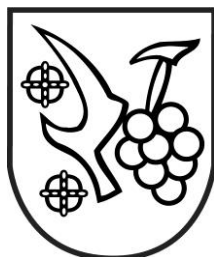


Mestská časť Bratislava-Vajnory



Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vajnory
dňa 19. decembra 2024

K bodu: 7

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nehnutel'ného majetku vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava-Vajnory

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Uznesenie MR
3. Dôvodová správa
4. Prehľad ponúk uchádzačov
o prevádzku zariadenia pre seniorov

Predkladateľ:

Ing. Michal Vlček
starosta

Zodpovedný:

Kamil Homola
prednosta

Spracovateľ:

Ing. Andrea Murati
referent sociálnych vecí, zdravotníctva a školstva

Bratislava, december 2024

1. NÁVRH UZNESENIA MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Vajnory po prerokovaní

s c h v a ľ u j e

ako **prípád hodný osobitného zreteľa** podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a článku 16 ods. 4 písm. n) Zásad hospodárenia mestskej časti Bratislava-Vajnory zo dňa 01.12.2023 nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava-Vajnory a to:

- budovu „Zariadenie pre seniorov“ nachádzajúcu sa na pozemku s parc. č. 764/6 k.ú. Vajnory, súpisné číslo 10994 na ulici Pri pastierni 3, 831 07 Bratislava,
- pozemok s parc. č. 764/6 k.ú. Vajnory o výmere 344 m², v správe mestskej časti Bratislava-Vajnory,
- pozemok s parc. č. 764/3, k.ú. Vajnory o výmere 273 m², v správe mestskej časti Bratislava-Vajnory,
- pozemok s parc. č. 764/7, k.ú. Vajnory, o výmere 154 m² v správe mestskej časti Bratislava-Vajnory.

Nájom nehnuteľného majetku sa poskytuje za účelom využívania a prevádzkovania sociálneho zariadenia „Zariadenia pre seniorov“, doba nájmu **5 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy**, nájomcovi, celková výška nájmu počas celej doby trvania nájomného vzťahu je 144 000 EUR.

b e r i e n a v e d o m i e

predložený Prehľad ponúk uchádzačov o prevádzku Zariadenia pre seniorov

2. UZNESENIE MIESTNEJ RADY

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Vajnory po prerokovaní

o d p o r ú č a

miestnemu zastupiteľstvu prerokovať Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nehnuteľného majetku vo vlastníctve a v správe Mestskej časti Bratislava-Vajnory.

3. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mestská časť Bratislava-Vajnory v roku 2024 dokončila a skolaudovala stavbu Zariadenia pre seniorov na ulici Pri Pastierni. O prevádzku zariadenia prejavilo záujem 5 uchádzačov – neverejných prevádzkovateľov sociálnych služieb, ktorí sa prezentovali svojimi skúsenosťami, vedomosťami a možnosťami zabezpečenia danej prevádzky. Mestská časť vypracovala prehľad ponúk jednotlivých uchádzačov v zmysle zabezpečenia čo najkvalitnejšieho poskytnutia služieb v mestskej časti Bratislava-Vajnory v pomere k dostupnosti ponúkaných služieb v bezprostrednom okolí.

4. Prehľad ponúk uchádzačov o prevádzku Zariadenia pre seniorov

Mestská časť Bratislava-Vajnory sa v roku 2022 zapojila do Integrovaného regionálneho operačného programu spolufinancovaného z Európskeho fondu regionálneho rozvoja za účelom „Ľahšieho prístupu k efektívnym a kvalitnejším verejným službám - podpora prechodu poskytovania sociálnych služieb v zariadení z inštitucionálnej formy na komunitnú a dňa 2.11.2022 podpísala zmluvu o poskytnutí nenávratného finančného príspevku s MIRI SR / IROP-PO2-SC211-2021-78/ na výstavbu zariadenia pre seniorov, ktoré bolo dňa 5.11.2024 skolaudované.

