

**MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI  
BRATISLAVA-KARLOVA VES  
Nám. sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4**

---

**Zápisnica**

**z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na prenájom pozemkov  
a objektu na ulici Borská 2 za účelom zriadenia a prevádzkovania  
zariadenia sociálnych služieb**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves dňa 5.10.2021 zverejnila podmienky obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 v spojitosti s § 9a ods. 1 písm. a) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predmet súťaže:

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je **nájom nebytového objektu a pozemkov** - stavby so súpisným číslom 694, ktorá pozostáva z piatich jednopodlažných objektov navzájom spojených chodbou, zastavaná plocha je 1032,00 m<sup>2</sup>. Stavba je postavená na parcele registra „C“KN parc. č.12 - zastavaná plocha a nádvorie zapísaná na LV 2513 k.ú. Karlova Ves. Súčasťou je príľahlý pozemok, parcela registra „C“KN parc. č.13 o rozlohe 3205 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV 2513 k.ú. Karlova Ves. Objekt bývalých jaslí je niekoľko rokov nevyužívaný, je v zlom technickom stave, odpojený od energií a vyžaduje kompletnú rekonštrukciu.

Termín podávania súťažných návrhov: do 31.12.2021 do 12.00 hod.

**Najnižšia ponuka je stanovená výškou nájomného: 43 000 Eur/rok.**

Komisia pre vyhodnotenie súťažných návrhov kreovaná uznesením miestneho zastupiteľstva č. 242/2021/C:

1. Tatiana Sedláková,
2. Marek Harčarík,
3. Ľuba Kočanová,
4. Jana Mucsková,
5. Peter Vaškovič,
6. Erika Antaličová,
7. Juraj Kmeťko,
8. Anna Zemanová,
9. Peter Buzáš,
10. Stanislav Hrda,
11. Martin Vician,
12. Miloslav Hrádek – kontrolór mestskej časti, člen komisie bez práva hlasovať.

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves prostredníctvom podateľne miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves obdržala v stanovenej lehote 1 zalepenú obálku s označením „Obchodná verejná súťaž - ZSS BORSKÁ 2 – NEOTVÁRAŤ“:

Dňa 12.01.2022 o 14.00 hod. členovia komisie skontrolovali doručenú obálku, skonštatovali, že obálka je riadne zalepená a označená a pristúpili k otvoreniu obálky s ponukou záujemcu o prenájom predmetných priestorov.

Dňa 27.12.2021 o 15:47 hod. bola do podateľne miestneho úradu Karlova Ves doručená táto záväzná ponuka zaevidovaná ako pošta pod č. 23 148/2021

Obchodné meno/meno:	<b>BORMED, s.r.o.</b>
Sídlo/trvalé bydlisko:	Šoltésovej 2677/12
Predmet nájmu:	vid' vyššie
Účel nájmu:	<b>Zariadenie opatrovateľskej služby, pobytová – celoročná forma v kombinácii so zariadením pre seniorov alebo špecializovaným zariadením.</b>
Ponúkaná cena nájomného:	<b>48 000,- Eur ročne</b>

### **Zápis z rokovania komisie:**

Komisia pre vyhodnotenie súťažných návrhov sa zišla prezenčnou formou v stredu 12.januára 2022. Na tomto rokovaní boli kreované dve subkomisie – subkomisia pre stavebnú časť a subkomisia pre sociálnu a ekonomickú časť, ktorých úlohu bolo sformulovať doplňujúce otázky k predloženému návrhu. Tieto subkomisie sa zišli formou online meetingu v dňoch 18.1.2022 (stavebná) a 19.1.2022 (sociálna a ekonomická). Na finálne rokovanie komisie pre vyhodnotenie súťažných návrhov, ktoré sa uskutočnilo 26.1.2022 prezenčnou formou v kombinácii s online pripojením, bol pozvaný uchádzač BORMED, s.r.o. pre zodpovedanie doplňujúcich otázok.

