

Proč se Praha 6 vzdala svých milionů?!

**PRONÁJEM POLIKLINIKY POD MARJÁNKOU
SPOLEČNOSTI COMITIA MEDICAL**

V Praze dne 4. listopadu 2014



Nadační fond proti korupci (dále jen „NFPK“) tímto prohlašuje, že všechny zde uvedené informace byly získány v souladu s platnými zákony České republiky a při jejich získávání nebyly použity žádné penetrační metody a nebyly „nabourávány“ emailové schránky nebo informační systémy fyzických nebo právnických osob.

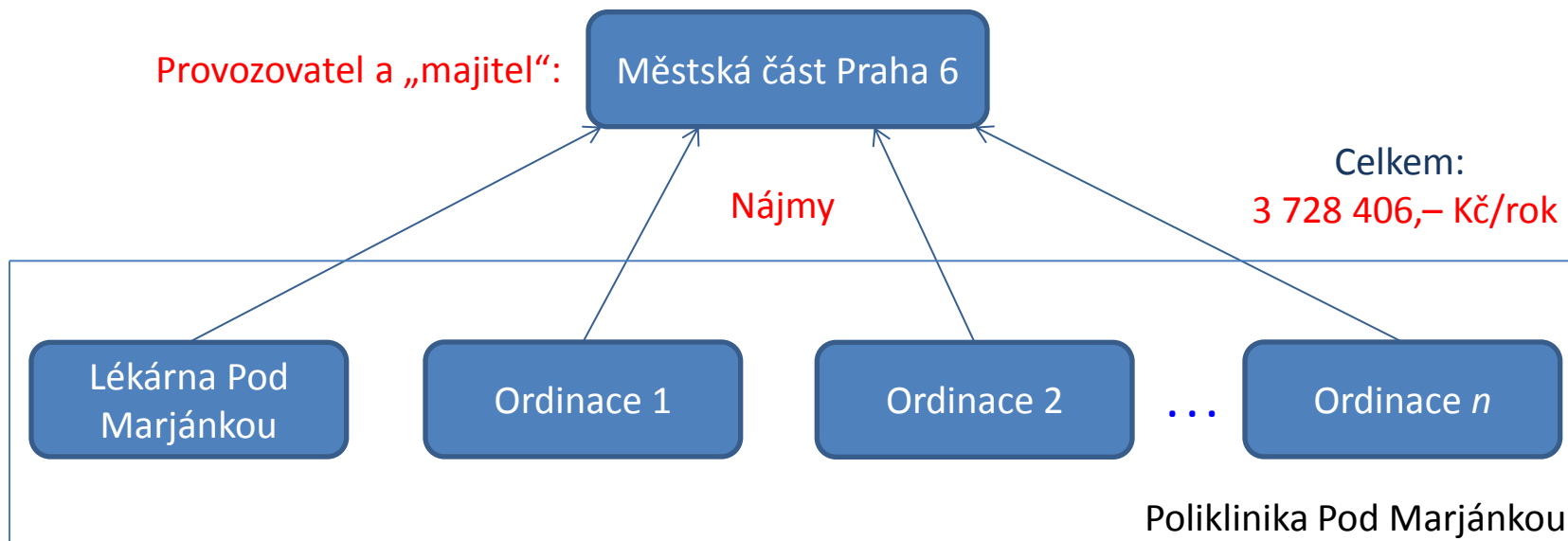
NFPK dále prohlašuje, že v případě získávání informací od fyzických osob tak činí výhradně bezúplatně. Všechny fyzické osoby poskytly NFPK informace dobrovolně a bez jakýchkoliv nároků.

1. Poliklinika Pod Marjánkou – pojmy.
2. Shrnutí a odhad škody za 30 let.
3. Podrobněji: výběrové řízení a vítěz.
4. Podrobněji: alarmující náležitosti nájemní smlouvy.
5. Další zjištění NFPK.

