

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – KARLOVA VES  
/ 8. volebné obdobie /

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

**Návrh**

**na schválenie prenájmu pozemkov reg. C KN parc. č. 12 a 13 k.ú. Karlova Ves a objektu súp. č. 694 na ulici Borská 2 za účelom vybudovania a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb spoločnosti BORMED, s.r.o., so sídlom Šoltésovej 2677/12, Bratislava**

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková  
prednosta miestneho úradu

Spracovateľ:

Ing. Janka Mahďáková  
oddelenie majetkové a podnikateľských činností  
Ing. Allan Bánik, referát investícií  
Mgr. Erika Antaličová, oddelenie sociálnych vecí  
JUDr. Denisa Klásková, referát právny

Prerokované:

v miestnej rade	08.02.2022	miestna rada prerokovala návrh
v komisii finančnej		a odporúča materiál
v komisii sociálnej a zdravotnej		predložiť do miestneho zastupiteľstva

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Predloženú ponuku BORMED, s.r.o.
4. Zápisnicu z rokovania komisie pre vyhodnotenie súťažných návrhov

## NÁVRH UZNESENIA

### MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – KARLOVA VES

#### A. schvaľuje

prenájom nehnuteľnosti – samostatne stojaceho objektu súpisné číslo 694 a príslušného areálu nachádzajúcich sa na pozemkoch registra C KN parc. č. 12 s výmerou 1 032 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je umiestnená predmetná stavba a pozemok registra C KN parc. č. 13 s výmerou 3 205 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, všetko v k.ú. Karlova Ves, zapísaných na LV 2513 na Borskej 2 v Bratislave vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava zverené do správy mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, úspešnému uchádzačovi obchodnej verejnej súťaže spoločnosti BORMED, s.r.o., so sídlom Šoltésovej 2677/12 Bratislava, IČO 44 366 655, na základe vyhodnotenia komisiou pre vyhodnotenie súťažných návrhov ustanovenou miestnym zastupiteľstvom, za nájomné vo výške 48 000,00 Eur ročne pre účel kompletnej rekonštrukcie objektu a následného zriadenia a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek a v súlade so zákonom č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, a to za podmienok:

- a) nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu 30 rokov,
- b) nájomca bude povinný vykonať rekonštrukciu a začať prevádzkovať zariadenie sociálnych služieb najneskôr do troch rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- c) nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel,
- d) nájomca bude povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady,
- e) hodnota investície (t.j. investovanie finančných zdrojov/prostriedkov do rekonštrukcie predmetu nájmu) vynaložená nájomcom bude čiastočne započítaná do nájomného vzájomným započítaním pohľadávok, pričom nájomca bude povinný časť dojednaného nájomného v rozsahu 30%, platiť na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných platbách, a zvyšná časť nájomného sa započíta oproti vynaloženej investícii nájomcom,
- f) v prípade, že hodnota investície nájomcu do rekonštrukcie predmetu nájmu presiahne sumu započítanú oproti nájomnému za celú dobu nájmu podľa bodu f), nájomca nebude mať nárok na akékoľvek vysporiadanie a úhradu finančných prostriedkov nad rámec sumy započítanej na nájomné, ani na žiadne prípadné zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení nájmu v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
- g) pri skončení nájmu uplynutím dojedanej doby nájmu sa nájomca zaväzuje odpredať prenajímateľovi zhodnotenie predmetu nájmu za cenu vo výške 1 euro,
- h) hodnota investovaných finančných prostriedkov nájomcom do rekonštrukcie predmetu nájmu bude limitovaná technickým projektom (výkaz-výmer) predloženým prenajímateľovi zo strany nájomcu najneskôr do 12 mesiacov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy,
- i) nájomca bude povinný bez zbytočného odkladu po ukončení rekonštrukcie predmetu nájmu, najneskôr v lehote určenej nájomnou zmluvou, predložiť prenajímateľovi vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov/finančných prostriedkov,
- j) nájomca sa zaväzuje v súlade s predloženou ponukou pri prijímaní klientov preferovať obyvateľov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves pri dodržaní platných zákonných podmienok,

- k) nájomca bude oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou prenechania predmetu nájmu, resp. jeho častí, do podnájmu spoločnosti, občianskemu združeniu a/alebo neziskovej organizácii, založenej za účelom prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v súlade so zákonom o sociálnych službách, ktorá je majetkovo, personálne a/alebo ekonomicky prepojená s nájomcom,
- l) v prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia miestneho zastupiteľstva, toto uznesenie stráca platnosť.

### **C. splnomocňuje**

starostku mestskej časti v predmetnej veci konať.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves uznesením č. 242/2021 na svojom rokovaní dňa 28. septembra 2021 schválilo podmienky 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. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves ako vyhlasovateľ vyhlásila túto obchodnú verejnú súťaž a podmienky zverejnila na svojom webovom sídle dňa 5. októbra 2021 s termínom podávania ponúk do 31.12.2021 do 12.00 hodiny. Najnižšia cena nájomného bola stanovená sumou 43 000,- Eur ročne.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves v časti C uznesenia č. 242/2021 zároveň menovalo komisiu pre vyhodnotenie súťažných návrhov.

