

Název bodu jednání:

Předložení návrhu postupných právních kroků pro spolupráci města Příbram se společností Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci a provozování objektu č. p. 387 v Příbrami VII

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 12.05.2025, č. usn. 0418/2025

Text usnesení RM: Rada města

1. bere na vědomí

dokument s názvem „Doporučený postup při prodeji a nájmu Lékařského domu“, vypracovaný JUDr. Tomášem Pokorným, advokátem seniorem Frank Bold Advokáti, s.r.o., k zadanému posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy č. p. 387 v Příbrami VII pro provoz ordinací lékařů.

Napsala: Věra Nováková, DiS

Návrhy na usnesení:**I. ZM bere na vědomí**

dokument s názvem „Doporučený postup při prodeji a nájmu Lékařského domu“, vypracovaný JUDr. Tomášem Pokorným, advokátem seniorem Frank Bold Advokáti, s.r.o., k zadanému posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy č. p. 387 v Příbrami VII pro provoz ordinací lékařů.

II. ZM doplňuje

..... (dle případných návrhů podaných na jednání zastupitelstva města)

Důvodová zpráva:

Na jednání Zastupitelstva města Příbram konaného dne 09.09.2024 bylo v rámci projednávaného bodu č. 9 přijato usnesení:

Usn. č. 515/2024/ZM

ZM schvaluje

- 1) revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 446/2024/ZM ze dne 22.04.2024,
- 2) směnu nemovitých věcí ve vlastnictví města Příbram, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na LV 10001 pro obec a katastrální území Příbram, a to: pozemku parc. č. 16, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 104, Příbram I, pozemku parc. č. 15/2, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je budova bez č.p./č.e., objekt k bydlení, pozemku parc. č. 18/4, zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž, pozemku parc. č. 17, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond a pozemku parc. č. 18/5, zahrada, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond, za nemovité věci ve vlastnictví Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 70891095, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram na LV 14134 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory, a to: pozemek parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemek parc.

č. 715/37, ostatní plocha, zeleň. Výše uvedená majetkoprávní dispozice bude sjednána se současným zřízením věcného práva - předkupního práva města Příbram k pozemku parc. č. 16, jehož součástí je stavba č. p. 104, Příbram I, k pozemku parc. č. 15/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 18/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., k pozemku parc. č. 17 a k pozemku parc. č. 18/5, vše v k. ú. Příbram a zřízením věcného práva - předkupního práva Středočeského kraje k pozemku parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, Příbram VII, k pozemku parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory. Přičemž Středočeský kraj doplatí městu Příbram částku ve výši 13.300.000,00 Kč představující rozdíl hodnoty směřovaných nemovitých věcí, stanovených dle znaleckého posudku č. 1305-14/23 ze dne 03.02.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Kamilou Štěpánkovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku města Příbram ve výši 32.600.000,00 Kč a dle znaleckého posudku č. 022456/2023 ze dne 03.06.2023, zpracovaného soudní znalkyní Ing. Evou Valentovou, která stanovila obvyklou cenu nemovitých věcí v majetku Středočeského kraje ve výši 19.300.000,00 Kč. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí každá smluvní strana jednou polovinou.

Návrh směnné smlouvy byl vypracován Středočeským krajem a předložen k připomínkování městu Příbram. Odbor správy majetku do návrhu smlouvy zapracoval veškeré připomínky a následně je zaslal k odsouhlasení na kraj. Dále došlo k podepsání směnné smlouvy a byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. V současné době je objekt polikliniky v majetku města.

Dne 28.05.2025 v souladu s uzavřenou směnou smlouvou Odbor správy majetku provedl fyzickou kontrolu předmětu směny a sepsal protokoly o předání a převzetí nemovitých věcí.

Na základě předchozích jednání pana místostarosty M. Peterky, pana JUDr. T. Pokorného, zástupce společnosti Frank Bold Advokáti, s.r.o. s právním zástupcem společnosti Praktik Pb s.r.o., k právním aspektům formy budoucí spolupráce při užívání pozemku parc. č. st. 1273/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 387, rodinný dům, Příbram VII a pozemku parc. č. 715/37, ostatní plocha, zeleň, vše v k. ú. Březové Hory (viz příloha č. 1) zaslal, prostřednictvím e-mailu dne 21.01.2025, pan JUDr. T. Pokorný panu místostarostovi a paní Mgr. Škubalové, vedoucí Odboru práva a veřejných zakázek, k zadanému posouzení dokument označený jako „Doporučený postup při prodeji a nájmu Lékařského domu“ (viz příloha č. 2).

Odbor správy majetku se předchozích jednání neúčastnil. Předmětný dokument byl k seznámení zaslán vedoucí Odboru správy majetku dne 03.02.2025 prostřednictvím e-mailové zprávy Mgr. Škubalové.

Právní zástupce společnosti Frank Bold Advokáti, s.r.o. byl z podnětu Odboru správy majetku paní Mgr. Škubalovou upozorněn na klíčovou skutečnost, a sice zřízení věcného práva - předkupního práva Středočeského kraje k pozemku parc. č. st. 1273/1, jehož součástí je budova č. p. 387, Příbram VII, k pozemku parc. č. 715/37, vše v k. ú. Březové Hory.