POLIKLINIKA POD MARJÁNKOU – POJMY

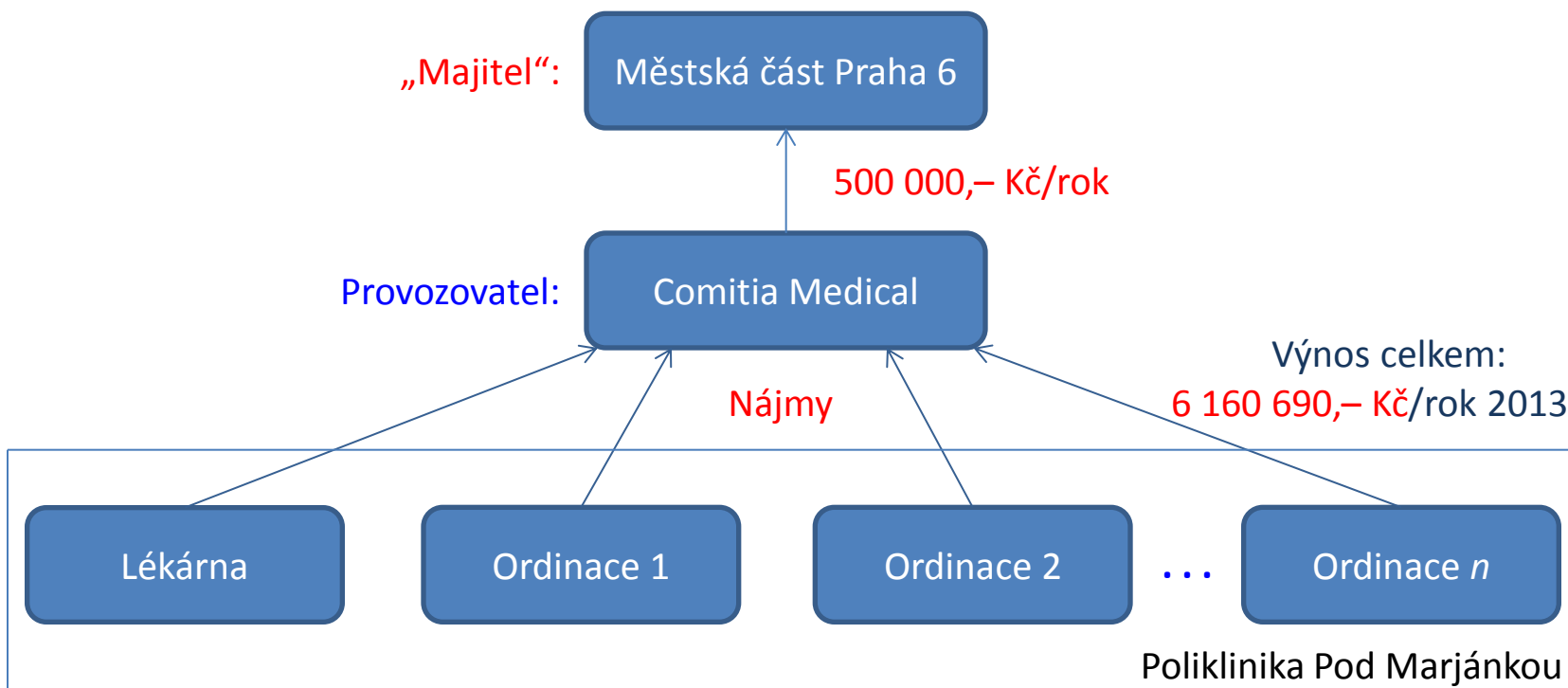


Městské části Praha 6 je svěřen areál Polikliniky Pod Marjánkou v Břevnově, jehož vlastníkem je hlavní město Praha. Jedná se o **budovu** polikliniky (podlahová plocha nebytových prostor kolem **6000 m²**) a o **pozemky** (výměra kolem **5300 m²**). **Městská část Praha 6** pronajímala polikliniku soukromým ordinacím, laboratořím apod., za což inkasovala roční nájem **přibližně 3,7 milionu** korun.



