

---

# Bude se stavět u Motola?

---

## Bude se stavět u Motola?

23.6.2008 Euro autor: KATEŘINA MENZELOVÁ

Vedení nemocnice zvažuje developerský projekt s kancelářemi, hotelem a kongresovým centrem

### REALIT

Rozsáhlý developerský projekt zvažuje vedení pražské nemocnice Motol. Na pozemcích patřících nemocnici by mohl soukromý investor postavit kancelářské budovy, obchodní galerii, hotel a kongresové centrum. Atraktivitu parcel, kolem nichž dnes dle dopravních výzkumů prochází denně patnáct tisíc lidí, zvýší v blízké budoucnosti metro. Magistrát počítá s tím, že přímo do kampusu Motola by vedl východ ze stanice trasy A vybudované kolem roku 2014. Ředitel Motola Miloslav Ludvík tvrdí, že ideální by bylo, kdyby se podařilo dokončit projekt ve stejné době jako metro.

### ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH

Architektonický návrh projektu vypracovala společnost Domy. První část by měla tvořit obchodní pasáž. „Po těchto prostorách je již nyní značná poptávka,“ říká Miloslav Ludvík, ředitel Motola. Na retailové prostory by navazovaly kanceláře. Ludvík se domnívá, že o administrativní plochy bude zájem. „Motol je jednou z největších nemocnic ve střední Evropě. Takové prostory by mohly vyžít například farmaceutické společnosti,“ tvrdí Ludvík. Návrh počítá také s vybudováním kongresového sálu, který by měl sloužit především potřebám zdravotnictví. Součástí komplexu bude také hotel. „U velkých nemocnic v zahraničí se dnes ukazuje, že hotely jsou vyhledávanou službou a značně jim roste klientela,“ říká ředitel Motola. Ubytování využívají lidé, kteří musejí podstoupit několikadenní vyšetření a nechtějí bydlet v nemocnici, ale tam, kde budou mít soukromí. V hotelu mohou také přespávat příbuzní pacientů, kteří chtějí být se svými blízkými, na což dnes nemocnice nemá prostory.

V podzemí komplexu by mělo vzniknout zhruba 1500 parkovacích míst. Jejich nedostatek musí Motol řešit každodenně. Součástí projektu je také nová budova lékařské fakulty. Ludvík se domnívá, že by se do prostor mohly případně nastěhovat i další fakulty Univerzity Karlovy.

### PENÍZE NEJSOU

Vedení Motola přiznává, že nemocnice na zamýšlený projekt nemá peníze. Navíc je státní příspěvkovou organizací, a proto si ani nemůže finance půjčit. „Hledáme operátora a investora, který by komplex postavil a provozoval. Pozemek bychom mu dali nebo pronajali,“ vysvětluje Ludvík. Nemocnice však po investorovi také požaduje, aby jí nahradil parkoviště, které je dnes na pozemcích, na nichž by se mělo stavět. Kvůli projektu by se navíc musela zbourat ubytovna sester a léčebna dlouhodobě nemocných. „Za to by nám musel investor postavit takové nové budovy,“ dodává Ludvík. Navíc by nemocnice požadovala část administrativních ploch, a to buď jako spoluvlastník, nebo nájemce. V současné době prý léčebna nemá administrativní zázemí.

Zda a kdy se bude rozsáhlý projekt realizovat, závisí na výpočtech. „Pro mne je klíčové se domluvit s tím, kdo bude platit,“ říká Ludvík. Potřebuje prý najít někoho, kdo je ochoten o projektu vážně uvažovat. V tuto chvíli zatím nejsou ani odhady nákladů, za něž by měl být komplex postaven. Určitě prý jde řádově o miliardy korun. „Není mnoho nemocnic, kterým by se takto podařilo propojit administrativně-kongresové centrum s areálem,“ říká Ludvík. Jedním z lákadel pro potenciální investory je vynikající dopravní spojení. Trasa metra A do Motola by měla být dokončena v roce 2014. „Komplex se musí stavět společně s metrem, protože nelze oddělit stavební práce kvůli budování podzemních parkovišť. Čas nás tedy docela tlačí,“ dodává Ludvík.

