

Dôvodová správa

k schváleniu opakovanej doby nájmu nebytových priestorov a výšky nájomného v zdravotníckych zariadeniach v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Správa sa predkladá za účelom schválenia postupu pri predĺžení doby nájmu a určení výšky nájmu po ukončení doby nájmu pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti, pri dodržaní zákona č. 446/2001 o majetku vyšších územných celkov.

KSK je vlastníkom objektov bývalých polikliník v meste Košice, a to Východ, Sever, Juh, Nad Jazerom, Staré mesto a zdravotné strediská na Tatranskej, Srbskej a Lackovej ulici. KSK prenajíma nebytové priestory v týchto objektoch prostredníctvom Správy majetku KSK spol. s r.o. Vzhľadom na skutočnosť, že niektorým nájomcom – poskytovateľom ZS v najbližšom období končí nájom (zmluvy boli uzatvárané na dobu určitú najviac 5 rokov) a títo nájomcovia prejavili záujem o predĺženie nájmu, SM KSK navrhuje predĺžiť nájomcom nájomné zmluvy aj z dôvodu investovania finančných prostriedkov do prenajatých priestorov.

V súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z., ako aj s prihliadnutím na Metodické usmernenie Ministerstva financií SR pre VÚC, pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve VÚC zo dňa 6.7.2010, predlžovanie už existujúcich nájomných zmlúv uzatváraním dodatkov k nim bez aplikácie § 9a ods. 9 zákona by mohlo byť posúdené ako obchádzanie zákona.

Podľa ust. § 9a ods. 9 je VÚC povinný primerane uplatniť ustanovenia týkajúce sa predaja majetku aj pri prenechávaní majetku do nájmu, to znamená, že prenechať majetok VÚC do nájmu je možné iba na základe obchodnej verejne súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo aj tzv. priamym nájomom, a to najmenej za také nájomné, aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Dôvodom takého postupu je vytvorenie súťažného a trhového prostredia za účelom dosiahnutia trhového nájomného.

Výnimku z tohto postupu tvoria prípady hodné osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou prítomných poslancov.

Poskytovanie zdravotnej starostlivosti patrí medzi prípady hodné osobitného zreteľa, nakoľko

- zdravotná starostlivosť (ďalej ZS) je poskytovaná v nebytových priestoroch budov vo vlastníctve KSK na tento účel určených (bývalé polikliniky) a je žiaduce, aby aj po ukončení dohodnutej doby nájmu s poskytovateľmi ZS títo v uvedených priestoroch ostali,
- v prípade poskytovateľov všeobecnej ambulantnej ZS (všeobecní lekári pre dospelých, všeobecní lekári pre deti a dorast) a špecializovanej ambulantnej ZS (gynekológovia a zubní lekári) majú títo poskytovatelia ZS v zmysle §2 ods. 22 a 23 zák. č. 576/2004 Z.z. o zdravotnej starostlivosti, službách súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov určené zdravotné obvody (obce a ulice), ktoré sú viazané na miesto výkonu činnosti poskytovateľa ZS, t.j. doterajšie miesto nájmu nebytových priestorov,
- podobná situácia je aj u poskytovateľov tzv. inej špecializovanej ambulantnej ZS (všetci ostatní odborní lekári okrem gynekológov a zubných lekárov), aj keď sa týmto poskytovateľom ZS zdravotné obvody neurčujú, pacienti týchto poskytovateľov ZS majú miesto bydliska v prevažnej väčšine v blízkosti miesta výkonu činnosti týchto poskytovateľov inej špecializovanej ambulantnej ZS, napriek tomu, že platí slobodná voľba lekára.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že v prípade nájmu nebytových priestorov poskytovateľom ZS ide o špecifických nájomcov, u ktorých, v záujme občanov, ktorým títo poskytovatelia poskytujú ZS, nie je vhodná zmena miesta výkonu ich činnosti v prípade neobnovenia nájmu zo strany KSK (ak by predmetné nebytové priestory získali vo výberovom konaní iní záujemcovia) a v jednotlivých poliklinikách v súčasnej štruktúre nájomcov je zabezpečená diverzifikovaná zdravotná starostlivosť v potrebných medicínskych odboroch.

Je potrebné zdôrazniť, že poskytovateľovi ZS - doterajšiemu nájomcovi, ktorý by neuspel a nebola by s ním uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie, hrozí zo strany orgánu príslušného na vydanie povolenia (KSK) na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia zrušenie povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia (ambulancie), pretože NZ je jednou z podmienok na vydanie povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia (ambulancie).

Vzhľadom na účel a služby, ktoré súvisia s poskytovaním zdravotnej starostlivosti navrhujeme rovnakým spôsobom postupovať aj v prípade lekární a služieb v súvislosti s optickými zdravotníckymi pomôckami.

Nájomcovia, ktorí prejavili záujem o predĺženie nájmu sú nájomcovia, ktorí si plnia svoje finančné záväzky zodpovedne.

V súčasnosti je obvyklá výška nájmu v mieste a čase pre:

- poskytovateľov ZS 40,21 €/m2/rok s tým, že každý rok je zvýšená o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie,
- lekárne 118, 04 €/m2/rok s tým, že každý rok je zvýšená o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie,
- optiky 84,31 €/m2/rok s tým, že každý rok je zvýšená o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie.

V prílohe je uvedený zoznam nájomcov, ktorým v tomto roku končí dohodnutá doba nájmu. Do zoznamu nájomcov sú zahrnutí iba nájomcovia, ktorí si svoje finančné záväzky plnia včas a dodržiavajú všetky ustanovenia uvedené v nájomnej zmluve.

Opakovaný nájom po uplynutí doby nájmu 5 rokov pre konkrétnych lekárov, lekárne a optiky bol pred účinnosťou novely zákona č. 446/2001 schvaľovaný zastupiteľstvom KSK aj v roku 2009.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme zastupiteľstvu na schválenie opakovanú dobu nájmu nebytových priestorov a výšku nájomného pre nájomcov v zdravotníckych zariadeniach v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., podľa prílohy tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Príloha: Zoznam nájomcov

Vypracoval:

Ing. Anna Schrötterová, vedúca odboru správy majetku KSK

Ing. Danica Špakovská, konateľka Správy majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.