OPIS ZARIADENIA: Zariadenie pre seniorov/ZPS/ obsahuje 1 nadzemné podlažie s podkroviem, a je sprístupnené samostatným vstupom zo záhrady s parkovou úpravou pre potreby zariadenia. Záhrada je prístupná z ulice Pri Pastierni cez parkovisko s kapacitou 5 parkovacích miest, z čoho je jedno určené pre imobilných. Budova zariadenia pre seniorov je v tvare „L“ pozostáva zo vstupnej časti s bezbariérovým prístupom na podkrovie. Prvé nadzemné podlažie sa skladá z dvoch traktov, z bytovacej časti a dennej časti. V bytovacej časti sú umiestnené štyri jednolôžkové izby a jedna dvojlôžková izba. Ďalej je tam spoločenská miestnosť, ošetrovňa, kuchyňa určená iba na ohrev a výdaj privezenej stravy, miestnosť na dekontamináciu, upratovacia miestnosť, kancelária prvého kontaktu, sklady a hygienické zariadenia pre zamestnancov a klientov. Každá izba má okno orientované do dvora pre získanie väčšieho presvetlenia. V podkroví je umiestnená denná miestnosť pre zamestnancov, sklady, sklad čistého a špinavého prádla, práčovňa so sušiarňou, terapeutická miestnosť, izolačka, technické miestnosti a ďalších 5 jednolôžkových izieb. Každá jednolôžková aj dvojlôžková izba má samostatné bezbariérové hygienické zariadenie.

Mestská časť v rámci **rozhodovania o spôsobe prevádzkovania ZPS** / verejný poskytovateľ sociálnych služieb = rozpočtová organizácia mestskej časti alebo prenechanie prevádzky ZPS neverejnému = súkromnému poskytovateľovi sociálnych služieb/ navštívila zariadenia pre seniorov:

- 04/2024- *obec Vinodol* /Nitriansky kraj/ - zariadenie komunitného typu pre 12 klientov, postavené v rámci rovnakého programu z MIRI SR, prevádzkované obcou – zamestnancami obecného úradu z dôvodu, že nenašli žiadneho súkromného prevádzkovateľa so záujmom o nízko kapacitné zariadenie/ nevýhoda pre obec vzhľadom na zvýšené výdavky v rozpočte obce, zamestnanci úradu si popri svojej práci museli urobiť kurz opatrovateľov, aby vedeli pokryť personálne výpadky zamestnancov ZPS, výhoda aj nevýhoda pre klienta: nižšia cena služby ako v súkromnom zariadení, ale kvalita poskytnutej služby oveľa nižšia ako pri súkromnom prevádzkovateľovi/

- 04/2024 -*obec Tomášov* - zariadenie komunitného typu pre 12 klientov, prevádzkované súkromným poskytovateľom sociálnych služieb, ktorý prevádzkuje sieť zariadení, ktorí má možnosť kumulovaných funkcií zamestnancov v jednotlivých zariadeniach a tým znížené náklady na mzdy, čo je najvyššia položka EON kalkulácie /cena pre klienta síce vyššia ale aj poskytnutá sociálna služba klientovi, vybavenie zariadenia a doplnkové služby sú poskytované na neporovnateľne vyššej úrovni/

- 05/2024 -*obec Santovka* – spojené zariadenie pre seniorov komunitného typu pre 12 klientov v samostatnej nízko podlažnej budove s veľkokapacitnou budovou inštitucionálnej formy v rámci jedného pozemku. V prípade, že by zariadenie s 12 klientmi nemalo podporu financovania a personálnych možností veľkokapacitného zariadenia, cena na mesiac pre

klienta by bola min 1200€ so všetkými príspevkami od štátu či obce, s podporou veľkého zariadenia je cena pre klientov so všetkými príspevkami od štátu a obce cca 700€.

Keďže MČ Bratislava-Vajnory nemá dostatočný počet zamestnancov /sociálne odd./, aby vedela zastrešiť prevádzku zariadenia pre seniorov, odporučila poslancom MZ nechať si túto službu zabezpečiť ako službu neziskovou organizáciou, ktorá už prevádzkuje nejaké zariadenie sociálnych služieb a bude mať možnosť znížiť personálne náklady na minimum, resp. má skúsenosť s prevádzkovaním obdobnej sociálnej služby pre seniorov a má odbornú vedomosť, personálne zabezpečenie a kvalifikačné predpoklady pre prevádzku sociálnej služby – zariadenie pre seniorov.

