



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - RUŽINOV

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

N á v r h

memoranda o spolupráci Materská škola Ovocné sady Trnávka

Predkladateľ:

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia do MZ
2. Dôvodovú správu
3. Príloha
4. Stanoviská komisií MZ

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,
škôl. zariadení a škôl. stravovania

Materiál bol prerokovaný:

v KFPČaI dňa 19.09.2018

v KŠKaŠ dňa 19.09.2018

September 2018



NÁVRH UZNESENIA

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava-Ružinov
po prerokovaní

A. berie na vedomie

predloženú ponuku investora novej obytnej štvrť Ovocné sady v katastrálnom území Trnávka na predaj budovy a príslušenstva materskej školy Ovocné sady Trnávka zo dňa 31.8.2018.

B. schvaľuje

Memorandum o spolupráci pri zriadení Materskej školy Ovocné sady Trnávka nasledujúceho znenia:

„Mestská časť Bratislava-Ružinov má záujem riešiť budúce potreby občanov formou prevádzkovania materskej školy v novej obytnej štvrť Ovocné sady v katastrálnom území Trnávka. Mestská časť Bratislava-Ružinov považuje navrhnuté podmienky na predaj budovy a príslušenstva materskej školy Ovocné sady Trnávka, deklarované investorom v ponuke zo dňa 31.8.2018, za vhodnú alternatívu k iným spôsobom zriadenia budúcej materskej školy. Návrh na zriadenie a prevádzkovanie materskej školy v novej obytnej štvrť Ovocné sady bude zaradený do investičných plánov na roky 2019 -2021.“



Dôvodová správa

Informácia bola spracovaná na základe pôvodnej ponuky Esterian, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, ktorá bola prepracovaná a upravená dňa 31.8.2018 spoločnosťou JTRE, a.s., na predaj nebytových priestorov pre účely budúcej materskej školy označenej pracovným názvom „Materská škola Ovocné sady Trnávka“.

Základné informácie o priestore

V Trnávke vyrastie v najbližších rokoch nová obytná štvrť, ktorá prepojí bývanie s množstvom príležitostí na trávenie voľného času.

V Ovocných sadoch a ich okolí bude všetko pre aktívny život. Súčasťou novej štvrte bude veľký centrálny park s detským ihriskom, komunitným grilom, škôlkou a ďalšími priestormi na spoločné trávenie voľného času. Celkovo by malo v projekte vzniknúť 1 030 bytov.

Súčasťou komplexu bude park s okrasnými ovocnými stromami, detským ihriskom a priestorom na spoločné trávenie času. Ihrisko počíta s pitnou fontánou, tienеныmi plochami a lavičkami či miestom určeným na grilovanie. Park bude hraničiť s areálom škôlky, umiestnenej v bytovom dome E na prvom nadzemnom podlaží.

Materská škola je riešená jedným vstupom z parku (jedným zádverím, z ktorého sa vstupuje do dvoch šatní – každá je dimenzovaná pre 40 detí).

Materská škola je dimenzovaná pre 80 detí, ktoré sú umiestnené do 4 tried (1 trieda = 20 detí).

Každá trieda:

- spĺňa priestorové nároky 4m²/dieťa, pričom denná miestnosť slúži zároveň na spanie.
- má svoje hygienické zariadenie navrhované podľa Vyhlášky 532/2002 a 527/2007.
- je vybavená skladoom postelí.

Materská škola je vybavená plnohodnotnou kuchyňou v bezkonfliktnom prepojení s jedálňou. Prevádzka jedálne je dvojfázová (po 2 triedy = 40 detí; na každé dieťa je vymedzený min. 1,4 m² plochy jedálne).

KONŠTRUKČNÝ SYSTÉM STAVBY - Monolitická železobetónová stenová konštrukcia z priečných aj pozdĺžnych nosných stien, s monolitickými stropnými železobetónovými doskami.

FASÁDA - Kontaktný zatepľovací systém s tepelnou izoláciou z minerálnej vlny.

