



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 13.03.2018  
dňa 20.03.2018

## INFORMÁCIA

**o krokoch vykonaných v súvislosti s realizáciou zámeru výstavby zariadenia  
sociálnych služieb na Dobšinského ulici v Bratislave**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Radoslav Števčík  
starosta mestskej časti

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto  
berie na vedomie,  
že na rokovanie Miestneho  
zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto starosta predloží informáciu

**Zodpovedný:**

JUDr. Iveta Hahnová  
poverená riadením miestneho  
úradu

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

Ing. Ladislav Vanda  
vedúci odd. investičného

Ing. Borecký Peter  
investičné oddelenie

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia  
- dôvodovú správu

## **Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

### **berie na vedomie**

informáciu o krokoch vykonaných v súvislosti s realizáciou zámeru výstavby zariadenia sociálnych služieb na Dobšinského ulici v Bratislave.

## **Dôvodová správa**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len "miestne zastupiteľstvo") uznesením č. 114/2016 na svojom zasadnutí konanom dňa 20. septembra 2016 schválilo zámer využitia nehnuteľnosti – pozemku, parc. č. 7249/1 nachádzajúcom sa na Dobšinského ulici v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na výstavbu zariadenia sociálnych služieb. Predmetným uznesením miestne zastupiteľstvo súčasne požiadalo starostu mestskej časti o pravidelné predkladanie informácie o krokoch vykonaných v súvislosti s týmto zámerom na každé zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

V nasledovnej časti sú uvádzané informácie o realizácii vyššie uvedeného zámeru, ktoré sú zoradené podľa časového priebehu:

### **Informácia o realizácii zámeru výstavby zariadenia sociálnych služieb na Dobšinského ulici v Bratislave**

#### **Zastupiteľstvo, dňa 25.10.2016:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 20.09.2016 sa uskutočnilo stretnutie zástupcov mestskej časti Bratislava-Staré Mesto so zástupcami spoločnosti PROXENTA Private Equity, s.r.o., so sídlom Röntgenova 26, 851 01 Bratislava, IČO: 35 962 160.

Predmetom stretnutia bolo rokovanie o podmienkach uzavretia a jednotlivých náležitostiach dohody o urovaní sporných nárokov vyplývajúcich z ukončenia zmluvného vzťahu založeného jednak Zmluvou o nájme pozemku č. 500/2013 a jednak Zmluvou o budúcej zmluve č. 501/2013. V zmysle záverov stretnutia bude v najbližšom období vypracovaný návrh dohody, ktorý po odsúhlasení jej znenia zástupcami oboch strán bude predložený na schválenie tunajšiemu miestnemu zastupiteľstvu.

Účelom urovnania v zmysle dohody je nastolenie právnej istoty a odstránenie spornosti vzájomných nárokov a súčasne urovanie všetkých a akýchkoľvek nárokov s týmito nárokmi priamo a/alebo nepriamo súvisiacimi.

#### **Zastupiteľstvo, dňa 06.12.2016:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 25.10.2016 sa uskutočnilo ďalšie stretnutie zástupcov mestskej časti Bratislava-Staré Mesto so zástupcami spoločnosti PROXENTA Private Equity, s.r.o.

Na uvedenom stretnutí zástupcovia mestskej časti a spoločnosti dohodli pre obe strany akceptovateľné podmienky, ktoré odstránili kolíziu záujmov medzi stranami dohody.

Výsledkom rokovania je návrh dohody, podmienky ktorej sú tunajšiemu miestnemu zastupiteľstvu na jeho dnešnom zasadnutí predložené na schválenie.

### **Zastupiteľstvo, dňa 07.02.2017:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 06.12.2016 bola vypracovaná a podpísaná dohoda, ktorej uzavretie a samotné podmienky boli schválené uznesením miestneho zastupiteľstva č. 168/2016.

Medzičasom mestská časť pristúpila tiež k príprave podkladov pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na výstavbu zariadenia sociálnych služieb.