Na základě této skutečnosti zaslal pan JUDr. T. Pokorný upravený návrh postupu při prodeji a nájmu „Lékařského domu“ (viz příloha č. 3).

Vyjádření Komise pro realizaci majetku ze dne 26.02.2025:

I. bere na vědomí

dokument s názvem „Doporučený postup při prodeji a nájmu Lékařského domu“, vypracovaný JUDr. Tomášem Pokorným, advokátem seniorem Frank Bold Advokáti, s.r.o., k zadanému posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy č.p. 387 v Příbrami VII pro provoz ordinací lékařů.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

II. doplňuje

Majetkoprávní dispozice tak, jak je navrhována, se pro město jeví jako značně nevýhodná a město by se nechovalo jako řádný hospodář. Na straně města nejsou žádné záruky, že záměr bude realizován, tak, jak je zamýšlen.

Připomínky/dotazy:

Zřízení věcného práva - předkupní právo Středočeského kraje – po obdržení nabídky k odkupu má 150 dní na případnou akceptaci koupě?!

Parkoviště (462 m2) – nachází se tam cca 4 vyhrazená místa, na KÚ vedeno jako zeleň, ostatní plocha?!

Poliklinika je vedena na KÚ jako rodinný dům, zastavěná plocha a nádvoří – rekolaudace! (Lékárna je vedena jako víceúčelová stavba).

Lékárna by měla mít vlastní přípojku na vodu – potrubí vede poliklinikou! Věčné břemeno užívání?

Stávající nájemce Středočeského kraje – Vzdělávací institut Středočeského kraje - Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků – zdarma, bez smlouvy!

Jak se budou dostávat budoucí nájemníci půdních prostor jiného majitele do svých domovů? Půjdou přes nemovitost města, tj. polikliniku?

Komentář: Záměr provozování „Lékařského domu“ hodnotí KRMM jako potřebný a doporučuje jej. Nedoporučuje ale prodej půdních prostor, doporučuje zatím vestavbu bytů odložit. Později při příznivější finanční situaci by vestavbu bytů ve své nemovitosti mělo realizovat samotné město Příbram.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

Vyjádření Odboru práva a veřejných zakázek ze dne 19.03.2025:

Ze zakázkového hlediska je navržený postup mimo režim zákona, jak je uvedeno v právním rozboru část 5. V mezidobí od zpracování navrženého postupu došlo k legislativní změně, kdy v nejbližší době se očekává účinnost novely zákona, která zvyšuje limit pro zakázky malého rozsahu na 3 000 000,00 Kč bez DPH (novela podepsána prezidentem, účinnost 15 dnů od uveřejnění ve sbírce).

Návrh postupných právních kroků pro spolupráci města Příbram se společností Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci a provozování objektu č. p. 387 v Příbrami VII byl předložen Radě města Příbram k projednání dne 24.03.2025.

Na jednání Rady města Příbram konaném dne 24.03.2025 bylo v rámci projednávaného bodu č. 46 přijato usnesení:

R. usn. č. 0265/2025

Rada města

1. stahuje

materiál z dnešního jednání RM.

Z pokynu pana místostarosty M. Peterky by tento materiál opakovaně předložen radě města k projednání dne 07.04.2025.

Na jednání Rady města Příbram konaném dne 07.04.2025 bylo v rámci projednávaného bodu č. 34 přijato usnesení:

R. usn. č. 0301/2025

Rada města

1. bere na vědomí

dokument s názvem „Doporučený postup při prodeji a nájmu Lékařského domu“, vypracovaný JUDr. Tomášem Pokorným, advokátem seniorem Frank Bold Advokáti, s.r.o., k zadanému posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy č.p. 387 v Příbrami VII pro provoz ordinací lékařů.

Dne 28.04.2025 proběhlo osobní jednání členů rady města s MUDr. Šedivým a jeho právním zástupcem.

Z pokynu pana místostarosty M. Peterky byl tento materiál opakovaně předložen radě města k projednání dne 12.05.2025.

Přílohy:

- 1) Stanovisko k právní formě budoucí spolupráce ze dne 14.10.2024
- 2) Doporučený postup při prodeji a nájmu „Lékařského domu“ ze dne 11.12.2024
- 3) Doporučený postup při prodeji a nájmu „Lékařského domu“ ze dne 24.02.2025



Mgr. Jan Mauric
JUDr. Antonín Jinnák
JUDr. Vladimír Zeithaml
JUDr. Bohuslav Klein
JUDr. Anna Janáková
Mgr. David Feichtner
Mgr. František Šaur
Mgr. et Mgr. Ivana Mauriceová