### **Zápis z rokovania subkomisie – stavebno-technická časť – rokovanie 18.1.2022**

---

V rámci rokovania sa subkomisia pre stavebnú časť venovala nasledovným témam:

#### **1/ Súčasný stav budovy po stavebnej stránke**

- Objekt je nevyužívaný, postupom času degradujú konštrukcie a znehodnocuje sa celkový stav
- Je potrebné objekt monitorovať, aby sa neusadili nepovolané osoby

#### **2/ Prípojky inžinierskych sietí, kapacity, body napojenia (vyhovujú/nevyhovujú)**

- Je nutné posúdenie, či existujúce napojenie na inžinierske siete je po technickej stránke vyhovujúce. Projektant pravdepodobne bude riešiť v rámci prípravy dokumentácie k stavebnému povoleniu.
- Z predložených materiálov nie je možné posúdiť, či s týmto uchádzač uvažoval.

#### **3/ Súlad s územným plánom a návrh dispozičného riešenia**

- Predložený návrh v hmotách a proporciách ako je predložený je v súlade s územným plánom.
- V zámere sa uvažuje umiestnenie 36 klientov. Dispozične je objekt vyťažený pravdepodobne na maximum. Úplne presné rozdelenie na počty uvažovaných klientov z hľadiska typu poskytovaných služieb predložený materiál neobsahuje.
- Zázemie pre personál (18 pracovných pozícií) sa javí ako nedostatočné. Súvisí s tým aj logistika, ako budú zabezpečované služby (kancelárie, šatne, pranie, stravovanie/stolovanie).
- Orientácia voči svetovým stranám je vyhovujúca.

#### **4/ Odhad investičných nákladov**

- Podľa zámeru, odhad investičných nákladov je 1,5 mil. EUR bez DPH. Bez interiérového zariadenia.
- Nie je zrejmé, či sú v nákladoch započítané aj spevnené plochy pre zabezpečenie prístupu a statickej dopravy, oplatenie, revitalizácia záhradnej/parkovej časti areálu. Prípadne rekonštrukcia prípojok inžinierskych sietí ak budú potrebné.

#### 5/ **Etapa B – Denný stacionár**

- V predloženom návrhu uchádzač uviedol, v prípade možnosti, výstavbu objektu vo funkcii denného stacionára.

Po diskusii bolo dohodnuté, že je potrebné, aby niektoré nejasné informácie uchádzač bližšie vysvetlil. Boli sformulované nasledovné otázky:

- 1/ Spĺňa predložený dispozičný návrh, z hľadiska prerozdelenia priestorov, nároky potrebné pre zabezpečenie deklarovaných služieb pre 36 klientov a 18 pracovníkov?
- 2/ Aký rozsah stavebných prác je zahrnutý v odhadovaných investičných nákladoch v sume 1,5 mil. bez DPH? Sú v nákladoch započítané aj spevnené plochy pre zabezpečenie prístupu a statickej dopravy, oplatenie, revitalizácia záhradnej/parkovej časti areálu. Prípadne rekonštrukcia prípojok inžinierskych sietí ak budú potrebné?
- 3/ Akým spôsobom, úvaha o prípadnej výstavbe Etapy B (Denný stacionár), ovplyvňuje pôvodný zámer zadaný v predloženom návrhu, ktorý sa týka využitia existujúceho objektu? Vyplývajú z toho nejaké podmienky?

Zápis z rokovania subkomisie – sociálno-ekonomická časť – rokovanie 19.1.2022

---

V rámci rokovania, subkomisia pre sociálnu a ekonomickú časť sa venovala nasledovným témam:

#### 1/ **Financovanie prevádzky zariadenia**

- Financovanie takéhoto typu zariadenia je trojzložkové – rôzne s prihliadnutím ku konkrétnemu typu (zameraniu) zariadenia
- Výška finančného zaťaženia rozpočtu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves vzhľadom na zameranie zariadenia

Doplniť predstavu financovania.

#### 2/ **Zamestnanci – počet a štruktúra**

- Počet zamestnancov v predloženom návrhu sa javí ako minimálny vzhľadom na platné predpisy, v rámci diskusie vznikali otázky či bude takýto počet zamestnancov postačujúci – potrebné doplniť informáciu ako budú zabezpečené práce tzv. neodborných zamestnancov (účtovníkov, asistentov, technikov).

