

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice – Nad jazerom

Z á p i s n i c a

z 10. mimoriadneho zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Košice – Nad jazerom dňa 22. augusta 2024

Prítomní: Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová- starostka mestskej časti
Ing. Jana Janotková - prednostka
PhDr. Patrik Géci – kontrolór

Prítomní poslanci: N. Borovský, M. Belohorský, B. Berberich,
A. Gajdošová, A. Jenčová, O. Kmec,
I. Kmecová, R. Lenártová, R. Schwarcz,
P. Slivka

Ďalší prítomní: Ing. Milan Derfiňák – vedúci oddelenia výstavby a IČ
Mgr. Erika Gordoňová – vedúca kancelárie starostky

K bodu č. 1/ Otvorenie zasadnutia

Starostka otvorila 10. mimoriadne zasadnutie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice – Nad jazerom, ktoré bolo v zmysle platnej legislatívy riadne a včas zvolané. Privítala všetkých poslancov, zamestnancov miestneho úradu a advokáta mestskej časti JUDr. Skurku. Skonštatovala, že z celkového počtu zvolených poslancov 13 je prítomných 10. Z rokovania sa ospravedlnila poslankyňa Kleinová a Hricková, takže zasadnutie bolo uznášaniaschopné. Príchod poslanca J. Skonca sa očakával neskôr.

K bodu č. 2/ Schválenie programu zasadnutia

Program mimoriadneho zasadnutia bol oznámený elektronickou formou. Starostka vyzvala prítomných poslancov, aby hlasovali o predložennom programe.

(Hlasovanie č. 1: z prít. 10 za 10, zdržal sa 0, proti 0)

K bodu č. 3/ Určenie zapisovateľky, overovateľov zápisnice a voľba návrhovej komisie

Za zapisovateľku určila starostka Eriku Gordoňovú a za overovateľov zápisnice poslancov R. Schwarcza a P. Slivku. Do návrhovej komisie bol navrhnutá poslankyňa A. Gajdošová.

(Hlasovanie č. 2: z prít. 10 za 10, zdržal sa 0, proti 0)

K bodu č. 4/ Zámer na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme a rekonštrukcii budovy Obchodného centra Čingov na ulici Uralská 3 v Košiciach

Materiál k prerokovávanému bodu bol poslancom zaslaný v elektronickej forme a bol prerokovaný v legislatívno-právnej komisii a finančnej komisii.

Starostka v úvode prítomných upozornila, že rokovanie sa bude zaoberať len zámerom a nie konkrétnymi podmienkami obchodnej verejnej súťaže (ďalej „OVS“) a celý proces bude prebiehať 2-kolovo. Prítomných následne informovala o skutočnostiach týkajúcich sa predmetu zámeru. Budova OC Čingov má viac ako 50 rokov a rozsah investičného dlhu je veľmi veľký. Mestská časť sa už v minulosti snažila situáciu s OC Čingov riešiť. V septembri 2018 schválilo miestne zastupiteľstvo rekonštrukciu obchodného centra vlastníkom, teda mestskou časťou. Mestská časť podnikla viaceré kroky, prebehlo spracovanie štúdie, získali sa kladné stanoviská, ponuka sa zverejnila v periodikách, rokovalo sa so spoločnosťami a oslovili sa investori. Cieľom rokovaní bolo budovu zrekonštruovať a priniesť do mestskej časti služby, ktoré by slúžili obyvateľom. Proces bol v roku 2020 prerušený v dôsledku pandémie COVID-19. Následná ekonomická kríza i vojna na Ukrajine výrazne zasiahli do fungovania samospráv. Mestská časť sa aj napriek týmto skutočnostiam snažila situáciu riešiť a preto si dala v roku 2022 vypracovať novú štúdiu, v ktorej bola uvedená cena rekonštrukcie vo výške cca 1 900 000,-€. Uvedená suma nezahŕňala ďalšie investície ako projekt, inžiniersku činnosť atď.. Za účelom získania úveru prebehli rokovania s bankami, ale výška úveru, ktorá bola ponúknutá z ďaleka nepokrývala náklady na rekonštrukciu.