Město Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram I

Osobně

Vyřizuje:
Mgr. Jan Mauric

E-mail:
jan.mauric@mjzlegal.cz

Naše značka:
JSD007_241014_ltr_to_Město
Příbram_Stanovisko k budoucí spolupráci

Praha
14. října 2024

Věc: Stanovisko k právní formě budoucí spolupráce

Vážený pane starosto,

v právním zastoupení společnosti Praktik Pb s.r.o., se sídlem Politických vězňů 523, Příbram VII, 261 01 Příbram, IČO: 04413369, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 247280 (dále jen „Klient“), která provozuje ordinace praktických lékařů, si dovoluji navázat na Vaši dosavadní komunikaci s Klientem ve věci vzájemné spolupráce při užívání stavby ve vlastnictví Středočeského kraje číslo popisné 387 stojící na pozemku parcelní číslo st. 1273/1 a pozemku parc. č. 715/37 v katastrálním území Březové Hory (dále jen „Budova“), a krátce se vyjádřit k právním aspektům formy budoucí spolupráce. Na úvod si dovoluji vyzdvihnout, že při přípravě tohoto stanoviska jsme vycházeli z následujících skutečností a předpokladů:

Výlučným vlastníkem Budovy je k dnešnímu dni Středočeský kraj, avšak Budova bude převedena do výlučného vlastnictví Města Příbrami, přičemž právě s Městem Příbram bude následně realizována spolupráce tak, jak je tato krátce popsána v tomto stanovisku.

- Mezi Městem Příbram a Klientem bude uzavřena dohoda, na základě které:
 - Klient zajistí zcela na vlastní náklady ve spolupráci s Městem Příbram projektovou dokumentaci k rekonstrukci všech prostor Budovy,
 - Město Příbram zajistí zcela na vlastní náklady ve spolupráci s Klientem kompletní rekonstrukci Budovy s výjimkou půdních prostor Budovy,
 - Klient zajistí zcela na vlastní náklady kompletní rekonstrukci půdních prostor Budovy, kde budou převážně vybudovány bytové jednotky pro lékaře,
 - celá Budova bude ve spolupráci Města Příbram a Klienta rozdělena na jednotky s tím, že všechny jednotky umístěné v půdních prostorech Budovy budou od počátku ve výlučném vlastnictví Klienta, který „odkoupí“ půdní prostory za cenu stanovenou znaleckým posudkem, a všechny ostatní jednotky v Budově budou od počátku ve výlučném vlastnictví Města Příbram,



MAURIC JANÁK ZEITHAML s.r.o. advokátní kancelář | IČO: 03389391 | DIČ: CZ03389391
Matoušova 515/12, 150 00 Praha 5, tel.: +420 222 310 101 | nám. T. G. Masaryka 142, 261 01 Příbram, tel.: +420 318 628 902
Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 230092
E-mail: office@mjzlegal.cz | Internet: www.mjzlegal.cz



Člen mezinárodního sdružení advokátních kanceláří Euro-American Lawyers Group

- všechny jednotky, které budou ve výlučném vlastnictví Města Příbram (tj. jednotky nacházející se mimo půdní prostory Budovy), budou pronajaty Klientovi na 20 let za nájemné ve výši 600.000,- Kč ročně s tím, že Klient uhradí částku ve výši pětiletého nájemného, tedy ve výši 3.000.000,- Kč předem z důvodu a za účelem rekonstrukce Budovy, K JEDNÁNÍ
- předmětem nájmu budou všechny nebytové prostory v Budově nacházející se ve výlučném vlastnictví Města Příbram. Předmětem nájmu nebudou jakékoli movitosti či jakýkoli provoz, ať již zdravotnického zařízení, nebo jakýkoli jiný provoz, podnik, nebo podnikatelský záměr; Město Příbram se nebude ani žádným způsobem podílet na podnikatelské nebo jiné činnosti Klienta,
- Klient bude v pronajatých jednotkách zčásti sám provozovat zdravotnické zařízení - ordinace praktických lékařů, zčásti zajistí provozování jiných zdravotnických zařízení, např. ordinace dětského lékaře, očního lékaře, stomatologie, chirurgie apod., a zčásti bude v těchto jednotkách zajištěno provozování dalších souvisejících nebo doplňkových služeb, např. fyzioterapie, odběr krve, výživové poradenství apod.

Při zvažování možnosti spolupráce jsme zvažovali postupy podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, zejména ohledně koncese, a dále další vhodné smluvní konstrukce, zejména s ohledem na výstavbu jednotek.

Jsme toho názoru, že na danou budoucí spolupráci, tedy vztah mezi Městem Příbram a Klientem rozhodně nebude možné aplikovat dílčí ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ohledně koncese, neboť Klient nebude Městu Příbram poskytovat v rámci rekonstrukce Budovy jakékoliv stavební práce, ani nebude Klientovi ze strany Města Příbram zadáno poskytnutí jiných činností, zejména s ohledem na jejich různorodost, které by jinak provozovalo samo Město Příbram (§ 174 zákona o zadávání veřejných zakázek), které by pravděpodobně dané prostory také jen pronajímalo.

Na Klienta tak přejde pouze riziko pronajimatelnosti Budovy, které dokáže podstatně snížit tím, že sám bude podstatnou část Budovy využívat. Město Příbram nebude Klientovi k žádnému okamžiku cokoli hradit, a to ani při renovaci Budovy ani kdykoli poté. Vztah mezi Městem Příbram a Klientem proto nesplňuje ani jednu ze zákonných podmínek veřejné zakázky nebo koncese.

