

Komisia legislatívno – právna Miestneho zastupiteľstva
Mestskej časti Košice – Nad jazerom

Z á p i s n i c a

z 9. mimoriadneho zasadnutia Komisie legislatívno- právnej
zo dňa 12.08.2024

Prítomní:

Predseda: MVDr. Mgr. Anna Jenčová
Člen: Bc. Miroslav Belohorský
Mgr. Pavol Slivka
Bc. Anna Mária Hricková
JUDr. Ján Lemeš

Hostia: Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová – starostka
Mgr. Bernard Berberich – zástupca starostky
PhDr. Patrik Géci – kontrolór
JUDr. Lukáš Skurka - advokát

Zapisovateľ: Mgr. Erika Gordoňová – tajomník

Ďalší prítomní: členovia finančnej komisie

Program:

1. Otvorenie zasadnutia a schválenie programu rokovania
2. Zámer prenájmu OC Čingov – obchodno-verejná súťaž
3. Diskusia, rôzne
4. Záver

K bodu č. 1

Starostka mestskej časti požiadala prítomných predsedov legislatívno-právnej a finančnej komisie o súhlas viesť zvolané zasadnutie. Po vyslovení súhlasu privítala členov komisií, pracovníkov miestneho úradu a ďalších prizvaných. Uviedla, že zasadnutie legislatívno-právnej a finančnej komisie bolo zvolané za účelom prerokovania zámeru na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže týkajúcej sa obchodného centra Čingov.

K bodu č. 2

Starostka v úvode prerokovávaného bodu prítomných informovala o schválenom uznesení č. 227 zo dňa 6.9.2018, ktorým miestne zastupiteľstvo schválilo rekonštrukciu OC Čingov.

Následne prítomných informovala o ďalších krokoch v predmetnej veci, ktorými boli rokovania s bankami, situáciou počas pandémie COVID 19 až po súčasnosť. Ďalej prítomných oboznámila s aktuálnym stavom nehnuteľnosti, o možnom spôsobe riešenia vzniknutého stavu a so zámerom na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže. MČ v súčasnosti nechce predávať svoj majetok. Obchodná verejná súťaž otvára priestor pre viacerých uchádzačov, bude prebiehať 2-kolovo a maximálne transparentne. MČ nerieši priamy prenájom a to z dôvodu, aby sa do súťaže mohlo zapojiť čo najviac záujemcov. Pokračovala vysvetlením, že v podkladoch pripravovaných do súťaže budú podmienky stanovené tak, aby mestská časť neprišla o príjem z prenájmu vo výške cca 90 000,-€, aby prevádzky s ktorými má uzatvorené zmluvy boli chránené a v podkladoch budú uvedené aj klauzuly týkajúce sa zakázaných prevádzok, aby sa na sídlisku nezhoršila kvalita života. V materiály bude taktiež zadefinovaný rozsah rekonštrukčných prác a doby, dokedy sa jednotlivé etapy musia ukončiť. V závere dodala, že MČ má z minulosti veľký investičný dlh a nie je schopná takúto nákladnú investíciu sama vykonať. Následne odovzdala slovo prizvanému JUDr. Skurkovi - advokátovi.

JUDr. Skurka prítomným členom komisií vysvetlil kritické body súťaže. Uviedol, že sa bude jednať o dlhodobý nájom z dôvodu, že ide o veľkú investíciu a aj nájomca bude mať záujem, aby sa mu investícia vrátila. Prihlásení záujemcovia budú musieť preukázať podnikateľský zámer, finančné krytie, odbornosť a skúsenosti z minulosti s takouto aktivitou. Výherca súťaže bude ďalej zaviazaný vykonaním rekonštrukcie na svoje náklady a MČ mu náklady na rekonštrukciu refundovať späť nebude. Výherca súťaže musí MČ naďalej uhrádzať ročné nájomné vo výške 90 000,-€. JUDr. Skurka upozornil, že mestská časť nastaví podmienky tak, aby v prípade potreby bolo možné zo vzťahu vystúpiť.

P. starostka v závere vystúpenia zhrnula, že cieľom je zhodnotenie majetku mestskej časti a to prostredníctvom kompletnej rekonštrukcie. Následne vyzvala o vyjadrenie predsedov komisií.

K bodu č. 3

Predseda finančnej komisie p. Skonc sa vyjadril, že s navrhovaným spôsobom súhlasí a je proti predaju. Skonštatoval, že statika budovy je zlá a kanalizácia je v dezolátnom stave. Následne sa opýtal či výherca súťaže bude mať možnosť na dvore prislúchajúcej nehnuteľnosti niečo postaviť a ako potom bude s platením energií.

