

Dôvodová správa

k predĺženiu doby nájmu nebytových priestorov v zdravotníckom zariadení v Moldave nad Bodvou z dôvodov hodných osobitného zreteľa

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) je vlastníkom objektu bývalej polikliniky v Moldave nad Bodvou, ktorého správcom je Správa nebytových priestorov, spoločnosť s ručením obmedzeným (ďalej len „správca“).

Dvom nájomcom – poskytovateľom zdravotnej starostlivosti končí nájom k 30.06.2012 (zmluvy boli uzatvárané na dobu určitú najviac na 5 rokov) a títo nájomcovia prejavili záujem o predĺženie nájmu. Správca navrhuje predĺžiť im nájom aj s prihliadnutím na skutočnosť, že nájomcovia si zodpovedne plnia svoje doterajšie finančné záväzky vyplývajúce z nájmu.

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 priamym nájomom, a to najmenej za také nájomné, za 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.

Výnimkou z tohto postupu sú dôvody hodné osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpäťninovou väčšinou všetkých poslancov.

Poskytovanie zdravotnej starostlivosti je možné považovať za dôvody hodné osobitného zreteľa, ktorými sú:

- zdravotná starostlivosť je poskytovaná v nebytových priestoroch budovy vo vlastníctve KSK určenej na tento účel (bývalá poliklinika). Preto je žiadúce, aby aj po ukončení dohodnutej doby nájmu s poskytovateľmi zdravotnej starostlivosti títo v uvedených priestoroch ostali.
- poskytovatelia špecializovanej ambulantnej zdravotnej starostlivosti. Aj keď sa týmto poskytovateľom zdravotné obvody neurčujú, ich pacienti majú miesto bydliska v prevažnej väčšine v blízkosti miesta výkonu činnosti týchto poskytovateľov, napriek tomu, že platí slobodná voľba lekára.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že v prípade nájmu nebytových priestorov poskytovateľom zdravotnej starostlivosti ide o špecifických nájomcov. V záujme občanov, ktorým títo poskytovatelia poskytujú zdravotnú starostlivosť, 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).

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

V súvislosti s prenájmom nebytových priestorov poskytovateľom zdravotnej starostlivosti je dôvodná obava, že realizácia obchodných verejných súťaží by medzi nájomcami s tak špecifickým predmetom činnosti ako je poskytovanie zdravotnej starostlivosti, mohla vniešť

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 objekte bývalej polikliniky v Moldave nad Bodvou vo vlastníctve KSK.

V súčasnosti je obvyklá výška nájomného v Moldave nad Bodvou pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti 35,61 €/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.

K 30.06.2012 končí dohodnutá doba nájmu nasledovným nájomcom:

1. MONESA s.r.o. , ambulancia – psychiater,
2. BIO-HEM s.r.o. , oddelenie klinickej biochémie.

Pre informáciu uvádzame, že Zastupiteľstvo KSK v predchádzajúcom období schválilo predĺženie doby nájmu nebytových priestorov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti v zdravotníckych zariadeniach vo vlastníctve KSK uzneseniami č. 170/2010 zo dňa 18.10.2010, č. 221/2011 zo dňa 21.2.2011 a č. 336/2011 zo dňa 17.10.2011.

Komisia Zastupiteľstva KSK k hospodáreniu s majetkom na zasadnutí dňa 19.03.2012 prerokovala návrh na predĺženie doby nájmu pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a odporučila prerokovať materiál v Zdravotnej komisii Zastupiteľstva KSK. Následne materiál predložiť na prerokovanie a schválenie Zastupiteľstvu KSK.

Zdravotná komisia Zastupiteľstva KSK na zasadnutí dňa 26.03.2012 prerokovala návrh na predĺženie doby nájmu pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a odporučila materiál predložiť na prerokovanie a schválenie Zastupiteľstvu KSK.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme Zastupiteľstvu KSK návrh na schválenie predĺženia doby nájmu nebytových priestorov v zdravotníckom zariadení v Moldave nad Bodvou pre vyššie uvedených nájomcov, ktorí sú poskytovateľmi zdravotnej starostlivosti z dôvodov hodných osobitného zreteľa, tak ako sú uvedené v návrhu na uznesenie.

Moldava nad Bodvou: 26.03.2012

Vypracovala: Ing. Eva Sivoková,
konateľ Správy nebytových priestorov,
spoločnosť s ručením obmedzeným