

Nájom nehnuteľností na Južnej triede 2 v Košiciach pre Arcidiecéznu charitu Košice

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) ako vlastník budov a pozemkov v k. ú. Skladná, zapísaných v liste vlastníctva č. 10702, tvoriacich oplotený areál Domova pokojnej staroby/DSS na Južnej triede 2 v Košiciach, uzavrel s nájomcom Arcidiecézna charita Košice, Bočná 2, Košice, IČO: 35514027 (ďalej len „nájomca“), v súlade s uznesením Zastupiteľstva KSK č. 477/2012, dňa 19.11.2012 Nájomnú zmluvu č. 4/2012/NZ, ktorou prenechal nehnuteľnosti do užívania nájomcovi na dobu určitú do 28.02.2027 za ročné nájomné 0,03 € na účel poskytovania sociálnych služieb v zariadení pre seniorov, v zariadení opatrovateľskej služby, v domove sociálnych služieb pre dospelých, v zmysle zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, na poskytovanie zdravotných služieb pre zabezpečenie domácej opatrovateľskej služby a domácej ošetrovateľskej služby, ako aj ďalších činností s tým súvisiacich. Nájomca užíva nehnuteľnosti formou nájmu od roku 2004.

V marci 2025 nájomca požiadal KSK o predĺženie doby nájmu a o súhlas s realizáciou stavebných úprav pre potreby zariadenia hospicového oddelenia. Svoju žiadosť odôvodňuje investovaním značných finančných prostriedkov do údržby a revitalizácie objektu, zmenou štruktúry klientov v posledných 3 rokoch a nárastom počtu imobilných polymorbidných klientov. Nájomca má záujem rekonštruovať jedno oddelenie na 13-lôžkový hospic, ktorý plánuje z vlastných zdrojov, preto žiada o súhlas so stavebnými prácami s následnou možnosťou odpisovania vzniknutého technického zhodnotenia budovy a predĺžením doby nájmu minimálne o ďalších 15 rokov, aby nájomca mohol odpísať celú výšku technického zhodnotenia.

KSK zabezpečil Znalecký posudok č. 29/2025 zo dňa 22.08.2025 znalca Ing. Jaroslava Petreka, podľa ktorého všeobecná hodnota ročného nájmu areálu DSS je **362 137,34 €**, z toho hlavné stavby 218 627,47 €/rok, vedľajšie stavby 10 921,51 €/rok, 7 parkovacích státí 2584,89 €/rok a pozemky 130 003,47 €/rok.

Pozn. Celková úžitková plocha nebytových priestorov má výmeru cca 3927,8 m² (údaj z podrobnej inventarizácie nájomcu z 08/2025), nezastavané pozemky majú výmeru 2869 m².

Zástupcovia KSK a nájomcu viackrát rokovali o podmienkach nového nájmu, aby sa dohodli na obojstranne prijateľných podmienkach.

Z uvedeného dôvodu sú predkladané na schválenie parametre nájomného vzťahu uvedené v návrhu uznesenia.

S ohľadom na sociálny rozmer účelu nájmu je po spoločných rokovaníach navrhované nájomné vo výške 52 000 €/rok. Nájomca je oprávnený realizovať investície a zmeny na predmete nájmu v poradí uvedenom v investičnom pláne a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, pričom investičné náklady na dokončené investície je možné započítavať s nájomným na základe písomnej dohody zmluvných strán, a to raz ročne pred splatnosťou ročného nájomného. Investíciou sa má na mysli technické zhodnotenie predmetu nájmu alebo oprava presahujúca rámec bežných opráv, nie však napríklad náklady na projektovú dokumentáciu, náklady financované z verejných zdrojov, náklady na zariadenie alebo vybavenie, ktoré nie je pevne spojené so stavbou, poradenské, právne a administratívne služby, správne a iné poplatky apod. Pri príprave a realizácii investície je nájomca povinný postupovať rovnako transparentne a hospodárne, ako by bol na to povinný aj KSK, čo je nájomca povinný preukazovať v prípade záujmu o započítanie investičných nákladov s nájomným. Poradie investícií v investičnom pláne má zohľadniť technický stav prenajatých budov.

Na účel monitorovania technického stavu predmetu nájmu a vykonávania jeho správy existuje systém digitálneho modelovania budovy BIM - **Building Information Modeling** (– informačné modelovanie budov). Ide o moderný, inteligentný proces založený na digitálnom 3D modeli, ktorý integruje dáta o konštrukcii, materiáloch a vlastnostiach budovy. Umožňuje efektívnu spoluprácu pri plánovaní, výstavbe a správe budov počas celej ich životnosti, čím zvyšuje

presnosť a znižuje náklady. BIM dokáže navrhovať investície, ktoré bude potrebné vykonať. BIM je nápomocný pri vyhodnocovaní poradia investícií uvedených v investičnom pláne.