O prevádzkovaní ZPS prejavilo záujem 5 uchádzačov:

- 1) Mea Vita senior o.z. – p. Krčíková
- 2) Harmónia n.o. Oceán – p. Staník
- 3) Prosenior o.z. – p. Vaská
- 4) Mobilný hospic, Bratislava-Vajnory – p. Elezi
- 5) OPATRÍME VÁS n.o. – p. Kachmanová

Prezentácie jednotlivých uchádzačov prebiehali v dvoch kolách, ktoré sa konali v mesiacoch 06-11/2024. V súvislosti s objektívnym vyhodnotením prezentácií bol dňa 29.11.2024 všetkým uchádzačom zaslaný mail so žiadosťou o predloženie podkladov o ponuke fungovania /viď Príloha č. 1 tabuľka/, kde mestská časť požiadala o :

- 1. Predloženie kalkuláciu EON /ekonomicky oprávnených nákladov v podrobnej štruktúre podľa § 72 ods. 5 zákona č. 448/2008 Z.z. v z.n.p./ s prognózou na najbližšie 3 roky**
 - a. V detailnej štruktúre cenových nákladov
 - b. V detailnej štruktúre mzdových nákladov plánovaných zamestnancov v zariadení pre seniorov (odborných, THP, iní)
 - c. S presnou štruktúrou ceny a výšky prenesenej na koncového klienta

za predpokladu:

- Mestská časť Bratislava – Vajnory **odpustí pre rok 2025 platbu nájomného** v sume 3 000€/mesiac
- Mestská časť Bratislava – Vajnory sa bude **spolupodieľať na vybavení zariadenia v sume 70 000€**
- Predpokladané mesačné **režijné náklady 1 000€**

2. Odborná a technická spôsobilosť uchádzača

- Prax v oblasti sociálnych služieb
 - Uveďte počet rokov skúsenosti s prevádzkovaním podobných zariadení, (názov zariadenia, adresa)
 - Počet klientov v starostlivosti ku dňu predloženia ponuky
- Celkový počet a Kvalifikácia zamestnancov s odborným vzdelaním v prevádzkovej sociálnej službe (opatrovatelky, zdravotné sestry, sociálni pracovníci, ostatní pracovníci)
 - Preukázanie certifikátov a osvedčení

3. Ponuka kvality poskytovaných služieb

- Uveďte spôsob, rozsah a kvalitu zdravotného zabezpečenia (starostlivosť) poskytovanú priamo v zariadení. Prosím presne špecifikujte, ktorá z uvedeného bude poskytovaná interne a ktorá externe.
- Stravovanie (počet jedál denne, špeciálne diéty), v prípade externého stravovania, uveďte dodávateľa
- Sociálne a kultúrne aktivity
- Ostatné služby, uveďte aké doplnkové služby či aktivity budú poskytované pre klientov

4. Úroveň vybavenia zariadenia

- Štandard vybavenia izieb, spoločných a ostatných priestorov zariadenia vrátane cenového rozpočtu
- Výška spolufinancovania zo strany prevádzkovateľa (v EUR)

5. Efektivita riadenia prevádzky:

- Plán financovania a hospodárenia.
- Spôsoby optimalizácie nákladov.

6. Inovácie a pridaná hodnota

- Inovatívne riešenia, uveďte aké inovatívne riešenia plánujete implementovať v Zariadení pre seniorov
- Plán na zlepšovanie kvality života seniorov

7. Investície do budúceho rozvoja (Špecializované zariadenie pre seniorov, prípadne iné)

- Uveďte či a akým spôsobom ste pripravení podieľať sa na budúcom rozvoji a skvalitnení sociálnych služieb vo Vajnoroch, participácia na vybudovaní / fungovaní budúceho špecializovaného zariadenia pre seniorov, na budúcom pozemku
- Výška spolufinancovania zo strany prevádzkovateľa (v EUR, iné)

Termín vypracovania ponuky bol do 02.12.2024 do 15:00 hod. Zareagovali dvaja uchádzači /Mea Vita senior o.z, OPATRÍME VÁS n.o./ zaslaním svojich podkladov v stanovenom termíne, dvaja uchádzači sa rozhodli ďalej o prevádzku zariadenia pre seniorov sa neuchádzať /Harmónia n.o. OCEÁN a Mobilný hospic, Bratislava-Vajnory/ a Prosenior o.z. odpovedal na mail, že ponuku predloží v krátkom čase/ponuku odovzdal v podateľni dňa 04.12.2024/.