V súčasnej dobe sa v obchodnom centre nachádza 8 prevádzok, ktoré prinášajú mestskej časti príjem 90 000,-€ ročne. Riešenie stavu obchodného centra má dve možnosti. Keďže mestská časť svoj majetok predať nechce, tak sa ako najvhodnejšia forma javí OVS s podmienkou rekonštrukcie, teda kompletnej obnovy. Aby všetko prebehlo v súlade so zákonom a čo najtransparentnejšie, tak na podmienkach OVS už pracuje advokát mestskej časti. Starostka ďalej povedala, že všetko je v štádiu prípravy, členovia komisií boli s podmienkami OVS čiastočne oboznámení a do doby zverejnenia sú to interné informácie. Pokračovala, že poloha objektu je veľmi dobrá a benefitom pre záujemcu by mala byť dĺžka nájmu. Mestská časť bude pri stanovení podmienok súťaže trvať na tom, že v zrekonštruovanom objekte sa po rekonštrukcii nebudú môcť nachádzať prevádzky, ktoré by zhoršili kvalitu života v mestskej časti.

Starostka pokračovala, že povinnosťou mestskej časti je starať sa o svoj majetok a zveľaďovať ho, a preto ide touto cestou. Obchodné centrum sa v tomto stave neocitlo za posledných 10 rokov, ale je to dlhodobá záležitosť a neriešením sa stav len zhoršuje. V závere svojho vystúpenia starostka zhrnula, že predmetom zámeru je prenájom a rekonštrukcia majetku vo vlastníctve mestskej časti, teda budovy obchodného centra Čingov a nádvoría. Účelom nájmu je rekonštrukcia priestorov vrátane prípojok médií a prevádzkovanie obchodného centra so zachovaním prevádzok poskytujúcich služby obyvateľom podľa vlastného výberu za podmienok dodržania obmedzení určitého druhu prevádzok.

Starostka svoje vystúpenie ukončila a vyzvala prítomných k rozprave.

Ako prvá sa do rozpravy prihlásila poslankyňa Jenčová. Poslankyňa sa vyjadrila, že 10 rokov sa s obchodným centrom nerobilo nič a je toho názoru, že finančné prostriedky sa dali získať. Pokračovala, že mestská časť už nejaký čas nespláca úver a bolo z čoho šetriť. K ušetrením peniazom sa mohli pridať peniaze, ktoré mestská časť dostala za Ukrajinu. Pokračovala, že nájom na 30 rokov je veľmi dlhá doba, a nie je jedno, čo sa stane s majetkom o 30 rokov, teda po skončení nájmu. Poslankyňa vníma túto situáciu tak, ako by si budovu kúpil niekto na splátky a myslí si, že to možno nazvať skrytým predajom. Svoje vystúpenie ukončila vyjadrením, že zámer v tejto chvíli nepodporí. Zároveň dodala, že svoj postoj možno zmení ak uvidí spracované podklady k OVS.

Ďalšia sa do rozpravy prihlásila poslankyňa Kmecová, ktorá reagovala na vystúpenie poslankyne Jenčovej tým, že investičný dlh na budove nevznikol teraz, ale vznikal roky a to aj za predchádzajúceho vedenia mestskej časti. Je toho názoru, že odkladaním riešenia by investičný dlh narastal ďalej. Vyjadrenie „budova na splátky“ znamená zmenu vlastníckych práv a to sa v predkladanom zámere nikde nespomína. Poslankyňa si myslí, že väčšina prenajímateľov má snahu priestory obchodného centra skôr opustiť, než v nich dlhodobo zotrvať vzhľadom na podmienky v akých fungujú, a noví nájomcovia do takých podmienok neprídu. Pokračovala, že pokiaľ OVS bude úspešná, tak mestská časť tým len získa, lebo prebehne rekonštrukcia, investičný dlh už nebude narastať a mestská časť nepríde o výnos z nájmu nehnuteľnosti. Použiť ako argument peniaze za Ukrajinu je nanajvýš nevhodný v čase, keď mesto Košice neposlalo finančné prostriedky schválené v rozpočte a poslankyňa Kmecová to považuje za absurdné. Peniaze, ktoré prišli len pokryli nedostatky v rozpočte, ktoré vznikli konaním mesta.

