



Městská část Praha 6

doručeno datovou schránkou

K rukám:

1. pana starosty
2. všech členů/členek zastupitelstva Městské části Praha 6
3. všem členům/členkám rady
4. všech členů kontrolního výboru zastupitelstva
5. všem zaměstnancům odboru kontroly

V Praze dne 24. září 2014

Věc: Výzva k ukončení/změny nevýhodné nájemní smlouvy

Vážený pane starosto,
Vážení zastupitelé,
Vážení členové rady,
Vážení členové kontrolního výboru,
Vážení zaměstnanci odboru kontroly,

jsme nevládní nezisková organizace prosazující již šestnáctým rokem principy efektivního a transparentního fungování samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů, korupce a neehospodárnosti a následně informování veřejnosti, přípravě systémových opatření včetně ovlivňování legislativy, a v neposlední řadě šíření protikorupčního know-how. V rámci našich aktivit také poskytujeme veřejnosti bezplatné právní a protikorupční poradenství. Obracíme se na Vás s výzvou k učinění kroků směřujících k ukončení či změně nájemní smlouvy uzavřené mezi Městskou částí Praha 6 (dále již „Městská část“) a společností Comitia Medical a.s., sídlem Vodičkova 1277/19, 110 00 Praha 1, IČ: 28915399 (dále jen „Společnost“) dne 2.11.2010, jejímž předmětem je pronájem areálu bývalé Polikliniky Pod Marjánkou (dále již jen „Nájemní smlouva“), a to z níže uvedených důvodů.

V rámci naší činnosti jsme zjistili následující skutečnosti:

- Nájemní smlouva je sjednána na dobu **30 let**
- nájemné je stanoveno **ve výši 500.000,-Kč ročně**
- nájemce je oprávněn nebytové prostory - ordinace umístěné v areálu bývalé Polikliniky Pod Marjánkou přenechat do podnájmu bez souhlasu Městské části, týká-li se činnost podnájemce poskytování zdravotní či sociální péče, přičemž **výnos z podnájmeného je výlučně příjmem Společnosti**
- **před uzavřením Nájemní smlouvy Městská část pronajímala nebytové prostory - ordinace umístěné v areálu bývalé kliniky jednotlivým nájemcům** (předmětem nájmu tedy nebyl areál jako celek, nýbrž jednotlivé nebytové prostory- ordinace), přičemž výnos z nájmeného pro Městskou část činil:
 - i) **v roce 2008** částku ve výši **3 836 997 Kč**
 - ii) **v roce 2009** částku ve výši **3 907 701 Kč**
 - iii) **v roce 2010** částku ve výši **3 823 291 Kč**
- v čl. 8.2 Nájemní smlouvy se nájemce zavazuje provést **rekonstrukci** předmětu nájmu- budovy v rozsahu **specifikovaném v příloze č. 6 Nájemní smlouvy**- příloha č. 6 Nájemní smlouvy přitom představuje pouze jedinou stránkou, v níž jsou zcela obecně vymezeny předpokládané rekonstrukce společně s cenami předpokládaných



rekonstrukcí, přičemž není jakkoli zřejmý způsob ocenění těchto prací a rovněž specifikace těchto prací s ohledem na jejich uvedenou výši dosahující cca 90 mil. Kč je zcela nedostatečná

- nájemce se v čl. 8.5 Nájemní smlouvy zavazuje provést rekonstrukci předmětu nájmu-budovy nejpozději do 5 let ode dne nabytí právní moci prvního stavebního povolení, nejpozději však do 8 let od nabytí účinnosti Nájemní smlouvy (Nájemní smlouva nabyla účinnosti 1.3.2011- tj. **nejpozději do dne 1.3.2019**, přičemž tato doba **může být ještě prodloužena**, objeví-li se události nezávislé na vůli nájemce – viz čl. 8.9 Nájemní smlouvy)

Z uvedeného vyplývá, že Městská část se zavázala pronajímat předmět nájmu za extrémně zvýhodněné nájemné ve výši **500.000,-Kč ročně** (oproti výnosu v minulých letech na nájemném dosahujícím cca 4 mil. Kč ročně) po dobu **30ti let** oproti závazku **Společnosti zrekonstruovat předmět nájmu** v celkové hodnotě 90 mil. Kč. Jak již však bylo uvedeno výše, rozsah a způsob ocenění prací je v Nájemní smlouvě zcela nejednoznačně vymezen.

Nájemní smlouva navíc obsahuje zcela jednostranně nevýhodná ujednání pro Městskou část ve prospěch Společnosti:

- 1) Nájemní smlouva **neobsahuje sjednání smluvní pokuty**, kterou by **měla právo Městská část požadovat po Společnosti v případě, že tato nesplní svou povinnost provést rekonstrukce ve sjednaném termínu** –tj. nejpozději do 1.3.2019 (s možným prodloužením doby viz výše). Ve smlouvě je pro tento případ **pouze obsaženo právo Městské části vypovědět Nájemní smlouvu bez jakékoli další sankce, jež by mohla být Společnosti Městskou částí uložena**
- 2) **Nájemní smlouva obsahuje v čl. 9.6 ujednání, že v případě, že dojde-li k ukončení nájmu před uplynutím doby, na kterou byla sjednána (tj. 30 let), zavazuje se Městská část uhradit nájemci částku odpovídající Společností provedenému zhodnocení předmětu nájmu- polikliniky, tj. závazek uhradit zhodnocení předmětu nájmu se vztahuje i pro případ, kdy bude smlouva vypovězena Městskou částí pro porušení povinnosti ze strany Společnosti**

V případě, že by Městská část vypověděla smlouvu pro nesplnění povinnosti Společnosti provést rekonstrukci ve smluveném termínu, nebyla by dle Nájemní smlouvy Společnost stížena žádnou sankcí vyjma ukončení Nájemní smlouvy. Městská část by navíc obdržela za předpokladu trvání nájemního vztahu se Společností po dobu **8 let** na nájemném částku **pouze 4 mil. Kč, což odpovídá výši ročního nájmu**, který Městská část obdržela na nájemném před uzavření Nájemní smlouvy (neboť za původních podmínek by **Městská část obdržela za 8 let na nájemném od jednotlivých nájemců nebytových prostor částku ve výši cca 32 mil. Kč).**

S ohledem na uvedené máme za to, že uzavření Nájemní smlouvy s výše uvedeným obsahem je zcela v rozporu se zásadou hospodárnosti a vyzýváme Městskou část, aby bylo přistoupeno ke změně (či ukončení) Nájemní smlouvy, tak aby byly práva a povinnosti smluvních stran nastaveny rovnocenně a nikoli jednostranně výhodně pro Společnost, jak je tomu za stávající platné a účinné Nájemní smlouvy. Žádáme o projednání naší výzvy na zasedání zastupitelstva a rady a přijetí usnesení týkající se změny/ukončení nájemní smlouvy.

Dovolujeme si požádat o podání informace postupu Městské části v uvedené věci.

Příloha: nájemní smlouva uzavřená mezi Městskou částí a Společností dne 2.11.2010

Oživení, o.s.

Mgr. Martin Kameník, předseda sdružení