Vycházejí z ustálené rozhodovací a výkladové praxe považují za důležité poukázat zejména na to, že aby se mohlo jednat o veřejnou zakázku, musí zadavatel (zde Město Příbram) být tou stranou, která vynakládá peněžité prostředky za poskytnuté dodávky, služby či stavební práce. Z těchto důvodů nebude daná budoucí spolupráce mezi Městem Příbram a Klientem naplňovat ani znaky koncese ve smyslu ustanovení § 174 a následující zákona o zadávání veřejných zakázek, jelikož:

- i. „za zadání koncese na stavební práce se považuje uzavření úplatné smlouvy, kterou zadavatel zadá poskytnutí činnosti podle § 14 odst. 3 písm. a), b) nebo c) (zákon o zadávání veřejných zakázek) dodavateli, přičemž protiplnění spočívá v právu brání užitek vyplývajících z provozování stavby, která je výsledkem poskytnutých stavebních prací, nebo v tomto právu společně s platbou“ (viz § 174 odst. 2 zákona o zadávání veřejných zakázek), a

- ii. „za zadání koncese na služby se považuje uzavření úplatné smlouvy, kterou zadavatel zadá poskytnutí jiných činností než podle § 14 odst. 3 písm. a) až c) (zákon o zadávání veřejných zakázek), dodavateli, přičemž protiplnění spočívá v právu brání užitků vyplývajících z poskytování služeb, nebo v tomto právu společně s platbou“ (viz § 174 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek).

V obou případech přitom zákon o zadávání veřejných zakázek předpokládá přenos provozního rizika z poskytování služeb (v tomto případě poskytování zdravotních služeb) spojeného s bráním užitků vyplývajících z tohoto poskytování služeb na dodavatele (viz § 174 odst. 3 zákona o zadávání veřejných zakázek).

V případě budoucí spolupráce mezi Městem Příbram a Klientem se přikláníme tudíž k závěru, že případná aplikace ustanovení o koncesi ve smyslu § 174 a násl. zákona o zadávání veřejných zakázek by neodpovídala zamýšlenému účelu vzájemné spolupráce a nemá oporu v zákoně o zadávání veřejných zakázek.

S ohledem na výše uvedené jsme toho názoru, že nejlepší možnou formou budoucí spolupráce mezi Městem Příbram a Klientem (tj. formou spolupráce navazující na úplnou rekonstrukci Budovy a rozdělení Budovy na jednotky) bude nájemní smlouva na nebytové prostory ve smyslu § 2302 a násl. ve spojení s § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve spojení se smlouvou o výstavbě, přičemž kompletní budoucí spolupráce by byla zakotvena ve smlouvě o smlouvě budoucí. Důvodem pro tento závěr je zejména skutečnost, že hlavním předmětem budoucí spolupráce bude pouze a jen „přenechání (nemovité) věci k dočasnému užívání oproti platbě nájemného“, což je přesnou definicí nájmu (viz § 2201 občanského zákoníku).

S přátelským pozdravem

za Praktik Pb s.r.o.
Mgr. Jan Mauric, advokát



Doporučený postup při prodeji a nájmu „Lékařského domu“

Klient: Město Příbram

Datum: 11.12.2024

Zadání: Posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy pro provoz ordinací lékařů

Zpracovali: JUDr. Tomáš Pokorný



1. Úvod:

Účelem tohoto dokumentu je navrhnout postupných právních kroků pro níže popsanou spolupráci města Příbram s obchodní společností Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci a provozování „Lékařského domu“ (jak je vymezen níže).

2. Shrnutí:

Spolupráci města Příbram se společností Praktik Pb s.r.o. navrhujeme rozdělit na tyto fáze:

- I. Prodej podílu na Lékařském domě společnosti Praktik Pb s.r.o., kdy s podílem bude spojeno pouze právo užívat část budovy – půdní prostor, a právo v tomto prostoru vybudovat nové bytové jednotky.
- II. Rekonstrukce Lékařského domu, kterou zajistí a uhradí město Příbram a současně vybudování nových jednotek v půdním prostoru, které zajistí a uhradí společnost Praktik Pb s.r.o.
- III. Rozdělení Lékařského domu na jednotky a vypořádání spoluvlastnictví města Příbrami a společnosti Praktik Pb s.r.o. tak, že každý bude výlučným vlastníkem předem určeného počtu jednotek.
- IV. Nájem jednotek vlastněných městem Příbram společností Praktik Pb s.r.o.

3. Popis záměru:

- 3.1. Společnost Praktik Pb s.r.o. IČO: 04413369 (dále jen „Investor“) má zájem o zajištění dlouhodobého provozování ordinací lékařů v budově č.p. 387 na pozemku p.č. 1273/1 v k.ú. Březové Hory („Lékařský dům“), kdy s touto budovou souvisí plocha parkoviště na pozemku p.č. 715/37.
- 3.2. Za účelem přilákání lékařů pro provozování praxí v Lékařském domě má Investor zájem od města odkoupit půdní prostor Lékařského domu a na vlastní náklady v něm vybudovat byty pro lékaře. Současně má investor zájem na tom, aby spolu s výstavbou nových jednotek probíhala také rekonstrukce zbývajících částí Lékařského domu a tím se zvýšila kvalita prostředí jak pro lékaře, tak pro pacienty.
- 3.3. Následně má investor zájem pronajmout si dlouhodobě celou budovu (tj. bez podkrovních bytů, které bude mít již ve vlastnictví) od města. Předpokládaná délka nájmu činí 20 let. Jednotlivé ordinace bude Investor částečně využívat sám (pro provoz lékařské praxe), částečně je dá do podnájmu dalším lékařům.
- 3.4. Město Příbram má zájem na dlouhodobém zajištění dostatečné lékařské péče pro své obyvatele.