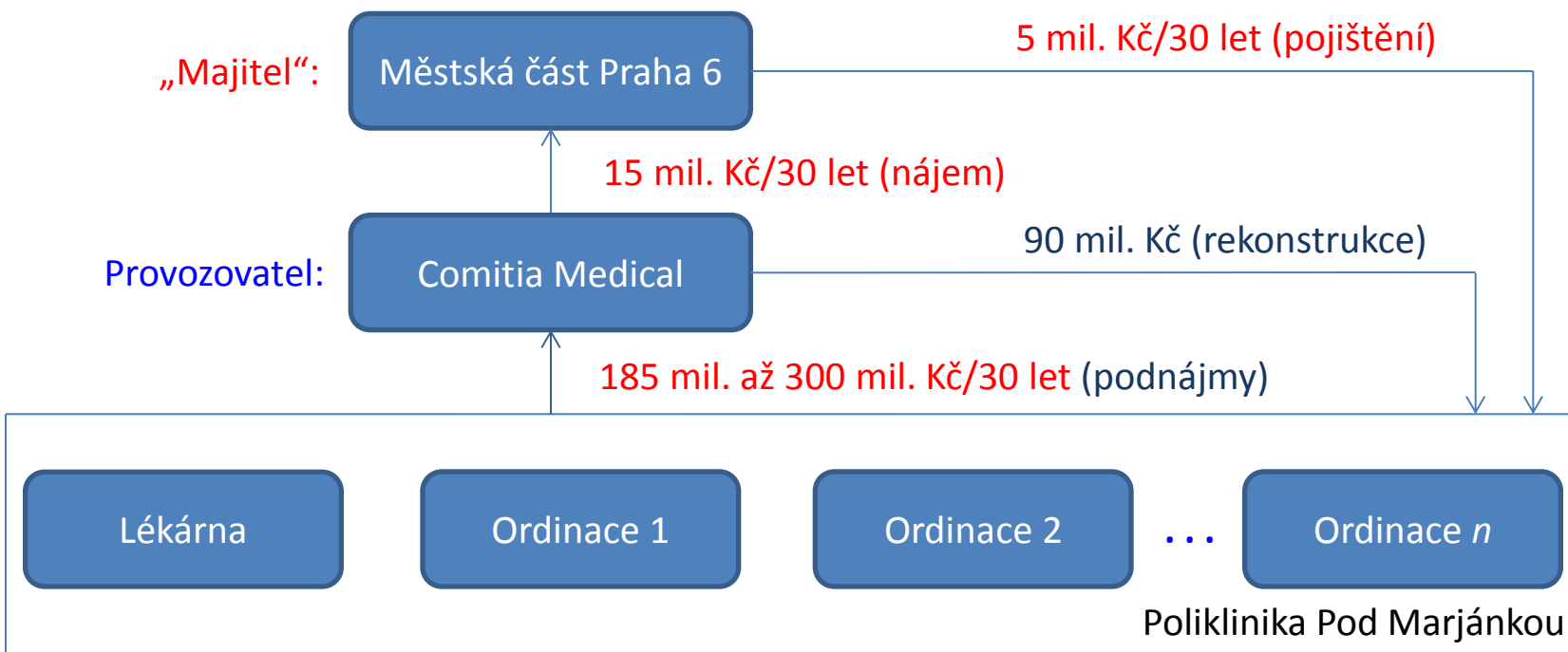
VÝNOSY Z PRONÁJMŮ ZA ROK

V listopadu 2010 podepsal za **Městskou část Praha 6** její starosta Mgr. **Tomáš Chalupa** se společností **Comitia Medical** nájemní smlouvu o pronájmu areálu Polikliniky Pod Marjánkou s ročním nájmem ve výši **půl milionu** korun, a to na dobu **30 let**. Nájem představuje **7 korun za metr** čtvereční nebytových prostor **za měsíc!**



SHRNUTÍ A ODHAD ŠKODY ZA 30 LET

Nový **provozovatel** se v nájemní smlouvě zavázal v budově provozovat nestátní zdravotnické zařízení (např. skrze podnájemy s lékaři) alespoň v rozsahu, v jakém bylo provozováno původně, a dále se zavázal na své náklady provést **rekonstrukci** budovy polikliniky v objemu **90 milionů** korun. Výnos **provozovatele** z podnájemních smluv s lékaři (laboratořemi apod.) za rok 2013 činil **6 160 690,- Kč**, a to při obsazenosti prostor budovy polikliniky **63 %**. Pokud by po celou dobu **30 let** trvání nájmu inkasoval **provozovatel** na podnájmech ročně **pouze** tuto částku, inkasoval by celkem přibližně **185 milionů** korun (při **plné** obsazenosti by to však mohlo být až **300 milionů** korun). **Profit provozovatele** by tak mohl činit **95 milionů** korun (při **plné** obsazenosti až **210 milionů** korun). Naproti tomu **Městská část Praha 6** se zavázala udržovat **pojištění** budovy proti škodě, což za 30 let představuje odhadem **5 milionu** korun, takže její **profit** bude kolem **10 milionů** korun.