### **Zastupiteľstvo, dňa 28.03.2017:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 07.02.2017 mestská časť pripravuje podklady pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na výstavbu zariadenia sociálnych služieb, ktoré zahŕňajú nielen podmienky samotnej obchodnej verejnej súťaže, ale aj prípravu jednotlivých zmlúv, ktorými budú založené zmluvné vzťahy nevyhnutné pre výstavbu zariadenia. Mestská časť predmetné zmluvy uzavrie s úspešným uchádzačom súťaže.

### **Zastupiteľstvo, dňa 16.05.2017:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 28.03.2017 sa zástupcovia mestskej časti zúčastnili stretnutia so zástupcami Štátneho fondu rozvoja bývania za účelom prejednanja podmienok získania štátnej podpory na výstavbu zariadenia sociálnych služieb. Vzhľadom na poskytnuté informácie čo do možnosti získania finančného príspevku, a tiež s ohľadom na iniciatívu Štátneho fondu rozvoja bývania o legislatívnu úpravu aj v danej oblasti, príprava podkladov pre obchodnú verejnú súťaž momentálne spočíva, nakoľko sa v súčasnej dobe očakáva prijatie vykonávacej vyhlášky o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory a všeobecných podmienkach poskytnutia podpory. Mestská časť následne vo svojich ďalších krokoch bude reflektovať na novoprijatú právnu úpravu.

### **Zastupiteľstvo, dňa 27.06.2017:**

V období od ostatného zasadnutia miestneho zastupiteľstva konaného dňa 16.05.2017 sa mestská časť oboznámila s návrhom Vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení vyhlášky č. 341/2015 Z. z. Mestská časť sa taktiež oboznámila aj s aktuálnymi stanoviskami Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „ÚVO“) vo veci zadávania podlimitných zákaziek na uskutočnenie stavebných prác.

Mestská časť prijala tiež informácie o prebiehajúcich konaniach ÚVO voči obciam (mestám), ktoré uskutočnili výber zhotoviteľa stavby nie postupom podľa zákona o verejnom obstarávaní, čím podľa záverov ÚVO konali v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní (porušili ako verejný obstarávateľ povinnosť pri zadávaní zákaziek postupovať podľa tohto zákona), nakoľko sa vyhli povinnosti uzavrieť zmluvy podľa uvedeného zákona a v dôsledku čoho boli porušené princípy verejného obstarávania (princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie uchádzačov

alebo záujemcov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality, princíp hospodárnosti a efektívnosti).

Dotknutým obciam (mestám) podľa zákona o verejnom obstarávaní hrozí za správny delikt uloženie pokuty vo výške 5% zmluvnej ceny<sup>1</sup> - ak sa vyhlí povinnosti uzavrieť zmluvu, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa zákona o verejnom obstarávaní, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom. (§ 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní) Cieľom vyvodzovania administratívno-právnej zodpovednosti je zabezpečiť dôkladnú správu vecí verejných.

Aj napriek tomu, že mestská časť nemá vedomosť o žiadnom právoplatným rozhodnutím ukončenom konaní ÚVO proti obci (mestu) v predmetnej veci, v záujme predídienia prípadným pochybnostiam a sporom o zákonnosti zvoleného postupu výberu zhotoviteľa stavby, vedenie mestskej časti sa rozhodlo vybrať tohto cestou verejného obstarávania.

Proces verejného obstarávania bude zabezpečovaný v réžii referátu verejného obstarávania v kooperácii s príslušnými oddeleniami tunajšieho miestneho úradu.

#### **Zastupiteľstvo, dňa 19.09.2017:**

Agenda výstavby zariadenia sociálnych služieb na Dobšinského ulici v Bratislave bola v mesiaci august 2017 prevedená na investičné oddelenie, ktoré sa následne oboznámilo so stavom rozpracovanosti daného projektu.

Na pracovnom stretnutí s vedením MČ-ti bol dohodnutý nasledovný postup. V rámci ďalšej realizácie projektu dôjde ku zmene stavebníka zo spoločnosti PROXENTA Private Equity, s.r.o. na mestskú časť Bratislava – Staré Mesto čím vzápätí požiadame o pridelenie stavebného úradu pre dokončenie stavebného konania a vydanie právoplatného stavebného povolenia. Pre úpravu projektovej dokumentácie z pôvodného účelu využitia t.j. z bytového domu na ZOS (zariadenie opatrovateľskej starostlivosti) a PD pre samotnú realizáciu investičného zámeru sme oslovili projektové kancelárie so žiadosťou o vypracovanie predbežnej ceny (PHZ) za jej vypracovanie. Toto zadanie bude obsahovať aj samotný inžiniering pre získanie všetkých vyjadrení dotknutých orgánov potrebných pre následné získanie stavebného povolenia.

