

Městská část Praha 5
37. schůze Rady městské části Praha 5
konaná dne 30.09.2020
číslo usnesení RMČ/37/1123/2020

5. bod programu

Předkladatel: Bc. Martin Damašek, M.A. (místostarosta MČ Praha 5)

Žádost o prodej pozemku parc. č. 3068 včetně stavby bez č. p. v k. ú. Smíchov od nájemce EUC Klinika Praha a. s.

Rada městské části Praha 5

I. Nesouhlasí

1. se záměrem prodeje pozemku parc. č. 3068 včetně stavby bez č. p., v k. ú. Smíchov, společnosti EUC Klinika Praha a. s., se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, IČO 019 18 028

Poměr hlasování: 6/0/0

Městská část Praha 5

IČ: 000 63 631

Odbor majetku a investic

Nám. 14. října 1381/4

150 22 Praha 5 - Smíchov



MC05P00PAITA

696/20 1.2

Městská část Praha 5
Úřad městské části
nám. 14. října 1381/4

Datum
doručení: - 3. 04. 2020

Číslo
jednací: NOV 48744/2020

Počet listů příloh: — Počet listů: 0

k rukám Ing. Tomáše Beneše, vedoucího odboru OMI

DOPORUČENĚ S DODEJKOU

V Praze, dne 31. března 2020

Věc: Možnost odkoupení pavilonu D v areálu polikliniky Kartouzská 6, Praha 5

Vážený pane inženýre Beneši,

Obracím se na Vás v záležitosti dříve zasláního návrhu ohledně možnosti odkoupení pavilonu D polikliniky Kartouzská 6, Praha 5. Naše společnost by ráda potvrdila trvalý zájem o odkoupení tohoto objektu, jak byl vyjádřen již v dopise zasláném společností Medifin a.s. ze dne 4.1.2017.

Celkový stav této budovy není dobrý, což potvrzují i vypracované znalecké posudky, které si Městská část Praha 5 nechala zpracovat v minulém roce. Budova vyžaduje výraznější rekonstrukci střešního pláště, fasády i vnitřních prostor včetně nezbytných vnitřních instalací.

Cílem naší společnosti by při případném odkupu bylo provedení rekonstrukce objektu a případné navýšení její kapacity, pokud to stavebně technický stav budovy umožní, s budoucím využitím pro zachování a případné navýšení rozsahu poskytované lékařské péče.

V případě, že by tato varianta řešení stavu objektu D byla pro Vaši stranu přijatelná, prosím o sdělení možného postupu.

S přátelským pozdravem,

za společnost EUC Klinika Praha a.s.

MUDr. Michal Bednář, MBA, předseda představenstva

(vlastnoruční podpis bez úředního ověření)

Důvodová zpráva

MČ Praha 5 obdržela žádost od společnosti EUC Klinika Praha a.s., se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1, IČO 01918028 o prodej pozemku parc.č. 3068 včetně stavby, k.ú. Smíchov – pavilonu D, v areálu Polikliniky Kartouzská. Stavba je dle jejich sdělení ve špatném technickém stavu a je třeba rekonstrukce.

Areál Polikliniky Kartouzská se nachází dle územního plánu v ploše s funkčním využitím veřejné vybavení. Žadatel v tomto areálu vlastní pozemek parc.č. 3067/8 včetně stavby č.p. 3341, k.ú. Smíchov – Pavilon Vstup. Dále pozemek parc.č. 3067/7 včetně stavby č.p. 3274 – Pavilon Jih - vlastní společnost Perfect Point s.r.o., se sídlem Praha 5, Kartouzská 3274/10, IČO 07553447. Ostatní nemovitě věci v areálu jsou ve vlastnictví hl.m. Prahy, správa svěřena MČ Praha 5.

Žadatel má s MČ Praha 5 uzavřenu na správu areálu Polikliniky Kartouzská nájemní smlouvu z 19.05.2006 vč. všech dodatků.

Stanovisko OSM

s odkazem na vaši žádost o stanovisko k žádosti společnosti EUC Klinika Praha a.s. o prodej pavilonu D v areálu polikliniky Kartouzská, k.ú. Smíchov, ve vlastnictví hl. m. Prahy, se svěřenou správou MČ Praha 5, sdělujeme:

Jedná se o lokalitu vedenou dle Katastru nemovitostí pro hl. m. Prahu v památkové zóně. K pozemku parc.č. 3068, k.ú. Smíchov, na kterém je stavba občanského vybavení bez č.p., jsou uzavřeny smlouvy o věcných břemenech (inženýrské sítě), jež jsou evidovány v Katastru nemovitostí pro hl. m. Prahu.