Městská část Praha 6 uzavřením **30leté** nájemní smlouvy na pronájem areálu Polikliniky Pod Marjánkou dala novému **provozovateli** – soukromé společnosti **Comitia Medical** – možnost vydělat **95 až 210 milionů** korun, které by mohla (po odečtení přibližně **5 milionů** korun coby nákladů na pojištění) jako profit inkasovat sama, a namísto toho přijala profit pouhých **10 milionů** korun (za **30 let!**). Mimoto, **hodnota stavební části rekonstrukce** budovy polikliniky, schválená **Městskou částí Praha 6** při předložení projektové dokumentace, je o necelých **13 milionů nižší**, než je hodnota stavební části rekonstrukce budovy, ke které se **provozovatel** původně zavázal v nájemní smlouvě (podrobněji vizte níže). Samotná nájemní smlouva je navíc psána výrazně ve prospěch nového **provozovatele** (podrobněji vizte níže) a např. podnikatelské riziko je de facto přeneseno na **Městskou část Praha 6**. Jelikož nový **provozovatel** měl v roce 2013 pouze **čtyři** své zaměstnance, kteří se sami podíleli např. na odklizení sněhu, je s podivem, že **Městská část Praha 6** nenašla ekvivalentní kapacity, které by jí umožnily provozovat fungování polikliniky svépomocí tak, jak to činila před uzavřením nájemní smlouvy. Argument, že **Městská část Praha 6** by obtížně sama sháněla prostředky na celkovou rekonstrukci budovy (v objemu zamýšlených 90 milionů korun) je ovšem relevantní. Podle informací NFPK je však nový **provozovatel** nyní v situaci, kdy **není schopen splatit do konce roku 2014 své závazky ve výši 26 milionů korun**, nehledě k tomu, že intenzivně nyní řeší, jak dále financovat zbývající část rekonstrukce budovy polikliniky. Rekonstrukce přitom musí být provedena **do konce září 2017**. Poznamenejme, že jedno z kritérií, díky kterému právě společnost **Comitia Medical** byla vybrána ve výběrovém řízení coby nový **provozovatel** areálu Polikliniky Pod Marjánkou, znělo „*reference a předložené garance úspěšného naplnění podnikatelského záměru*“. Z toho vyplývá, že nový **provozovatel** původně předpokládal, že výnos z podnájmu prostor polikliniky bude výrazně vyšší, než jaký skutečně od roku 2011 byl. Nájemní smlouva mu to plně umožňovala a nový **provozovatel** toho původně využil, avšak i v důsledku ostré veřejné reakce podnájemníků (typicky lékařů) na nové podmínky byl nový **provozovatel** (prozatím) nucen ze svých záměrů slevit.

Perličkou, jak předseda představenstva **provozovatele** (společnosti **Comitia Medical**) žongluje s objemem vynaložených prostředků na rekonstrukci budovy, budiž citace z pozvánky na valnou hromadu uvedené společnosti, která se uskuteční dne 2. 10. 2014. V ní se k závazku provést rekonstrukci budovy polikliniky uvádějí tato slova: „*Představenstvo konstatuje, že ke dni konání této valné hromady byl uvedený závazek vůči MČP6 splněn v rozsahu cca 45 mil. Kč (...). Veškeré tyto úpravy byly provedeny v letech 2011 až 2014 a byly financovány z vlastních zdrojů společnosti (...) v celkové výši 34 mil. Kč.*“ Především představitele **Městské části Praha 6** by mělo zajímat, jak lze pomocí **34 milionů** provést rekonstrukci v rozsahu **45 milionů** korun!

Dne 27. 11. 2009 zveřejňuje **Městská část Praha 6** podmínky výběrového řízení na **30letý** pronájem areálu Polikliniky Pod Marjánkou, mezi nimiž je po zájemci mj. požadováno připravit a uskutečnit vlastním nákladem **rekonstrukci budovy** polikliniky. Ke kvalifikačním předpokladům účasti ve výběrovém řízení mj. patří požadavek, aby zájemce měl zkušenosti s provozem nestátního zdravotnického zařízení po dobu **minimálně 10 let**, pokud však jednu nabídku podá více subjektů, stačí, když uvedený požadavek splní **alespoň** jeden z nich.

