

Rada m.č. Praha 10

15. zasedání  
Zastupitelstva m.č. Praha 10  
dne

## Návrh

### záměru na realizaci rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice

#### Důvod předložení:

§ 94 odst. 3 zákona 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění

#### Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 – Obrazové porovnání aktuálního a budoucího stavu Polikliniky Malešice  
č. 2 - Návrh Memoranda o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice  
č. 3 - dopis MEDIFIN, a.s. ze dne 22.9.2016  
č. 4 - zápis z jednání Komise pro záležitosti rekonstrukce polikliniky Malešice ze dne 22.2.2017

#### Stanoviska:

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komise RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ: -

#### Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. zástupce starosty

#### Zpracoval:

Mgr. Petr Janů, vedoucí oddělení veřejných zakázek a servisních činností

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení  
Zastupitelstva městské části Praha 10  
číslo  
ze dne

### **k návrhu záměru na realizaci rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### **I. bere na vědomí**

informaci o přípravě rekonstrukce Polikliniky Malešice dle důvodové zprávy

#### **II. schvaluje**

- a) záměr rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice v letech 2017 - 2019 dle důvodové zprávy k tomuto materiálu
- b) uzavření Memoranda o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice ve znění dle přílohy č. 2 materiálu

#### **III. ukládá**

##### **1. Radě městské části Praha 10**

- 1.1. uzavřít Memorandum o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice schválené v bodě II./b) tohoto usnesení

Termín: 10. 4. 2017

- 1.2. ve spolupráci s Výborem pro strategické investice ZMČ Praha 10 a Komisí pro záležitosti rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice realizovat jednotlivé kroky při přípravě a samotné realizaci rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice v souladu se záměrem schváleným v bodě II./a) tohoto usnesení a Memorandem o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice schváleným v bodě II./b) tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31. 12. 2019

- 1.3. předložit ZMČ Praha 10 informaci o průběhu realizace záměru záměr rekonstrukce objektu Polikliniky Malešice

Termín: 30. 9. 2017

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-027461/2017

## Důvodová zpráva

### I. ZÁMĚR REKONSTRUKCE POLIKLINIKY MALEŠICE

Areál Polikliniky Malešice je tvořen následujícími nemovitostmi:

- domu č.p. 573, v k. ú. Malešice, v Praze 10, v Plaňanské ulici č.o. 1, postaveném na pozemku parc. č. 806/449 a na pozemku parc. č. 2244/187, k. ú. Strašnice, zapsaných v KN na LV č. 620 a č. 2476;
- staveb bez čísel popisných, které jsou součástí areálu Polikliniky Malešice jako příslušenství k hlavní stavbě Polikliniky Malešice, a to budovy výměníku a chlazení na pozemku parc. č. 806/505, k. ú. Malešice, budovy původně určené pro uložení kočárků na pozemku 806/521, k.ú. Malešice, a budovy, ve které je umístěna trafostanice a náhradní zdroj el. energie na pozemcích parc. č. 806/506, k. ú. Malešice a parc. č. 2244/182, k. ú. Strašnice;
- pozemků parc. č. 806/499 o výměře 2152 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 806/504 o výměře 567 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 806/503 o výměře 327 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 806/505 o výměře 252 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 806/506 o výměře 145 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha, parc. č. 806/509 o výměře 531 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, parc. č. 806/520 o výměře 376 m<sup>2</sup>- ostatní plocha, parc. č. 806/521 o výměře 91 m<sup>2</sup>- ostatní plocha, parc. č. 806/522 o výměře 269 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, vše v k.ú. Malešice, zapsáno v KN na LV č. 620;
- a pozemků parc. č. 2244/183 o výměře 5 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 2244/187 o výměře 1087 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha, parc. č. 2244/184 o výměře 534 m<sup>2</sup> – ostatní plocha a parc. č. 2244/182 o výměře 238 m<sup>2</sup>- zastavěná plocha, vše v k. ú. Strašnice, zapsané v KN na LV č. 2476.

(dále jen Areál Polikliniky Malešice nebo Poliklinika Malešice).

Areál Polikliniky Malešice je ve vlastnictví Hlavního města Prahy na základě Smlouvy o převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1. 3. 1998. V souladu se Statutem hl. m. Prahy je jeho správa svěřena městské části Praha 10.

Areál Polikliniky Malešice byl vystavěn v rámci výstavby sídliště Malešice **v 70 letech minulého století.**

Nachází se v Plaňanské ulici v centrální části sídliště Malešice. Objekt je třípodlažní s dvěma vnitřními dvory, s hlavním schodištěm a třemi schodišti únikovými. Areál je dnes plně užíván odbornými lékařskými praxemi.

Stav Areálu Polikliniky Malešice a jeho vybavenosti je odpovídající jeho stáří a užívání.

Areál Polikliniky Malešice se nachází ve stavu, který neodpovídá požadavkům na moderní zdravotnické zařízení tohoto typu, zejména s ohledem na prostředí, ve kterém jsou tyto služby jejich adresátům poskytovány.

Tato skutečnost je mimo jiné dána i tím, že v minulosti byly v Areálu Polikliniky realizovány pouze na havarijní opravy nezbytné k jeho zachování v provozuschopném stavu. Na opravy celého Areálu Polikliniky Malešice vynaložila městská část Praha 10 od roku 2006 do roku 2013 **v součtu celkem 990.108,-Kč.**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti bylo v roce 2008 zpracováno posouzení stavebně

technického stavu Areálu Polikliniky Malešice.