Realitní odborníci tvrdí, že propojení komerčních ploch a nemocnice není příliš obvyklé. V případě Motola vidí určité klady. „Rozhodujícím faktorem pro potenciálního investora pro výstavbu komerčních budov v blízkosti Fakultní nemocnice Motol je především skutečnost, že by zde měla stát nová stanice metra,“ říká Ondřej Novotný, analytik mezinárodní realitní společnosti King Sturge. Dopravní dostupnost, a to nejen městskou hromadnou dopravou, je dle něho jedním z klíčových aspektů, na jejichž základě se v Praze firmy rozhodují o relokaci svého sídla. „O projekty, které se nacházejí v těsné blízkosti metra, je zpravidla velký zájem. Motolské pozemky můžeme srovnat s těmi na Proseku. Po rozšíření trasy metra zde hodnota nemovitostí narostla a kancelářská budova Prosek Point může být – také díky své dopravní dostupnosti – příkladem úspěšného projektu,“ dodává Novotný.

## SE ZISKEM

Ředitel Motola přiznává, že většina podobných plánů končí na papíře, protože nemají reálný ekonomický podklad. „Kdyby z předběžných neformálních průzkumů vyšlo, že to ufinancovat nelze, že je to nereálné, pak do toho nepůjdeme,“ říká Ludvík. Domnívá se, že v případě kladných stanovisek a účasti nemocnice na projektu to pro ni bude znamenat jednoznačně zisk. „Budeme mít novou léčebnu dlouhodobě nemocných a ubytovnu sester. To je dnes, kdy je sester nedostatek, velkou konkurenční výhodou,“ říká Miloslav Ludvík. A dodává: „Neumím dnes vyčíslit cenu parcely. Jde o státní majetek a o jeho využití musí rozhodnout vláda. Připravíme pouze návrh.“

Zamýšlený developerský projekt nesouvisí s probíhající rekonstrukcí nemocnice Motol. Její první fáze si vyžádala přibližně 1,5 miliardy korun. V nových prostorách je 186 lůžek, která slouží především menším dětem a jejich doprovodu. Druhá etapa se bude týkat křídel A a D. Vznikne v nich nový komplex operačních sálů a modernizací projde také heliport. Motol má k dispozici přibližně 2,4 miliardy korun, část peněz využije na vybudování náhradních prostor, aby mohly probíhat stavební práce. Motol je jedna ze dvou nemocnic na světě, která má pod jednou střechou všechna odvětví a je určená všem od kojenců až po seniory. Rekonstrukce probíhají bez uzavření areálu, oddělení působí v náhradních prostorách. Stavební práce na druhé etapě by měly začít ještě letos. Skončit mají v roce 2010. „Obálky s nabídkami firem, které mají zájem o zakázku, otevřeme 1. července,“ dodal Ludvík. První etapu provádělo sdružení firem v čele se společností Metrostav. Dalšími účastníky byly Unistav Brno a Železniční stavitelství Brno.

## UŠETŘILI JSME

Celková rekonstrukce Motola vyšla přibližně o 1,7 miliardy korun méně, než byl původní plán. Z dříve požadovaných 4,1 miliardy korun se podařilo snížit náklady na druhou fázi na 2,4 miliardy. Stát by měl uhradit zhruba 80 procent nákladů, zbytek pak nemocnice. Stát si díky úspoře nemusí brát čtyřmiliardový úvěr, čímž ušetří další miliardu na úrocích. Původně se počítalo s tím, že si ministerstvo zdravotnictví půjčí peníze od Evropské investiční banky a splácet je bude dvacet let. „Prověřili jsme všechny možnosti, kde ušetřit. Například jsme znovu zvažovali, zda je třeba tolik operačních sálů. Rozhodně se však snížení dotace nedotkne kvality péče,“ konstatoval loni náměstek ministra zdravotnictví Marek Šnajdr. Dle ministerstva zdravotnictví byla rekonstrukce dětské nemocnice v Motole naplánována chybně. „Kdybychom o tom rozhodovali nyní, rekonstrukce původního oddělení by se vůbec nedělala. Postavili bychom raději novou budovu,“ dodal Šnajdr. S tím, že projekt neodpovídal standardům 21. století. Ten však podpořily předchozí vlády. První část oprav již proběhla a nebylo možné rekonstrukci zastavit.