Na základě vyjádření Státního pozemkového úřadu vyplývá, že neeviduje restituční nároky ani žádosti podle zák. č. 428/2012 Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

Odbor správy majetku z hlediska svých chráněných zájmů a z důvodu zachování stávajících lékařských odborností nedoporučuje prodej pavilonu D v areálu polikliniky Kartouzská, včetně pozemku parc.č. 3068 v k.ú. Smíchov, ve svěřené správě MČ Praha 5. Jedná se o lokalitu se strategickým umístěním zdravotnického zařízení v dostupné vzdálenosti pro občany MČ Praha 5.

Samotné rozhodnutí uskutečnit prodej či nikoliv však náleží orgánům obce MČ Praha 5.

Odbor správy majetku MČ Praha 5 nezkoumá právní aspekty případného prodeje a nezajišťuje stanoviska jiných odborů (např. OŽP, OLEG, ODP.....).

Právní posouzení

K Vaší žádosti o právní posouzení žádosti o prodej pavilonu D v areálu Polikliniky Kartouzská včetně pozemku parc.č. 3068, k.ú. Smíchov, ve vlastnictví hl. města Prahy, zaslané vnitřním sdělením dne 2. 7. 2020 (MC05X015PIPS), uvádíme následující:

Výpisem z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že budova pavilonu D Polikliniky Kartouzská bez č.p./č.e., je stavbou občanského vybavení, která je součástí pozemku parc.č. 3068, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Smíchov (dále jen „objekt“). Tento objekt byl svěřen do správy Městské části Praha 5, a proto této přísluší vykonávat práva a povinnosti vlastníka k předmětnému objektu, tedy realizovat jeho případný prodej.

Na Městskou část Praha 5 se se svojí žádostí o odkup předmětného objektu obrátila dne 1. 3. 2020, a to prostřednictvím svého předsedy představenstva MUDr. Michala Bednáře, MBA, společnost EUC Klinika Praha a.s., se sídlem Plaňanská 573/1, 108 00 Praha 10 (dále jen „nájemce“), která tímto potvrzuje trvalý zájem o odkup výše uvedeného objektu, kdy svoji žádost odůvodňuje tím, že objekt (budova pavilonu D) vyžaduje výraznější rekonstrukci, kterou by společnost po jejím

případném odkupu provedla včetně případného navýšení její kapacity, přičemž by do budoucna zachovala poskytovanou lékařskou péči.

Z podkladů doložených právnímu oddělení pro posouzení předmětné žádosti vyplývá, že právní předchůdce současného nájemce, tj. společnost Medifin s.r.o., se stala nájemcem a provozovatelem části areálu Poliklinika Kartouzská na základě nájemní smlouvy č. 49/0/OOA/06, ve znění pozdějších Dodatků ze dne 19. 5. 2006 (dále jen „nájemní smlouva“) uzavřené s Městskou částí Praha 5, která dále uzavřela s výše uvedenou společností Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy kupní o převodu vlastnictví k nemovitostem a smlouvu o výstavbě budov č. 19/0/OOA/07 ze dne 16. 5. 2007 (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí“), a to na dobu určitou do 31. 12. 2012, doplněnou o klauzuli, že výzvy k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí doručené po marném uplynutí uvedené lhůty nejsou právně závazné. Obsahem smluvního ujednání byl mj. závazek společnosti Medifin s.r.o. k výstavbě budov určených k provozu zdravotnického zařízení (zejména pavilon Jih a pavilon VSTUP) a závazek smluvních stran uzavřít smlouvu kupní o převodu vlastnictví k nemovitostem na společnost Medifin s.r.o. jakožto kupujícímu, a to u části pozemků parc. č. 3066/2, 3066/3, 3067, 3068 a 3112/2, vše v k.ú. Smíchov.

Dle informací z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že se vlastníkem pavilonu Jih jako budovy č.p. 3274, včetně pozemku jehož je součástí, tj. pozemku parc. č. 3067/7, vzniklého oddělením od pozemků parc. č. 3066/3, č. 3067 a 3068, vše v k.ú. Smíchov, stala společnost Perfect Point s.r.o. Vlastníkem pavilonu VSTUP, včetně pozemku, jehož je součástí, tj. pozemku parc. č. 3067/8, vzniklého oddělením od pozemků parc. č. 3066/3 a 3067/6, obě v k.ú. Smíchov, se stal nájemce, čímž byl smluvní závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí vypořádán (viz úprava smluvní dokumentace v Dodatku č. 20 nájemní smlouvy ze dne 20. 12. 2013).