Dňa 03.12.2024 mestská časť Bratislava-Vajnory zverejnila na úradnej tabuli zámer- **prípad hodný osobitného zreteľa** podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je konkretizovaný v čl. 16 ods. 4 písm. n) Zásad hospodárenia mestskej časti Bratislava-Vajnory zo dňa 01.12.2023 ako „za dôvody hodné osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne miestne zastupiteľstvo mestskej časti 3/5 väčšinou všetkých poslancov, sa pri nájmoch majetku mestskej časti považuje účel užívania, ktorým je poskytovanie sociálnych služieb podľa zák. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov“.

Využitie inštitútu prípadu hodného osobitného zreteľa navrhujeme so zreteľom na charakter poskytovanej služby a **z dôvodu zabezpečenia, čo najkvalitnejšieho poskytnutia služieb v mestskej časti Bratislava-Vajnory v pomere k dostupnosti ponúkaných služieb v bezprostrednom okolí.** Z uvedeného dôvodu využitie inštitútu osobitného zreteľa pri prenájme uvedeného nehnuteľného majetku spĺňa svoj zákonný účel s dôrazom na jeho následné efektívne využitie.

Uchádzač o prevádzkovanie zariadenia pre seniorov

Prosenior o.z.	OPATRÍME VÁS n.o.	Mea Víta senior o.z.	Harmónia n.o. Oceán	MUDr. Kemal Elezi	
EON / vrátane 3000€ nájomné/		317 740,00 €	365 480,00 €	odstúpil	odstúpil
EON / bez 3000€ nájomné/		281 741,72 €	329 480,00 €		
cena pre klienta		2 206,50 €	2 538,06 €		
cena pre klienta pre rok 2025 s odpusteným nájomným		1 956,50 €	2 288,06 €		
počet odborného personálu		celkom 9 z-cov: 4 opatrovateľky, zdravotná sestra, sociálny pracovník, 2x THP, vedúci zariadenia /doložené certifikáty a osvedčenia/	celkom 7 z-cov:2 opatrovateľky, riaditeľ s opat.kurzom, vedúci ekonomického úseku, vedúci zdravotného úseku s opat.kurzom, sociálny pracovník s kurzom, upratovačka s opat.kurzom /nedoložené certifikáty z dôvodu GDPR/		
skúsenosti s prevádzkovaním sociálnych služieb		prevádzkuje opatrovateľskú službu v 4 krajoch /BA, BB, TT, TN/ zamestnáva 126 opatrovateľiek a stará sa o 123 klientov , opatrujú seniorov v našej mestskej časti	zamestnáva do 20 pracovníkov, v priebehu roka vykoná službu u viac ako 100 klientov, opatrujú seniorov v niektorých MČ BA		
stravovanie	doručené po stanovenom termíne	cez externého dodávateľa - reštaurácia Atlantída z Čiernej vody, dovoz 2x denne	cez externého dodávateľa - bližšie neuvedené		
zabezpečenie zdravotnej starostlivosti		interne MUDr. Mrocek, k špecialistom doprovod zdravotnej sestry al. opatrovateľky	neuvedené		
pranie		prádlo klientov zariadenia priamo v zariadení, postelné prádlo dodávateľsky cez spoločnosť PRAGOPERUN s dohodnutou 20% zľavou s odberom 2x týždenne	cez externého dodávateľa - bližšie neuvedené		
doplnkové služby		duchovné služby /modlitby v zariadení/fyzioterapia-kadernícke služby-pedikúra-masáže-jóga priamo v zariadení	neuvedené		
II. etapa rozvoja sociálnych služieb MČ BA Vajnory		participácia na zapojení sa do výzvy o financie zo štátu a následné prevádzkovanie vybraných sociálnych služieb	požiadavka dlhodobého prenájmu pozemku mestskej časti a následná realizácia a výstavba špecializovaného zariadenia s percentuálnou spoluúčasťou v 100% výške		