Do rozpravy sa prihlásil poslanec Schwarcz. Podľa jeho slov je vracat' sa do minulosti zbytočné. Je potrebné riešiť vzniknutý stav tak, aby majetok prinášal mestskej časti príjem. Ako jediné riešenie, ktoré odbremení mestskú časť od rekonštrukcie aj financovania a bude prinášať príjem sa javí práve súťaž. Nájmy na 20 – 30 rokov sú podľa slov poslanca úplne bežné. V rámci svojho vystúpenia vyslovil otázku, či v rámci podmienok bude určené v akej dobe prenájmu musí víťaz súťaže objekt zrekonštruovať, a či miestne zastupiteľstvo bude schvaľovať aj konkrétneho nájomcu, alebo bude s víťazom súťaže automaticky uzatvorená zmluva.

Na vyslovené otázky reagovala starostka mestskej časti vysvetlením, že všetko je v príprave. Podmienka rekonštrukcie počas 5 rokov bude presne zadefinovaná v podmienkach.

Ďalšími podmienkami budú: skúsenosť s takýmto projektom, podnikateľský zámer a zábezpeka. Nakoľko sa jedná o veľmi lukratívnu plochu na sídlisku, tak všetko musí byť riadne ošetrené a dobre pripravené. Všetky podmienky a pripomienky budú odkonzultované a zapracované. Čas ukáže ako to s mestskými časťami bude ďalej, ale situácia sa musí riešiť teraz. Benefitom pre mestskú časť v prípade úspechu bude, že nepríde o príjem. Pre víťaza bude benefitom dlhodobý nájom.

Do rozpravy sa prihlásil poslanec Borovský. Poslanec zámer pochválil, ale je presvedčený o tom, že to nebude ľahké. Vyslovil obavu, že môže nastať situácia, že sa do súťaže nikto neprihlási a je si vedomý toho, že sa tejto fárychy treba zbaviť. Pokiaľ sa do súťaže nikto neprihlási, resp. biznis plán sa nebude javiť ako výhodný, tak sa bude musieť zastupiteľstvo v danej veci opäť zísť a bude sa musieť s touto situáciou vysporiadať.

Starostka reagovala, že poslanec Borovský má pravdu, ale v súčasnej dobe nikto nevie povedať ako OVS dopadne. V prípade potreby sa súťaž bude opakovať. Keďže podmienky budú nastavené veľmi prísne, bude možné v prípade z čoho upúšťať. Podľa slov starostky sú na trhu silné spoločnosti, ktoré by mohli mať záujem. Pripúšťa aj možnosť, že sa nikto neprihlási, ale určite treba skúsiť stav riešiť aj touto formou.

Ako ďalší v rozprave vystúpil zástupca starostky Berberich, ktorý situáciu zhrnul nasledovne. Riešeniu stavu objektu sa miestne zastupiteľstvo už pár rokov venuje. V minulosti bolo viacero návrhov, ktoré skončili v zastupiteľstve. Hovorilo sa aj o predaji objektu, ale nakoniec sa zvolila cesta rekonštrukcie. Počas uplynulej doby výška ceny za rekonštrukciu vzrástla a zámer, ktorý si mestská časť zvolila, sa splniť nepodarilo. Zástupca starostky je toho názoru, že túto situáciu je potrebné riešiť, zámer je na stole a prosí všetkých, aby pomohli pri tvorbe čo najlepších podmienok, a to či už z praxe, alebo skúsenosti. Pripúšťa aj stav, ktorý spomenul poslanec Borovský, že sa žiaden záujemca neprihlási. Pokiaľ by tento stav nastal, tak sa nič nedeje a budú sa hľadať ďalšie riešenia.