Po obdržaní predbežnej hodnoty zákazky bude vyhlásené verejné obstarávanie na výber zhotoviteľa projektovej dokumentácie a inžinieringu.

#### **Zastupiteľstvo, dňa 24.10.2017:**

MČ sa dňa 21.9.2017 zadáním platobného príkazu na čiastku 94.165,67 EUR vysporiadala so spoločnosťou PROXENTA Private Equity, s.r.o. podľa platnej Dohody o urovnaní č. 730/2016 zo dňa 17.1.2017.

Investičné oddelenie spracovalo súťažné podklady a dňa 29.9.2017 ich odovzdalo na referát verejného obstarávania na zhotoviteľa projektovej

---

<sup>1</sup> § 182 ods. 5 prvá veta zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov: *Za zmluvnú cenu sa na účely výpočtu výšky pokuty považuje cena určená v zmluve, v rámcovej dohode alebo v koncesnej zmluve za celý predmet zákazky.*

dokumentácie pre stavebné konanie, realizáciu stavby a zabezpečenie inžinieringu pre uvedenú akciu.

Projektant pri spracovaní realizačnej PD bude vychádzať z projektu na Bytový dom, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou PROXENTA Private Equity, s.r.o. autormi Gallo – Vilček, 10/2014 pre územné konanie, a zo Štúdie zariadenia opatrovateľskej služby, ktorá bola taktiež vypracovaná spoločnosťou PROXENTA Private Equity, s.r.o. autormi Gallo – Vilček, 2015, a ktorú odsúhlasilo OSV (odd.sociálnych vecí).

#### **Doplnenie aktuálnych informácií na základe požiadavky na rokovaní miestnej rady 17.10.2017:**

Verejným obstarávaním bola vysúťažená firma M-Pro s.r.o., ktorá vypracuje projektovú dokumentáciu a zabezpečí inžiniering na realizáciu stavby Zariadenie opatrovateľskej služby na Dobšinského ulici. ZoD bola podpísaná 18.10.2017 s termínom dodania PD do 20.12.2017 v celkovej hodnote 59 340 eur. Dňa 18.10.2017 nám bol Okresným úradom pridelený stavebný úrad v MČ - Devínska Nová Ves.

#### **Zastupiteľstvo, dňa 12.12.2017:**

Na určený stavebný úrad v MČ - Devínska Nová Ves bola doručená kompletná dokumentácia zo stavebného úradu MČ Bratislava - Staré Mesto. Pracovníci investičného oddelenia komunikujú ďalší postup z určeným pracovníkom SÚ DNV, ktorý sa s projektom zoznamuje.

Po doložení požadovaných vyjadrení orgánov nám bude vydané stavebné povolenie na bytový dom. Následne po dopracovaní projektovej dokumentácie požiadame o zmenu stavby pred dokončením a zmenu účelu využitia.

Vysúťažený projektant musel nanovo spracovať štúdiu, nakoľko stavbu musel zosúladiť s novými predpismi, splniť požiadavky požiarnej ochrany a zakomponovať do projektu požiadavky sociálneho oddelenia. Po odsúhlasení tejto štúdie prechádzal na samotné spracovanie realizačnej projektovej dokumentácie. Štúdia potvrdila predbežný predpoklad množstva klientov ZOS v počte 42.

Dňa 9.11.2017 sa konalo stretnutie zainteresovaných pracovníkov MÚ so zástupcami ŠFRB. Pracovníci ŠFRB nám poskytli informácie ohľadom čerpania pôžičky, podmienky ktorých splnenie je nevyhnutné na poskytnutie pôžičky a jej predpokladanú výšku. Maximálna výška pôžičky je 700 eur/m<sup>2</sup> čo celkovo činí cca 1 260 000 eur. Predpokladaný odhadnutý rozpočet na ZOS je 2 500 000 eur. Doba splácania pôžičky je 30 (minimálne) až 40 rokov, po dobu splácania sa nemôže meniť účel využitia. Vo výške 1,3 násobku hodnoty diela musí MČ založiť iný majetok (budovu, pozemok...). Stavba musí byť do 24 mesiacov postavená a skolaudovaná. Výška úroku je 0,5% p.a.