Dle posouzení stavebně technického stavu Areálu Polikliniky Malešice jsou nezbytné zejména následující opravy a rekonstrukce:

- rekonstrukce střechy včetně zateplení
- rekonstrukce fasády, včetně zateplení objektu
- výměna výplní otvorů
- rekonstrukce elektroinstalace
- rekonstrukce zdravotně technické instalace
- rekonstrukce topného systému, včetně měření a regulace
- rekonstrukce vzduchotechniky objektu
- rekonstrukce výtahů

Předpokládané náklady realizace stavebních úprav dle hrubého odhadu v roce 2008 činily 81 mil. Kč bez DPH.

S ohledem na nedostatek finančních prostředků v rozpočtu městské části Praha 10 a finančních náročnost předpokládané rekonstrukce, nebyly nezbytné stavební práce v předchozích letech realizovány.

Na základě výše uvedeného Rada m.č. Praha 10 svým usnesením č. 504 ze dne 22. 5. 2013 souhlasila s navrženým záměrem rekonstrukce Polikliniky Malešice.

Projektová dokumentace byla zpracována s ohledem na etapizaci realizace stavebních prací tak, aby došlo k omezení poskytování zdravotnických služeb pouze v minimálním rozsahu. Rovněž bylo nutno respektovat požadavky HS Praha, která s ohledem na hlučnost prací a přítomnost azbestu prakticky nařídila, že rekonstruovaná část Polikliniky musí být po dobu prací uzavřena a nelze zde ordinovat. Původní požadavek HS Praha na uzavření celé Polikliniky byl nakonec zmírněn a byl vydán souhlas s rekonstrukcí ve dvou etapách. K otázce termínu a etap rekonstrukce proběhlo rovněž několik setkání s podnájemci ordinací a ostatních zdravotnických provozů za účasti nájemce Polikliniky a m.č. Praha 10. Rekonstrukce Polikliniky byla tedy s přihlédnutím požadavků HS Praha, nájemce a lékařů kompromisně navržena ve dvou základních, samostatně vyprojektovaných, etapách (vždy cca 1/2 objektu) plánovaných na léto 2015 a léto 2016.

V roce 2014 proběhla soutěž na dodavatele I. etapy rekonstrukce obvodového pláště a střechy objektu Polikliniky Malešice na základě Rámcové smlouvy na stavební práce spočívající v realizaci oprav a rekonstrukcí bytového fondu, školských, sociálních a zdravotních zařízení městské části Praha 10 ze dne 20.8.2012. V červnu 2016 m.č. Praha 10 od uzavřené smlouvy odstoupila.

I po odstoupení od prováděcí smlouvy pokračovalo prověřování dalších možných postupů rekonstrukce Polikliniky Malešice. Zvažovaly se výhody a nevýhody rekonstrukce Polikliniky Malešice ve dvou nebo čtyřech z hlediska finanční nákladnosti, návaznosti jednotlivých etap a dopadů na provoz Polikliniky Malešice a pacienty zde působících lékařů a dalších odborných pracovníků v Poliklinice Malešice.

**Z tohoto pohledu se jako vhodnější varianta jeví varianta rekonstrukce ve dvou etapách, a to z těchto důvodů:**

- je ekonomicky výhodnější než varianta ve čtyřech etapách,
- je méně komplikovaná z hlediska návaznosti jednotlivých etap – mezi ukončením I. etapy a zahájením II. etapy by měl být interval několika měsíců, který umožní částečnou kolaudaci (nebo schválení zkušebního provozu) dokončené části a následný přesun ordinací z druhé části Polikliniky Malešice,
- je i méně rizikovější, řada technologií prochází skrze budovu,
- z hlediska pacientů umožní lépe uzavřít rekonstruovanou část budovy a tím snížit dopady na ordinace a pacienty.

Nevýhodou je potřeba náhradních prostor pro ordinace z aktuálně rekonstruované části Polikliniky Malešice po celou dobu rekonstrukce.

Tato varianta ale předpokládá, že nájemce Polikliniky Malešice bude disponovat dostatečným počtem náhradních prostor pro ordinace v aktuálně rekonstruované části Polikliniky Malešice a to buď v poliklinice samotné, nebo kdekoliv jinde. Dle výsledků jednání a vyjádření nájemce Polikliniky Malešice takovým množstvím náhradních prostor nedisponuje.

Možné řešení nabízí Bytový dům Malešice (BDM). Vyčleněním části BDM (např. části dvou nižších podlaží) s převahou ubytovacích jednotek by se vytvořilo dostatečné množství prostor, které by bylo možno bez stavebních úprav využít jako ordinace „neinfekčního“ charakteru (angiologie, domácí péče, EEG biofeedback, interna, klinická logopedie, masérské a rekondiční služby, psychiatrie, psychologie pro dospělé, psychologie pro děti a dorost, fyzioterapie a rehabilitace, příp. stomatologie.) z aktuálně rekonstruované části Polikliniky Malešice. Otázkami souvisejícími s opatřeními souvisejícími s rekonstrukcí Polikliniky Malešice a dotýkajícími se zajištění zdravotních služeb se zabývá Komise pro záležitosti rekonstrukce polikliniky Malešice.