4. Navrhovaný postup kroků

- 4.1. Úvodem konstatujeme, že níže navrhované kroky na sebe logicky navazují a být budou realizovány na základě několika samostatných právních dokumentů, bude celá „transakce“ předložena k hlasování zastupitelstvu jako jeden celek. Jednotlivé právní dokumenty budou připraveny tak, aby již od začátku byly všechny kroky transakce pro obě strany závazné. Tím bude eliminována riziko, že by k některému z předpokládaných kroků nedošlo a celá transakce

by pak nedosáhla zamýšlených cílů, tj. na jedné straně zajištění fungujících ordinací lékařů, což je zájem města, a ekonomického profitu, což je zájem Investora.

I. Prodej podílu na Lékařském domu a parkovišti

- 4.2. Prvním krokem je prodej podílu na Lékařském domě a parkovišti Investorovi. Velikost prodávaného podílu by měla odpovídat velikosti podlahové plochy nově vybudovaných bytů pro lékaře ve vztahu ke stávající ploše ordinací, přibližně tedy 25-30%. Součástí převodní smlouvy bude i ujednání, že se spoluvlastnickým právem Investora je spojeno pouze právo užívat půdní prostor Lékařského domu. Investor tedy nebude mít v této fázi žádný podíl na příjmech z provozování Lékařského domu. Důvodem, proč je zvolena cesta prodeje podílu na Lékařském domě je ochrana investice Investora, který v další fázi má realizovat výstavbu nových bytů. Bude tyto byty stavět v budově, kterou již spoluvlastní.
- 4.3. Součástí převodní smlouvy bude nejen právo, ale i povinnost Investora vybudovat nové jednotky, které budou následně užívány výlučně zdravotnickým personálem.
- 4.4. Kupní cena za prodej podílu na Lékařském domě bude určena na základě znaleckých posudků, jeden zajistí Investor, jeden zajistí město. Znalec bude mít za úkol určit obvyklou cenu podílu na nemovitosti, se kterým je spojeno jen právo užívat půdní prostor za účelem vybudování nových jednotek, které budou následně připadnou do výlučného vlastnictví.

II. Rekonstrukce budovy a výstavba bytů

- 4.5. Po převodu vlastnického práva k podílu na budově bude přistoupeno k rekonstrukci Lékařského domu a výstavbě nových bytů pro lékaře. Projektovou dokumentaci pro rekonstrukci Lékařského domu zajistí na své náklady Investor. Investor rovněž zajistí na své náklady výstavbu nových bytů. Město zajistí na své náklady rekonstrukci Lékařského domu. Investor poskytne městu příspěvek na rekonstrukci ve výši 3.000.000 Kč. Tento příspěvek bude následně započten na nájemné Lékařského domu.
- 4.6. Důvodem pro oddělení obou stavebních akcí, tj. rekonstrukce domu a výstavba bytů je několik. Jednak lze předpokládat, že náklady na rekonstrukci Lékařského domu přesáhnou částku 6.000.000 Kč a město bude jako veřejný zadavatel povinnost vypsát soutěž dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek („ZZVZ“) na realizaci stavebních prací. Investor jako soukromá osoba není povinná podle ZZVZ postupovat a může tedy stavební práce, které se týkají půdních prostor v jeho výlučném užívání, realizovat i bez výběrového řízení dle ZZVZ. Dále lze předpokládat, že stavebních firem specializujících se na výstavbu půdních bytů je podstatně méně, než firem na rekonstrukci objektů. Výstavba půdních bytů má svá specifika z pohledu správného řešení statiky objektu a především hydroizolace (častým problémem půdních bytů je zatékání). Město tak při zadávání zakázky na stavební práce bude moci vybírat z většího počtu kvalifikovaných uchazečů, protože bude vybírat subjekt pro rekonstrukci domu.
- 4.7. Jako problematické vnímáme koordinaci dvou stavebních firem na jednom staveništi, což ale lze smluvně ošetřit a rizika s tím spojená přenést na tyto stavební firmy.

III. Rozdělení Lékařského domu a parkoviště

- 4.8. Po dokončení nových bytů bude vyhotoveno prohlášení vlastníka, kterým se Lékařský dům rozdělí na jednotky. K další diskusi je to, zda má být i parkoviště reálně rozděleno, nebo bude i nadále ve spoluvlastnictví města a Investora. Následně bude uzavřena dohoda o vypořádání spoluvlastnictví, na základě které budou do výlučného vlastnictví města převedeny jednotky v 1. a 2. NP Lékařského domu (stará část) a do výlučného vlastnictví Investora budou převedeny



jednotky v 3. NP (nové byty). Nejedná se o prodej majetku, jedná se o rozdělení spoluvlastněného majetku.