DELIACE PRIEČKY - Nosné monolitické železobetónové steny. Interiérové priečky z keramických tvárnic.

POVRCHOVÁ ÚPRAVA STIEN, STROPOV A PODHLADOV - Na betónových konštrukciách, murivách a stropoch hladká omietka opatrená dvojitým náterom bielej farby. Sadrokartónové plné podhlady.

OKNÁ - Okenné konštrukcie z hliníkových profilov. Okenné výplne zasklené izolačným trojsklom. Na všetkých oknách celoobvodové kovanie. Každá trieda má dvere na požiarny únik priamo na voľné priestranstvo.

VYKUROVANIE A PRÍPRAVA TEPLEJ ÚŽITKOVEJ VODY – Bytový dom má vlastnú plynovú kotolňu, z ktorej je centrálné zabezpečené teplo a TUV. Materská škola bude vykurovaná kompletne podlahovým vykurovaním. Ohrev TUV riešený samostatným ohrievačom.



SILNOPRÚDOVÁ ELEKTROINŠTALÁCIA – Napájanie materskej škôlky bude vykonané z elektromerového rozvádzača, ktorý sa bude nachádzať v technickej miestnosti bytového domu. Hlavný rozvádzač HR bude umiestnený pod omietkou na chodbe. Z neho budú napájané jednotlivé zariadenia kuchyne, zariadenia VZT a rozvádzače tried. Zariadenia kuchyne budú napájané zo zásuviek a časť zariadení cez vypínače, umiestnené pri zariadeniach. V rámci MŠ budú použité svietidlá LED. V jednotlivých miestnostiach budú osadené zásuvky 230 V a vypínače v bielom plastovom prevedení.

SLABOPRÚDOVÁ ELEKTROINŠTALÁCIA – Rozvádzač slaboprádu bude umiestnený pod omietkou na chodbe. Z neho budú napájané jednotlivé TV a dátové zásuvky MŠ.

DVERE - Interiérové dvere plné s laminátovou povrchovou úpravou a dózickým zámkom, osadené v obložkovej zárubni, výška 1970 mm, kovanie kľučka – kľučka, resp. WC kovanie.

PODLAHY A OBKLADY – V triedach, jedálni, miestnostiach zamestnancov na podlahe marmoleum, v sociálnych miestnostiach dlažba a obklad. Rohy obkladov opatrené hliníkovými lištami.

ZARIAĎOVACIE PREDMETY ZDRAVOTECHNIKY - Umývadlá a WC v sociálnych zariadeniach. Pákové zmiešavacie batérie vo vyhotovení chróm.

KUCHYŇA - Dispozičné usporiadanie a technologické vybavenie kuchyne, zázemia a samostatného výdaja stravy pre deti a zamestnancov riešené v nadväznosti na výrobnú a odbytovú prevádzku tak, aby boli zabezpečené vysoké hygienické požiadavky na stravovaciu prevádzku tohto zariadenia. Plne vybavená kuchyňa pre kapacitu škôlky so sporákom, varičom cestovín, digestorom, umývačkou riadu, umývacím stolom, pracovnými stolmi, výdajom jedál, chladiacou skriňou, mraziacou skriňou, umývadlom, policovými a regálovými zostavami.

Ponuka na predaj	Materská škola OVOCNÉ SADY Trnávka
Počet detí	4 triedy – 80 detí
Kolaudácia	05/2021
Plocha pre MŠ + hard cost 805m ²	1 203 600,00 €
Pozemok pod ihriskom 526 m ²	156 000,00 €
Vybavenie ihriska – hracie prvky, oplotenie	124 800,00 €
PD + IČ – soft cost	172 200,00 €
Odkúpenie priestorov materskej školy (ceny s DPH)	1 656 600,00 €
Prepočet na jeden m ²	2 057,88
Prepočet na jedno dieťa	20 707,50



Návrh platby:

Investor navrhuje podpísať Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s definovaním rozsahu nebytového priestoru, časového harmonogramu a štandardu prevedenia. Návrh realizácie platby: úhrada 10% z kúpnej ceny do 30 dní od podpisu ZoBZ a 90% po kolaudácii a odovzdaní diela. Tento návrh je možné upraviť po vzájomnej dohode.

