

POLIKLINIKA POD MARJÁNKOU



SOUČASNÝ STAV A PŘEDPOKLADY DALŠÍHO VYUŽÍTÍ

- budova projektována v letech 1959 – 1961 R. F. Podzemným
- výstavba v letech 1961 – 1963
- v roce 2004 převedena budova polikliniky do majetku hl. m. Prahy
- v roce 2006 svěřena budova do správy MČ Praha 6
- v roce 2009 vyhlášeno výběrové řízení na pronájem polikliniky
- v roce 2010 schválen nájem polikliniky konsorciu společností Comitia Medical, a.s. a Lékárna Pod Marjánkou spol. s.r.o.
- v roce 2016 převzala polikliniku zpět do správy MČ Praha 6
- ve stejném roce návrh na prohlášení budovy polikliniky za nemovitou kulturní památku
- v roce 2017 poliklinika prohlášena nemovitou kulturní památkou, proti rozhodnutí podán rozklad

Problémový od samého počátku:

- nájemní smlouva podepsána pouze mezi MČ Praha 6 a společností Comitia Medical, a.s. – výhercem výběrového řízení přitom bylo KONSORCIUM společností Comitia Medical, a.s. a Lékárna Pod Marjánkou, spol. s.r.o.
- nájem na dobu určitou 30 let
- výše nájmu POUZE 500 000 korun ročně
- závazek nájemce provést rekonstrukci ve výši 90 000 000 korun bez bližší specifikace

Vedení MČ bylo na problémovost nájmu polikliniky upozorňováno ještě před uzavřením nájemní smlouvy:

„... smluvní ujednání je obsahově rozporuplné, když na jedné straně uvádí, že rekonstrukce budovy má představovat naturální plnění části nájemného a přitom na straně druhé obsahuje konstrukci realizace zápočtů vynaložených nákladů na rekonstrukci budovy vůči části ročního nájemného ve výši 2 500 000 korun vždy k datu 30.1. následujícího roku, což by svědčilo tomu, že uvedené rekonstrukční práce budou fakticky placeny MČ Praha 6, byť v režimu §580 a násl. Občanského zákoníku vzájemným zápočtem.“

„Samotná konstrukce zápočtu je pro MČ Praha 6 přitom riziková i z hlediska ekonomického, neboť mají být oproti inkasu nájemného započítávány všechny náklady vynaložené nájemcem na rekonstrukci budovy. Taková konstrukce může vést k motivaci nájemce na neúčelném navyšování těchto nákladů zejména za situace, pokud by nájemce jednal ve shodě s dodavatelem stavební zakázky.“

„Nelze považovat za akceptovatelný text ustanovení nájemní smlouvy, kde se má MČ Praha 6 v podstatě přímo zavázat, že ve všech potřebných případech zajistí souhlas Ministerstva financí k provádění blíže nespecifikovaných úprav předmětu nájmu nájemcem. MČ Praha 6 tím pádem bude odpovídat nájemci za veškerou majetkovou újmu, včetně ušlého zisku, vzniklou mu tím, kdy Ministerstvo financí v určitém případě souhlas nevydá, resp. bude po delší dobu nečinné.“

Vyjádření AK Kříž a Bělina adresované
MČ Praha 6 dne 30. dubna 2010

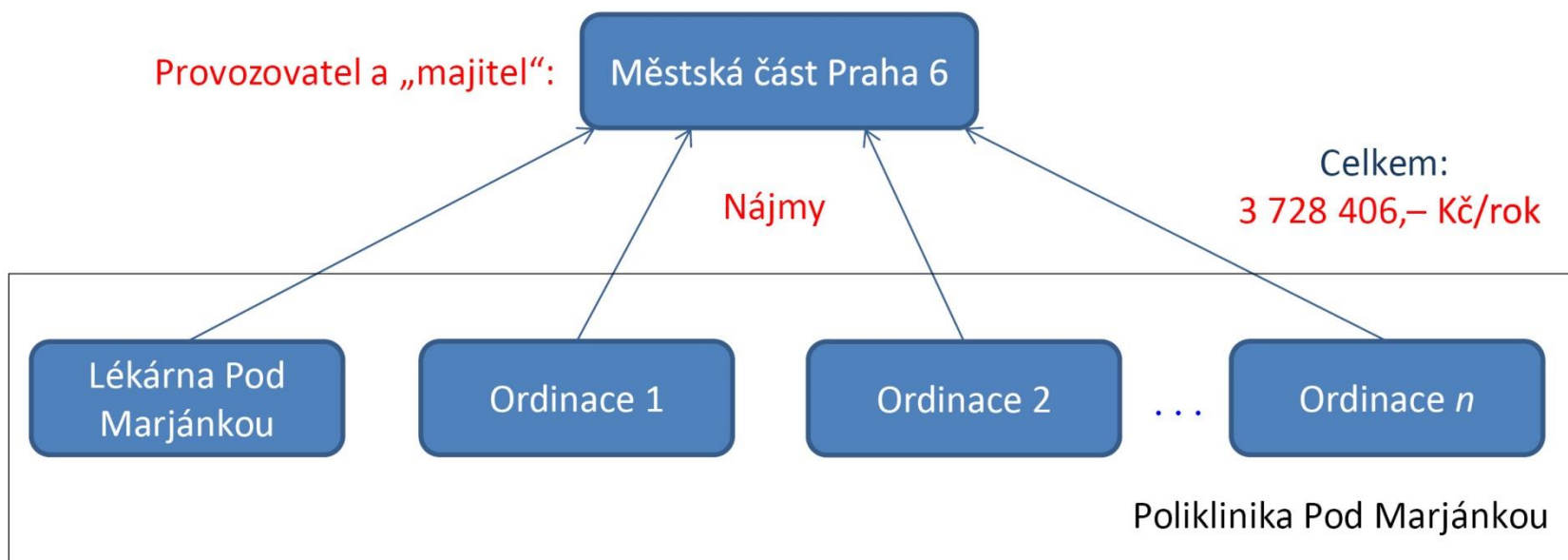
NÁJEMNÍ SMLOUVA OBSAHOVALA ZCELA JEDNOSTRANNĚ NEVÝHODNÁ USTANOVENÍ PRO MČ PRAHA 6:

- Nájemce je povinen rekonstruovat budovu do 5 let od nabytí právní moci prvního stavebního povolení, ovšem nejpozději do 8 let od nabytí účinnosti nájemní smlouvy = tedy do roku 2019 s tím, že tato doba **MŮŽE BÝT DÁLE PRODLUŽOVÁNA!**
- Žádné smluvní pokuty, které by MČ Praha 6 mohla po nájemci požadovat v případě, že nesplní smluvní povinnost rekonstruovat budovu ve sjednaném termínu!
- Smlouva naopak obsahuje **POVINNOST MČ Praha 6 UHRADIT NÁJEMCI ČÁSTKU ODPOVÍDAJÍCÍ ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU nájmu, A TO I V PŘÍPADĚ VÝPOVĚDI PRO PORUŠENÍ POVINNOSTÍ ZE STRANY NÁJEMCE!**
- Nájemce směl podnájemat prostory v budově třetím osobám bez souhlasu MČ Praha 6, příjmy z podnájmu zůstávají nájemci!