- 4.9. Ve vztahu k novým jednotkám Investora doporučujeme dojednat předkupní právo města.

IV. Nájem jednotek vlastněných městem

- 4.10. V poslední fázi transakce bude uzavřena s Investorem nájemní smlouva k jednotkám (ordinacím), které vlastní město. Nájemné bude určeno podle aktuálního znaleckého odhadu. Ve výši nájemného by se mělo promítnout také to, že objekt byl zrekonstruován. Lze tedy požadovat vyšší nájemné, než za prostory před rekonstrukcí. S ohledem na dlouhodobost celého záměru je předpokládána doba nájmu 20 let. Nájemné by mělo být pravidelně valorizováno.

5. Zhodnocení z pohledu ZZVZ

- 5.1. Rovněž doplňujeme základní rozbor transakce z pohledu ZZVZ. Lze především poukázat na dvě místa transakce, která by teoreticky pod režim ZZVZ mohla spadat.
- 5.2. Investor poskytne městu bezúplatně projektovou dokumentaci pro rekonstrukci všech prostor Budovy. Vzhledem k tomu, že by případně Úřad pro ochranu hospodářské soutěže („ÚOHS“) hodnotit celou výše popsanou transakci jako jeden celek, lze předpokládat, že by plnění v podobě zajištění projektové dokumentace bylo považováno za součást úplaty městu za převod podílu na Lékařském domě. Byť samotný prodej nemovité věci nepodléhá režimu ZZVZ, mohlo by takové protiplnění být považováno za snahu obejít pravidla ZZVZ. Z opatrnosti tedy doporučujeme, aby hodnota projekčních prací nepřesáhla limit 2.000.000 Kč ve smyslu ustan. § 27 písm. a) ZZVZ.
- 5.3. Výstavba půdních bytů v Lékařském domě spoluvlastněném městem teoreticky může pod režim ZZVZ spadnout, a to s argumentem, že výstavba bude probíhat na majetku města. Bohužel toto riziko nejsme schopni zcela vyloučit s ohledem na málo ucelenou rozhodovací praxi ÚOHS. Toto riziko však nevnímáme natolik velké abychom na jeho základě nedoporučili výše navrhovaný postup. Dle našeho názoru není město povinností postupovat dle ZZVZ z těchto důvodů:
- Při výstavě nebude nakládáno s veřejnými financemi, veškeré náklady nese Investor
 - Výstavba bude realizována na části budovy, která je ve výlučném užívání Investora, město z výstavby nebude mít žádný prospěch
 - Výstavba bude realizována na části budovy, která bude převedena do výlučného vlastnictví Investora
 - Cena/hodnota výstavby se nikterak nepromítne do majetkových vztahů mezi Investorem a městem
- 5.4. Prodej a nájem nemovitých věcí nespadá pod režim ZZVZ.

Toto právní stanovisko je důvěrného charakteru a je určeno výhradně pro potřeby klienta. S ohledem na uvedené nemůže být poskytnuto třetím osobám odlišným od klienta či zveřejněno bez předchozího souhlasu advokátní kanceláře.



Doporučený postup při prodeji a nájmu „Lékařského domu“

Klient:	Město Příbram
Datum:	24. 2. 2025
Zadání:	Posouzení záměru společnosti Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci, prodeji a nájmu budovy pro provoz ordinací lékařů
Zpracovali:	JUDr. Tomáš Pokorný



1. Úvod:

Účelem tohoto dokumentu je navrhnout postupných právních kroků pro níže popsanou spolupráci města Příbram s obchodní společností Praktik Pb s.r.o. při rekonstrukci a provozování „Lékařského domu“ (jak je vymezen níže).

2. Shrnutí:

Spolupráci města Příbram se společností Praktik Pb s.r.o. navrhujeme rozdělit na tyto fáze:

- I. Předložení nabídky na prodej podílu na Lékařském domě a přilehlém parkovišti Středočeskému kraji, a to s ohledem na existenci smluvního předkupního práva.
- II. Prodej podílu na Lékařském domě společnosti Praktik Pb s.r.o., kdy s podílem bude spojeno pouze právo užívat část budovy – půdní prostor, a právo v tomto prostoru vybudovat nové bytové jednotky.
- III. Rekonstrukce Lékařského domu, kterou zajistí a uhradí město Příbram a současně vybudování nových jednotek v půdním prostoru, které zajistí a uhradí společnost Praktik Pb s.r.o.
- IV. Rozdělení Lékařského domu na jednotky a vypořádání spoluvlastnictví města Příbrami a společnosti Praktik Pb s.r.o. tak, že každý bude výlučným vlastníkem předem určeného počtu jednotek.
- V. Nájem jednotek vlastněných městem Příbram společností Praktik Pb s.r.o.

