

**Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava**  
**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Toplianska 5, Bratislava**

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva mestskej časti  
Bratislava-Vrakuňa 19.09.2017

**BOD č. 8**

**„Rekonštrukcia ZS Bebravská I. – dofinancovanie  
prostredníctvom komerčného úveru“**

**Predkladá:** SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.  
Toplianska 5, 821 07 Bratislava

**Zodpovedný:** *Mgr. Jana Adamová v.r.*

**Vypracoval:** *Mgr. Jana Adamová v.r.*

**Materiál obsahuje :**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Indikatívna ponuka VÚB, a.s.
4. Fotodokumentácia
5. Prehľad investícií
6. Výpis uznesenia Dozornej rady
7. Stanoviská/uznesenia komisií

September 2017

## Návrh uznesenia

**Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava -Vrakuňa v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Vrakuňa a majetkom vlastným, schválené uznesením MZ Bratislava – Vrakuňa č. 397/2012 zo dňa 11. 12. 2012 a Zakladateľskej listiny spoločnosti, nakoľko obchodný podiel v spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. je v 100%-nom vlastníctve MČ Bratislava -Vrakuňa**

**A/**

**Súhlasí :**

1. S prijatím úveru pre spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. ako Dlžníka, od banky VÚB, a.s. ako Veriteľa, v zmysle indikatívnej ponuky zo dňa 11.9.2017, vo výške najviac 200 000,- EUR, so splatnosťou najviac 10 rokov, s úrokovou sadzbou: na prvých 10 rokov fixovanou na výšku 1,70 % p.a., za účelom dofinancovania rekonštrukcia Zdravotného strediska Bebravská I.
2. S vystavením blankozmenky zo strany výstavcu SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rad VÚB, a.s. a uzavretie Dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke medzi výstavcom a Veriteľom.
3. So znížením ročného nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na 18 000.- €, na obdobie dvoch rokov splácania úveru.

**B/**

**Odporúča :**

JUDr. Ing. Martinovi Kurucovi, starostovi MČ Bratislava - Vrakuňa, ako štatutárnemu zástupcovi jediného spoločníka SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúceho v zmysle § 132 OZ pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti, prijať dňa 20. 9. 2017 o 9.00 hod. v sídle MÚ Mestskej časti Bratislava - Vrakuňa, Šíravska 7, kancelária starostu, 1.p., nasledovné rozhodnutie :

**Jediný spoločník spoločnosti vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia schvaľuje :**

1. Prijatie úveru pre spoločnosť SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. ako Dlžníka, od banky VÚB, a.s. ako Veriteľa, v zmysle indikatívnej ponuky zo dňa 11.9.2017, vo výške najviac 200 000,- EUR, so splatnosťou najviac 10 rokov, s úrokovou sadzbou: na prvých 10 rokov fixovanou na výšku 1,70 % p.a., za účelom dofinancovania rekonštrukcia Zdravotného strediska Bebravská I.
2. Vystavenie blankozmenky zo strany výstavcu SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na rad VÚB, a.s. a uzavretie Dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke medzi výstavcom a Veriteľom

**C/**

**Žiada :**

**JUDr. Ing. Martina Kuruca starostu MČ Bratislava - Vrakuňa, v súlade s bodom A 1 tohto uznesenia :**

1. Podpísať dodatok Zmluvy o komplexnom nájme majetku v súlade so stanovenými podmienkami - zníženie ročného nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská 34“, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na 18 000.- €, na obdobie dvoch rokov splácania úveru.

## Dôvodová správa

SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. má objekt Zdravotné stredisko Bebravská I. v dlhodobom nájme na základe rozhodnutia Miestneho zastupiteľstva zo dňa 26.4.2016, so záväzkom preinvestovať do rekonštrukcie objektu sumu vo výške cca 600 000,- € s DPH. Tieto financie mali slúžiť na vybudovanie nového sídla spoločnosti, vybudovanie nových priestorov pre 3 všeobecných lekárov a jedného špecialistu, obnovu fasády budovy a vstavbu výťahu. SPOKOJNÉ BÝVANIE pripravilo predbežný rozpočet na rekonštrukciu ZS v objeme 650 000,- €, tento rozsah prác spolu s harmonogramom bol prerokovaný v DR spoločnosti. V uvedenom rozsahu bola následne spracovaná projektová dokumentácia, výkaz, výmer a následne aj verejná obchodná súťaž na obstarávanie jednotlivých častí „diela“ v zmysle časového plánu, predloženého a schváleného dozornou radou spoločnosti.