Predpokladané náklady na prevádzku na jeden mesiac

predpokladané náklady na energie* 3,00 €	2 415,00
Mzdové náklady **	16 200,00
Spolu náklady na mesiac	18 615,00
Po prepočte na jedno dieťa	232,70

* vodné, stočné, OLO, kúrenie, elektrina

** 8 učiteľiek, 3 upratovačky, 1 kuchárka, 2 pomocné sily

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	80 detí/ mesiac
poplatok rodičov (v EUR) *	30,77	2 461,60
podielové dane (v EUR) **	195,50	15 640,00
Spolu príjem na mesiac	226,27	18 101,60

* 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)

Porovnanie nákladov a príjmov

Náklady /mesiac	18 615,00
Náklady rozpočítané na 1 mesiac *	3 451,25
Príjem/ mesiac	18 101,60
Rozdiel (doplatok MČ)	3 964,65

* Predpoklad prevádzky MŠ 40 rokov/odpis daňový/

Predpokladané vstupné náklady na zariadenie tried:

- vybavenie dvoch tried, spální, šatní, jedálne nábytkom
- kancelárske a didaktické pomôcky

cca 60 000,00 €

cca 12 000,00 €



Záver:

Priestory navrhovanej Materskej školy Ovocné sady Trnávka sú vhodné pre využitie na rozširovanie počtu miest v MŠ. Plánované sú štyri triedy MŠ po 20 detí. Odporúčame využiť predloženú ponuku investora, kúpiť budovu aj s príslušenstvom a využívať ju na zriadenie a prevádzkovanie novej MŠ v mestskej časti Bratislava-Ružinov. Na kúpu je podľa § 11 ods. 2 písm. a) zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov možné použiť uvedený poplatok, ktorý investor uhradí za výstavbu objektov v projekte Ovocné sady.

Navrhovaný ďalší postup:

V katastri Trnávka sa v súčasnosti rieši výstavba novej obytnej štvrť Ovocné sady. V tomto komplexe, v bytovom dome na prízemí sú riešené priestory o ploche 805 m² pre zriadenie materskej školy. Investor ponúkol tieto priestory mestskej časti Bratislava-Ružinov na odpredaj za podmienok deklarovaných v ponuke zo dňa 31.8.2018. Vzhľadom na to, že projekt bude ukončený až v roku 2021, navrhujeme tieto kroky:

1. schváliť deklaráciu o záujme využiť ponuku investora formou Memoranda o spolupráci,
2. naplánovať v rozpočte mestskej časti Bratislava-Ružinov na rok 2019 finančné zdroje na investičnú akciu – úhradu zálohy na odkúpenie budúcich nehnuteľností,
3. uzatvoriť Zmluvu o budúcej zmluve s investorom,
4. požiadať o zaradenie novej materskej školy „Ovocné sady Trnávka“ do siete škôl od roku 2021,
5. zabezpečiť od roku 2021 v rozpočte mestskej časti Bratislava-Ružinov finančné zdroje na prevádzkovanie materskej školy „Ovocné sady Trnávka“.



