

## **Dôvodová správa**

### **k predĺženiu doby nájmu nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach v Košiciach z dôvodov hodných osobitného zreteľa pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti**

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, ktorých správcom je Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o. (ďalej len správca).

Dvaja nájomcovia – poskytovatelia zdravotnej starostlivosti, ktorým končí nájom v prvom polroku 2013 (zmluvy boli uzatvárané na dobu určitú najviac na 5 rokov) prejavili záujem o predĺženie nájmu. Sú to nasledujúci nájomcovia:

1. ORTOKAL, s. r. o., ambulancia – ortopéd, ktorý má v nájme 3 nebytové priestory o výmere 40,2 m<sup>2</sup> na 3. poschodí v zdravotníckom zariadení na Rastislavovej 45 v Košiciach (budova bývalej polikliniky Juh),
2. Mgr. Eva Orémusová, ambulancia – klinická logopédia, ktorá má v nájme 1 nebytový priestor o výmere 13,7 m<sup>2</sup> 1. poschodí v zdravotníckom zariadení na Srbskej 1 v Košiciach.

Správca navrhuje predĺžiť uvedeným nájomcom nájom aj s prihliadnutím na skutočnosť, že 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 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.**

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

- zdravotná starostlivosť je poskytovaná v nebytových priestoroch budov vo vlastníctve KSK určených na tento účel (v zdravotníckych zariadeniach). 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 zájemcovia).

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 prenájomom 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 viesť k neistote, ktorá by mohla mať za následok odliv nájomcov a vzhľadom na nízku nájomnú absenciu nových nájomcov, a teda v konečnom dôsledku skutočný pokles príjmov. Navrhovaný postup práve naopak zabezpečuje stabilitu príjmov z prenájmu majetku v zdravotníckych zariadeniach vo vlastníctve KSK.

V súčasnosti je obvyklá výška nájomného pre poskytovateľov ZS 42,19 €/m<sup>2</sup>/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.

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, č. 336/2011 zo dňa 17.10.2011 a č. 422/2012 zo dňa 16.04.2012.

Komisia Zastupiteľstva KSK k hospodáreniu s majetkom na zasadnutí dňa 04.10.2012 prerokovala návrh na predĺženie doby nájmu pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a odporučila Zastupiteľstvu KSK materiál prerokovať a schváliť.

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

V Košiciach 05.10.2012

Vypracoval: Ing. Danica Špakovská  
konateľ Správy majetku KSK, spol. s r.o.