Do obnovy objektu Zdravotného strediska vstúpili počas realizácie viaceré faktory, s ktorými pôvodný zámer nepočítal a ktoré navýšili celkové náklady. Uvoľnenie „nájomného bytu“ po nečakanom úmrtí nájomcu, p. Patúca vytvorilo priestory pre vznik dvoch nových ambulancií. Z pôvodne plánovaných 4 ordinácií bolo nakoniec vybudovaných až nových 6 ordinácií, vrátane 3 čakární. Ďalšími investíciami nad rámec boli náklady na vybudovanie novej vodovodnej a kanalizačnej prípojky/rozvodu pre celý objekt z dôvodu ich havarijného stavu. Tieto sa nedali dopredu predpokladať, pretože sa nachádzali v zemi a až po ich sprístupnení sa zistil ich havarijný stav. Náklady sa oproti pôvodnému plánu zvýšili o cca 120 000,- €. Výška plánovaných investícií do priestorov na vytvorenie sídla spoločnosti SPOKOJNÉ BÝVANIE sa zvýšila z dôvodu väčšej plochy, ktorá bude predmetom obnovy a ďalších cca 20 000,- € sú práce na rekonštrukciu vstupného schodiska s ktorou sa neuvažovalo.

Ďalšími nákladmi mimo pôvodného plánu sú napr.:

- náklady na PD a stavebný dozor
- zabezpečenie verejného obstarávania na plánované rekonštrukčné práce
- sťahovanie ambulancií a SPOBY do nových priestorov
- poplatky za vydanie povolení hygienika, rozbory vody
- prekládka telefónnych liniek a internet

S ohľadom na požiadavku zriadenia detskej pohotovosti je potrebné zrealizovať stavebné úpravy na detskom oddelení. Tieto náklady sú odhadované na cca 50 000,- € a neboli súčasťou pôvodného plánu.

Spoločnosť aktuálne nedisponuje finančnými prostriedkami na všetky zvýšené investičné náklady. Úver vo výške 200 000,- € pokryje vyššie uvedené neplánované náklady.

Na pokrytie nákladov na splátky úveru a úrokov žiadame o odpustenie zmluvného nájmu vo výške 50% na obdobie splácania úveru.

Z pohľadu žiadateľa a prevádzkovateľa a tiež Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa je zmysluplné, aby sa Zdravotné stredisko Bebravská I., v rámci dostupných možností zrenovalo v čo najväčšej miere.

**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
**Toplianska 5**  
**821 07 Bratislava**

Bratislava, 11.09.2017

**Indikatívna ponuka**

Vážený klient,

po posúdení Vami predložených podkladov si Vám dovoľujeme predložiť nasledovnú indikatívnu ponuku financovania:

<b>Druh úveru:</b>	<b>Termínovaný úver</b>
<b>Účel úveru:</b>	Rekonštrukcia Zdravotného strediska
<b>Výška úveru:</b>	<b>Max. 200 000 EUR</b>
<b>Čerpanie úveru:</b>	<b>Max. 12 mesiacov odo dňa podpisu zmluvnej dokumentácie</b> Čerpanie: v prospech účtu dodávateľa/ dodávateľov na základe predložených faktúr bez DPH, resp. v prospech účtu dlžníka na základe faktúr (bez DPH) a dokladu o úhrade, nie staršie ako 3M odo dňa čerpania
<b>Splatnosť úveru:</b>	<b>Max. 120 mesiacov odo dňa podpisu zmluvnej dokumentácie</b>
<b>Úroková sadzba:</b>	<b>10 ročný FIX: 1,70 % p.a.</b>
<b>Splácanie úveru:</b>	Pravidelné mesačné splátky – istina  K ultimu mesiaca – úroky
<b>Odplata za uzatvorenie:</b>	<b>0,2% z poskytnutého objemu, t.j. 400 EUR (v zmysle Cenníka VUB, a.s. 1% z poskytnutého objemu)</b>
<b>Odplata za rezervovanie neposkytnutých peňažných prostriedkov</b>	<b>0,0% p. a. zo sumy neposkytnutých peňažných prostriedkov (v zmysle Cenníka VUB, a.s. 0,7% p. a. zo sumy neposkytnutých peňažných prostriedkov)</b>
<b>Zabezpečenie:</b>	1. Blankozmenka Dlžníka