Nejvhodnější nabídka měla být vybrána na základě čtyř kritérií, z nichž první dvě zněla „*kvalita předloženého plánu využití a rozvoje objektu*“ a „*reference a předložené garance úspěšného naplnění podnikatelského záměru*“. Do soutěže se přihlásili tři uchazeči, z nichž jeden byl vyloučen pro nesplnění kvalifikačních předpokladů. Dne 31. 3. 2010 komise doporučila za vítěze vybrat **konsorcium** společností **Comitia Medical**, a. s., a **Lékárna Pod Marjánkou**, spol. s r. o. Druhá ze jmenovaných společností v době výběrového řízení provozuje v budově polikliniky lékárnu, což je dle zákona považováno za provoz nestátního zdravotnického zařízení, zatímco společnost **Comitia Medical** vzniká přibližně pět měsíců před vyhlášením výběrového řízení (dne 22. 6. 2009), a tedy zjevně nemůže mít zkušenost s provozem nestátního zdravotnického zařízení po dobu minimálně 10 let a ani reference na svoji činnost. Mezi oběma společnostmi existuje propojení: Ing. Dušan Macháček vlastnil společnost **Lékárna Pod Marjánkou** a současně byl spoluakcionářem a členem představenstva společnosti **Comitia Medical**.

Dne 11. 6. 2010 (čtyři měsíce před komunálními volbami) schválila **Rada** městské části Praha 6 usnesení, v němž rozhodla vyhodnotit jako nejvhodnější nabídku výše uvedeného **konsorcia** a dále schválila uzavřít smlouvu o nájmu budovy a specifikovaných pozemků (na dobu **30 let**), a to se společností **Comitia Medical** (nikoli s uvedeným **konsorciem**). Smlouva tedy měla být uzavřena se subjektem, který vznikl pět měsíců před vyhlášením výběrového řízení a který sám zjevně nesplnil jeden z kvalifikačních předpokladů.

PODROBNĚJI: NÁLEŽITOSTI SMLOUVY

Součástí návrhu nájemní smlouvy byl závazek společnosti **Comitia Medical**, že na své náklady provede rekonstrukci budovy polikliniky, která měla být specifikována v příloze smlouvy a jejíž souhrnná hodnota měla činit přibližně **90 milionů korun**, a to nejpozději do 8 let od nabytí účinnosti smlouvy. Členové **Rady** odsouhlasili text návrhu nájemní smlouvy s chybně číselnými přílohami a aniž by jim byla předložena důležitá příloha, ve které měl být indikativní rozsah rekonstrukce budovy s číselnou hodnotou této rekonstrukce (v samotném textu návrhu smlouvy není částka uvedena).

Dne 2. 11. 2010 podepsal za **Městskou část Praha 6** (dále také jen „**pronajímatel**“) její starosta Mgr. **Tomáš Chalupa** se společností **Comitia Medical** (dále jen „**nájemce**“) nájemní smlouvu, a to na dobu **30 let**. Nejzávažnější náležitosti smlouvy, ve které se **nájemce** zavázal zachovat poskytování specifikovaného rozsahu zdravotní péče, jsou následující:

- **Nájemce** se v nájemní smlouvě zavázal hradit **pronajímateli** za užívání předmětu nájmu (budova, pozemky a příslušenství a movité věci k nim náležející) nájemné ve výši **500 000,- Kč ročně**. Jenom nebytové prostory v budově polikliniky mají přitom výměru podlahové plochy cca 6000 m². Městská část Praha 6 tedy pronajala nebytové prostory „své“ polikliniky za méně než **83,- Kč** (slovy osmdesát tři korun českých) **za metr čtvereční za rok** (to představuje přibližně **7,- Kč za metr čtvereční za měsíc!**). To vše přitom v jedné z nejlukrativnějších částí Prahy. Před uzavřením smlouvy inkasovala **Městská část Praha 6** na nájemném **3 728 406,- Kč ročně**.
- **Nájemce** se zavázal nejpozději do 8 let od nabytí účinnosti smlouvy provést na své náklady rekonstrukci budovy polikliniky podle oceněného indikativního popisu položek, uvedeného v příloze smlouvy, jejichž úhrnná hodnota (bez vypracování projektové dokumentace) činí **84 150 500,- Kč** a včetně vypracování projektové dokumentace pak **90 041 035,- Kč (bez DPH)**. V průvodní zprávě k odsouhlasené realizační stavební projektové dokumentaci však celková hodnota **stavební** části rekonstrukce budovy činí pouze **71 450 863,- Kč bez DPH** (částka tedy v sobě neobsahuje náklady na vypracování prováděcí projektové dokumentace). Tato částka je přibližně o **12,7 milionů korun nižší**, než hodnota stavební části rekonstrukce budovy, **ke které se zavázal nájemce** v nájemní smlouvě. Přesto byla tato hodnota stavební části rekonstrukce budovy odsouhlasena ze strany **Městské části Praha 6 (pronajímatele)**.