Při projednávání spolupráce m.č. Praha 10 a nájemce objektu na koordinaci rekonstrukce vnější části a vnitřní části objektu se objevila řada potencionálně kolizních míst, která by mohla ohrozit průběh rekonstrukce s možnými dopady po stránce časové i finanční. Na základě tohoto zjištění předložil MEDIFIN, a.s. změněný návrh modelu spolupráce na rekonstrukci Polikliniky Malešice, kdy by celou rekonstrukci zajistila m.č. Praha 10, přičemž MEDIFIN, a.s. by m.č. Praha 10 poukázal finanční prostředky ve výši odpovídající původnímu předpokladu na rekonstrukci vnitřních prostor Polikliniky Malešice ve výši zhruba 41 mil. Kč. Dopis MEDIFIN, a.s. ze dne 22. 9. 2016 s tímto návrhem je přílohou č. 3 materiálu.

Na základě tohoto upraveného návrhu byla zahájena příprava smluvních dokumentů, jež by zakotvily výše uvedený návrh. Výsledkem je návrh Memoranda o spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice, jež je přílohou č. 2 materiálu (dále jen Memorandum). Účelem Memoranda je rámcově vymezit základní obchodní principy spolupráce a participace na projektu rekonstrukce Polikliniky Malešice s tím, že obsah Memoranda bude následně specifikován a konkretizován v návazné smluvní dokumentaci.

### **Hlavní body Memoranda:**

- 1. MEDIFIN poskytne na náklady m.č. Praha 10 spojené s rekonstrukcí částku ve výši 44.547.558,- Kč.** Na vrub této částky bude hrazena cena stavebních prací části Rekonstrukce hrazená MČ Praha 10. Prostředky budou složeny na zvláštní jistotní účet před zahájením zadávacího řízení na výběr dodavatel stavby a m.č. Praha 10 je bude průběžně odčerpávat na úhradu nákladů rekonstrukce.
- 2. M.č. Praha 10 poskytne MEDIFINU náhradní prostory pro lékaře z Polikliniky Malešice,** přičemž náhradní prostory budou poskytnuty **za snížené nájemné ve výši 200 Kč/m2/rok.** Předpokládá se využití celého **3. NP a menší uzavřené části 4. NP Bytového domu Malešice a nebytových prostorů v objektu Smolenská 29 a Na Hroudě 63** pro stomatologické ordinace. Podnájemcům (tedy lékařům) budou tyto náhradní prostory poskytnuty za sazbu podnájemného, jaké platí za užívání ordinace v Poliklinice a pokud by v náhradních prostorech měli více plochy než v Poliklinice, tak za stejné podnájemné jako v Poliklinice.
- 3. Veškeré náklady, jež společnosti MEDIFIN vznikly nebo vzniknou v souvislosti s Rekonstrukcí** tj. zejména náklady na projektovou přípravu rekonstrukce, úpravu a obstarání náhradních prostor pro podnájemce Polikliniky Malešice v rámci Polikliniky i mimo Polikliniku, náklady na stěhování do náhradních prostor, **budou hrazeny společností MEDIFIN,** který není oprávněn z tohoto titulu požadovat na m.č. Praha 10 byť i částečnou úhradu.
- 4. Doba nájmu Polikliniky Malešice bude prodloužena o předpokládanou dobu rekonstrukce Polikliniky,** tj. o 24 měsíců do 31.12.2032.
5. Chybějící projektová dokumentace rekonstrukce vnitřních prostor bude zajištěna m.č. Praha 10.
6. Ustanovení Memoranda budou následně rozpracována v dodatku nájemní smlouvy na nájem Polikliniky Malešice, dohodě o společném postupu a smlouvě o jistotním účtu.

Bude-li Memorandum schváleno, jeho uzavření vytvoří základní smluvní dokument, který bude podkladem pro dokončení přípravy rekonstrukce Polikliniky po právní i technické stránce. Po jeho uzavření by následovala příprava dodatku nájemní smlouvy na nájem Polikliniky Malešice, dohody o společném postupu a smlouvy o jistotním účtu a dokončení projektové dokumentace rekonstrukce. Po dokončení projektové dokumentace by následovalo uzavření těchto smluvních dokumentů (po jejich schválení v RMČ) a teprve po jejich uzavření by m.č. Praha 10 vyhlásila zadávací řízení na dodavatele samotné rekonstrukce

Provedením rekonstrukce Polikliniky (resp. vnějšího pláště) se budova stane energeticky úspornější. Proto m.č. Praha 10 podala v prosinci 2016 žádost o dotaci z Operačního programu Životní prostředí (OPŽP), specifického cíle 5.1 – Snížit energetickou náročnost veřejných budov a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energie. Výsledky ještě nebyly oficiálně oznámeny, m.č. Praha 10 může v případě úspěchu získat dotaci až 40% způsobilých výdajů na realizaci úsporných opatření, které činí cca 34 mil. Kč.