Na vyslovenú otázku reagovala starostka vysvetlením, že kritéria budú nastavené tak, aby sa na dvore nič nestavalo a mestská časť energie potom platiť nebude. Pokračovala, že keďže kritéria budú nastavené prísne, v prípade ak bude OVS neúspešná, zvolá sa ďalšie zasadnutie a všetko sa prehodnotí.

Predseda legislatívno-právnej komisie p. Jenčová uviedla, že OC Čingov je v takomto stave už dlho a položila otázku prečo sa to rieši rýchlo teraz a z celého má dojem, že sa veľmi tlačí a má obavy aby sa o OC Čingov neprišlo. Zároveň uviedla, že ju mrzí, že kultúrne stredisko v OC Čingov skončilo a podľa jej slov, ľudia nemajú kam chodiť. Na záver dodala, že je toho názoru, že záujemca je už vybratý.

Starostka na vystúpenie p. Jenčovej reagovala, že OC Čingov sa nezanedbávalo, opravy sa vykonávali, ale je potrebná celková rekonštrukcia. Snaha o rekonštrukciu z vlastných

financií bola, ale prišiel COVID, energetická kríza, vojna na Ukrajine a procesy boli zastavené. MČ si dala vypracovať novú cenovú kalkuláciu rekonštrukcie, ktorá je vo výške 1 900 000 €. Uvedená suma zahŕňa iba stavbu, nie sú tam zarátané ďalšie investície na projekt, inžiniersku činnosť a stav je taký, že mestskej časti žiadna banka tak vysoký úver ako je potrebný na celkovú dôkladnú rekonštrukciu neposkytne. Nehovoriac o skrytých vadách, ktoré sa môžu objaviť až po začatí rekonštrukcie. Fungovanie dvoch kultúrnych stredísk je na sídlisku neopodstatnené a podľa slov starostky, žiaden nájomca vybraný nie je. Starostka v závere svojho vystúpenia uviedla, že o všetkom rozhoduje a schvaľuje miestne zastupiteľstvo a nie starostka MČ.

Predseda finančnej komisie p. Skonc povedal, že akokoľvek by sa mestská časť snažila, peniaze nezíska ani z verejných fondov. Jeho slová potvrdila p. Šmajdová, ktorá povedala, že výzvy na projekty sú vyhlásené na sumu od 10 000,- € do 100 000,-€ a nie je vyhlásená žiadna výzva do ktorej by sa mohla mestská časť zapojiť a tak získať financie na rekonštrukciu obchodného centra.

P. Kmecová v rámci diskusie uviedla, že si váži, že mestská časť chce ísť cestou obchodnej verejnej súťaže a nie cestou predaja. Skonštatovala, že podmienky súťaže budú veľmi prísne a čas ukáže, či nie je potrebné podmienky upraviť.

Kontrolór mestskej časti p. Géci zhrnul celkovú situáciu nasledovne. Mestská časť dlhodobo nie je schopná urobiť rekonštrukciu z vlastných zdrojov. Ročne investuje do opráv OC Čingov značné peniaze, ale stále sú to len opravy. Za účelom získania úveru prebehli v minulosti s viacerými bankami rokovania, ale keďže MČ príjem netvorí, tak k tomu aj banky pristupujú. Výsledkom rokovaní bola možnosť získania úveru cca 690 000,-€, pričom prvá kalkulácia týkajúca sa rekonštrukcie poukazovala na sumu cca 1 500 000,-€. Kalkulácia rekonštrukcie z roku 2022 sa pohybuje už na sume 1 900 000,-€.

Predsedníčka legislatívno-právne komisie p. Jenčová oponovala, že v minulosti mestská časť úver získala a zrekonštruovala budovu miestneho úradu sama.

V rámci diskusie sa o slovo nikto ďalší neprihlásil a preto starostka vyzvala predsedov o prednesenia uznesenia. Každá komisia hlasovala zvlášť. Ako prvá hlasovala o prednesenom uznesení finančná komisia.

Následne vyzvala k hlasovaniu predsedníčka legislatívno-právnej komisie p. Jenčová.

Uznesenie č. 19/2024: Legislatívno - právna komisia **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu s c h v á l i ť zámer na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „zámer OVS“) na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o dlhodobom nájme s podmienkou rekonštrukcie budovy Obchodného centra Čingov na ulici Uralská 3 v Košiciach a p o v e r i ť starostku mestskej časti na vykonanie nevyhnutných úkonov potrebných k začatiu realizácie schváleného zámeru na vyhlásenie OVS.

(Hlasovanie č. 1 z prítomných 5 za , zdržal sa 1)

K bodu č. 4:

Starostka mestskej časti a predsedovia komisií sa poďakovali všetkým členom komisie za účasť a rokovanie komisie vyhlásila za ukončené.

MVDr. Mgr. Anna Jenčová
predseda komisie

zapísala: Mgr. Erika Gordoňová
Košice 13.08.2024