MČ Praha 6 se dále zavázala hradit po celou dobu trvání smluvního vztahu pojištění celého objektu – cca 5 milionů korun za 30 let!

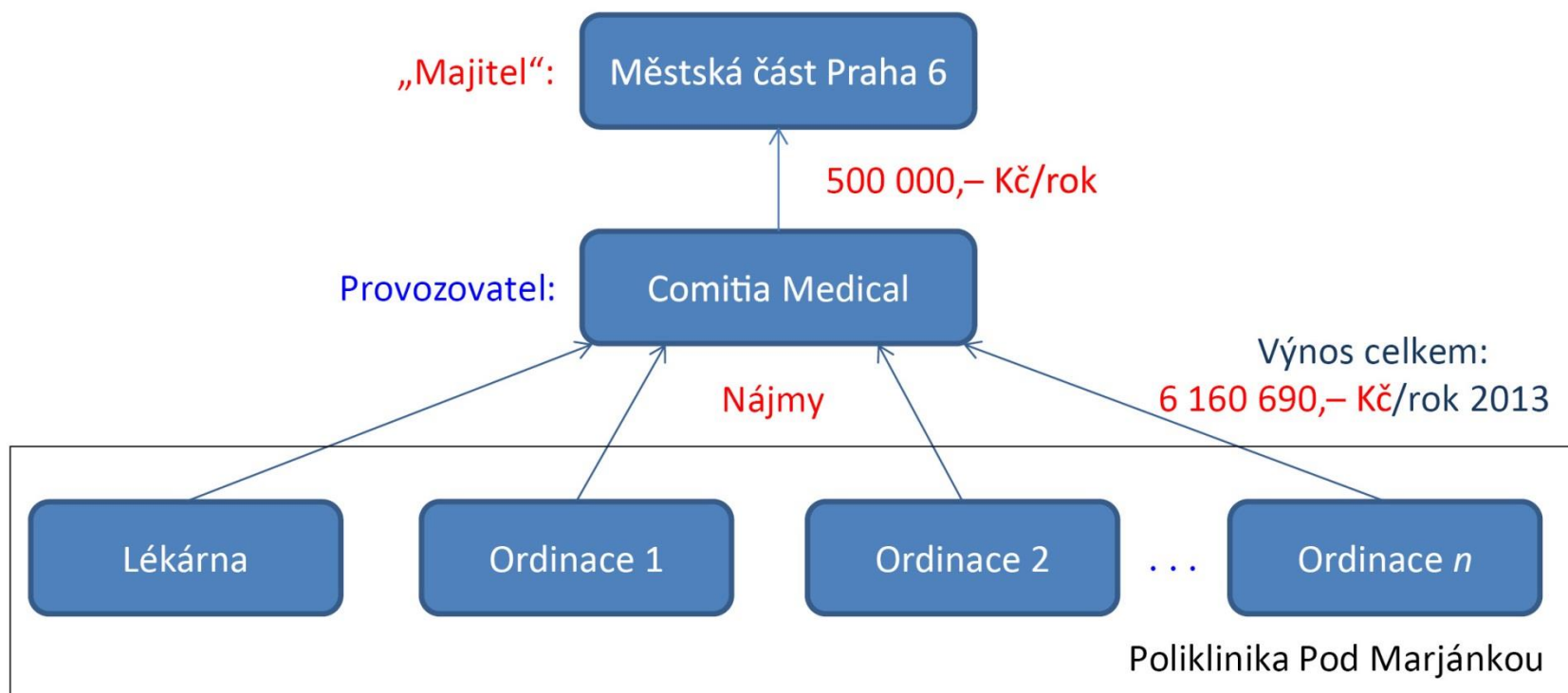


STAV PŘED PODPÍSEM NÁJEMNÍ SMLOUVY



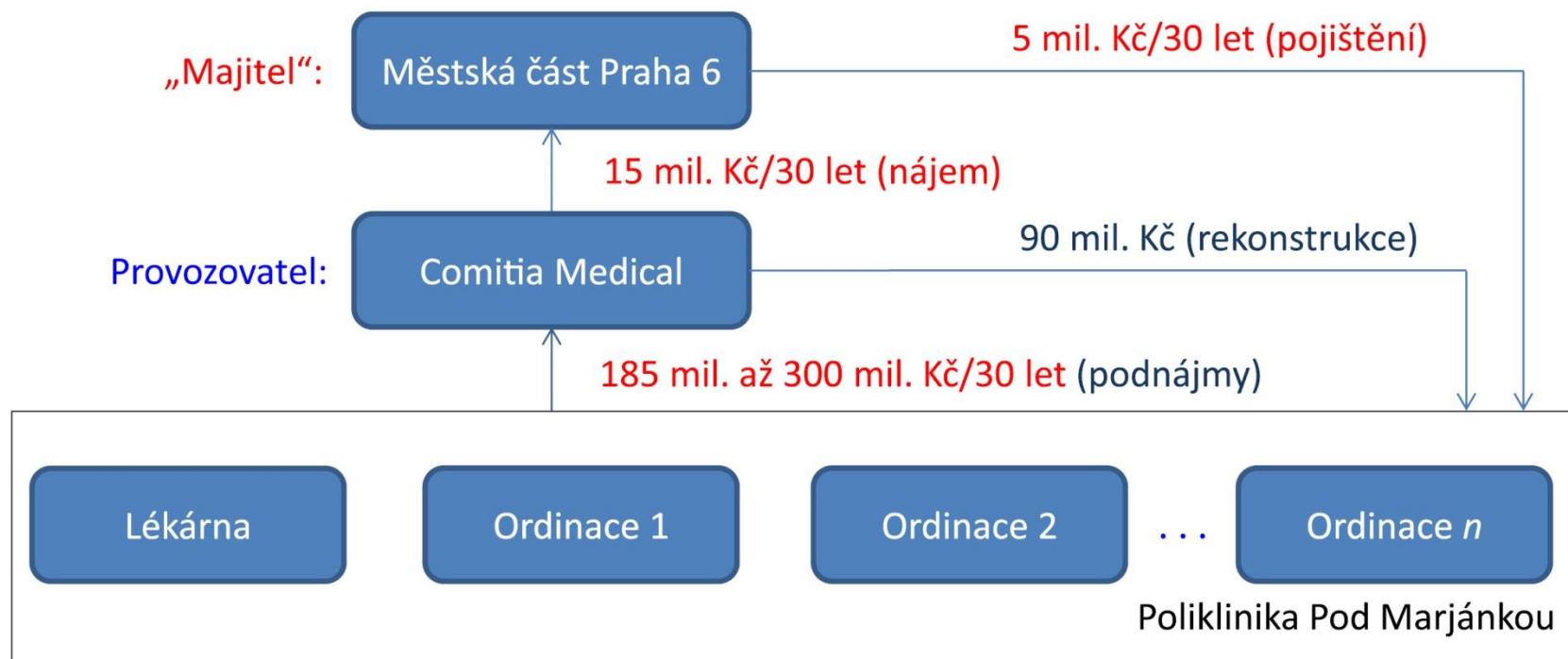
NÁJEMNÍ VZTAH SE SPOLEČNOSTÍ COMITIA MEDICAL A.S.