**Vybavuje:** Lenka Cicáková, tel.: 02/ 5055 1394  
 Firemné obchodné centrum Bratislava 2,  
 Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava  
 E-mail: lcicakova@vub.sk  
 Kontakt 0850 123 000, www.vub.sk

**Všeobecná úverová banka, a.s.**  
 Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25,  
 Obchodný register: Okresný súd Bratislava I  
 Oddiel: Sa, vložka číslo: 341/B, IČO: 31320155

VÚB je členom skupiny **INTESA  SANPAOLO**

<b>Odkladacie podmienky čerpanie:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podpísanie blankozmenky spol. <b>SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.</b> + spísanie dohody o vyplňovacom práve k blankozmenke</li> <li>2. Predloženie Zmluvy so stavebným dodávateľom/ dodávateľmi + dodávateľmi projektu vo forme a obsahu akceptovateľnými pre Veriteľa</li> <li>3. Predloženie rozpočtu a harmonogramu stavby</li> <li>4. prípadne ďalšie podmienky schválené kompetentným schvaľovacím orgánom banky</li> </ol>
<b>Ostatné podmienky:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prekročenie nákladov Projektu bude hradené z vlastných zdrojov Džžníka</li> <li>2. Podmienka platobného styku prostredníctvom účtov vo <b>VÚB a.s.</b> vo výške 100% z ročného obratu spoločnosti</li> </ol>
<b>Odplata za predčasné splatenie úveru:</b>	3% z predčasne splatenej istiny úveru alebo jej časti, min. 166 EUR

Táto indikatívna ponuka je predložená Všeobecnou úverovou bankou, a.s. za účelom prerokovania podmienok obchodu a nemôže byť považovaná za záväznú. Ponuka je časovo ohraničená do 31.10.2017.

Z tejto indikatívnej ponuky nevznikajú Všeobecnej úverovej banke, a.s. žiadne povinnosti a záväzky voči prijímateľovi ponuky. Banka si vyhradzuje právo pri realizácii obchodných vzťahov požadovať od spoločnosti akýkoľvek druh informácií.

Každá ponuka podlieha schváleniu kompetentným orgánom Všeobecnej úverovej banky, a.s. na základe vykonanej analýzy prijímateľa úverov.

Informácie uvedené v predmetnej indikatívnej ponuke sú dôverné a nesmú byť zverejnené tretím osobám.

Záverom si Vás dovoľujeme požiadať o vyjadrenie k nami zaslanej indikatívnej ponuke.