Na základě výše uvedeného navrhuje ke schválení záměr Rekonstrukce Polikliniky Malešice dle těchto základních předpokladů:

- bude uzavřeno Memorandum ve znění dle přílohy č. 2 materiálu
- budou uzavřeny následné smluvní dokumenty předpokládané Memorandem
- Předběžný termín zahájení rekonstrukce – listopad 2017

- Předběžný termín I. etapy rekonstrukce jaro – podzim 2018
- Předběžný termín II. etapy rekonstrukce jaro – podzim 2019
- m.č. Praha úplatně poskytne nájemci Polikliniky Malešice náhradní prostory v Bytovém domě Malešice, a to prostory celého 3. NP Bytového domu Malešice a v menší uzavřené části 4. NP Bytového domu Malešice a v objektech Smolenská 29 a Na Hroudě 63 za nájemné ve výši 200 Kč/m2 ročně bez DPH,
- náklady rekonstrukce ponese m.č. Praha 10, přičemž MEDIFIN složí na jistotní účet na úhradu části nákladů rekonstrukce částku ve výši 44 547 558 Kč
- MEDIFIN ponese další náklady související s rekonstrukcí, zejména náklady na projektovou přípravu rekonstrukce, úpravu a obstarání náhradních prostor pro podnájemce Polikliniky Malešice v rámci Polikliniky i mimo Polikliniku, náklady na stěhování do náhradních prostor
- výběr dodavatel rekonstrukce proběhne zadávacím řízením dle zákona č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek
- doba nájmu Polikliniky bude prodloužena o předpokládanou dobu rekonstrukce Polikliniky, tj. o 24 měsíců do 31.12.2032

**Navržený záměr umožní nepřetržitý, byť omezený, provoz Polikliniky Malešice po celou dobu rekonstrukce se zachováním stávajícího širokého spektra lékařských specializací pro pacienty a po jejím dokončení obnovení plného provozu Polikliniky Malešice.**

Předpokládané náklady na rekonstrukci Polikliniky nyní nelze stanovit. Výše nákladů bude určena nabídkou vítězného uchazeče, vzešlého ze zadávacího řízení.

Realizací přípravy rekonstrukce a samotné rekonstrukce bude pověřena Rada m.č. Praha 10, která bude spolupracovat s Výborem pro strategické investice ZMČ Praha 10 a Komisí pro záležitosti rekonstrukce polikliniky Malešice. Tato Komise je průběžně informována o vývoji přípravy rekonstrukce a zástupci lékařů z Polikliniky Malešice na posledním jednání Komise dne 22.2.2017 apelovali na m.č. Praha 10, aby v zájmu zachování co nejširšího spektra lékařských specializací, která je důležitá především pro pacienty, co nejdříve přijala rozhodnutí o rekonstrukci Polikliniky Malešice – viz zápis z jednání ze dne 22.2.2017 v příloze č. 4 materiálu.

Tento materiál byl Radou projednán dne 9.3.2017.

Příloha č. 1 – Porovnání aktuálního a předpokládaného budoucího stavu Polikliniky Malešice

Aktuální stav





Budoucí stav





Příloha č. 2 – Návrh Memoranda

**Městská část Praha 10**

se sídlem Vršovická 68, Praha 10, PSČ 10138

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

zastoupená .....

k smluvnímu jednání oprávněn .....

bankovní spojení č. ú. 9021-2000733369/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

konstantní symbol: 2418, variabilní symbol: 62416804

na straně jedné (dále jen „**MČ Praha 10**“)

a

**Medifin a.s.**

se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, PSČ 10800

IČ: 62416804

DIČ: CZ62416804

zastoupená Borkem Švecem, předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 158885

bankovní spojení : č. ú. 994404-43135001/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

na straně druhé (dále jen „**Medifin**“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku toto

**memorandum.**

**I.**

Vzhledem k tomu, že:

- A) strany dne 15. 12. 2004 uzavřely nájemní smlouvu o nájmu nemovitých i movitých věcí určených ke společnému užívání a provozování tzv. Polikliniky Malešice tak, jak tyto nemovité i movité věci jsou předmětnou smlouvou (dále též jen „Nájemní smlouva“);
- B) aktuální provozně technický stav Polikliniky Malešice vyžaduje provedení rekonstrukce nemovitých věcí tvořících součást předmětu nájmu dle uzavřené Nájemní smlouvy s tím, že na provedení rekonstrukce se budou podílet obě strany memoranda;
- C) s ohledem na právě uvedené smluvní strany z důvodu přehlednosti, srozumitelnosti a právní jistoty považují za vhodné a účelné detailně specifikovat a konkretizovat své práva a povinnosti v souvislosti s provedením rekonstrukce Polikliniky Malešice, jakož i s nájmem Polikliniky Malešice;

uzavírají strany toto memorandum, kterým v obecné rovině rámcově vymezují základní obchodní principy spolupráce a participace na projektu rekonstrukce Polikliniky Malešice s tím, že obsah tohoto memoranda bude následně specifikován a konkretizován v návazné smluvní dokumentaci, kterou obě strany memoranda zamýšlí v budoucnu uzavřít.