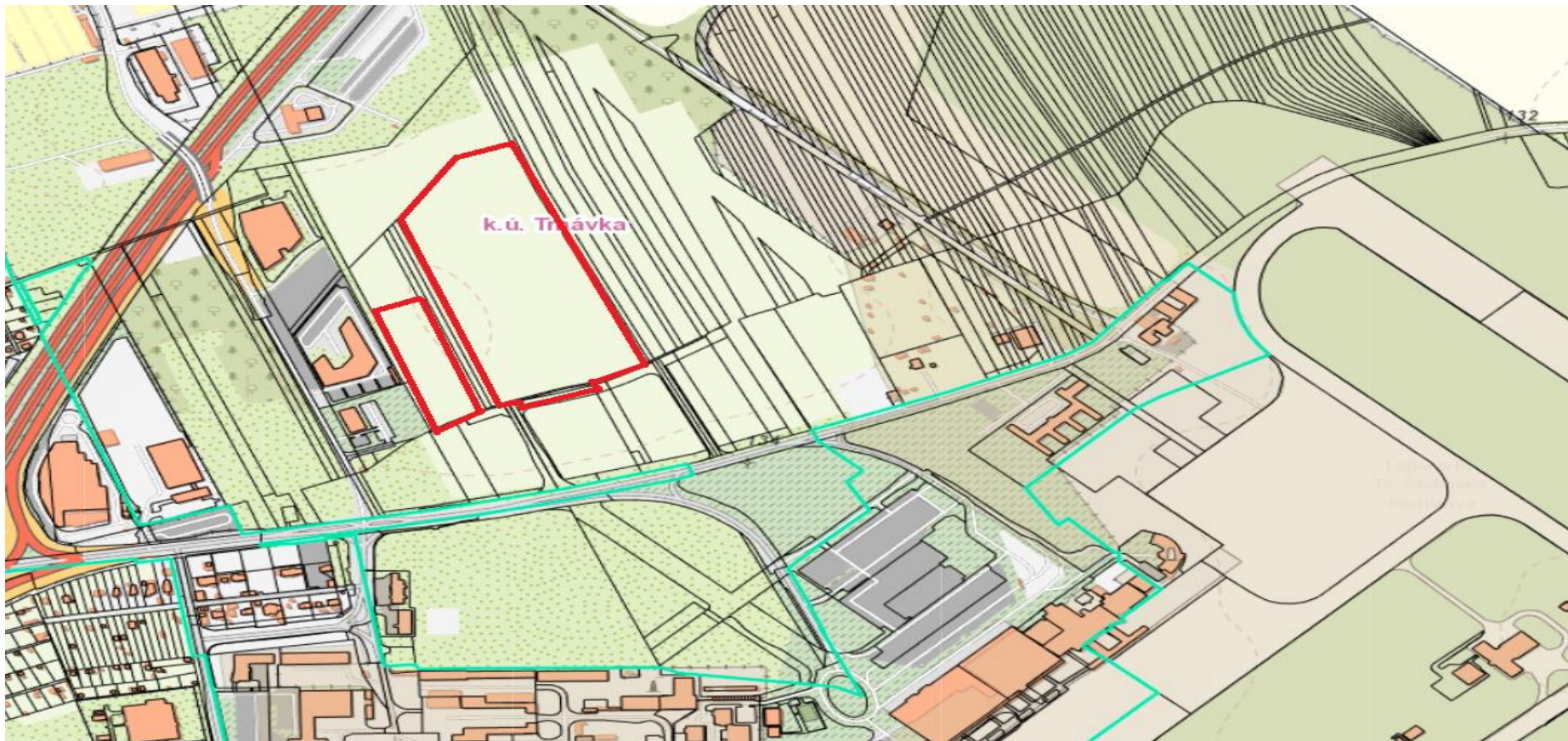
Ovocné sady

TRNÁVKA

Ponuka:
Investičný zámer:
Katastrálne územie:
Investor:

Predaj nebytových priestorov pre účely Materskej školy
Ovocné sady Trnávka
Trnávka, obec Bratislava – Ružinov
Esterian, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

KATASTRÁLNA MAPA



LV: 4947
Parcelné číslo: 15850/ 175 15850/ 176 15850/180 15850/ 181 15850/ 182
15850/ 190 15850/224 15850/ 268 15850/269
Vlastník: Esterian, a.s., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