Doplniť štruktúru zamestnancov, odôvodniť taký malý počet zamestnancov.

#### 3/ **Prednostné umiestňovanie obyvateľov Karlovej Vsi**

- Akým spôsobom bude zabezpečované prednostné umiestňovanie občanov Karlovej Vsi – spôsob, tak aby zodpovedal platným právnym predpisom.

#### 4/ **Využitie komunitného prvku – polohy zariadenia**

- Objekt sa nachádza prakticky v centre Karlovej Vsi, v blízkosti je rozvinutá infraštruktúra – akým spôsobom bude táto skutočnosť zakomponovaná do realizácie a prevádzkovania zariadenia.

#### 5/ **Štruktúra a zameranie zariadenia / ZPS – ZSS – ZOS/**

- Aká je predstava o zameraní zariadenia – či bude prevádzkované ako zariadenie jedného typu, alebo kombinácia viacerých s parciálnym rozdelením klientov so jednotlivých zložiek ZDS/ZOS/ZSS.

Po diskusii bolo dohodnuté, že je potrebné, aby niektoré nejasné informácie uchádzač bližšie vysvetlil. Boli sformulované nasledovné otázky:

- 1/ Doplniť predstavu financovania prevádzky zariadenia s prihliadnutím na zameranie zariadenia.
- 2/ Odôvodniť navrhovaný počet zamestnancov a vysvetliť ako budú prerozdelení odborní a neodborní zamestnanci.
- 3/ Akým spôsobom bude realizované prednostné umiestňovanie občanov Karlovej Vsi za súčasného dodržania platných právnych predpisov?
- 4/ Akým spôsobom bude zakomponované využitie komunitného prvku – polohy zariadenia?
- 5/ Aké bude zameranie zariadenia – zariadenie jedného typu, alebo kombinované s parciálnym umiestňovaním klientov?

#### Zápis z finálneho rokovania komisie dňa 26.01.2022 o 14.00 hod.

Na rokovanie 26.01.2022 boli prizvaní zástupcovia spoločnosti BORMED, spol. s.r.o., ktorí obdržali vyššie uvedené otázky vopred. Priamo na rokovaní boli otázky zodpovedané.

Otázky subkomisie pre stavebnú časť:

1/ Splňa predložený dispozičný návrh, z hľadiska prerozdelenia priestorov, nároky potrebné pre zabezpečenie deklarovaných služieb pre 36 klientov a 18 pracovníkov?

*Odpoveď: Áno, objekt bude realizovaný na základe platných technických noriem a zdravotných štandardov tak, aby mohol byť skolaudovaný pre príslušný typ stavby a účel využitia.*

2/ Aký rozsah stavebných prác je zahrnutý v odhadovaných investičných nákladoch v sume 1,5 mil. bez DPH? Sú v nákladoch započítané aj spevnené plochy pre zabezpečenie prístupu a statickej dopravy, oplotenie, revitalizácia záhradnej/parkovej časti areálu. Prípadne rekonštrukcia prípojok inžinierskych sietí ak budú potrebné?

*Odpoveď: V odhadovanej sume sa kalkuluje so všetkými časťami areálu, sú zahrnuté exteriérové aj interiérové náklady ako sú uvedené v znení otázky.*

3/ Akým spôsobom, úvaha o prípadnej výstavbe Etapy B (Denný stacionár), ovplyvňuje pôvodný zámer zadaný v predloženej návrhu, ktorý sa týka využitia existujúceho objektu? Vyplývajú z toho nejaké podmienky?

*Odpoveď: Uchádzač nekladie žiadne podmienky, v prípade možnosti má záujem o zriadenie tejto služby pre seniorov odkázaných na poskytovanie sociálnej služby v Dennom stacionári.*

Otázky subkomisie pre sociálno-ekonomickú časť:

1/ Doplniť predstavu financovania prevádzky zariadenia s prihliadnutím na zameranie zariadenia.

*Odpoveď: Financovanie je trojpilierové, definované v platnej legislatíve a odvíja sa od konkrétneho zamerania poskytovanej služby. Uchádzač má záujem prevádzkovať zariadenie s kombinovaným zameraním – ZPS, ZOS, SZ (špecializované zariadenie) - podľa potreby.*

2/ Odôvodniť navrhovaný počet zamestnancov a vysvetliť ako budú prerozdelení odborní a neodborní zamestnanci.