STAV PO PODPISU NÁJEMNÍ SMLOUVY



NADAČNÍ FOND
PROTI KORUPCI

SHRNUTÍ A ODHAD ŠKODY ZA DOBU TRVÁNÍ NÁJMU (30 LET)





NADAČNÍ FOND
PROTI KORUPCI



- JEDNOZNAČNĚ NEVÝHODNÁ SMLOUVA PRO MČ PRAHA 6
- NEMOŽNOST VYPOVĚDĚT SMLOUVU PŘEDČASNĚ BEZ NUTNOSTI VYPLATIT NÁJEMCI „ODSTUPNÉ“
- OCHUZENÍ MČ O ŘÁDOVĚ 4 MILIONY KORUN ROČNĚ
- NEADEKVÁTNÍ VÝHODY VE PROSPĚCH NÁJEMCE

2014 – deklarován jednoznačný záměr
MČ Praha 6 vypovědět nevýhodnou
nájemní smlouvu

2016 – zastupitelstvo schvaluje návrh
na vypořádání smlouvy a poliklinika se
vrací zcela do správy MČ Praha 6

**NEVÝHODNÁ
SMLOUVA**

=

**NEVÝHODNÉ
PODMÍNKY PRO
ODSTOUPENÍ OD
SMLOUVY**



**SMLUVNÍ POVINNOST MČ
PRAHA 6 UHRADIT
NÁJEMCI ČÁSTKU
ODPOVÍDAJÍCÍ
ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU
NÁJMU**

ČLÁNEK 9.6 NÁJEMNÍ SMLOUVY:

„V případě, že dojde k ukončení nájmu dle této smlouvy před uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva sjednána, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci částku odpovídající nájemcem provedenému zhodnocení Předmětu nájmu.“

Jinými slovy – dostane-li Comitia výpověď dříve, než za 30 let, MUSÍ jí Praha 6 zaplatit to, co do budovy polikliniky investovala.

Ke stanovení výše náhrady za předčasné ukončení nájmu přizván odborný poradce Ernst & Young.



- *výše úplaty za předčasné ukončení nájemní smlouvy odvozena z nákladů vynaložených na rekonstrukci budovy (výše technického zhodnocení budovy) a hodnoty zlepšení a rozšíření kmene zákazníků (podnájemníků)*
- *hodnota rekonstrukce budovy (technického zhodnocení) 21 mil. Kč*
- *hodnota rozšíření portfolia podnájemníků odhadnuta v rozmezí 19 – 21 mil. Kč*
- *celková hodnota narovnání je tak v případě předčasného ukončení nájemního vztahu poradcem na základě zvolené metodiky odhadována na 40 – 42 mil. Kč bez DPH*

*Na základě jednání se zástupci protistrany byla stanovena částka ve výši **39.800.000 Kč bez DPH.***

Současně s převzetím polikliniky zpět do své správy prezentuje MČ Praha 6 **záměr** umístit vedle polikliniky LDN.