ŠIRŠIE VZŤAHY

OVOCNÉ SADY TRNÁVKA - SITUÁCIA

I. ETAPA



POLOHA MATERSKEJ ŠKOLY

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

UMIESTNENIE MATERSKEJ ŠKOLY V BYTOVOM DOME E

UMIESTNENIE DETSKÉHO IHRISKA MATERSKEJ ŠKOLY

poloha detského ihriska bude aktualizovaná na základe sadových úprav celtrálného parku

EXTERIÉROVÉ PLOCHY MATERSKEJ ŠKOLY - IHRISKO

- _ je situované v južnej časti centrálneho parku
- _ je dimenzované pre kapacitu 80 detí
- _ na každé dieťa prislúcha: 4 m² detského ihriska
2,5 m² trávnej plochy
- _ celková oplateného detského ihriska je 526 m²



planovaná zastávka Mestskej hromadnej dopravy

existujúca zastávka Mestskej hromadnej dopravy



SITUÁCIA

OVOCNÉ SADY TRNÁVKA - SITUÁCIA

MATERSKÁ ŠKOLA

GFI

- _ materská škola je riešená jedným vstupom z parku /jedným zádverím /
- _ je vybavená plnohodnotnou kuchyňou v bezkonfliktnom prepojiení s jedálňou
- _ zásobovanie kuchyne zo strany parku /vyhradené parkovacie miesto, dovoz do kuchyne pomocou prepravného vozíka/

VYHRADENÉ PARKOVACIE MIESTO PRE ZÁSOBOVANIE KUCHYNE

ZÁSOBOVANIE KUCHYNE

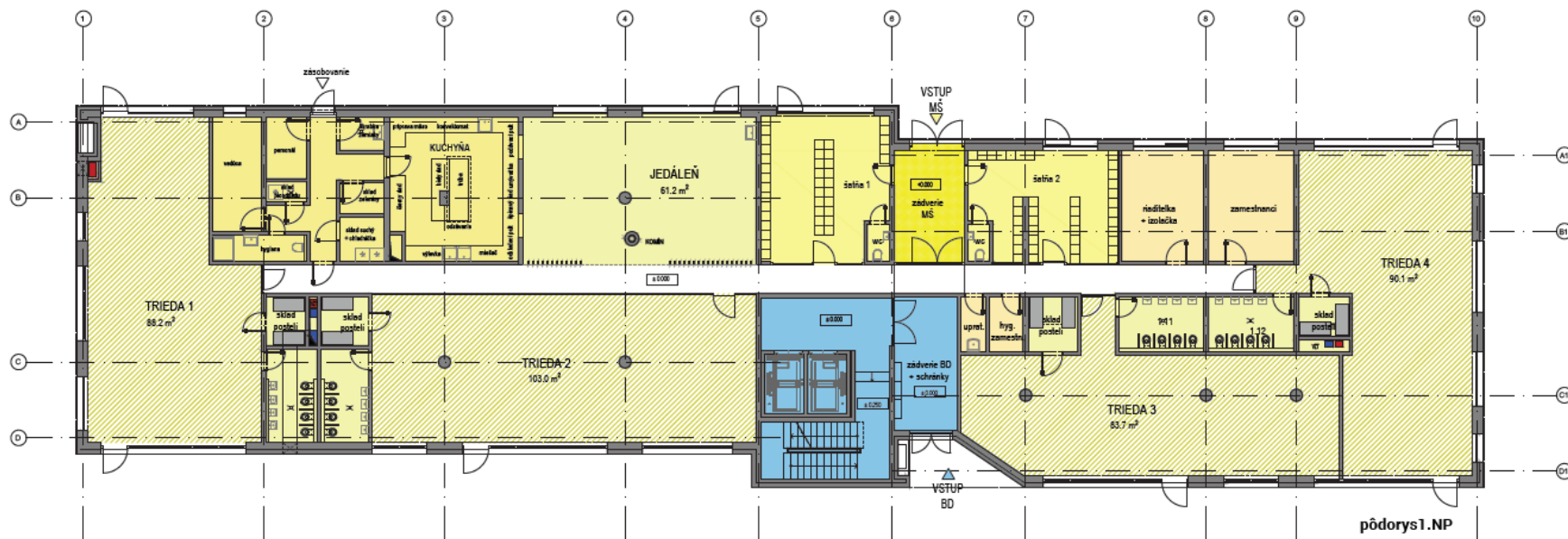
HLAVNÝ VSTUP DO MATERSKEJ ŠKOLY

DETSKÉ IHRISKO

poloha detského ihriská bude aktualizovaná na základe sadových úprav celtrnávkeho parku