## II. Rekonstrukce Polikliniky Malešice

1. Strany memoranda předpokládají uzavření samostatné smlouvy o společném postupu a spolupráci při rekonstrukci Polikliniky Malešice (dále též jen „Rekonstrukce“) s tím, že uzavřená smlouva bude respektovat níže uvedené principy.
2. Rekonstrukce bude zahrnovat zejména opravy obvodového pláště hlavní budovy polikliniky, úpravy společných prostor včetně vzduchotechniky, vodovodu, kanalizace, rekonstrukci topení, elektrických a slaboproudých rozvodů, dispoziční změny v několika částech polikliniky jakož i opravy a úpravy předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy. Konkrétní určení stavebních úprav bude detailně specifikováno Smlouvou o společném postupu.
3. Projektová dokumentace pro realizaci Rekonstrukce bude zpracována resp. její zpracování zajištěno MČ Praha 10 na vlastní náklady a to nejpozději do 31. 7. 2017. Projektová dokumentace bude zpracována tak, aby reflektovala připomínky společnosti Medifin. Takto zpracovaná projektová dokumentace bude schválena společností Medifin a bude použita pro zadávací řízení (viz dále). Projektová dokumentace bude dále zpracována tak, aby byla podkladem způsobilým pro vydání příslušných veřejnoprávních rozhodnutí pro realizaci Rekonstrukce.
4. Zhotovitel Rekonstrukce bude vybrán MČ Praha 10 v postavení zadavatele postupem dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Současně tato cena nabídnutá vybraných uchazečem bude mezi stranami memoranda považována za tržní cenu stavebních prací Rekonstrukce.
5. Společnost Medifin na náklady MČ Praha 10 spojené s Rekonstrukcí poskytne při splnění dalších níže uvedených podmínek částku ve výši 44.547.558,- Kč. Z takto poskytnuté částky bude hrazena cena stavebních prací části Rekonstrukce hrazená MČ Praha 10 na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin.
6. Společnost Medifin částku ve výši 44.547.558,- Kč složí na zvláštní jistotní účet vedený bankou. Úschova bude provedena na základě trojstranné smlouvy stran memoranda s příslušnou bankou s tím, že společnost Medifin je povinna uvedenou částku na jistotní účet složit nejpozději do doby 30 dnů před předpokládaným datem vyhlášení veřejné zakázky na výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci, ne však dříve, než bude zpracována a stranami odsouhlasena projektová dokumentace Rekonstrukce.
7. Finanční prostředky budou z jistotního účtu vypláceny MČ Praha 10 na úhradu ceny stavebních prací dle odst. 5 tohoto článku memoranda. Vyplácení finančních prostředků bude probíhat průběžně dle postupu Rekonstrukce. Podrobnější úpravu vyplácení finančních prostředků z jistotního účtu dle odst. 5. až 7. tohoto článku bude obsahovat smlouva o jistotním účtu a příp. i dohoda o společném postupu.
8. V případě požadavku společnosti Medifin poskytne MČ Praha 10 společnosti Medifin formou nájmu náhradní prostory, a to pro jejich podnájem podnájemcům užívajícím Polikliniku Malešice ke dni uzavření smlouvy o společném postupu. Podmínky budou určeny smlouvou o společném postupu s tím, že pro nájem náhradních prostor budou platit zejména tato pravidla: (i) nájemné bude ve výši 200 Kč /m<sup>2</sup>/rok bez DPH; (ii) společnost Medifin dá náhradní prostory do podnájmu podnájemcům užívajícím nebytové prostory v Poliklinice ke dni uzavření smlouvy o společném postupu, a to za sazbu podnájemného jaké tito platí za užívání ordinace v Poliklinice a pokud by v náhradních prostorech měli více plochy než v Poliklinice, tak za stejné podnájemné jako v Poliklinice.

9. Veškeré náklady, jež společnosti Medifin vznikly nebo vzniknou v souvislosti s Rekonstrukcí tj. zejména náklady na projektovou přípravu rekonstrukce, úpravu a obstarání náhradních prostor pro podnájemce Polikliniky Malešice v rámci Polikliniky i mimo Polikliniku, náklady na stěhování do náhradních prostor, budou hrazeny společností Medifin, která není oprávněna z tohoto titulu požadovat na MČ Praha 10 byt i částečnou úhradu.

### III.

#### Nájem

1. Strany se dále zavazují zohlednit skutečnosti vyplývající z realizace Rekonstrukce a dotýkající se sjednaných podmínek nájmu Polikliniky Malešice, a to uzavřením dodatku nájemní smlouvy s tím, že dodatek nájemní smlouvy bude obsahovat zejména následující:
  - 1.1 Doba nájmu bude prodloužena o předpokládanou dobu Rekonstrukce dle čl. IV. memoranda, tj. o 24 měsíců do 31. 12. 2032.
  - 1.2 Zhodnocení předmětu nájmu z titulu Rekonstrukce bude odepisovat MČ Praha 10. Částka poskytnutá společností Medifin a použitá MČ Praha 10 na úhradu ceny Rekonstrukce v rozsahu dle čl. II. odst. 5 memoranda se pro účely tohoto memoranda resp. návazné smluvní dokumentace považuje za platbu společnosti Medifin na úhradu zvýšeného nájemného podle pravidla uvedeného v odstavci 4 tohoto článku memoranda.
  - 1.3 Předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu předán MČ Praha 10 ve stavu po provedené Rekonstrukci s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a bez nároku společnosti Medifin na jakoukoli finanční či jinou kompenzaci z titulu úhrady ceny stavebních prací na část Rekonstrukce.
  - 1.4 Po ukončení Rekonstrukce a faktickém zahájení užívání předmětu nájmu společností Medifin po provedené Rekonstrukci (bude-li vydáván kolaudační souhlas, pak dnem vydání kolaudačního souhlasu) bude počínaje od prvního následujícího kalendářního měsíce zvýšeno Nájemní smlouvou stanovené nájemné, a to nad částku aktuální výše nájemného stanoveného Nájemní smlouvou. Zvýšení bude provedeno tak, že celková částka vynaložená na cenu stavebních prací Rekonstrukce hrazených na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin (tj. částka poskytnutá dle čl. II. odst. 5 memoranda) se vydělí počtem celých kalendářních měsíců zbývajících do data ukončení nájmu dle odst. 1.1. tohoto článku (31. 12. 2032) a takto vypočtená částka bude připočtena k aktuální výši nájemného. Částka takto vzniklá bude nové měsíční nájemné za užití předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy společností Medifin. Současně bude platit, že celková částka vynaložená na cenu stavebních prací Rekonstrukce hrazených na vrub finančních prostředků poskytnutých společností Medifin (viz čl. II. odst. 5 memoranda) se považuje za částku zaplacenou společností Medifin na úhradu zvýšeného nájemného nově kalkulovaného dle tohoto článku memoranda. Pro odstranění případných nejasností strany výslovně deklarují, že povinnost společnosti Medifin hradit nájemné ve výši a za podmínek stanovených aktuálním zněním Nájemní smlouvy není nijak dotčena. Nebude-li Rekonstrukce ze strany MČ Praha 10 dokončena do 31. 12. 2020, zvýšené nájemné a částka poskytnutá společností Medifin a použitá MČ Praha 10 na úhradu ceny Rekonstrukce v rozsahu dle čl. II. odst. 5 memoranda, se odpovídajícím způsobem proporcionalně poníží.
  - 1.5 Společnost Medifin po provedení Rekonstrukce bez písemného souhlasu MČ Praha 10 nezvýší podnájemné subjektům užívajícím částí předmětu nájmu tak, jak tyto osoby budou jmenovitě uvedeny v dodatku Nájemní smlouvy.