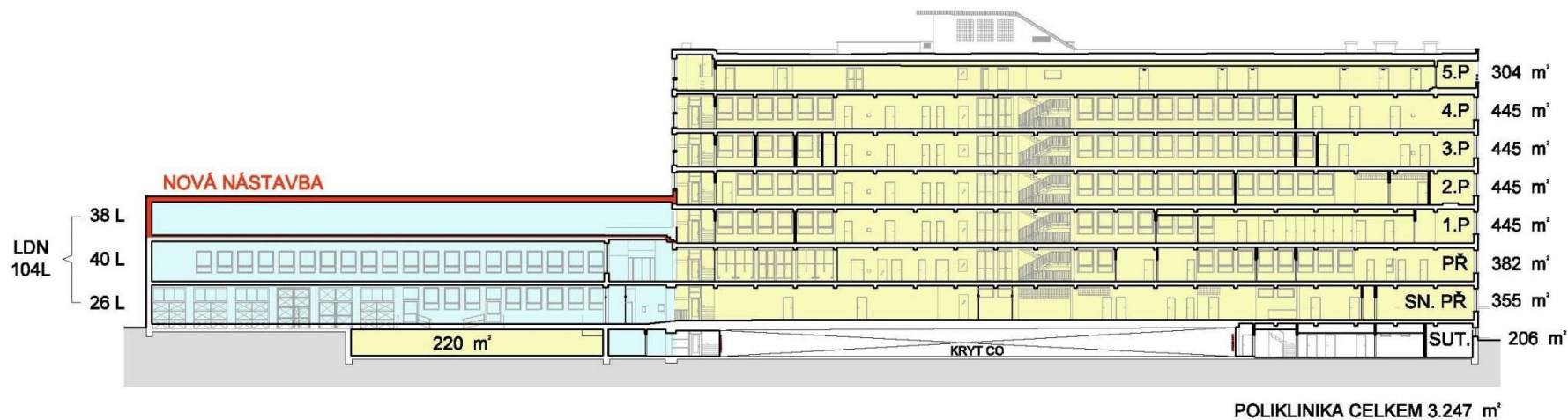


4 VARIANTY:

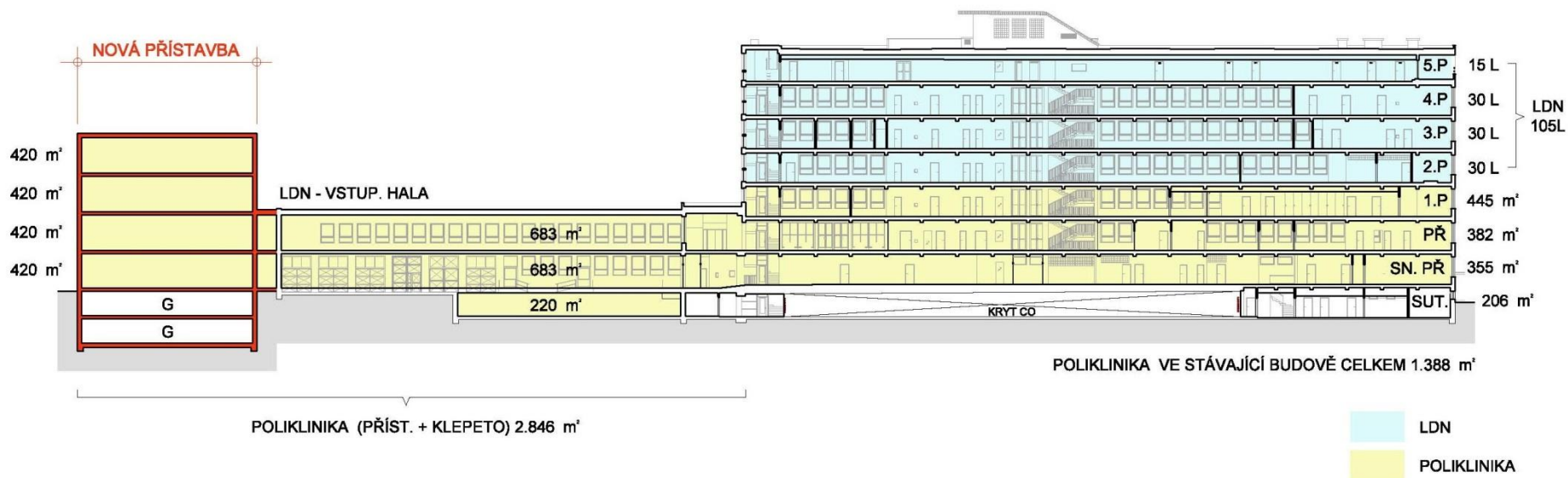
1. VESTAVBA LDN DO HLAVNÍ BUDOVY POLIKLINIKY
2. VESTAVBA LDN DO TZV. KLEPETA – PŘÍZEMNÍHO TRAKTU POLIKLINIKY
3. VESTAVBA LDN DO HLAVNÍ BUDOVY A PŘÍSTAVBA NOVÉ ČÁSTI POLIKLINIKY VEDLE TZV. KLEPETA
4. PŘÍSTAVBA NOVÉ BUDOVY LDN VEDLE TZV. KLEPETA