V rámci vykonanej obhliadky predmetu nájmu boli zistené technické nedostatky na kanalizácii, opravu ktorej je potrebné zaradiť do investičného plánu nájomcu ako prioritu napriek tomu, že sa medzi požiadavkami nájomcu nenachádza:

1. oprava vnútorných kanalizačných rozvodov v celom objekte (vnútorné rozvody od zariadení predmetov, horizontálne aj vertikálne rozvody)
2. oprava vonkajších kanalizačných rozvodov (od bodu napojenia budovy po bod napojenia na verejnú kanalizáciu)
3. oprava a čistenie rozvodov dažďovej kanalizácie (od zvodu až po bod napojenia na verejnú kanalizáciu)
4. lokálne opravy vodovodného potrubia (identifikované zamákanie na stropoch)
5. kompletná výmena obvodového plášťa prepojovacej chodby (bez zásahu do nosnej konštrukcie)
6. lokálne vysprávky poškodenej omietky (z dvorovej, aj exteriérovej časti objektu)
7. výmena okien.

Nájomca môže prenechať časť predmetu nájmu tretím osobám do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a výlučne v rozsahu, ktorý neohrozí povinnosť nájomcu užívať predmet nájmu na účel uvedený v zmluve.

Nájom je okrem dohody zmluvných strán možné ukončiť aj výpoveďou na základe predchádzajúceho schválenia Zastupiteľstva KSK.

Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany 12 kalendárnych mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Uvedené zohľadňuje potrebu nájomcu zabezpečenia kontinuálneho poskytovania sociálnych služieb a zdravotnej starostlivosti pri nutnosti vypratať predmet nájmu v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby určitej.

Nájom nehnuteľností žiadateľovi je realizovaný z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je poskytovanie sociálnych služieb a zdravotnej starostlivosti vo verejnom záujme, najmä prevádzkovanie zariadenia pre seniorov, zariadenia opatrovateľskej služby, domova sociálnych služieb, denného stacionára, špecializovaného zariadenia a ambulancií paliatívnej zdravotnej starostlivosti, zabezpečenie dostupnosti a kontinuity poskytovania sociálnych a paliatívnych služieb v danom území, ktoré majú verejnoprospešný charakter, pričom kapacity zariadení paliatívnej starostlivosti, sú v súčasnosti nedostatočné vzhľadom na rastúci dopyt po uvedených službách, pričom predmet nájmu svojím stavebno-technickým usporiadaním, vybavením a umiestnením tvorí funkčný celok vhodný na zabezpečenie poskytovania sociálnych a zdravotných služieb osobám odkázaným na pomoc iných osôb a nevyliciteľne chorým pacientom.

Nájomca je cirkevnou organizáciou, ktorej zriaďovateľom je Košický arcibiskup – metropolita, pôsobí na území KSK už viac ako 30 rokov a pomáha obyvateľom KSK v ťažkých obdobiach života (prevádzkuje útulky, nocľahárne, domy na polceste, zariadenia sociálnych služieb dlhodobej starostlivosti, zdravotnícke zariadenia typu hospic, dom ošetrovateľskej starostlivosti ai.). Podľa vyjadrenia nájomcu poskytovanie sociálnej služby cirkvou v predmetnom areáli má viac ako 700-ročnú tradíciu a nájomca v ňom poskytuje sociálne služby od roku 2003. Nájomca chce v prevádzke zariadenia pokračovať a pomáhať s nárastom počtu ľudí odkázaných na pobytové sociálne služby a zdravotnú starostlivosť. Očakáva trend zvyšovania intenzity (rast počtu klientov) a zmenu štruktúry klientov (nároky na veľký rozsah sociálnej aj zdravotnej starostlivosti – ležiaci klienti s ťažkým zdravotným postihnutím). Preto si za cieľ okrem základnej rekonštrukcie objektu dáva skvalitnenie služieb špecializovaného zariadenia z vlastných zdrojov pre vážne choré osoby s vysokým stupňom odkázanosti na pomoc iných (napr. Alzheimerova choroba, Parkinsonova choroba, schizofrénia, ťažký organický

psychosyndróm ai.), ako aj rozšírenie služieb o hospicové oddelenie v rozsahu 13-14 lôžok z dôvodu akútnej potreby tejto starostlivosti (rekonštrukciu priestorov odhaduje na 300 000 € a obstaranie nevyhnutného medicínskeho zariadenia na cca 210 000 €, z vlastných zdrojov).

Na príprave nových podmienok nájmu (aj pre účely prípravy materiálu) sa podieľali aj odbor sociálnych vecí Úradu KSK, odbor projektov a investícií Úradu KSK, oddelenie územného plánovania a strategických investícií Úradu KSK, ako aj odbor financií Úradu KSK.

Na základe vyššie uvedeného je potrebné aplikovať postup podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je potrebné primerane uplatniť ustanovenia týkajúce sa predaja majetku aj pri prenechávaní majetku do nájmu. Nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa predkladáme Zastupiteľstvu KSK v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 446/2001 Z. z. a Zásadami hospodárenia s majetkom KSK tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Košice 06.08.2026

Spracovala: Mgr. Alena Sabolová, odbor správy majetku Úradu KSK