Do rozpravy sa prihlásila poslankyňa Gajdošová s otázkou, či sa bude čakať kým budova spadne na hlavu, alebo sa bude konať. Pokračovala, že sa určite nejedná o predaj budovy na splátky. V prípade, ak by sa aj jednalo o predaj, položila prítomným otázku, či chcú budovu na splátky s občianskou vybavenosťou, alebo spadnutú budovu.

V rozprave pokračoval poslanec Schwarcz. Uviedol, že situácia sa každým dňom zhoršuje, investičný dlh narastá a atraktivita budovy sa znižuje. Situáciu je potrebné riešiť ráznym krokom, vďaka ktorému sa stav budovy zlepší, a tým aj atraktivita pre nájomcov i obyvateľov. Pokračoval, že podmienky súťaže je potrebné nastaviť tak, aby boli pre mestskú časť čo najideálnejšie a na základe reakcie prípadných záujemcov podmienky prípadne aj korigovať. Následne uviedol príklad z mesta Košice o zámere prenajať budovu ZŠ na Petzvalovej ulici.

V rámci rozpravy nemal nikto z prítomných žiadne otázky ani pripomienky. Starostka rozpravu ukončila a vyzvala návrhovú komisiu o prednesenie uznesenia – **uznesenie č. 90**

(Hlasovanie č. 3: z prít. 10 za 9, zdržal sa 1, proti 0)

K bodu č. 5/ Záver

V závere mimoriadneho zastupiteľstva starostka prítomných poprosila o zdržanlivosť a nerozširovanie informácií týkajúcich sa OVS, nakoľko je všetko zatiaľ v štádiu prípravy.

O slovo sa prihlásila poslankyňa Kmecová. Povedala, že za účelom zachovania mlčanlivosti by mali prítomní podpísať dokument týkajúci sa mlčanlivosti.

Kontrolór MČ reagoval vysvetlením, že poslanci mlčanlivosť podpisujú pri zložení sľubu.

Poslankyňa Kmecová reagovala vysvetlením, že na sociálnych sieťach sa táto téma už teraz preberá, komentuje a zverejňujú sa informácie. Je názoru, že z dôvodu ochrany záujmov mestskej časti je špeciálne pre túto záležitosť potrebné mlčanlivosť podpísať.

Starostka na povedané uviedla, že na zasadnutí komisií, kde bol prítomný aj advokát, nikto žiaden materiál do ruky nedostal a podmienky sa riešili vo všeobecnosti. Informácie boli členom komisií na zasadnutí prezentované kvôli jednoduchšiemu pochopeniu a oboznámeniu sa s celou situáciou.

V závere bodu poslanec Schwarcz prítomných pozval na podujatie, ktoré organizuje občianske združenie Krajina zážitkov, dňa 7.9.2024 v rekreačnej lokalite Jazero. Jedná sa o 2. ročník komunitného koncertu „Jazero spája“ - festival štyroch generácií.

Keďže sa o slovo nikto ďalší neprihlásil, starostka mestskej časti skonštatovala, že program rokovania miestneho zastupiteľstva bol vyčerpaný. Poďakovala sa všetkým za účasť a vyhlásila zasadnutie za ukončené.

Ing. Jana Janotková
prednostka miestneho úradu

Ing. Mgr. Lenka Kováčevičová
starostka mestskej časti

Overovatelia: Róbert Schwarcz
Pavol Slivka

Zapisovateľka: Mgr. Erika Gordoňová