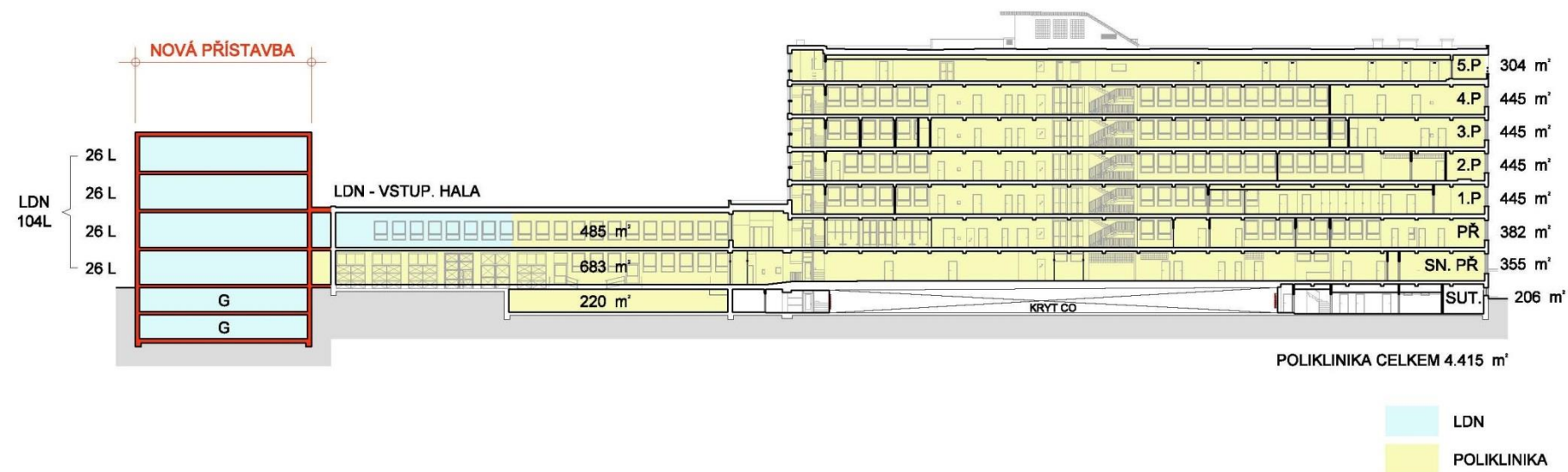
VESTAVBA LDN DO HLAVNÍ BUDOVY POLIKLINIKY



VESTAVBA LDN DO TZV. KLEPETA – PŘÍZEMNÍHO TRAKTU
POLIKLINIKY



VESTAVBA LDN DO HLAVNÍ BUDOVY A PŘÍSTAVBA NOVÉ ČÁSTI POLIKLINIKY VEDLE TZV. KLEPETA

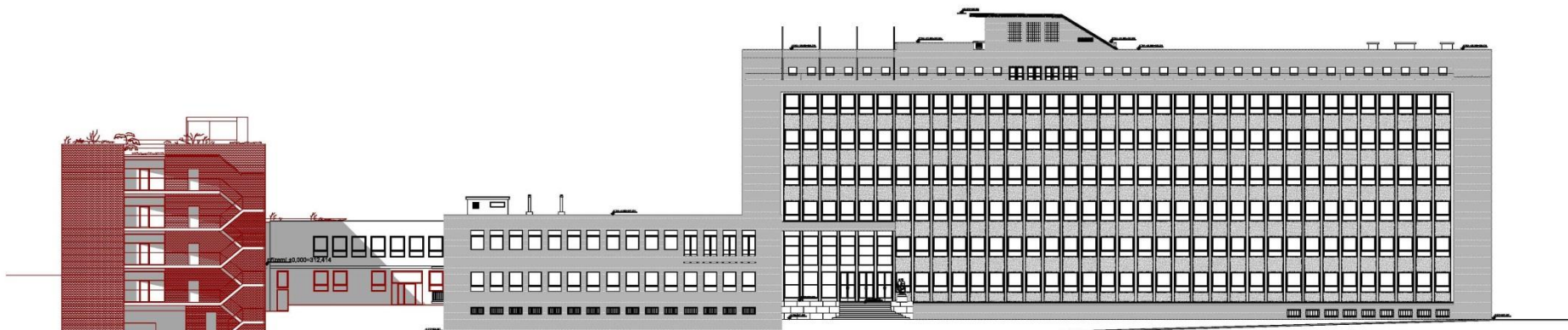


PŘÍSTAVBA NOVÉ BUDOVY LDN VEDLE TZV. KLEPETA

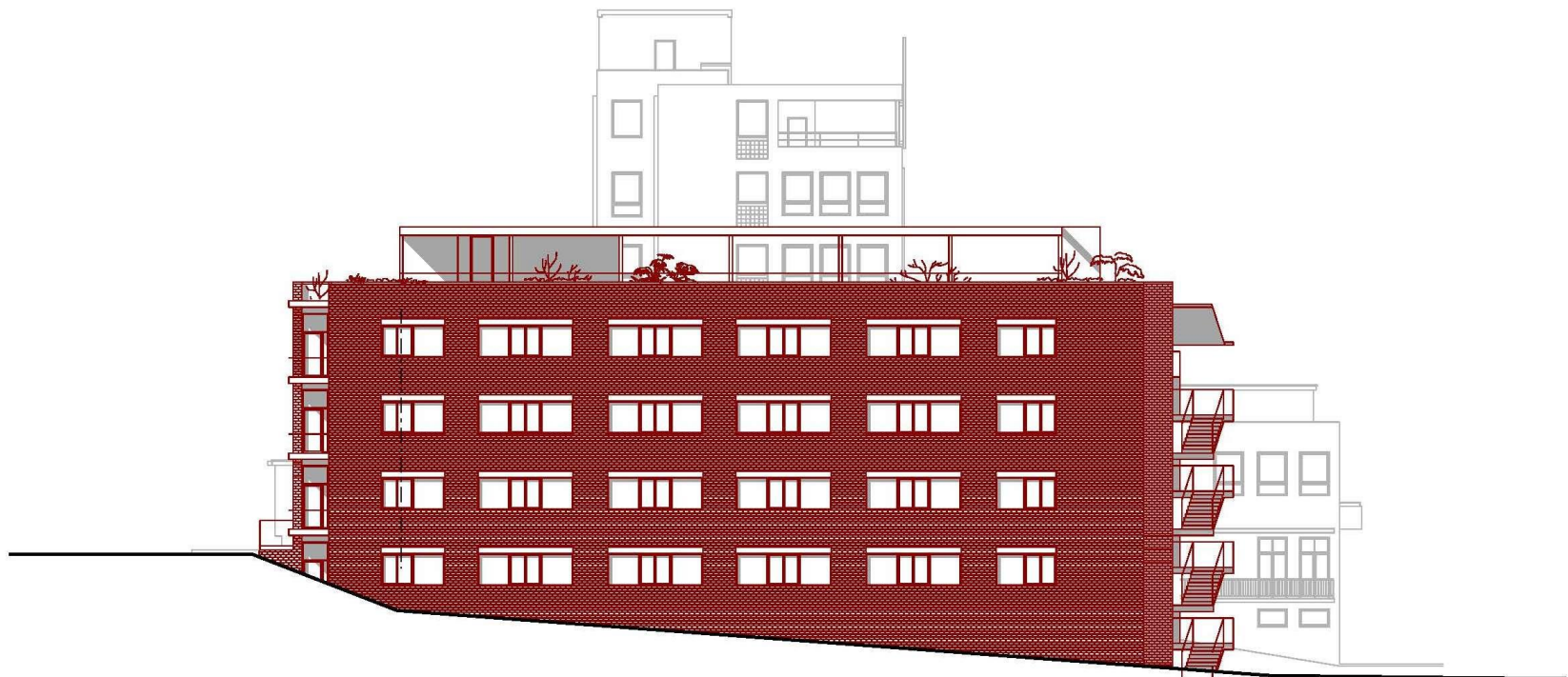
- **AKTUÁLNĚ NEJROZPRACOVANĚJŠÍ**
- **REAGUJE MJ NA PETICI, KTERÁ ODMÍTLA VESTAVBU LDN DO HLAVNÍ BUDOVY POLIKLINIKY**
- **ŘEŠÍ LDN SAMOSTATNĚ NEZÁVISLE NA PROVOZU POLIKLINIKY, I KDYŽ JSOU STAVEBNĚ PROPOJENY**
- **REAGUJE NA SOUČASNÝ TREND SLUČOVÁNÍ ZDRAVOTNICKÝCH PROVOZŮ**
- **VYTVÁŘÍ MODERNÍ ZDRAVOTNĚ-SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ**
- **KOMPLEXNĚ ŘEŠÍ I DOPRAVU V KLIDU JAK PRO LDN, TAK PRO POLIKLINIKU**