*Odpoveď: Počet odborných zamestnancov je stanovený podľa typu zariadenia v legislatíve a je súčasťou povoľovacieho procesu. Ostatné profesie sú zdieľané, nakoľko uchádzať niektoré činnosti dokáže zabezpečovať centrálna, keďže prevádzkuje viac zariadení na území Bratislavy.*

3/ Akým spôsobom bude realizované prednostné umiestňovanie občanov Karlovej Vsi za súčasného dodržania platných právnych predpisov?

*Odpoveď: Budú uprednostňovaní uchádzači s trvalým pobytom v Karlovej Vsi, uchádzač má osvedčené konkrétne skúsenosti z inej mestskej časti.*

4/ Akým spôsobom bude zakomponované využitie komunitného prvku – polohy zariadenia?

*Odpoveď: Spoločnosť má záujem prepájať seniorov v zariadení so životom v obci, využiť blízkosť materskej školy na stretávanie generácií. Z pohľadu zabezpečenia komunitného prvku – zelené strechy na pavilónoch, moderné ekologické technológie.*

5/ Aké bude zameranie zariadenia – zariadenie jedného typu, alebo kombinované s parciálnym umiestňovaním klientov?

*Odpoveď: Uchádzač má záujem prevádzkovať zariadenie s kombinovaným zameraním – Zariadenie opatrovateľskej služby v kombinácii so zariadením pre seniorov a špecializovaného zariadenia.*

Počas rokovania komisie v rámci diskusie zaznela informácia, že spoločnosť BORMED, spol. s.r.o. bude zariadenie prevádzkovať v úzkej súčinnosti s občianskym združením Gerion, IČO 37999958, s ktorým je spoločnosť personálne výrazne prepojená. Na základe otázok bola doplnená informáciách o potrebe takejto spolupráce v záujme možnosti získavania finančných prostriedkov na podporu činnosti. Navrhovaná spolupráca je formou podnájomnej zmluvy medzi spoločnosťou BORMED spol. s.r.o. a Združením GERION. Členovia komisie voči takejto forme prevádzkovania nemajú námietky.

Na základe prezentovaných informácií a odpovedí na predložené otázky členovia komisie po krátkej diskusii rozhodli, že spoločnosť BORMED, s.r.o. splnila podmienky obchodnej verejnej súťaže a stal sa víťazom obchodnej verejnej súťaže.

### **Vyhodnotenie súťaže:**

Komisia hlasovaním rozhodla, že **uchádzač spoločnosť BORMED, s.r.o. splnil podmienky obchodnej verejnej súťaže a stal sa víťazom obchodnej verejnej súťaže** o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľnosti – samostatne stojaceho objektu súpisné číslo 694 a areálu na pozemkoch parc. č. 12 a 13 k. ú. Karlova Ves na Borskej 2 v Bratislave.

### **Účasť na zasadnutí komisie dňa 26.1.2022**

Za komisiu:

Mgr. Táňa Sedláková, PhD.	prítomná online
Ing. arch. Marek Harčarík	prítomný osobne
Ing. Mgr. Ľubica Kočanová	prítomná osobne
JUDr. Jana Mucsková	prítomná osobne
Ing. arch. Peter Vaškovič	prítomný osobne
Mgr. Erika Antaličová	prítomná osobne

Ing. Juraj Kmeťko	prítomný osobne
Mgr. Ing. Anna Zemanová	prítomná osobne
Mgr. Peter Buzáš	ospravedlnený
Mgr. Stanislav Hrda	prítomný online
Ing. Martin Vician	ospravedlnený
JUDr., Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.	prítomný osobne

Za miestny úrad:

Ing. Allan Bánik	prítomný osobne
JUDr. Denisa Klásková	prítomná osobne
Ing. Janka Mahďáková	prítomná osobne

Bratislava, 27.1.2022

Zápis vyhotovili: Ing. Mahďáková, Ing. Bánik, Mgr. Antaličová