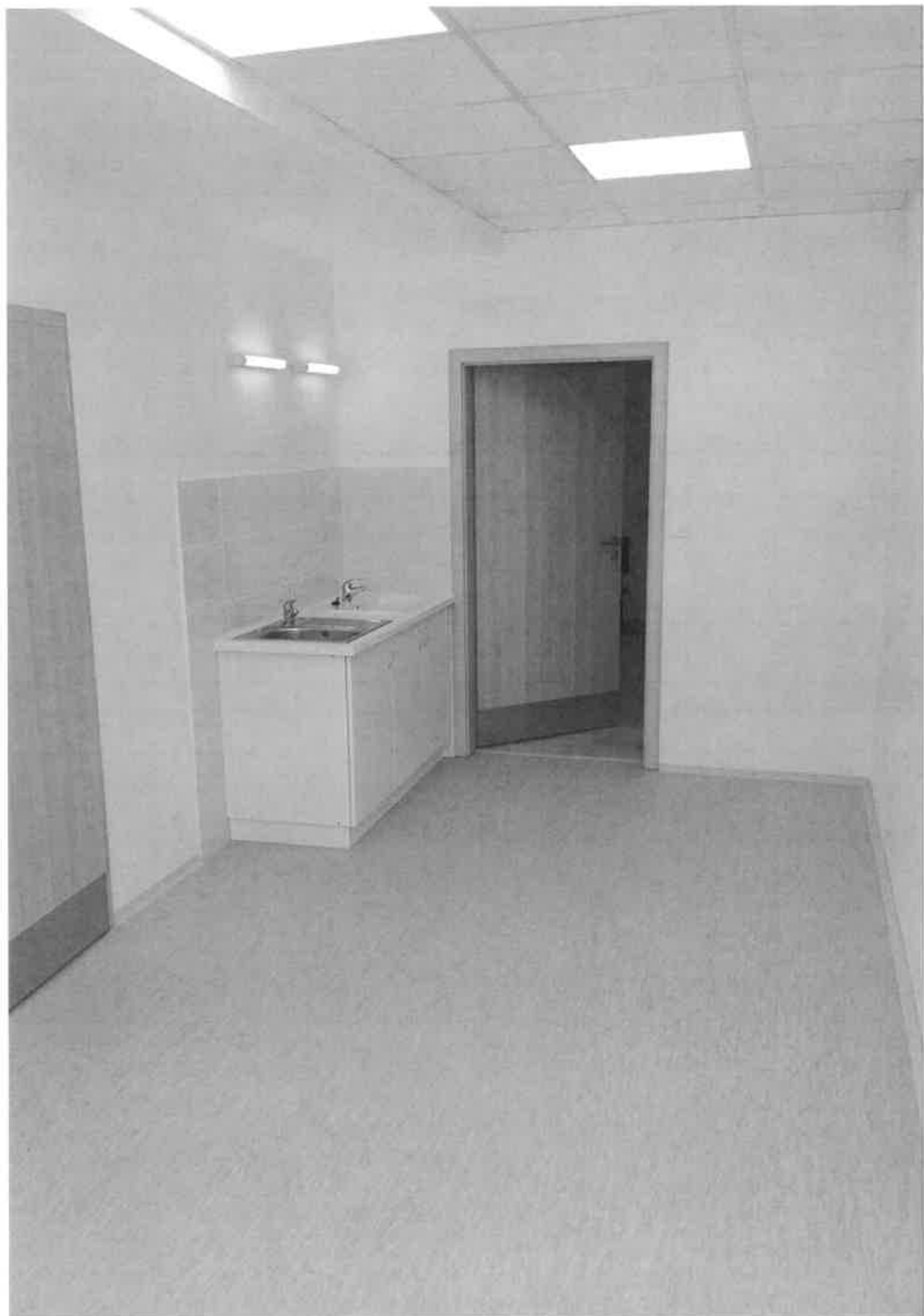
S pozdravom

  
**Alexander Sucháček**  
Riaditeľ FOC BA/2

VUB, a.s.  
Mlynské nivy 1  
829 90 Bratislava  
82700/02

  
**Ing. Lenka Cicáková**  
Manažér klientskych vzťahov























NÁKLADY NA ZS Bebravská

popis	cena diela v €	pián
Zmluva o dielo Stavebné úpravy pre vytvorenie štyroch ambulancií	129 736,22	130 000,00
Dodatok č. 1 - práce navyč pre 4. ambulancie - vodovod, kanalizácia, potrubia pre klimatizáciu, podlahy, mreže...	59 020,79	
Dodatok č. 1 - stavebné úpravy pre vytvorenie dvoch ambulancií - byt	63 861,04	
Zmluva o dielo Stavebné úpravy pre SPOKOJNÉ BÝVANIE a Zateplenie fasády - SPOBY	215 547,96	161 000,00
Zmluva o dielo Stavebné úpravy pre SPOKOJNÉ BÝVANIE a Zateplenie fasády - zateplenie fasády	239 751,88	275 000,00
Zmluva o dielo Stavebné úpravy pre SPOKOJNÉ BÝVANIE a Zateplenie fasády - schodisko	18 399,17	
<b>spolu:</b>	<b>726 317,06</b>	<b>566 000,00</b>