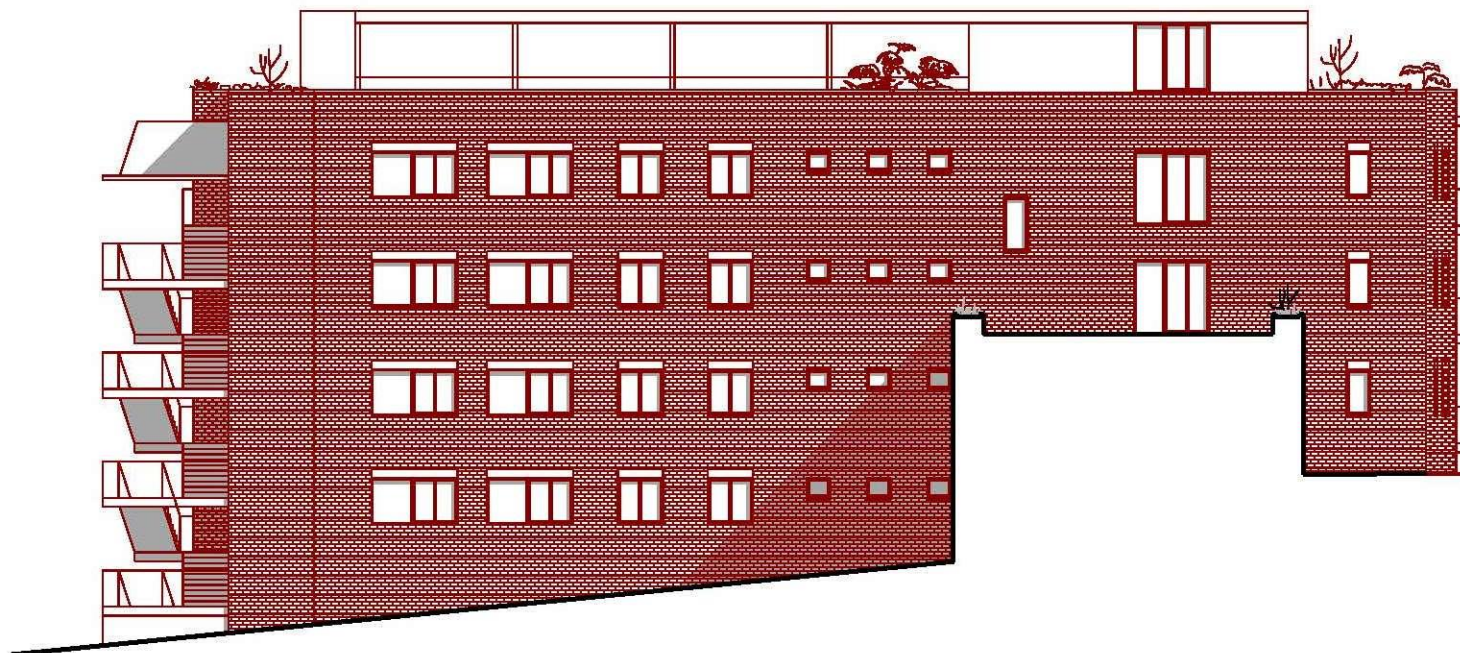
POHLED JIŽNÍ M 1:250



POHLED SEVERNÍ M 1:250



POHLED VÝCHODNÍ M 1:250

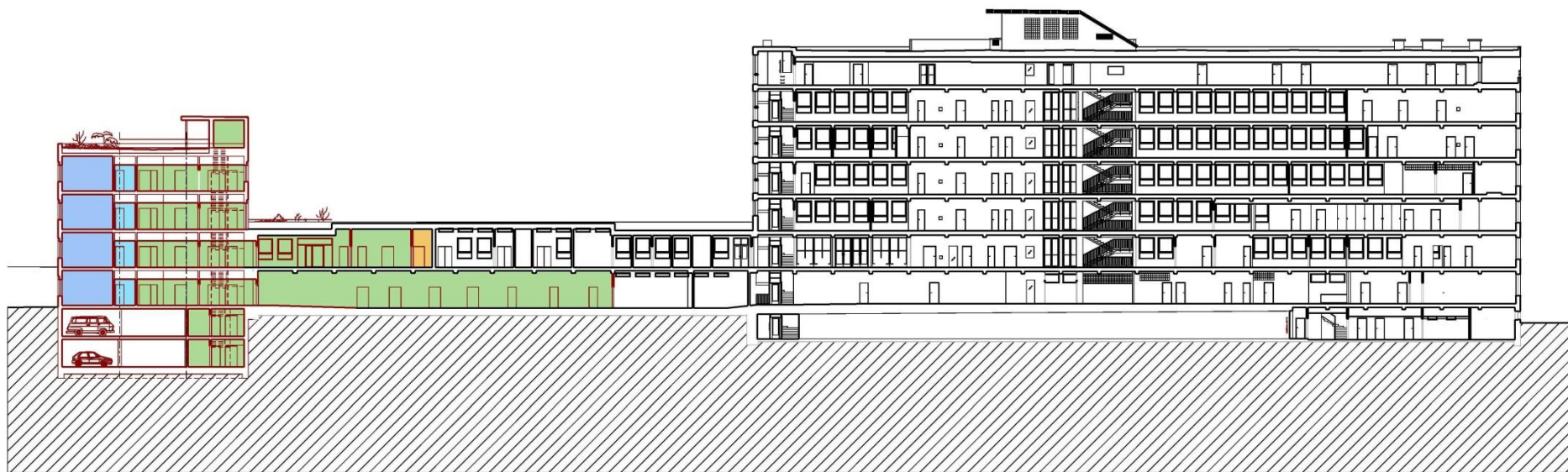


POHLED ZÁPADNÍ M 1:250

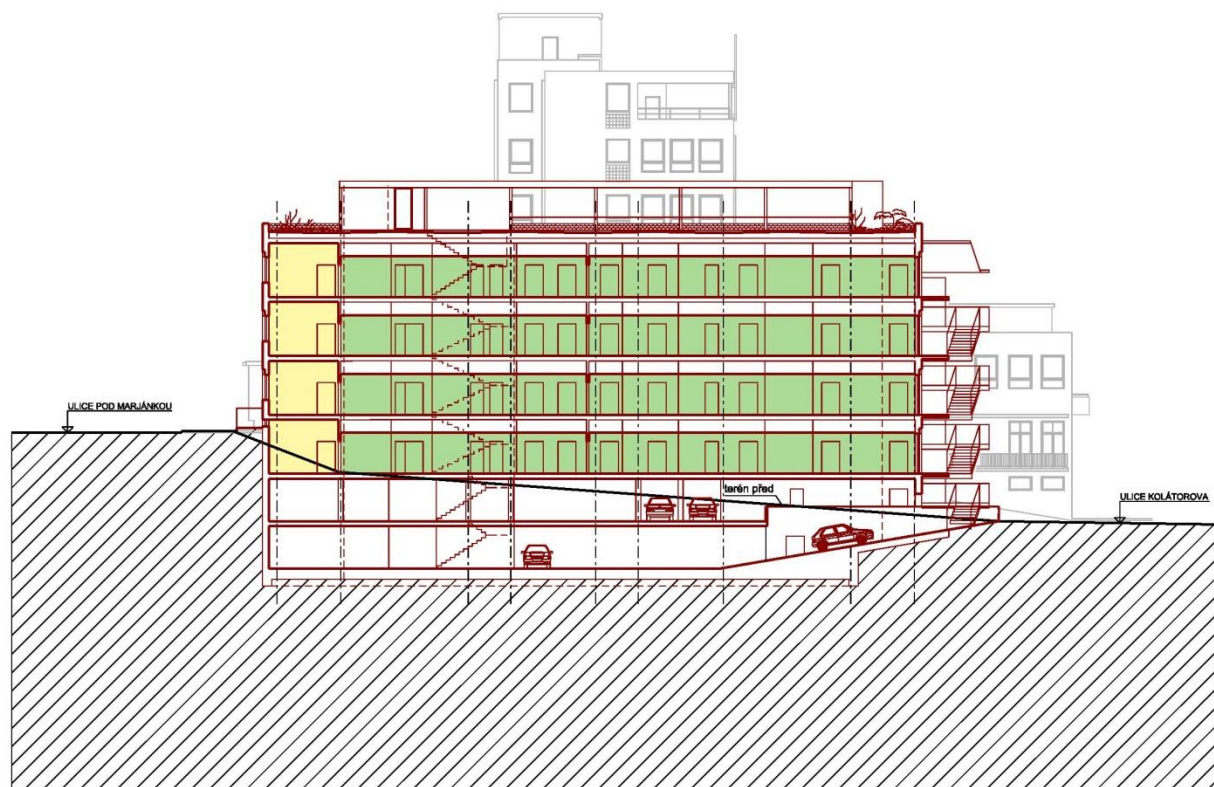
Městská
část
Praha

6

VARIANTA D

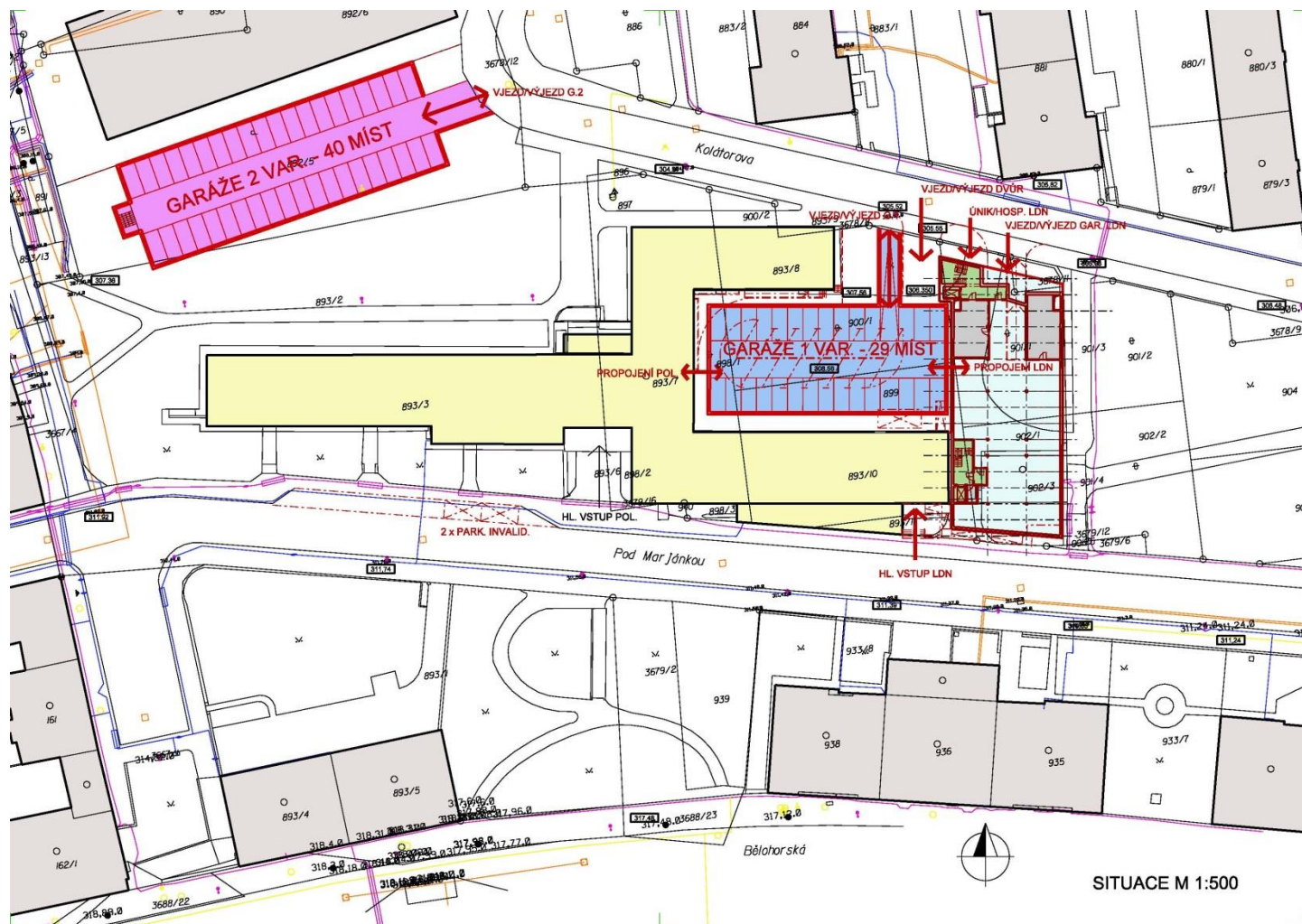


ŘEZ PŘÍČNÝ M 1:250



ŘEZ PODÉLNÝ M 1:250





ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

Odhad nákladů

popis - obestavěný prostor	m.j.	počet j.	j. náklady	celkem náklady (kč)
Stávající objekt - "KLEPETO"				
SUT. až PŘÍZEMÍ – rekonstrukce a přestavba prostor provozního zázemí LDN	m³	2862	5 400,00	15.453.720
Obnova fasád křídla k ul. Pod Marjánkou	m²	615	8 000,00	4.920.000
Obnova střechy nad křídlem Pod Marjánkou včetně nového zateplení	m²	491	3 200,00	1.571.200
SUT. – výměna a doplnění technologie výměníku	kpl	1	2 500 000,00	2.500.000
Náhradní zdroj energie - technologie	kpl.	1	1 000 000,00	1.000.000
				25.444.920
Nový objekt - LDN				
TYPICKÁ PODLAŽÍ – PŘÍZEMÍ až 2.PATRO	m³	11340	7 600,00	86.184.000
GARÁŽE	m³	4515	4 500,00	20.317.500
Výtah personální – technologie, zdvih 11m	kpl	1	1 500 000,00	1.500.000
Výtah lůžkový evakuační - technologie, zdvih 16,5m	kpl	2	2 200 000,00	4.400.000
Gastro vybavení podlažních příprav jídla	kpl	4	300 000,00	1.200.000
Nové TRAFO včetně přepojení kabelů - technologie	kpl	1	2 200 000,00	2.200.000
Náhradní zdroj - technologie	kpl.	1	1 000 000,00	1.000.000
Přípravné práce staveniště pro založení stavby	m²	1173	1 100	1.290.300
				118.091.500
Venkovní úpravy v areálu				
Stavebních úpravy ploch dvora a příjezdu	m²	1270	4 000,00	5.080.000
Opěrné zídky na výškových rozdílech uprav.terénu	bm	45	5 000,00	225.000
Anglické dvorky	bm	31	5 800,00	179.000
Úprava parkovacího pruhu v ul.Pod Marjánkou	m²	138	3 200,00	441.600
				5.925.600
Celkem odhad nákladů stavby bez DPH				149.462.020,00

Poliklinika Pod Marjánkou, Praha 6

Pracovní harmonogram **předpokládaných** termínů přípravných, projektových, inženýrských a stavebních prací

	2017							2018												2019											