Dle informací z katastru nemovitostí bylo také zjištěno, že objekt se nachází v památkově chráněném území. Dále je nutno uvést, že vlastnické právo je omezeno zřízeným věcným břemenem (služebnost inženýrské sítě - dle listiny, kterou právní oddělení nemá k dispozici) ve prospěch jiných subjektů, přičemž je třeba upozornit na skutečnost, že při změně vlastníka nemovité věci věcné břemeno nadále trvá a existence věcného břemene by měla být explicitně zmíněna v případné kupní smlouvě, neboť v jeho důsledku dochází k určitému omezení vlastnického práva, což potenciálně může mít vliv na cenu za převod vlastnického práva.

Pro úplnost uvádíme, s odkazem na vnitřní sdělení ze dne 29. 6. 2020, že dle Státního pozemkového úřadu se pozemek parc. č. 3068, v k.ú. Smíchov, nevyskytuje v databázi pozemků, na které byl uplatněn restituční nárok a ani není evidována žádost o vydání výše uvedeného pozemku v k.ú. Smíchov dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti případnému **prodeji** předmětného objektu **z formálně právního hlediska nic nebrání**, zároveň však, s ohledem na právní vztahy se současným nájemcem a jeho právním předchůdcem lze konstatovat, že Městská část Praha 5 **není povinná** takový **převod vlastnického práva realizovat**.

Právnímu oddělení přísluší hodnotit pouze právní aspekty související s prodejem majetku Městské části Praha 5, tedy rozhodnutí uskutečnit prodej či nikoliv již nepatří do kompetence právního oddělení.

Stanovisko OÚR

Odbor územního rozvoje ÚMČ Praha 5 Vám k žádosti společnosti EUC Klinika Praha, a.s., o prodej objektu Pavilonu D vč. pozemku parc.č. 3068 v k.ú. Smíchov, v areálu Polikliniky Kartouzská, Praha 5 – Smíchov sděluje:

Dle aktuálního platného územního plánu sídelních útvarů hl.m. Prahy, v znění opatření obecné povahy č. 55/2018, se pozemek ve vlastnictví HMP a ve svěřené správě MČ parc.č. 3068 v k.ú. Smíchov nachází v ploše s funkčním využitím VV (veřejné vybavení).

V Katastru nemovitostí je předmětný pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Dle návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání je pozemek součástí zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality 034/Smíchov s blokovou strukturou.

Žadatel je vlastníkem pozemku parc.č. 3067/8 a na něm stojícím objektu Pavilonu Vstup č.p. 3341 a nájemcem Pavilonu D v areálu kliniky. Jako důvod odkupu Pavilonu D žadatel uvádí nutnost realizace rekonstrukce objektu z důvodu jeho neuspokojivého celkového stavu (špatný stav střešního pláště, fasády i vnitřních prostor). V rámci plánované rekonstrukce objektu žadatel uvažuje o příp. navýšení jeho kapacity pro zajištění dostatečného rozsahu poskytované lékařské péče.

V areálu Kliniky Kartouzská jsou kromě žadatelova objektu Pavilonu Vstup č.p. 3341 a pozemku parc.č. 3067/8 všechny ostatní pozemky vč. staveb ve vlastnictví HMP a ve svěřené správě MČ Praha 5.

Z hlediska námi chráněných zájmů výše uvedený **prodej nedoporučujeme**. Pozemek a na něm stojící objekt se nachází v areálu ve vlastnictví HMP a svěření správě MČ a dle platného územního plánu se nachází v ploše veřejného vybavení, resp. V ploše sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města (školy, vzdělávání, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa města, záchranný bezpečnostní systém). Pro zajištění daného funkčního využití plochy i do budoucna není vhodné prodávat pozemky, které jsou její součástí.

Usnesení VMI

č. VMI/17/7/2020 z 09.09.2020

Výbor majetku a investic nedoporučuje ZMČ schválit prodej pozemku parc.č. 3068 včetně stavby bez č.p., v k.ú. Smíchov společnosti EUC Klinika Praha a.s., se sídlem Praha 10, Plaňanská 573/1

5/0/0