V lehote určenej na predkladanie ponúk bola predložená jediná ponuka **spoločnosti BORMED, s.r.o.**, so sídlom Šoltésovej 2647/12, 811v 08 Bratislava, IČO 44 366 655, **za nájomné vo výške 48 000,- Eur ročne.**

Komisia pre vyhodnotenie súťažných návrhov sa zišla prezenčnou formou v stredu 12. januára 2022. Na tomto rokovaní boli členovia komisie oboznámení s doručeným záväzným návrhom a súvisiacimi listinnými dokumentmi zaslanými v stanovenej lehote uchádzačom, následne boli kreované dve subkomisie – subkomisia pre stavebnú časť a subkomisia pre sociálnu a ekonomickú časť, ktorých úlohou bolo prejednanie a posúdenie splnenia podmienok obchodnej verejnej súťaže uchádzačom. Výsledkom pracovných stretnutí komisií bolo sformulovanie doplňujúcich otázok k predloženému návrhu. Tieto subkomisie sa zišli formou online meetingu v dňoch 18.01.2022 (stavebná) a 19.01.2022 (sociálna a ekonomická). Na finálne rokovanie komisie pre vyhodnotenie súťažných návrhov, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.01.2022 prezenčnou formou v kombinácii s online pripojením, bol pozvaný uchádzač BORMED, s.r.o. pre zodpovedanie doplňujúcich otázok. Zápisnica z rokovania komisie je súčasťou predkladaného materiálu.

**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.** Spoločnosť BORMED, s.r.o. vo svojom súťažnom návrhu prezentuje zámer vybudovať a prevádzkovať zariadenie opatrovateľskej služby pobytovej – celoročnej formy v kombinácii so zariadením pre seniorov alebo špecializovaným zariadením s odhadovanou výškou investície 1,5 mil. Eur.

Časovú líniu výstavby predpokladá do 27 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy v etapách: rok 2022 – projekčné práce a vybavovanie povolení na rekonštrukciu objektu, rok 2023 – realizácia rekonštrukcie objektu, rok 2024 – spustenie prevádzky zariadenia po registrácii na BSK.

V priestoroch má úmysel prevádzkovať komplexné sociálne služby odkázaným seniorom: opatrovateľské, ošetrovateľské, ubytovacie, stravovacie, zdravotné, fyzioterapeutické a iné. V 18 izbách (dvojlôžkových) so sociálnym zázemím by našlo prechodný alebo trvalý pobyt 36 seniorov. Súčasťou zariadenia budú spoločenská miestnosť, jedáleň, kaplnka, fyziomiestnosť, kuchynka, sklady, zázemie pre personál ako aj izolačné miestnosti. V zariadení bude

zabezpečený bezbariérový pohyb ako aj prístup do parčíka so záhradnou úpravou, ktorá bude slúžiť pre seniorov ako miesto odpočinku na čerstvom vzduchu.

Uchádzač uvádza ako prínosy tohto prenájmu pre mestskú časť kompletne technické stavebné zhodnotenie predmetu nájmu do prevádzkyschopného stavu, preferovanie prijímania odkázaných seniorov s trvalým pobytom v Karlovej Vsi do zariadenia opatrovateľskej služby, vytvorenie cca 18 pracovných miest obsadzovaných podľa možnosti prioritne Karlovešťanmi, ako i vzájomnú spoluprácu pri rôznych aktivitách a podujatiach pre seniorov.

Spoločnosť BORMED, s.r.o. poskytuje sociálne služby 24 rokov (17 rokov v Borinke) a v súčasnosti siedmy rok v Záhorskej Bystrici na Námestí rodiny 1 v Domove seniorov Gerion v Zariadení opatrovateľskej služby a Špecializovanom zariadení, kde zabezpečujú kompletnú sociálnu starostlivosť pre 22 klientov.

Vlastná ponuka s podrobným popisom a predstavením ponúkaných služieb je súčasťou predkladaného materiálu.

#### **Stanoviská komisií:**

##### **Stanovisko komisie sociálnej a zdravotnej (SZ) zo dňa 01.02.2022:**

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť návrh prenájmu pozemkov reg. C KN parc. č. 12 a 13 k.ú. Karlova Ves a objektu súp. č. 694 na ulici Borská 2 za účelom vybudovania a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb spoločnosti BORMED, s.r.o.

**Hlasovanie:**                      prít: 6              za: 6              proti: 0              zdržal sa: 0

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

Finančná komisia prerokovala materiál „Návrh na schválenie prenájmu pozemkov reg. č. C KN parc. č. 12 a 13 k.ú. Karlova Ves a objektu súp.č. 694 na ulici Borská 2 za účelom vybudovania a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb spoločnosti BORMED, s.r.o. so sídlom Šoltésovej 2677/12,“ a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prít. : 7                      Za : 7                      Proti : 0                      Zdržal sa : 0

V Bratislave, dňa 14.02.2022