

## **Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja  
dňa 21. septembra 2005

### **Návrh na zámer dlhodobého prenájmu Nemocnice s poliklinikou Malacky spoločnosti Nemocničná, a.s.**

---

Predkladateľ:

Mgr. art. Ľubomír Roman  
predseda Bratislavského  
samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanoviská komisií Z BSK

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Bratislava  
september 2005

## N á v r h   u z n e s e n i a

### **UZNESENIE č. ..../2005 zo dňa 21. 9. 2005**

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### **s c h v a ľ u j e**

zámer dlhodobého prenájmu nehnuteľností tvoriacich areál Nemocnice s poliklinikou Malacky spoločnosti Nemocničná , a.s., s nasledovnými podmienkami:

1. doba nájmu na dobu 30 rokov,
2. záväzok nájomcu na investície do predmetu nájmu vo výške minimálne 100 miliónov Sk, uskutočnených a zaradených do odpisovania najneskôr do konca 8 roku nájmu,
3. výška nájomného nesmie klesnúť pod ekonomické náklady vynakladané na predmet nájmu zo strany vlastníka (najmä odpisy, poistenie, daň z nehnuteľnosti),
4. nájomné sa bude každoročne upravovať o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

## Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj sa stal zriaďovateľom NsP Malacky k 01.01.2003. K tomuto dátumu prešli do jeho vlastníctva aj predmetné nehnuteľnosti, ktoré tvoria areál Nemocnice s poliklinikou Malacky. Dovtedajšie záväzky nemocnice v celkovej výške cca 80 miliónov Sk však neboli ku dňu prechodu zriaďovateľskej pôsobnosti zo štátu (Ministerstva zdravotníctva SR) vysporiadané a zostali tak záväzkami nemocnice. Každý ďalší mesiac prevádzky NsP Malacky znamenal nárast záväzkov a prehĺbenie straty o 2 – 2,5 milióna Sk, a to aj napriek snahám vedenia nemocnice o znižovanie nákladov.

Dňom 01.07.2004 uzatvoril Bratislavský samosprávny kraj nájomnú zmluvu na celý areál nemocnice obchodnej spoločnosti Nemocničná, a.s. Celý prechod a preberanie predmetu nájmu sa zrealizovalo bez výpadku v poskytovaní zdravotnej starostlivosti, nakoľko z tohto titulu nedošlo k žiadnemu prerušeniu v poskytovaní zdravotnej starostlivosti.

V zmysle nájomnej zmluvy na nájomcu prešla povinnosť zabezpečovať starostlivosť o prenajatý majetok, vrátane povinnosti investovať v rokoch 2005 a 2006 do technického zhodnotenia predmetu nájmu finančné prostriedky vo výške 50 miliónov Sk.

K 31.08.2005 došlo zo strany nájomcu k plneniu povinnosti investovať do technického zhodnotenia predmetu nájmu celkovo vo výške **18 293 451,- Sk**. Uvedené prostriedky boli investované do:

- rekonštrukcie a modernizácie priestorov RTG pracoviska (7 474 434,- Sk)
- vybudovania dialyzačnej jednotky (4 809 319,- Sk)
- nemocničná lekáreň a distr. sklad liekov (911 880,- Sk)
- počítačovej siete nemocnice (666 715,- Sk)
- rekonštrukcia vestibulu- verejná lekáreň (1 231 102,00 Sk)
- realizačný projekt na energetické hospodárstvo (700 000,00 Sk)
- projekt rekonštrukcie NsP (2 500 000,00 Sk)

Spoločnosť Nemocničná, a.s. za prvý rok prevádzky nemocnice investovala do obnovy technologického zariadenia a medicínskych zariadení, príp. mobiliáru celkovú investíciu vo výške **75 410 488,00 Sk**. (RTG oddelenie 21 702 167,30 Sk, Dialýza 5 837 557,00 Sk, OKB a H 644 717,00 Sk, gynekologické od 2 411 006,00 Sk, OAIM 9 638 485,00 Sk, operačné sály 9 014 634,00 Sk, ambulancie 4 691 290,00 Sk, očná mikrochirurgia 4 015 142,00 Sk, ORL mikrochirurgia 5 908 586,00 Sk, všetky oddelenia 1 031 803,50 Sk, výpočtová technika SW, IS 11 159 777,20 Sk).

Spoločnosť Nemocničná, a.s. predložila Bratislavskému samosprávnemu kraju svoj dlhodobý zámer smerovania Nemocnice s poliklinikou v Malackách. Zámer, ktorý je súčasťou tohto materiálu, vychádza z potreby nevyhnutných investícií do areálu nemocnice. Predkladaný zámer počíta s investíciami na úrovni niekoľko desiatok miliónov korún, a to nad rámec investícií, ku ktorým je spoločnosť Nemocničná, a.s. zaviazaná na základe platnej nájomnej zmluvy.