3. Popis záměru:

- 3.1. Společnost Praktik Pb s.r.o. IČO: 04413369 (dále jen „Investor“) má zájem o zajištění dlouhodobého provozování ordinací lékařů v budově č.p. 387 na pozemku p.č. 1273/1 v k.ú. Březové Hory („Lékařský dům“), kdy s touto budovou souvisí plocha parkoviště na pozemku p.č. 715/37.
- 3.2. Za účelem přilákání lékařů pro provozování praxí v Lékařském domě má Investor zájem od města odkoupit půdní prostor Lékařského domu a na vlastní náklady v něm vybudovat byty pro lékaře. Současně má investor zájem na tom, aby spolu s výstavbou nových jednotek probíhala také rekonstrukce zbývajících částí Lékařského domu a tím se zvýšila kvalita prostředí jak pro lékaře, tak pro pacienty.
- 3.3. Následně má investor zájem pronajmout si dlouhodobě celou budovu (tj. bez podkrovních bytů, které bude mít již ve vlastnictví) od města. Předpokládaná délka nájmu činí 20 let. Jednotlivé ordinace bude Investor částečně využívat sám (pro provoz lékařské praxe), částečně je dá do podnájmu dalším lékařům.
- 3.4. Město Příbram má zájem na dlouhodobém zajištění dostatečné lékařské péče pro své obyvatele.



4. Navrhovaný postup kroků

- 4.1. Úvodem konstatujeme, že níže navrhované kroky na sebe logicky navazují a být budou realizovány na základě několika samostatných právních dokumentů, bude celá „transakce“ předložena k hlasování zastupitelstvu jako jeden celek. Jednotlivé právní dokumenty budou připraveny tak, aby již od začátku byly všechny kroky transakce pro obě strany závazné. Tím bude eliminována riziko, že by k některému z předpokládaných kroků nedošlo a celá transakce by pak nedosáhla zamýšlených cílů, tj. na jedné straně zajištění fungujících ordinací lékařů, což je zájem města, a ekonomického profitu, což je zájem Investora.

I. Předkupní právo Středočeského kraje

- 4.2. K Lékařskému domu a přilehlému parkovišti je sjednáno smluvní předkupní právo ve prospěch Středočeského kraje. Na základě tohoto předkupního práva je město Příbram povinno nejprve nabídnout Středočeskému kraji podíly na Lékařském domě a parkovišti, který má v úmyslu převádět na Investora (v podrobnostech viz bod 4.4). Kupní cena případného prodeje mezi městem Příbram a Středočeským krajem má odpovídat tržní hodnotě a být zjištěna znaleckým posudkem. Dle předběžné dohody s Investorem má být kupní cena podílů mezi Investorem a městem stanovena dvěma znaleckými posudky. Doporučujeme tedy, aby již v této fázi byly vypracovány oba posudky. Pro účely nabídky prodeje podílu na nemovitých věcech Středočeskému kraji navrhujeme stanovit nabídkovou cenu jako průměr zjištěných cen oběma znalci s odůvodněním, že takto určená cena lépe odpovídá reálné tržní hodnotě převáděného podílu.
- 4.3. Středočeský kraj má po obdržení nabídky k odkupu 150 dní na případnou akceptaci koupě. Upozorňujeme, že nemovitosti (podíl na nich) musí být převáděny bez jakéhokoliv omezení vlastnického práva, zejména bez jakýchkoliv práv sjednaných ve prospěch třetích osob. Doporučujeme tedy před zahájením transakce ověřit i tuto skutečnost.

II. Prodej podílu na Lékařském domu a parkovišti

- 4.4. V případě nevyužití předkupního práva Středočeským krajem bude dalším krokem prodej podílu na Lékařském domě a parkovišti Investorovi. Velikost prodáváného podílu by měla odpovídat velikosti podlahové plochy nově vybudovaných bytů pro lékaře ve vztahu ke stávající ploše ordinací, přibližně tedy 25-30%. Součástí převodní smlouvy bude i ujednání, že se spoluvlastnickým právem Investora je spojeno pouze právo užívat půdní prostor Lékařského domu. Investor tedy nebude mít v této fázi žádný podíl na příjmech z provozování Lékařského domu. Důvodem, proč je zvolena cesta prodeje podílu na Lékařském domě je ochrana investice Investora, který v další fázi má realizovat výstavbu nových bytů. Bude tyto byty stavět v budově, kterou již spoluvlastní.
- 4.5. Součástí převodní smlouvy bude nejen právo, ale i povinnost Investora vybudovat nové jednotky, které budou následně užívány výlučně zdravotnickým personálem.
- 4.6. Kupní cena za prodej podílu na Lékařském domě bude určena na základě znaleckých posudků, jeden zajistí Investor, jeden zajistí město. Kupní cena by měla být stanovena jako průměr dvou znalecky zjištěných cen. Znalec bude mít za úkol určit obvyklou cenu podílu na nemovitosti, se kterým je spojeno jen právo užívat půdní prostor za účelem vybudování nových jednotek, které budou následně případnou do výlučného vlastnictví.