#### IV.

##### Harmonogram

1. Strany memoranda stanoví následující zásadní termíny pro realizaci Rekonstrukce s tím, že tyto termíny budou promítnuty i do smluv, jejichž uzavření je tímto memorandem předpokládáno. Konkrétně se jedná o následující termíny:
  - 1.1 vyhlášení zadávacího řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek pro výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci: nejdéle do 30. 9. 2017;
  - 1.2 uzavření smlouvy s dodavatelem stavebních prací pro realizaci Rekonstrukce: nejdéle do 1. 2. 2018;
  - 1.3 realizace všech stavebních prací Rekonstrukce se předpokládá v délce 24 měsíců: nejdéle do 30. 6. 2020;
  - 1.4 složení částky společností Medifin na jistotní účet dle čl. II. odst. 6 memoranda: nejdéle do dne předcházejícího o 1 měsíc datu uvedenému v bodu 1.1 tohoto odstavce.
2. V případě prodloužení se splněním termínů uvedených v předchozím odstavci, budou smlouvy, jejichž uzavření je tímto memorandem předpokládáno, obsahovat ustanovení umožňující odstoupení od smlouvy. Současně budou obsahovat ustanovení vylučující možnost odstoupení v případě, kdy sice prodloužení nastalo, avšak se zřetelem ke všem okolnostem je zřejmé, že lze důvodně předpokládat splnění konkrétního věcného plnění ve lhůtě, která nebude delší než 6 měsíců. Pravidlo předchozí věty neplatí ohledně závazku složení finanční částky na jistotní účet dle odst. 1 bod 1.4 tohoto článku.
3. Strany memoranda předpokládají uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy ve stejném okamžiku. Předpokladem uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy je zpracování kompletní projektové dokumentace Rekonstrukce ze strany MČ Praha 10 a její odsouhlasení ze strany společnosti Medifin. Předpokladem pro vyhlášení zadávacího řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek pro výběr dodavatele stavebních prací pro Rekonstrukci je uzavření smlouvy o společném postupu a dodatku Nájemní smlouvy.

#### V.

##### Společná a závěrečná ustanovení

1. Smlouva o společném postupu, jejíž uzavření je předpokládáno tímto memorandem, nebude obsahovat žádná ustanovení o smluvních pokutách.
2. Obsah tohoto memoranda nelze vykládat jako závazek k uzavření budoucích smluv, ani se tohoto nároku není možno domáhat soudní cestou. Strany memoranda se však zavazují respektovat obsah tohoto memoranda při smluvních jednáních o finální podobě smlouvy o společném postupu a o dodatku Nájemní smlouvy.
3. Toto memorandum je vyhotoveno ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, dvě pro každou stranu.

V Praze dne..... 2017

V Praze dne..... 2017

.....

MČ Praha 10

.....

Medifin



Kaplan & Nohejl  
Advokátní kancelář  
Římská 104/14, 120 00 Praha 2 – Vinohrady  
tel.: +420 277 779 031, fax: +420 277 779 030  
e-mail: akkn@akkn.cz, www.akkn.cz

Úřad městské části Praha 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 Praha 10

K rukám Mgr. Petra Janů,  
pověřeného vedením odboru majetkoprávního

Naše zn.: MED N 34

V Praze dne 22. 9. 2016

**Věc: Stavební úpravy Polikliniky Malešice**

Vážený pane magistře,

opět se na Vás obracím v právním zastoupení obchodní společnosti Medifin, a.s., se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, PSČ 10800 a dovoluji mi, abych shrnul dosavadní jednání a stanovisko mého klienta ohledně realizace rekonstrukce Polikliniky Malešice, jak jsme jej naposledy prezentovali na jednání, které se konalo dne 14.9.2016.

Předně bych chtěl touto cestou ještě potvrdit, že prioritním zájmem mého klienta je, aby v součinnosti s Městskou částí Praha 10 bylo co nejdříve přistoupeno k zahájení modernizace Polikliniky Malešice tak, aby tato opět splňovala požadavky moderního plně funkčního zdravotnického zařízení, kde bude v co nejširším rozsahu v nově upravených prostorách poskytována zdravotní péče pro občany Městské části Praha 10.