V tejto súvislosti sa predkladá zámer dlhodobého prenájmu Nemocnice s poliklinikou Malacky, na ktorý sa v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia BSK č. 1/2002 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja a s majetkom prenechaným do užívania Bratislavskému samosprávne kraju vyžaduje súhlas Zastupiteľstva BSK.

Zámer počíta s dlhodobým nájomom na dobu 30 rokov. Vychádza sa pritom z dvoch základných aspektov.

V prvom aspekte technické zhodnotenie budov bude oveľa vyššie ako predpokladá zmluva (50 mil Sk zmluvný predpoklad) a investície budú realizované v dlhšom časovom horizonte ako sa pôvodne predpokladalo (pôvodný predpoklad 2 roky). Z uvedeného vyplýva, že nájomca počas krátkej doby nájmu nebudem môcť toto technické zhodnotenie účtovne odpísať v takej miere ako sa pôvodne predpokladalo. Zostatková hodnota zhodnotenia nehnuteľností tak bude na konci platnosti nájomnej zmluvy vyššia. Takúto zostatkovú cenu nebude možné započítať oproti nájomnému a povinnosťou pri odovzdaní správy budov bude previesť technické zhodnotenie na majiteľa za zostatkovú cenu, ktorá v danom období bude ešte neúmerne vysoká.

Druhý aspekt je rentabilita investícií. Investícia v takejto výške v rezorte zdravotníctva je považovaná za investíciu dlhodobú s návratnosťou nad 10 rokov. Spoločnosť Nemocničná, a.s. pri zabezpečení financovania investícií v celom rozsahu a výške bude spolupracovať aj s inými finančnými inštitúciami, ktoré budú požadovať preukázanie trvania nájomného vzťahu minimálne po dobu návratnosti vložených finančných prostriedkov. Z uvedeného vyplýva, že aj pre zabezpečenie financovania a zabezpečenie rentability takýchto investičných zámerov je nevyhnutné predĺženie doby nájmu.

Návrh uznesenia obsahuje záväzok nájomcu investovať do predmetu nájmu (nehnuteľnosti) minimálne 100 mil. Sk (v platnej nájomnej zmluve je to 50 mil. Sk), a to najneskôr do konca 8 roku nájmu. Každá investícia musí byť vopred odsúhlasená zo strany prenajímateľa. Uvedenou podmienkou je zabezpečené, aby technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisoval nájomca po dobu 20 rokov a na konci nájmu nebude mať BSK ako vlastník nehnuteľnosti povinnosť uhrádzať zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia prenajatej nehnuteľnosti.

Ďalšia časť uznesenia sa týka nájomného, ktoré nesmie klesnúť pod náklady prenajímateľa, ktoré vynakladá na prenajímanú nehnuteľnosť. Takýmito nákladmi sú najmä odpisy, poistenie a daň z nehnuteľnosti. Na základe podnetov z komisií Z BSK je v uznesení doplnená klauzula o uplatňovaní inflačného mechanizmu vo vzťahu k výške nájomného, a to podľa oficiálnej správy, ktorú každoročne vydáva Štatistický úrad SR.

V súčasnej dobe uplynul viac ako rok od okamihu, keď spoločnosť Nemocničná, a.s. prevzala do nájmu objekty tvoriace NsP Malacky a tým začala poskytovať zdravotnú starostlivosť. Z faktografického materiálu, ktorý bol predložený, vyplýva celý rad pozitívnych zmien, ku ktorým v nemocnici za posledný rok prišlo. Z pohľadu BSK ako vlastníka predmetných nehnuteľností je jednou z rozhodujúcich skutočností, že sa zastavilo každomesačné prehlbovanie zadlžovania nemocnice, a že starostlivosť a nevyhnutné investície do nehnuteľností prešli na iný subjekt. Toto riziko podnikania v zdravotníctve znáša spoločnosť Nemocničná, a.s.

## **Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK:**

Komisia sociálnych vecí

- komisia o materiáli nerokovala z dôvodu neprítomnosti predkladateľa

Finančná komisia

- Berie predložený materiál na vedomie, odporúča jeho schválenie Z BSK, požaduje doplniť cenu za prenájom, dobu prenájmu, výšku prípadných investícií, zapracovať inflačný mechanizmus

Komisia zdravotníctva

- Komisia návrh prerokovala a odporúča zastupiteľstvu schváliť predložený materiál.

Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia

- Komisia súhlasí s materiálom po doplnení výšky nájomného

Komisia školstva a športu

- Komisia odporúča predložiť materiál na rokovanie Z BSK po doplnení doby nájmu a finančných podmienok nájmu

Komisia pre kultúru

- súhlasí s materiálom v zmysle navrhnutého uznesenia

Komisia dopravy

- do termínu expedície materiálov komisia nerokovala

Komisia regionálnej spolupráce a cestovného ruchu

- Berie materiál na vedomie a odporúča predložiť na rokovanie Z BSK