- **Městská část Praha 6** se **zavázala** po celou dobu trvání nájmu (**30 let**) udržovat a **hradit pojištění** předmětu nájmu na škodu na něm vzniklou, což představuje podloženým odhadem přibližně **5 milionů** korun.
- **Městská část Praha 6** se **zavázala vypovědět** všem tehdejšími nájemcům nebytových prostor (typicky lékařské ordinace) uzavřené nájemní smlouvy, a to pouze z důvodu, aby nový **nájemce** mohl uzavřít s dotčenými tehdejšími nájemci (typicky lékaři) nové podnájemní smlouvy dle **vlastní libovůle**. Pouze v případě nedohody na nových podmínkách měl být **nájemce** připraven **v krajním případě uzavřít nové podnájemní smlouvy s podmínkami původních nájemních smluv** (tedy smluv, uzavřených mezi **Městkou částí Praha 6** a tehdejšími nájemci – typicky lékaři). Z toho jednoznačně plyne, že **Městská část Praha 6** učinila vše pro to, aby nový **nájemce** mohl výrazně a dle vlastní libovůle zvýšit svůj ekonomický profit z podnájemních smluv s lékaři a s laboratořemi na úkor veřejného zájmu.
- Při porušení svých povinností se **nájemce** zavázal uhradit pronajímateli pokutu ve výši **250 000,- Kč**, resp. **25 000,- Kč**, a to za každé **nájemci** vytknuté porušení smluvních povinností a až po výzvě k odstranění závadného stavu a k tomu poskytnuté **přiměřené** lhůtě. Lze říci, že se jedná o bagatelní výši pokut s ohledem na profit **nájemce** z podnájemních smluv jemu plynoucí.

Nadačnímu fondu proti korupci se podařilo zjistit následující závažné skutečnosti k pronájmu Polikliniky Pod Marjánkou, které potvrzují podezření, že zástupci **Městské části Praha 6** v čele se starostou Mgr. **Tomášem Chalupou** mohli sledovat při vyhlášení výběrového řízení a při uzavření smlouvy o nájmu především zájem soukromého subjektu (**nájemce**):

- **Nájemce** (společnost **Comitia Medical**) plně využil svého práva, které mu dala **Městská část Praha 6**, a předložil podnájemníkům (lékařským ordinacím, laboratořím apod.) nové podnájemní smlouvy, které se výrazně lišily od původních nájemních smluv s **Městskou částí Praha 6**, a to včetně zvýšení nájemného. Podnájemníci, kteří nechtěli přistoupit na nové podmínky, byly ze strany **nájemce** vystaveni tlaku s šikanózním podtextem. Polikliniku na počátku opustilo 14 lékařů (z přibližně 50 ordinací či laboratoří).
- **Nájemce** utržil za rok 2013 výnos z pronájmu Polikliniky Pod Marjánkou ve výši **6 160 690,- Kč**, a to při **obsazenosti** prostor polikliniky **63 %**. Při **plné** obsazenosti by tato částka byla ekvivalentní výnosu z pronájmu ve výši přibližně **9,8 milionů** korun **za rok** (tedy skoro **300 milionů** korun za **30 let**). Připomeňme, že **Městská část Praha 6** ročně inkasovala na pronájmu polikliniky před uzavřením smlouvy přibližně 3,7 milionů korun za rok.
- Dle písemného vyjádření radního **Městské části Praha 6** provedl **nájemce** do konce roku 2013 část rekonstrukce budovy polikliniky v hodnotě přibližně **30 milionů korun**. Dle informací NFPK z toho plných přibližně **25 milionů** bylo proinvestováno v roce **2011** (tedy v prvním roce pronájmu).
- Předseda představenstva **nájemce** (společnosti **Comitia Medical**) v pozvánce na valnou hromadu společnosti, která se uskuteční dne 2. 10. 2014, uvádí k závazku provést rekonstrukci budovy polikliniky tato slova: „*Představenstvo konstatuje, že ke dni konání této valné hromady byl uvedený závazek vůči MČP6 splněn v rozsahu cca 45 mil. Kč (...). Veškeré tyto úpravy byly provedeny v letech 2011 až 2014 a byly financovány z vlastních zdrojů společnosti (...) v celkové výši 34 mil. Kč.*“ Především zástupci **Městské části Praha 6** by měli žádat vysvětlení, jak lze pomocí 34 milionů korun provést rekonstrukci v hodnotě 45 milionů korun!
- Podle informací NFPK nemá v současné době **nájemce** finanční prostředky na pokračování rekonstrukce, ke které se v nájemní smlouvě v objemu přibližně **90 milionů korun zavázal**.