Jak jsem již uváděl při našich osobních jednáních, právní úprava realizace provádění výše zmiňovaných stavebních úprav, jak byla v návaznosti na znění dodatku č. 6 k Nájemní smlouvě ze dne 24.5.2013 zapracována do ze strany Městské části Praha 10 připraveného návrhu úplného znění nájemní smlouvy, je bohužel z právního pohledu relativně riziková a především napadnutelná pro rozpor s právem veřejných zakázek. Mám nyní za zbytečné zde detailně písemně rozvádět důvody, odkazují v tomto směru např. na rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 2.5.2014 č. j.: ÚOHS-S92/2014/VZ-9251/2014/521/SWa a v tomto směru jsem připraven kdykoli Vám či právním zástupcům Městské části Praha 10 poskytnout detailní vysvětlení.

Z výše uvedeného důvodu se společnost Medifin, a.s. rozhodla navrhnout Městské části Praha 10 v souvislosti s realizací stavebních úprav následující:

- společnost Medifin, a.s. deklaruje, že **k dnešnímu dni disponuje finančními prostředky přesahujícími částku 40.000.000,- Kč, které má v úmyslu účelově použít a to na rekonstrukci a modernizaci Polikliniky Malešice;**

Kaplan & Nohejl, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Římská 104/14, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, společnost zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Č, vlistík 22907810, 03239 898, DIČ: CZ 03239898

Mgr. Tomáš Kaplan, advokát, ev. č. ČAK 9160, Mgr. Lukáš Nohejl, advokát, ev. č. ČAK 9636  
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. 21105233322700, IBAK: CZ35 2700 0000 0071 1052 3332 SWIFT: BACX CZ PP

- společnost Medifin, a.s. prohlašuje, že je **okamžitě připravena výše uvedené finanční prostředky deponovat na zvláštní svěřenecký účet**, který by byl zřízen účelově a to za účelem úhrady nákladů vzniklých v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí a modernizací Polikliniky Malešice;
- společnost Medifin, a.s. je připravena akceptovat případné rozhodnutí Městské části Praha 10 v tom směru, že by to byla Městská část Praha 10, která by realizovala řádným a transparentním postupem dle zákona o veřejných zakázkách provedení rekonstrukce a modernizace Polikliniky Malešice s tím, že **finanční prostředky deponované na zvláštním svěřeneckém účtu, resp. jejich část by byly použity k úhradě nákladů s prováděním stavebních úprav souvisejících.**

Domnívám se, že výše navržený postup je maximálně transparentní a s ohledem na právní rizika celé věci také pro obě smluvní strany nejbezpečnější. Chtěl bych uvést, že pokud by byl výše uvedený princip schválen ze strany Městské části Praha 10, pak můj klient složí předemtné finanční prostředky bezodkladně a to ještě předtím než bude řádně projednána a v orgánech Městské části Praha 10 schválena trojstranná svěřenecká smlouva mezi Městskou částí Praha 10, společností Medifin, a.s. a uschovatelem. Vedle této svěřenecké smlouvy by pak měla být mezi Městskou částí Praha 10 a společností Medifin, a.s. podle našeho názoru uzavřena speciální smlouva, která by řešila záležitosti a vzájemná práva a povinnosti smluvních stran s prováděním rekonstrukce a složením finančních prostředků související (např. součinnost stran, koordinace projektů a realizace stavebních prací, předání podkladů, náklady vzniklé do dnešního dne a do budoucna na straně společnosti Medifin, a.s. atd.).

Vážený pane magistře, pokud by pro Vás výše uvedený návrh byl v principu předběžně akceptovatelný, prosím o sdělení v tomto směru. V součinnosti s klientem bych následně připravil návrh smluvní dokumentace a zajistil deponování finančních prostředků.

V případě jakýchkoli dotazů jsem Vám k dispozici a zdravím.

Mgr. Tomáš Kaplan

Advokát



Mgr. Tomáš Kaplan  
advokát

Kaplan & Nohej, advokátní kancelář s.r.o.  
Římská 104/14, Praha 2 - Vinohrady  
IČ: 03235858, DIČ: CZ03235858

## Příloha č. 4

### **Zápis z 5. jednání Komise pro záležitosti rekonstrukce polikliniky Malešice (KPM)** **ze dne 22.2.2017**

Jednání bylo zahájeno v 15:00 hodin, jednání řídil předseda komise Mgr. Ondřej Počarovský, který přivítal všechny přítomné členy.

*Přítomni: Mgr. Ondřej Počarovský, MUDr. Jan Čechák, MUDr. Zuzana Fillová, MUDr. Markéta Jirásková, Ing. Radomír Luptovský, MUDr. Romana Tylová, pí. Jiřina Vondráková*

*Nepřítomni:*

*Hosté:*

*Ing. Tomáš Pek, 1. zástupce starosty*

*Ing. Jindřich Nepevný, předseda Výboru pro strategické investice (VSI)*

*Mgr. Petr Janů, vedoucí OMP*

Před začátkem jednání komise hlasovala o přítomnosti Ing. Tomáše Peka, 1. zástupce starosty, Ing. Jindřicha Nepevného, předsedy VSI a Mgr. Petra Janů na jednání komise.

| Výsledek hlasování: |       |                     |
|---------------------|-------|---------------------|
| Pro                 | Proti | Zdržel se hlasování |
| 7                   | 0     | 0                   |

#### **1. Schválení programu 5. jednání KPM**

Pro jednání komise byl navržen tento program:

1. Schválení programu
2. Informace o stavu přípravy rekonstrukce polikliniky Malešice
3. Diskuse

Bylo hlasováno o výše uvedeném návrhu. Program byl schválen.

| Výsledek hlasování: |       |                     |
|---------------------|-------|---------------------|
| Pro                 | Proti | Zdržel se hlasování |
| 7                   | 0     | 0                   |

K zápisu z minulého jednání nebyly vzneseny žádné připomínky.

