

Ukončenie nájmu k časti nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom budov, v ktorých sa nachádzajú zdravotnícke zariadenia Jazero, Juh, Sever, Východ a zdravotnícke zariadenia na ul. Poštová 15, Mäsiarska 27, Tatranská 25, Srbská 1 a Lackova 12 v Košiciach.

Nebytové priestory v týchto zdravotníckych zariadeniach sú určené na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a na tento účel sa prostredníctvom správcu, Správy majetku KSK, prenajímajú poskytovateľom zdravotnej starostlivosti.

V zdravotníckych zariadeniach Jazero, Juh, Sever, Východ a Poštová 15 v Košiciach sú za účelom prevádzky verejnej lekárne prenajaté nebytové priestory o celkovej výmere 2 340,11 m² 11-tim nájomcom na dobu neurčitú za celkové ročné nájomné vo výške 270 106,32 eur.

Presná špecifikácia 10-tich nájomcov, ktorým bol nájom schválený uznesením zastupiteľstva, je prílohou návrhu na uznesenie. Nájomca SALVUS PLUS s.r.o., so sídlom Južná trieda 45, Košice, IČO: 36 173 169 má v nájme nebytový priestor na prízemí budovy zdravotníckeho zariadenia Juh o výmere 284,30 m² za ročné nájomné vo výške 31 805,52 eur na dobu neurčitú s výpovednou dobou 1 mesiac.

Budovy zdravotníckych zariadení si vyžadujú rozsiahlu rekonštrukciu. KSK sa viackrát pokúšal o získanie finančných prostriedkov na rekonštrukciu zdravotníckych zariadení, naposledy na obnovu zdravotníckych zariadení Jazero, Juh, Sever a Východ z Integrovaného regionálneho operačného programu a za tým účelom boli spracované architektonické štúdie. Počas prípravy architektonických štúdií sa preukázala potreba väčších finančných prostriedkov zo strany KSK na rekonštrukciu len budov zdravotníckych zariadení Jazero, Juh, Sever a Východ (celkom vo výške cca 3 936 000 eur), keďže výzva riešila rekonštrukcie len čiastočne. Vzhľadom na stanovené podmienky výzvy a z dôvodu nereálnosti splnenia kritérií výzvy zo strany KSK, bol KSK nútený ustúpiť z podania žiadosti o nenávratný finančný prostriedok. KSK aj naďalej riešil intenzívne túto problematiku, a to zrekonštruovať zdravotnícke zariadenia pri zabezpečení GES (Garantovaná energetická služba) a výsledkom bolo rozhodnutie využitia kombinácie formou EPC (Energy performance contracting) a vlastných zdrojov. EPC nepokrýva celý rozsah rekonštrukcie budov, a preto je potrebné na časť stavebných prác a dodávok zabezpečiť financovanie z vlastných, alebo iných zdrojov.

Na nevyhnutnú a najakútnejšiu opravu zdravotníckych zariadení Jazero, Juh, Sever, Východ a Poštová 15 správca v návrhu rozpočtu na roky 2020 až 2022 požiadal KSK o pridelenie – schválenie kapitálových výdavkov a výdavkov na údržbu na jednotlivé objekty v celkovej výške cca 2 500 000 eur, ktoré by boli použité na opravu fasád, vrátane zateplenia vo všetkých objektoch, v zdravotníckom zariadení Jazero na rekonštrukciu sociálnych zariadení, v zdravotníckom zariadení Sever aj na rekonštrukciu strechy a 1 ks výťahov, v zdravotníckom zariadení Východ aj na výmenu spolu 2 ks výťahov, v zdravotníckom zariadení Poštová na rekonštrukciu strechy a výmenu okien.

KSK boli doručené dve žiadosti o nájom predmetných nebytových priestorov za účelom zariadenia a prevádzky verejných lekární, a to za nájomné niekoľkonásobne prevyšujúce nájomné platené súčasnými nájomcami a bolo ponúknuté aj zloženie časti nájomného vopred.

Vzhľadom na skutočnosť, že existuje dopyt po nájme týchto nebytových priestorov za vyššie nájomné a objekty zdravotníckych zariadení si vyžadujú rekonštrukciu, na ktorú je potrebný väčší rozsah finančných prostriedkov, je získanie týchto prostriedkov z nájomného jedným

z riešení zabezpečenia financovania opravy zlého stavu budov zdravotníckych zariadení z vlastných zdrojov.

Nakoľko sú tieto priestory v súčasnosti prenajaté, je potrebné za účelom ich prenájmu za vyššie nájomné resp. dodržania súťažného prostredia ukončiť nájom súčasným nájomcom tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie a následne potencionálne vyhlásiť zámer na prenájom nebytových priestorov na základe obchodných verejných súťaží (ďalej len „OVS“). Zastupiteľstvo KSK musí schváliť ukončenie nájmu výpoveďou pre nájomcov uvedených v prílohe návrhu na uznesenie, pretože schvaľovalo nájom pre týchto nájomcov. Výpoveď pre nájomcu SALVUS PLUS s.r.o. bude v súlade s nájomnou zmluvou schvaľovať predseda KSK.

V prípade ukončenia nájmu bude posudzované aj zhodnotenie prenajatých priestorov nájomcami v závislosti od podmienok, za akých nájomcovia so súhlasom KSK do týchto priestorov investovali a v akom rozsahu môžu byť ich nároky voči správcovi uplatnené. Výška investícií bude u všetkých nájomcov prehodnocovaná pri skončení nájmu. Na základe dostupných informácií a podkladov sa nájomcovia zaviazali realizovať investície na vlastné náklady bez nároku na protihodnotu toho, o čo sa zhodnotil predmet nájmu.

V prvom júnovom týždni sa uskutočnilo na Úrade KSK stretnutie so súčasnými nájomcami, ktorí boli oboznámení so zámerom KSK rekonštruovať jednotlivé zdravotnícke zariadenia a o doručených ponukách zo strany záujemcov na prevádzkovanie lekární v zdravotníckych zariadeniach. Zároveň boli od jednotlivých nájomcov na následných rokovaniach vyžiadané indikatívne cenové ponuky, keďže aj zo strany súčasných nájomcov bol deklarovaný záujem o pokračovanie nájomného vzťahu, alebo aj o účasť v OVS. V stanovenom termíne neboli KSK doručené zo strany súčasných nájomcov žiadne ponuky.

V prípade schválenia predloženého návrhu na uznesenie je ukončenie súčasných nájomných vzťahov plánované postupne a bude zohľadňovať potencionálne výsledky OVS, resp. uzatváranie nových nájomných zmlúv tak, aby v každom zdravotníckom zariadení bola zabezpečená nepretržitá lekárenská starostlivosť. Výnimku tvorí zdravotnícke zariadenie na ul. Poštová 15, kde sa aj v súčasnosti nachádza len jedna lekáreň, avšak v jeho bezprostrednom okolí sa nachádzajú dve lekárne, ktoré vedú pacienti zariadenia využiť.

Potencionálnou zmenou nájomcu nedôjde k porušeniu príslušných právnych predpisov v oblasti poskytovania zdravotnej starostlivosti. Pri nájme nebytových priestorov sa postupuje v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom KSK v znení dodatku č. 1.

Košice dňa 15.06.2020

Spracovali: JUDr. Ľubica Palková
Ing. Peter Harčarik