BYTOVÝ DOM E – MATERSKÁ ŠKOLA PÔDORYS



CELKOVÉ PRIESTOROVÉ PARAMETRE BYTOVÉHO DOMU E

1. NP – spoločné a prenajímateľné priestory:

Hrubá plocha podlažia.....874 m²

Bývanie.....69 m²

Materská škola.....805 m²



Materská škola je riešená jedným vstupom z parku (jedným zádverím, z ktorého sa vstupuje do dvoch šatní – každá je dimenzovaná pre 40 detí).

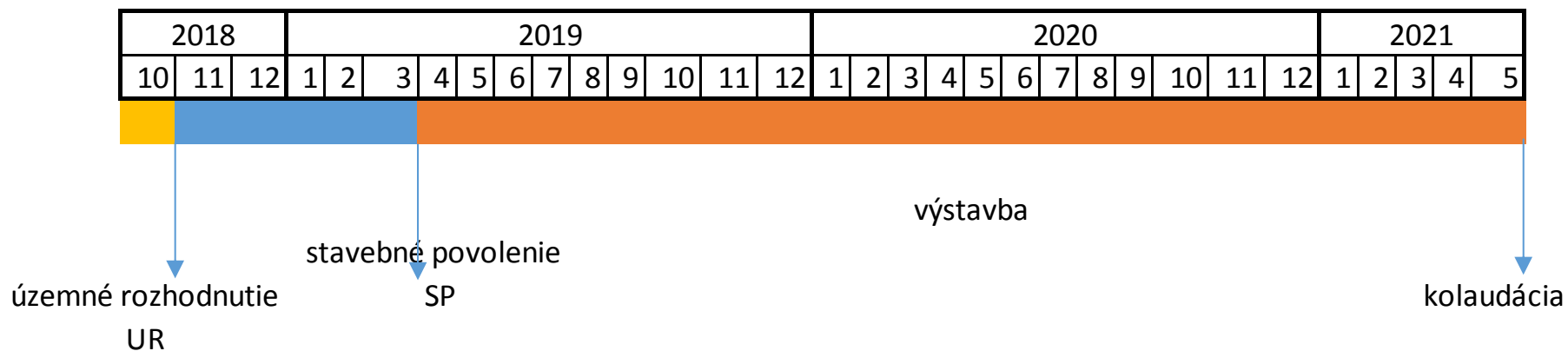
Materská škola je dimenzovaná pre 80 detí, ktoré sú umiestnené do 4 tried (1 trieda = 20 detí).

Každá trieda:

- Spĺňa priestorové nároky 4m²/dieťa, pričom denná miestnosť slúži zároveň na spanie.
- Má svoje hygienické zariadenie navrhované podľa Vyhlášky 532/2002 a 527/2007-
- Je vybavená skladoom postelí.

Materská škola je vybavená plnohodnotnou kuchyňou v bezkonfliktnom prepojení s jedálňou. Prevádzka jedálne je dvojfázová (po 2 triedy = 40 detí; na každé dieťa je vymedzený min. 1,4 m² plochy jedálne).

HARMONOGRAM VÝSTAVBY



Začiatok výstavby závisí od získania príslušných povolení

ŠTANDARD

KONŠTRUKČNÝ SYSTÉM STAVBY - Monolitická železobetónová stenová konštrukcia z priečnych aj pozdĺžnych nosných stien, s monolitickými stropnými železobetónovými doskami.