	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Dokončení a schválení dislokačního procesu																															
Rekonstrukce výtahů - zpracování a schválení zadávací dokumentace																															
Rekonstrukce výtahů - vyhlášení veřejné zakázky																															
Rekonstrukce výtahů - průběh VR dle zákona 137/2006. Sb., o veřejných zakázkách																															
Rekonstrukce výtahů - uzavření smlouvy o dílo																															
Rekonstrukce výtahů - realizace																															
Rekonstrukce výtahů - kolaudace																															
Komplexní rekonstrukce - zpracování a schválení zadávací dokumentace na dopracování realizační projektové dokumentace a vytvoření studie proveditelnosti																															
KR - vyhlášení veřejné zakázky na dopracování realizační projektové dokumentace a vytvoření studie proveditelnosti																															
KR - průběh VR dle zákona 137/2006. Sb., o veřejných zakázkách																															
KR - uzavření smlouvy o dílo na dopracování PD a zhotovení SP																															
KR - dopracování PD a zhotovení SP																															
KR - kontrola realizační zadávací projektové dokumentace																															
KR - kontrola realizační zadávací projektové dokumentace																															
KR - zpracování a schválení zadávací dokumentace na dodavatele díla																															
KR - vyhlášení veřejné zakázky na dodavatele díla																															
KR - průběh VR dle zákona 137/2006. Sb., o veřejných zakázkách																															
KR - kontrola a posouzení nabídek, výběr dodavatele, komise, souhlas RMČ																															
KR - lhůta pro podání námitek, uzavření smlouvy o dílo																															
KR - zhotovení díla																															

Poznámky:

1) Termíny platí za předpokladu, že ze strany účastníků územního, stavebního a výběrového řízení nebudou podány námítky a odvolání. Současně zajištění písemných vyjádření od dotčených orgánů státní správy může překročit předpokládanou 3 měsíční dobu.