## 2. Informace o stavu přípravy rekonstrukce polikliniky Malešice

Ing. Luptovský informoval o tom, že již vstoupili do jednání s hygienickou stanicí (HS). HS před podáním žádosti o stanovisko upozornila, že aby mohlo být stanovisko kladné, musí dojít ke změnám v rozložení jednotlivých místností, a to jak v BD Malešice, tak i na poliklinice. Nejvíce se to týká záchodů (nutno oddělit) a RTG. Nyní se překresluje rozložení tak, aby žádost měla šanci na kladné stanovisko. Po stanovisku hygieny může proběhnout řízení, kterým se změní prostory v BD Malešice z bytů (ubytovacích jednotek) na ordinace. Pak je teprve možné rozšíření registrací. Pro rozšíření registrace očekává Medifin plné moci od lékařů. Těm, kteří plné moci dají, rozšíření registrace (jiné umístění ordinace) Medifin zajistí. Mgr. Janů uvedl, že ze strany MČ by překreslení rozmístění ordinací a budovy mělo být hotové do půlky března. Bude se také měnit umístění ordinací praktiků a pediatrů a bude se měnit umístění rentgenu - to také v rámci překreslení do půlky března.

Na základě opravených plánů by měla vydat HS stanovisko, pak může proběhnout řízení, které změní způsob užívání na ordinace.

Medifin stále počítá s tím, že v BD Malešice využije třetí patro a půlku čtvrtého patra.

Stomatologové – je vyřešeno jejich umístění. Mgr. Janů uvedl, že prostory Na Hroudě nejsou nyní zkolaudované jako zubní ordinace - může se tak stát, až po dovybavení prostor potřebnou technikou. Smolenská je kolaudována na stomatologické ordinace, jelikož ty v prostorách již před tím byly.

Parkoviště – MEDIFIN navrhl režim zpoplatněného provozu, za účelem krátkodobého parkování pro pacienty – zpoplatnění. Přes den 30 Kč po půl hodině, pak 30 za hodinu. V noci by měl být jiný režim, aby zde mohli parkovat místní obyvatelé (např. 30 Kč za celou noc). Nejednoznačný postoj KÚR – zatím k tomu není jasné usnesení. Po dobu rekonstrukce bude zcela určitě část parkoviště zabrána pro stavební práce.

Zástupci MČ uvedli, že základním krokem je schválení záměru rekonstrukce zastupitelstvem městské části. K tomu je ještě potřeba schválit (též ZMČ) memorandum mezi MČ a Medifinem o průběhu rekonstrukce. Základní je, aby se obě strany dohodly, že proběhne rekonstrukce, na které budou spolupracovat. Důležitou součástí bude závazek Medifinu, že složí finanční prostředky určené na spolufinancování rekonstrukce na depozitní účet. Následně z nich bude hrazena část nákladů na rekonstrukci (MČ) a související náklady (MEDIFIN). Memorandum o rekonstrukci je téměř připraveno. Mgr. Janů uvedl, že ihned po skončení tohoto jednání bude probíhat další kolo jednání se zástupcem Medifinu. Do konce příštího týdne bude memorandum zasláno kompetentním zastupitelům k jednání pracovní znění memoranda.

Další součástí Memoranda je závazek MČ poskytnout náhradní prostory pro lékaře z polikliniky. Lékaři budou hradit nájemné za m<sup>2</sup> ve stejné výši jako platí v poliklinice (max. však stejné celkové nájemné). Reko hotova nejpozději do 31.12.2020.

Závěrem zaznělo, že stále je vůle, aby alespoň první práce začaly probíhat ještě v roce 2017, ale již je více než zřejmé, že to se bude jednat o práce, které ještě nebudou vyžadovat stěhování lékařů. Hlavní část rekonstrukce by měla proběhnout v roce 2018 a 2019. Celkově

dokončeno by mělo být nejpozději 31. 12. 2020, jedná se o mezní termín, předpokládáno je ukončení dříve.

V diskusi k tomuto bodu také zaznělo, že z pohledu lékařů vše probíhá velmi pomalu. Lékaři by byli rádi, aby bylo zřejmé, že pro městskou část je poliklinika důležitá zejména množstvím specializací, které se zde nacházejí. Bylo by nešťastné, kdyby tomu tak nebylo nadále. Na tom se shodli všichni přítomní. MČ je v situaci, kdy by jako soukromý subjekt asi mohla postupovat rychleji tím, že by v některých případech riskovala (např. již teď by na své riziko mohla zadat stavební dokumentaci). Bohužel v podmínkách hospodaření s veřejnými prostředky takové postupy možné nejsou. Všichni přítomní se také shodli na tom, že pro vyjasnění požadavků a předání informací o vývoji je tato komise velmi vhodnou platformou.

### **3. Diskuse**

Nejdůležitější část diskuse proběhla v předchozím bodě.  
Termín příštího jednání bude členům KPM zaslán.

Předseda komise poděkoval všem za účast a v 16:15 hodin jednání ukončil.

Zapsal: P. Petřík, tajemník komise  
Schválil: Mgr. Ondřej Počarovský, předseda komise