FASÁDA - Kontaktný zatepľovací systém s tepelnou izoláciou z minerálnej vlny.

DELIACE PRIEČKY - Nosné monolitické železobetónové steny. Interiérové priečky z keramických tvárnic.

POVRCHOVÁ ÚPRAVA STIEN, STROPOV A PODHLADOV - Na betónových konštrukciách, murivách a stropoch hladká omietka opatrená dvojitém náterom bielej farby. Sadrokartónové plné podhlady.

OKNÁ - Okenné konštrukcie z hliníkových profilov. Okenné výplne zasklené izolačným trojsklom. Na všetkých oknách celoobvodové kovanie. Každá trieda má dvere na požiarne únik priamo na voľné priestranstvo.

VYKUROVANIE A PRÍPRAVA TEPLEJ ÚŽITKOVEJ VODY – Bytový dom má vlastnú plynovú kotolňu, z ktorej je centrálné zabezpečené teplo a TUV. Materská škola bude vykurovaná kompletne podlahovým vykurovaním. Ohrev TUV riešený samostatným ohrievačom.

ŠTANDARD

VZDUCHOTECHNIKA - Vetrание zabezpečuje rekuperačná jednotka umiestnená v strojovni. Prívod čerstvého vzduchu zabezpečený cez štrbinové výustky v podhl'ade pri fasádnych stenách, odvod vzduchu je zabezpečený cez odvodné ventilové výustky umiestnené v sociálnych miestnostiach. Výfuk je vyvedený nad strechu bytového domu.

CHLADENIE - Chladienie zabezpečuje zariadenie typu multisplit, s kondenzačnou jednotkou na streche bytového domu a s kanálovými jednotkami v priestore podhl'adu chladených miestností. Chladený cirkulačný vzduch je privádzaný aj odvádzaný cez hluk-tlmiace prvky. Zariadenie je schopné v prechodnom období priestory dokurovať.

VODA A KANALIZÁCIA - Zdravotechnické inštalácie pre hygienu s WC a upratovačku budú zrealizované kompletne vrátane napojenia jednotlivých zariadení predmetov. Rozvody vodovodu a kanalizácie pre priestory kuchyne budú zrealizované kompletne vrátane napojenia jednotlivých zariadení technológie kuchyne (zariadenia sú dodávkou technológie kuchyne).

ŠTANDARD

SILNOPRÚDOVÁ ELEKTROINŠTALÁCIA – Napájanie materskej škôlky bude vykonané z elektromerového rozvádzača, ktorý sa bude nachádzať v technickej miestnosti bytového domu. Hlavný rozvádzač HR bude umiestnený pod omietkou na chodbe. Z neho budú napájané jednotlivé zariadenia kuchyne, zariadenia VZT a rozvádzače tried. Zariadenia kuchyne budú napájané zo zásuviek a časť zariadení cez vypínače, umiestnené pri zariadeniach. V rámci MŠ budú použité svietidlá LED. V jednotlivých miestnostiach budú osadené zásuvky 230V a vypínače v bielom plastovom prevedení.

SLABOPRÚDOVÁ ELEKTROINŠTALÁCIA – Rozvádzač slaboprúdu bude umiestnený pod omietkou na chodbe. Z neho budú napájané jednotlivé TV a dátové zásuvky MŠ.

DVERE - Interiérové dvere plné s laminátovou povrchovou úpravou a dózickým zámkom, osadené v obložkovej zárubni, výška 1970 mm, kovanie kľučka – kľučka, resp. WC kovanie.

PODLAHY A OBKLADY – V triedach, jedálni, miestnostiach zamestnancov na podlahe marmoleum, v sociálnych miestnostiach dlažba a obklad. Rohy obkladov opatrené hliníkovými lištami.

ŠTANDARD

ZARIAĐOVACIE PREDMETY ZDRAVOTECHNIKY - Umývadlá a WC v sociálnych zariadeniach. Pákové zmiešavacie batérie vo vyhotovení chróm.

