Budúce zriadenie vecného bremena pre Nemocnicu s poliklinikou Spišská Nová Ves, a.s.

Uznesením č. 644/2022 zo dňa 28. 02. 2022 Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja (ďalej len „KSK“) schválilo najmä možnosť nájomcu Svet zdravia a.s. a podnájomcu Nemocnice s poliklinikou Spišská Nová Ves, a.s. (ďalej len „Nemocnica SNV“) uchádzať sa o finančné prostriedky z Plánu obnovy a odolnosti na rekonštrukciu budovy súp. č. 2343 na pozemku reg. C KN parc. č. 1096, k. ú. Spišská Nová Ves a vybudovanie prístavby na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/1 a parc. č. 1094/81, ktoré sú v nájme Svetu zdravia, a.s. na základe nájomnej zmluvy č. 3/2011/NZ zo dňa 26. 08. 2011 v znení dodatkov a v podnájme Nemocnice SNV, a za tým účelom KSK udelí súhlas s rekonštrukciou budovy súp. č. 2343 a vybudovaním prístavby na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/1 a parc. č. 1094/81, za podmienky uzavretia memoranda medzi Svetom zdravia, a.s. a Košickým samosprávnym krajom, v ktorom budú upravené princípy budúceho vysporiadania. Memorandum o porozumení a spolupráci pri realizácii projektov spolufinancovaných z prostriedkov plánu obnovy a odolnosti bolo uzatvorené dňa 03. 03. 2022.
Uznesením č. 739/2022 zo dňa 22. 08. 2022 Zastupiteľstvo KSK schválilo najmä združenie finančných prostriedkov Košického samosprávneho kraja a Svetu zdravia, a.s. a podmienky spolupráce na účely financovania projektových dokumentácií k stavbe „Dostavba a rekonštrukcia lôžkovej časti nemocnice s poliklinikou v Spišskej Novej Vsi“ (ďalej len „stavba“) v súvislosti s možnosťou uchádzať sa o finančné prostriedky z Plánu obnovy a odolnosti. Za tým účelom bola uzatvorená Zmluva o združení finančných prostriedkov č. 10/2022/IZ zo dňa 27. 10. 2022, ktorá okrem podmienok samotného združenia finančných prostriedkov upravuje aj základné podmienky vysporiadania majetkovoprávnych vzťahov po dokončení stavby.
Nemocnica SNV ako žiadateľ o finančné prostriedky z Plánu obnovy a odolnosti SR sa zapojila do Výzvy na financovanie veľkých investičných projektov na podporu výstavby a rekonštrukcie nemocníc za účelom zlepšenia kvality a efektívnosti ústavnej zdravotnej starostlivosti s termínom ukončenia 30. 12. 2022. Na základe informácie zverejnenej na webovom sídle Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky projekt splnil podmienky poskytnutia prostriedkov mechanizmu na podporu z Plánu obnovy a odolnosti SR. Očakáva sa podpis Zmluvy o poskytnutí prostriedkov mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti ako ďalší krok pre úspešné zahájenie čerpania prostriedkov z Plánu obnovy a odolnosti SR.
Samotná realizácia stavby je momentálne v štádiu územného konania, v rámci ktorého KSK udelilo súhlas s realizáciou stavby na pozemkoch v jeho vlastníctve.
V súvislosti s prípravou podkladov pre stavebné konanie v rámci realizácie stavby Nemocnica SNV, ktorá je zároveň stavebníkom, oslovila KSK so žiadosťou o majetkovoprávne riešenie vzťahu k pozemku reg. C KN parc. č. 1094/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46807 m^2 a pozemku reg. C KN parc. č. 1094/81, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41804 m^2, obe v k.ú. Spišská Nová Ves, ktoré sú v nájme Svetu zdravia, a.s. a podnájme Nemocnice SNV, a na ktorých sa má vybudovať dostavba nemocnice a prislúchajúce nové inžinierske siete a spevnené plochy.
Vzhľadom na skutočnosť, že vybudovanie stavieb na pozemkoch KSK sa ešte len uskutoční, a súčasná nájomná zmluva tento účel využitia pozemkov nerieši, je možné riešiť majetkový vzťah zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, a to v nasledujúcom rozsahu:

- vecné bremeno „in rem“ v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve strpieť umiestnenie dostavby nemocnice s poliklinikou SNV (SO 02) a energobloku (SO 05) v rámci realizácie stavby na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46807 m^2, predpokladaný záber vecného bremena je o výmere 3052,40 m^2 a na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/81, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41804 m^2, predpokladaný záber vecného bremena je o výmere 182,40 m^2, v zmysle predpokladaného grafického znázornenia uvedeného v prílohe č.1,

- vecné bremeno „in personam“ v prospech Nemocnice SNV spočívajúce v práve strpieť umiestnenie inžinierskych sietí, spevnených plôch a prevádzkových súborov (13 objektov SO1, SO3, SO4, SO 06 – SO 13, PS 05, PS 10 v rámci realizácie stavby) na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46807 m^2, predpokladaný záber vecného bremena je o výmere 5854,40 m^2 a na pozemku reg. C KN parc. č. 1094/81, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41804 m^2, predpokladaný záber vecného bremena je o výmere 4170,90 m^2, v zmysle predpokladaného grafického znázornenia uvedeného v prílohe č. 2.

Jednorazová odplata za vyššie uvedeného vecné bremená bola na základe znaleckého posudku č. 12/2023 vypracovaného znalcom Ing. Jánom Bugatom ohodnotená na 262481,06 eur.

V zmysle § 9 ods. 1 písm. a) v spojení v § 14 ods. 2 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom KSK Zastupiteľstvo KSK schvaľuje zriadenie vecného bremena na majetku ak je výška jednorazovej odplaty vyššie ako 5000,- eur. Z uvedeného dôvodu je potrebné aj budúce zriadenie vecného bremena schváliť zastupiteľstvom.

Budúce zriadenie vecného bremena je navrhované za podmienky, že k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena dôjde v lehote 6 mesiacov po kumulatívnom splnení nasledujúcich podmienok:

- dokončením stavby, čo Nemocnica SNV preukáže právoplatným kolaudačným rozhodnutím,
- zaslaním úradne overeného geometrického plánu na vyznačenie vecných bremien,
- a za podmienky, že v lehote do 12 mesiacov od dokončenia stavby alebo v lehote do 12 mesiacov od zániku právnej prekážky (napr. zákaz prevodu stavby počas plynutia monitorovacej doby udržateľnosti projektov), ktorá bránila prevedeniu stavby do vlastníctva KSK, podľa toho ktorá skutočnosť nastane neskôr, nedôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu stavby v SNV v zmysle zmluvy o združení finančných prostriedkov č. 10/2022/IZ, tzn. odovzdaniu/prevodu stavby do vlastníctva KSK.

Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú za jednorazovú odplatu určenú aktualizovaným, prípadne novým znaleckým posudkom a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, platnými v čase uzatvárania zmluvy.

Nájomca Svet zdravia, a.s. súhlasí so zriadením vecného bremena v zmysle vyššie uvedeného.

V prípade, že niektorý zo stavebných objektov bude v zmysle právoplatných právnych predpisov potrebné odovzdať do vlastníctva tretej osobe, ktorá zo zákona prevádzkuje dodávanie príslušných služieb (napr. VSD, a.s.), bude zmluva o zriadení vecného bremena na príslušný stavebný objekt uzatvorená s týmto subjektom.

Na základe vyššie uvedeného je Zastupiteľstvu KSK predkladané na schválenie budúce zriadenie vecného bremena, tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Košice, 27. 03. 2022

Spracovali: JUDr. Ľubica Palková, JUDr. Marta Vargová