Z dôvodu zložitého postupu pri žiadosti o pôžičku cez ŠFRB a z dôvodu obmedzeného finančného krytia akcie sa MČ časť poverila FO osloviť jednu štátnu a zopár komerčných bánk so žiadosťou o spracovanie úverovej ponuky na pre financovanie projektu.

Dňa 22.11. 2017 sa konalo prvé stretnutie pracovnej skupiny k projektu ZOS Dobšinského za účasti starostu, vicestarostky, prednostky a pracovníkov oddelení investičného, legislatívno-právneho, finančného a stavebného úradu. Na tomto stretnutí sa zadefinovali niektoré ďalšie špecifikácie budovy. Táto komisia bude priebežne prijímať konečné rozhodnutia k danému projektu.

[illegible]



Po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu „Obytný dom – ul.Palárikova a Dobšinského“ MČ BA SM ako stavebník, požiada o Zmenu stavby pred dokončením, dodá PD, a týmto postupom bude pokračovať stavebné konanie na vydanie stavebného povolenia už na stavbu „**Vybudovanie zariadenia opatrovateľskej služby, Dobšinského ul.v Bratislave**“. Predpokladaný termín ukončenia stavebného konania na stavbu ZOS je cca 10-12 týždňov od správoplatnenia vydaného stavebného povolenia na obytný dom.

2. Z dôvodu oboznámenia členov sociálnej komisie, poslancov a iných záujemcov s daným projektom, doobjedнала MČ u projektanta vypracovanie výkresov pre vizualizáciu predmetnej stavby.

Po jej vyhotovení MČ dňa 31.01.2018 predstaví projekt ZOS na Dobšinského ul., vrátane finančných nákladov na realizáciu stavby.

3. Vo fáze prípravy verejného obstarávania na vyhlásenie súťaže na generálneho dodávateľa stavby je potrebné finančné krytie vo výške rozpočtovaných nákladov stavby podľa PD. Materiál pre spôsob finančného krytia na realizáciu VO a samotnej stavby ZOS pripravuje a predkladá do februárového zastupiteľstva finančné oddelenie MČ-ti.

### **Zastupiteľstvo, dňa 20.3.2018:**

Na základe pripravených a predložených materiálov finančného oddelenia týkajúcich sa 1. zmeny rozpočtu 2018, MZ dňa 06.02.2018 schválilo finančné krytie pre prípravu a realizáciu verejného obstarávania na dodávateľa stavebných prác na vybudovanie objektu ZOS Palárikova / Dobšinského.

Dňa 07.02.2018 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na pôvodne podaný projekt: Bytový dom - Dobšinského. Dňa 16.02.2018 podala MČ Bratislava Staré Mesto na stavebný úrad Devínska Nová Ves oznámenie o začatí stavby.

Následne 22.02.2018 bola podaná žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby so zmenou účelu využitia pred jej dokončením spolu s prislúchajúcou projektovou dokumentáciou: Vybudovanie zariadenia opatrovateľskej služby Palárikova / Dobšinského ul. v Bratislave, vrátane do tohto termínu obdržanými dokladmi nutnými k vydaniu konečného stavebného povolenia. Ďalšie doklady dotknutých orgánov a inštitúcií budú doplnené po ich priebežnom vydaní.

Tohto času sa pripravuje verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavby. Za týmto účelom boli navrhnuté a zriadené dve komisie, prvá pre potreby VO a ďalej „veľká pracovná komisia“ (ďalej: VPK-ZOS) pre prípravu a výstavbu zariadenia, ktorá bude zasadať po celú dobu realizácie až po ukončenie projektu a spustenia zariadenia do prevádzky.

Dňa 28.02.2018 sa uskutočnilo zasadnutie VPK-ZOS, ktorá sa zhodla a nastavila voliteľné parametre VO a chystanej ZoD.