výťah	20 400,00	35 000,00
výťahová šachta	8 938,78	
hydraulické vyregulovanie	10 000,00	10 000,00
zabezpečovací a kamerový systém	9 000,00	9 000,00
<b>Drobné opravy a súvisiace náklady :</b>		
malovanie chodby na poschodí	3 132,00	
striekanie podhládov a umývanie osvetlenia na chodbe na poschodí	3 000,00	
výmena lexanu na svetlíkoch na chodbe na poschodí	187,20	
čalúnenie 48 lavíčiek a 12 stoličiek do čakární na prízemí	4 212,00	
nové lavičky do čakární na poschodí	3 367,73	30 000,00
zriadenie WIFI	919,20	
prekládka tel. línií	525,89	
zásobníky na papier, utierky, koše, dávkovače mydla	1 343,18	
(zatiaľ nerealizované - chodba na poschodí - výmena PVC, náter dverí ...)	13 312,80	
spolu :	30 000,00	

<b>PD, verejné obstarávanie, dozor, sťahovanie :</b>		
PD	10 500,00	
stavebný dozor - 4 ambulancie + 2 ambulancie	3 600,00	
verejné obstarávanie	1 920,00	
stavebný dozor -SPOBY, zateplenie fasády	6 480,00	
presťahovanie ambulancií - sfahovacia služba	2 484,00	
poplatky za povolenia hygienika pre lekárov, k užívaniu stavby, rozbor vody	600,00	
(zatiaľ nerealizované - sfahovanie SPOKOJNÉ BÝVANIE)	5 000,00	
spolu :	30 584,00	
<b>SPOLU :</b>	<b>835 239,84</b>	<b>650 000,00</b>



**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
**Dozorná rada**  
**Toplianska 5, 821 07 Bratislava**

---

**VÝPIS UZNESENIA**

**Zo zápisnice č. 06/2017, zo zasadnutia Dozornej rady**  
**SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
Dátum: 8.8.2017, miesto: Toplianska 5, Bratislava

**K bodu 3. Rôzne**

Uznesenie DR SPOBY č. 04-2017/5

*Dozorná rada žiada pani konateľku pripraviť podklady na odsúhlasenie úveru pre rekonštrukciu Zdravotného strediska Bebravská vo výške 200.000 EUR s alternatívou požiadania finančného príspevku od Mestskej Časti Vrakuňa.*

Hlasovanie: prítomní: 4,

z toho za prijatie uvedeného uznesenia hlasovali 4, proti 0, zdržal sa 0

V Bratislave 28.8.2017

## Stanoviská/uznesenia komisií

### Spoločná komisia :

Uznesenie č. 14/2017 zo dňa 04.09.2017

Rekonštrukcia ZS Bebravská 1 – dofinancovanie prostredníctvom úveru.

**predkladá:** SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., Toplianska 5, 821 07 Bratislava – Mgr. Jana Adamová

Členovia stálych komisií po prerokovaní odporúčajú

**A/ súhlasiť**

4. S prijatím úveru pre SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. od VÚB, a.s. Bratislava, v zmysle indikatívnej ponuky zo dňa 21.8.2017, vo výške 200 000.- €, so splatnosťou 10 rokov, úroková sadzba 10 ročný FIX 2,6% p.a. Prostriedky budú použité na dofinancovanie rekonštrukcie ZS Bebravská I.
5. So znížením ročného nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská č. 34, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na 18 000.- €, na obdobie dvoch rokov splácania úveru.

**B/ požiadať**

**JUDr. Ing. Martina Kuruca starostu**

**1. v súlade s bodom A1 tohto uznesenia :**

Podpísať dodatok Zmluvy o komplexnom nájme majetku v súlade so stanovenými podmienkami - zníženie ročného nájomného v objekte „Zdravotné stredisko Bebravská I.“, na ul. Bebravská 34“, nájomcovi SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. na 18 000.- €, na obdobie dvoch rokov splácania úveru.

**2.do najbližšieho rokovania MZ rokovať o poskytnutí predmetného úveru s VUB bankou, a.s..**

**Počet prítomných: 16**

**Hlasovanie: ZA: 16 / PROTI: / ZDRŽAL SA :**