

Dôvodová správa

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

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

Podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov 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 verejnej 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 okrem iného aj prípady hodné osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Poskytovanie zdravotnej starostlivosti patrí medzi prípady hodné osobitného zreteľa, nakoľko:

- zdravotná starostlivosť 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). Nájomcovia, ktorí prejavili záujem o predĺženie nájmu sú nájomcovia, ktorí si plnia svoje finančné záväzky zodpovedne a viacerí do prenajatých priestorov investovali vlastné finančné prostriedky.

Vzhľadom na skutočnosť, že podľa zákona č. 576/2004 Z. z. je jednou z foriem poskytovania zdravotnej starostlivosti aj lekárenská starostlivosť, ktorá sa poskytuje v nemocničných lekárnach, verejných lekárnach a ich pobočkách a vo výdajniach zdravotníckych pomôcok, navrhujeme rovnako postupovať aj v prípade nájmu pre lekárne a výdajne zdravotníckych pomôcok.

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

- poskytovateľov ZS 40,61 €/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 119, 22 €/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 85,15 €/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.

Uvedená výška nájomného je obvyklá v mieste a čase, pretože bola zistená prieskumom trhu vykonanom v obdobnej organizácii, ktorá spravuje majetok mesta Košice (mestské polikliniky), t. z. bol porovnávaný účel nájmu a miesto v danom čase. Na základe prieskumu ako aj Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice zverejnených 26.7.2010 bolo zistené, že nebytové priestory, ktoré Správa majetku s.r.o. spravuje, prenajíma za cenovo porovnateľné nájomné. Týka sa to aj polikliniky Univerzitnej nemocnice L. Pasteura v Košiciach. Zároveň je potrebné uviesť, že navrhovaná výška nájomného je každý rok zvýšená o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. V súvislosti s prenájomom nebytových priestorov poskytovateľom ZS je dôvodná obava, že realizácia obchodných verejných súťaží by medzi nájomcami s tak špecifickým predmetom činnosti ako je poskytovanie zdravotnej starostlivosti, mohla vnieť prvok neistoty, ktorý by mohol mať za následok odliv nájomcov a vzhľadom na nie nízke nájomné absenciu nových nájomcov, a teda v konečnom dôsledku skutočný pokles príjmov. Navrhovaný postup práve naopak zabezpečuje stabilitu príjmov z prenájmu majetku v objektoch polikliník vo vlastníctve KSK.

V prílohe je uvedený zoznam nájomcov, ktorým v 12/2011 a v priebehu roka 2012 končí dohodnutá doba nájmu.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme zastupiteľstvu na schválenie opakovanú dobu nájmu nebytových priestorov 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