III. Rekonstrukce budovy a výstavba bytů



- 4.7. Po převodu vlastnického práva k podílu na budově bude přistoupeno k rekonstrukci Lékařského domu a výstavbě nových bytů pro lékaře. Projektovou dokumentaci pro rekonstrukci Lékařského domu zajistí na své náklady Investor. Investor rovněž zajistí na své náklady výstavbu nových bytů. Město zajistí na své náklady rekonstrukci Lékařského domu. Investor poskytne městu příspěvek na rekonstrukci ve výši 3.000.000 Kč. Tento příspěvek bude následně započten na nájemné Lékařského domu.
- 4.8. Důvodem pro oddělení obou stavebních akcí, tj. rekonstrukce domu a výstavba bytů je několik. Jednak lze předpokládat, že náklady na rekonstrukci Lékařského domu přesáhnou částku 6.000.000 Kč a město bude jako veřejný zadavatel povinnost vypsát soutěž dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek („ZZVZ“) na realizaci stavebních prací. Investor jako soukromá osoba není povinna podle ZZVZ postupovat a může tedy stavební práce, které se týkají půdních prostor v jeho výlučném užívání, realizovat i bez výběrového řízení dle ZZVZ. Dále lze předpokládat, že stavebních firem specializujících se na výstavbu půdních bytů je podstatně méně, než firem na rekonstrukci objektů. Výstavba půdních bytů má svá specifika z pohledu správného řešení statiky objektu a především hydroizolace (častým problémem půdních bytů je zatékání). Město tak při zadávání zakázky na stavební práce bude moci vybírat z většího počtu kvalifikovaných uchazečů, protože bude vybírat subjekt pro rekonstrukci domu.
- 4.9. Jako problematické vnímáme koordinaci dvou stavebních firem na jednom staveništi, což ale lze smluvně ošetřit a rizika s tím spojená přenést na tyto stavební firmy.

IV. Rozdělení Lékařského domu a parkoviště

- 4.10. Po dokončení nových bytů bude vyhotoveno prohlášení vlastníka, kterým se Lékařský dům rozdělí na jednotky. K další diskusi je to, zda má být i parkoviště reálně rozděleno, nebo bude i nadále ve spoluvlastnictví města a Investora. Následně bude uzavřena dohoda o vypořádání spoluvlastnictví, na základě které budou do výlučného vlastnictví města převedeny jednotky v 1. a 2. NP Lékařského domu (stará část) a do výlučného vlastnictví Investora budou převedeny jednotky v 3. NP (nové byty). Nejedná se o prodej majetku, jedná se o rozdělení spoluvlastněného majetku.
- 4.11. Ve vztahu k novým jednotkám Investora doporučujeme dojednat předkupní právo města.

V. Nájem jednotek vlastněných městem

- 4.12. V poslední fázi transakce bude uzavřena s Investorem nájemní smlouva k jednotkám (ordinacím), které vlastní město. Nájemné bude určeno podle aktuálního znaleckého odhadu. Ve výši nájemného by se mělo promítnout také to, že objekt byl zrekonstruován. Lze tedy požadovat vyšší nájemné, než za prostory před rekonstrukcí. S ohledem na dlouhodobost celého záměru je předpokládána doba nájmu 20 let. Nájemné by mělo být pravidelně valorizováno.

5. Zhodnocení z pohledu ZZVZ

- 5.1. Rovněž doplňujeme základní rozbor transakce z pohledu ZZVZ. Lze především poukázat na dvě místa transakce, která by teoreticky pod režim ZZVZ mohla spadat.
- 5.2. Investor poskytne městu bezúplatně projektovou dokumentaci pro rekonstrukci všech prostor Budovy. Vzhledem k tomu, že by případně Úřad pro ochranu hospodářské soutěže



(„ÚOHS“) hodnotit celou výše popsanou transakci jako jeden celek, lze předpokládat, že by plnění v podobě zajištění projektové dokumentace bylo považováno za součást úplaty městu za převod podílu na Lékařském domě. Byť samotný prodej nemovité věci nepodléhá režimu ZZVZ, mohlo by takové protiplnění být považováno za snahu obejít pravidla ZZVZ. Z opatrnosti tedy doporučujeme, aby hodnota projekčních prací nepřesáhla limit 2.000.000 Kč ve smyslu ustan. § 27 písm. a) ZZVZ.

5.3. Výstavba půdních bytů v Lékařském domě spoluvlastněném městem teoreticky může pod režim ZZVZ spadnout, a to s argumentem, že výstavba bude probíhat na majetku města. Bohužel toto riziko nejsme schopni zcela vyloučit s ohledem na málo ucelenou rozhodovací praxi ÚOHS. Toto riziko však nevnímáme natolik velké abychom na jeho základě nedoporučili výše navrhovaný postup. Dle našeho názoru není město povinnost postupovat dle ZZVZ z těchto důvodů:

- Při výstavě nebude nakládáno s veřejnými financemi, veškeré náklady nese Investor
- Výstavba bude realizována na části budovy, která je ve výlučném užívání Investora, město z výstavby nebude mít žádný prospěch
- Výstavba bude realizována na části budovy, která bude převedena do výlučného vlastnictví Investora
- Cena/hodnota výstavby se nikterak nepromítne do majetkových vztahů mezi Investorem a městem

5.4. Prodej a nájem nemovitých věcí nespadá pod režim ZZVZ.

Toto právní stanovisko je důvěrného charakteru a je určeno výhradně pro potřeby klienta. S ohledem na uvedené nemůže být poskytnuto třetím osobám odlišným od klienta či zveřejněno bez předchozího souhlasu advokátní kanceláře.