričom denná miestnosť slúži zároveň na spanie. Z tried je priamy východ do exteriéru. Šatňa je riešená spoločná pre obidve triedy.



Z jednej triedy nie je priamy vstup do sociálnych zariadení. Toto dispozičné riešenie považujeme za nevýhodné.

V materských školách našej mestskej časti je súčasťou priestorov vždy aj kuchyňa. V navrhovanom priestore je len výdajňa stravy, sklad termoboxov a dovoz stravy by musel byť zabezpečený z inej materskej školy.

Súčasťou návrhu nie je samostatné oplotené detské ihrisko, ktoré by spĺňalo požiadavku určenú *Vyhláškou 527 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky zo 16. augusta 2007 o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež*, to je 4 m² detského ihriska na jedno dieťa a 2,5 m² trávnej plochy na jedno dieťa. Vstup na ihrisko je navrhovaný po schodoch alebo výťahom na úroveň vyššieho podlažia vo vnútrobloku. Toto riešenie nie je vhodné pre menšie deti.

Predpokladané náklady na prevádzku plánovanej MŠ Jarabinky prevyšujú mesačné náklady na jedno dieťa v materských školách MČ Bratislava Ružinov o cca 120 €, nájom je minimálne na päť rokov.

Ponuka kladie vysoké nároky na prevádzku materskej školy.

V katastri Mlynské Nivy prevádzkuje naša MČ Materskú školu Miletičova, Prešovská, Palkovičova, Velehradská a elokované pracoviská MŠ. V tomto roku realizujeme rekonštrukciu služobného bytu v MŠ Miletičova na triedu. Zvýši sa kapacita MŠ o jednu triedu. Ďalej je tu MŠ Prešovská, ktorá sa v súčasnosti rekonštruuje a zlepšujú sa podmienky pre deti. Prestavbou služobného bytu a rekonštrukciou kuchyne a jedálne sa zvýši kapacita a pripraví sa podmienky pre nadstavbu na dvomi terasami, čím sa v budúcom roku vytvorí dve nové triedy.

Na základe týchto informácií môžeme konštatovať, že ponuka nie je pre mestskú časť Bratislava-Ružinov výhodná.