

Dôvodová správa

I. Všeobecná časť

Uznesením Zastupiteľstva Trenčianskeho samosprávneho kraja číslo 270/2024 zo dňa 13.05.2024 bolo rozhodnuté o schválení prenájmu nehnuteľného majetku v prospech spoločnosti B. Braun Avitum s.r.o. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíval v záujme Trenčianskeho samosprávneho kraja prenajať prebytočný nehnuteľný majetok za účelom jeho rekultivácie a zriadenia dialyzačného strediska s nefrologickou ambulanciou, čím sa zabezpečí zdravotná starostlivosť obyvateľom kraja. V záujme Trenčianskeho samosprávneho kraja je využitie prebytočného majetku, ako aj zhodnotenie tohto majetku, nakoľko nájomca sa zaviazal investovať do opravy a rekonštrukcie tohto majetku.

Predmetom nájmu bol nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, nachádzajúceho sa v okrese Myjava, v obci Myjava, v k. ú. Myjava, zapísaného na LV č. 8 ako:

stavba: TRANSFÚZNA STANICA VRÁTNICA – bez súp. č. na pozemku registra „C“ parc. č. 1157,

pozemok: parcela registra „C“ parc. č. 1157 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 496 m²,

časť pozemku: parcely registra „C“ parc. č. 1136/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 353 m² – časť príjazdovej cesty k zadnému vchodu stavby o rozlohe 46,8 m².

Nájom predmetného nehnuteľného majetku bol schválený v prospech spoločnosti B. Braun Avitum s.r.o. za nájomné vo výške 50,- eur/m²/ročne na dobu 20 rokov od 01.01.2025 z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o VÚC a čl. 26 Zásad od 01.01.2025 za podmienky, že nájomca do 31.12.2025 investuje do opravy a rekonštrukcie predmetu nájmu minimálne 936 000,- eur s DPH bez možnosti refundácie preinvestovanej sumy a už v priebehu roka 2024 bolo spoločnosti umožnené realizovať plánované investície do predmetu budúceho nájmu.

II. Osobitná časť

V súlade so schváleným uznesením bola uzavretá dňa 17.03.2025 Zmluva o spolupráci a budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

Spoločnosť B. Braun Avitum s.r.o., Hlučínska 3, 831 03 Bratislava, IČO: 31 383 963 (ďalej len „B. Braun Avitum s.r.o.“) požiadala listom zo dňa 30.09.2025 (doručený na TSK mailom dňa 07.10.2025) o predĺženie termínu splnenia záväzku podľa ods. 1.3 Zmluvy do 31.12.2026.

Žiadosť odôvodnila tým, že od schválenia podmienok Zmluvy, až po jej podpis a nadobudnutie účinnosti, resp. do dňa podania žiadosti, došlo k viacerým zásadným zmenám, ktoré majú priamy vplyv na realizáciu investície, a to:

- nadobudnutie účinnosti nového stavebného zákona, ktorý zásadne ovplyvňuje proces schvaľovania stavebných úprav,
- podpis a právoplatnosť Zmluvy v marci 2025,
- zmena sadzby DPH, ktorá si vyžiadala navýšenie plánovanej investície,
- žiadosť o navýšenie investície a jej schválenie koncernom v druhom kvartáli 2025.

Projektová dokumentácia spolu s vyjadreniami pre účely stavebného konania boli zo strany spoločnosti B. Braun Avitum s.r.o. pripravené v 2. Q. 2025. Nakoľko došlo k zmene stavebného zákona bolo potrebné túto dokumentáciu doplniť o ďalšie vyjadrenia a zmluvy. Po ich zabezpečení spoločnosť B. Braun Avitum s.r.o. predložila žiadosť o stavebné povolenie na stavebný úrad dňa 29.09.2025. V súčasnosti spoločnosť čaká na vydanie stavebného povolenia.

Nakoľko Zmluva bola uzavretá v súlade s uznesením, je potrebné pred uzavretím dodatku k nej schváliť jeho zmenu, a to tak, že sa *schvaľuje predĺženie termínu splnenia povinnosti nájomcu preinvestovať do opravy a rekonštrukcie predmetu nájmu sumu minimálne vo výške 936 000,- eur s DPH do **31.12.2026** bez možnosti refundácie preinvestovanej sumy.*

Z dôvodu prebiehajúceho konania o stavebnom zámere stavebníka spoločnosti B. Braun Avitum s.r.o. na vydanie stavebného zámeru stavby „Nemocnica Myjava – prestavba transfúzneho centra na dialyzačné stredisko“ – SO 01 Dialyzačné stredisko, SO 02 Dopravné riešenie, spevnené plochy, zatrávnenie, SO 03 Plynová prípojka, SO 04 Areálová splašková kanalizácia, SO 05 Areálová dažďová kanalizácia, Mesto Myjava rozhodnutím č. 1540/20491/2025/MY/SOU zo dňa 17.10.2025 prerušilo konanie a vyzvalo stavebníka, aby preukázal právo na užívanie pozemkov a stavieb na CKN p. č. 1157, 1136/1, 1159/3, 1142/1-3, 1162, 1167, 1134/19 v k. ú. Myjava na základe zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu v zmysle § 29 Stavebného zákona.

Ide o pozemky nachádzajúce sa v areáli NsP Myjava vo vlastníctve TSK, ktoré bude stavebník využívať ako manipulačné plochy, plochy na prechod a odstavenie dopravných mechanizmov a na uskutočnenie stavby, vrátane vybudovania inžinierskych sietí k stavbe.

Na základe uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu TSK návrh na udelenie súhlasu na uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno bude spočívať v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na uvedených pozemkoch právo:

- a) uloženia prípojok inžinierskych sietí,
- b) umožnenia prechodu a prejazdu automobilmi, mechanizmami a pešo cez dotknuté pozemky a nevyhnutnej miere za účelom realizácie stavby „Nemocnica Myjava – prestavba transfúzneho centra na dialyzačné stredisko“ – SO 01 Dialyzačné stredisko, SO 02 Dopravné riešenie, spevnené plochy, zatrávnenie, SO 03 Plynová prípojka, SO 04 Areálová splašková kanalizácia, SO 05 Areálová dažďová kanalizácia

v rozsahu geometrického plánu na porealizačné zameranie prípojok inžinierskych sietí.

Zriadenie vecného bremena bude určené na časovo neobmedzenú dobu, odplatne za jednorazovú náhradu v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom TSK.

Povinnosti spoločnosti B. Braun Avitum s.r.o., vyplývajúce zo Zmluvy o spolupráci a budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2025/0157 uzatvorením tejto zmluvy ostávajú nedotknuté.