2) Rozsah a způsob provádění archeologického výzkumu stanoví místně příslušná oprávněná organizace na základě posouzení projektovou dokumentací navrhovaných zemních prací s ohledem na předpokládaný výskyt nálezů v dané lokalitě.

NÁVRH DISLOKACE ODBORNÝCH ZDRAVOTNICKÝCH PRACOVÍŠŤ NA POLIKLINICE POD MARJÁNKOU

Výchozí stav:

- v objektu působí přes padesát subjektů, které pokrývají velkou část spektra ambulantní péče

Návaznosti:

- v dostupné vzdálenosti jsou FN v Motole, ÚVN ve Střešovicích, Nemocnice Pod Petřínem, které zajišťují vysoce specializovanou péči v celém medicínském spektru

Základní premisa cílového stavu :

- ponechat současné provozovatele pokud možno na současném místě (týká se 80% ordinací)
- přesunout nebo rozšířit ordinace (po dohodě nebo na žádost) :

- oddělit infekční provozy od neinfekčních (plicní)
- přesunout dětské lékaře do přízemí (původní místo)
- sjednotit místo praktických lékařů (dle možností)
- nabídnout prostory pro požadované rozšíření ordinací
- přestěhovat lékárnu (lepší dostupnost)

Další rozvoj a rozšíření lékařské péče:

- reagovat na poptávku na základě návrhů lékařů a veřejnosti
- doplnit současnou skladbu medicínských oborů o komplexní rehabilitaci, moderní diagnostické metody, geriatrii, rozšířit některé specializace
- chceme se opřít o anketu v oblasti Břevnova , o názory odborníků a postoj zdrav. pojišťoven

- MČ PRAHA 6 DISPONUJE PLATNÝM STAVEBNÍM POVOLENÍM NA REKONSTRUKCI HLAVNÍ BUDOVY POLIKLINIKY
 - STAVEBNÍ POVOLENÍ BYLO JIŽ ČÁSTEČNĚ KONZUMOVÁNO
- V KVĚTNU 2017 POLIKLINIKA PROHLÁŠENA MINISTERSTVEM KULTURY ZA NEMOVITOU KULTURNÍ PAMÁTKU
 - VÝRAZNÉ KOMPLIKACE REALIZACE REKONSTRUKCE
 - NEJASNOSTI VE VZTAHU K MOŽNÉ VÝSTAVBĚ LDN
 - VÝRAZNÉ PRODRAŽENÍ CELÉHO PROJEKTU
- PROTI ROZHODNUTÍ O PROHLÁŠENÍ ZA NEMOVITOU KULTURNÍ PAMÁTKU PODALA MČ PRAHA 6 ROZKLAD

- PROBĚHLY KONZULTACE SE VŠEMI LÉKAŘI
- ZPRACOVÁN NÁVRH BUDOUCÍ DISLOKACE
JEDNOTLIVÝCH ORDINACÍ NEZÁVISLE NA LDN
- ROZPRACOVÁNA STUDIE „Varianty D“ UMÍSTĚNÍ LDN
- VZHLEDEM K NEJASNOSTEM OHLEDNĚ PAMÁTKOVÉ
OCHRANY JE MČ PRAHA 6 NUCENA VYČKÁVAT SE
ZAHÁJENÍM STAVEBNÍCH PRACÍ