KUCHYŇA - Dispozičné usporiadanie a technologické vybavenie kuchyne, zázemia a samostatného výdaja stravy pre deti a zamestnancov riešené v nadväznosti na výrobnú a odbytovú prevádzku tak, aby boli zabezpečené vysoké hygienické požiadavky na stravovaciu prevádzku tohto zariadenia. Plne vybavená kuchyňa pre kapacitu škôlky so sporákom, varičom cestovín, digestorom, umývačkou riadu, umývacím stolom, pracovnými stolmi, výdajom jedál, chladiacou skriňou, mraziacou skriňou, umývadlom, policovými a regálovými zostavami.

V štandarde nie je započítané zariadenie škôlky – skrinky v šatniach, stoly, stoličky, postele, nábytok v kanceláriách zamestnancov.



NAVRHOVANÉ VYBAVENIE IHRISKA

- Herná zostava so šmykl'avkou
- Malá šmykl'avka
- Kolotoč
- Hojdačka vtáacie hniezdo
- Tabuľa na kreslenie
- Pružinová hojdačka
- Herný panel
- Pieskovisko
- Stôl pre deti do pieskoviska
- Slnečníky
- Piknikový stôl pre deti
- Lavičky
- Odpadkový kôš

PONUKA

MATERSKÁ ŠKOLA OVOCNÉ SADY TRNÁVKA

	EUR bez DPH	Poznámka
Pozemok pod ihriskom	130.000,00	
Ihrisko	104.000,00	Vybavenie oploteného ihriska s hracími prvkami a mobiliárom
Hard cost	1.003.000,00	Výbava materskej školy s kuchyňou
Soft cost	143.500,00	Projektová dokumentácia všetkých stupňov, management, technický dozor, inžiniering
SPOLU	1.380.500,00	Cena je bez 20% DPH Cena vrátane DPH je 1.656.600,00 EUR

Návrh spôsobu platby:

Investor navrhuje podpísať Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s definovaním rozsahu nebytového priestoru, časového harmonogramu a štandardu prevedenia. Návrh je 10% z kúpnej ceny do 30 dní od podpisu ZoBZ a 90% po kolaudácii a odovzdaní diela. Tento návrh je možné upraviť po vzájomnej dohode.



Tento dokument slúži len na účely rokovaní, ale nie je návrhom na uzatvorenie zmluvy.

J&T REAL ESTATE, a.s., si vyhradzuje právo upraviť ľubovoľnú časť návrhu.

Miroslav Fülöp
Obchodný riaditeľ
Člen predstavenstva
fulop@jtre.sk, +421 911 915 110

J&T REAL ESTATE, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
info@jtre.sk, www.jtre.sk



STANOVISKO

zo zasadnutia Komisie školstva, kultúry a športu

dňa 19. 9. 2018

Návrh memoranda o spolupráci Materská škola Ovocné sady Trnávka

Predkladateľ: Ing. Jana Jurkovičová, referent referátu prevádzky a údržby škôl

Komisia školstva, kultúry a športu na svojom zasadnutí dňa 19. 9. 2018 predložený materiál „Návrh memoranda o spolupráci Materská škola Ovocné sady Trnávka“ prerokovala a

1.

berie na vedomie

PaedDr. Mária Barancová
predsedníčka komisie
v zastúpení
Ing. Martin Patoprstý v. r.
podpredseda komisie

V Bratislave dňa 19. 9. 2018
Zapísala: Mgr. J. Lukáčová v. r.

STANOVISKO

K bodu: "Návrh memoranda o spolupráci Materská škola Ovocné sady Trnávka."

Predkladateľ: Ing. Jana Jurkovičová, referent referátu prevádzky škôl

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 19. 9. 2018**

KFPČaI prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: "Návrh memoranda o spolupráci Materská škola Ovocné sady Trnávka."

2/ odporúča MZ návrh schváliť

JUDr. Martin Vojtašovič
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI