



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Dlhodobý prenájom objektu bývalého kina Družba a súvisiacich pozemkov
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta
Spracovateľ	Oddelenie právne a majetkové
Dátum zasadnutia	23.09.2021
Číslo spisu	MK/A/2021/17532
Uznesenie	MZ MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

v súlade s § 53 ods. 2 písm. d) Štatútu mesta Košice a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení

s c h v a ľ u j e

prenájom nehnuteľností - objektu bývalého kina Družba a súvisiacich pozemkov KN C parcela č. 203/2 a č. 203/1 nachádzajúcich sa na ulici Hronskej v Košiciach **z dôvodov hodných osobitného zreteľa** pre občianske združenie Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174 **za účelom** komplexnej rekonštrukcie objektu (vrátane prípojok médií), zriadenie a budúce prevádzkovanie multifunkčného kultúrno-spoločenského centra s nájomným **1 €/rok za celý predmet nájmu** na obdobie **25 rokov**.

názov nehnuteľnosti	bývalé kino Družba, súpisné číslo 203 pozemky KN C parcela č. 203/2 a č. 203/1
k. ú.	Terasa
účel	komplexná rekonštrukcia objektu (vrátane prípojok médií), zriadenie a budúce prevádzkovanie multifunkčného kultúrno- spoločenského centra
doba nájmu	určitá – 25 rokov
cena za prenájom	1 €/rok/celý predmet nájmu

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nájomca zrealizuje žiaducu investičnú činnosť z vlastných zdrojov, čím zhodnotí majetok mesta Košice a súčasne znovuobnoví objekt tak, že jeho funkčné a obsahové využitie bude plne v súlade s dlhodobou víziou mesta Košice.

Dôvodová správa

Dňa 26.07.2021 bola Mestu Košice doručená žiadosť občianskeho združenia Chi3, o dlhodobý prenájom (**25 rokov**) objektu bývalého kina Družba a súvisiacich pozemkov KNC parcela č. 203/2 a č. 203/1 v prospech žiadateľa – občianske združenie Chi3, Alžbetina 55, Košice, IČO: 37 884 174, a to za účelom **komplexnej rekonštrukcie objektu** (vrátane prípojok médií), **zriadenie a budúce prevádzkovanie multifunkčného kultúrno-spoločenského centra**, po schválení príslušného materiálu mestským zastupiteľstvom ako nájmu z dôvodov hodných osobitného zreteľa **1 €/rok za celý predmet nájmu**.

Výšku nájmu **1 €/rok /predmet nájmu** zdôvodňujú skutočnosťou, že je nevyhnutné pre plne funkčné užívanie objektu komplexne rekonštruovať s tým, že v budúcnosti by mal mať nasledovné využitie:

- 1/ multifunkčné kultúrno-spoločenské centrum s koncertnou sálou, galériou, divadelnou sálou, kinosálou s kaviarňou,
- 2/ konanie plesov, stužkových slávností a podobných spoločensko-kultúrnych podujatí,
- 3/konanie vedeckých konferencií a prednášok, voľnočasové centrum, workshopy, športové a širokospektrálne aktivity pre deti a seniorov.

Dobu nájmu **25 rokov** zdôvodňujú ako nevyhnutnou veľkou investíciou (**cca 3 milióny €**) a jej návratnosťou, tak aj skutočnosťou, že väčšina grantových schém vyžaduje právny vzťah na dobu určitú v rozmedzí minimálne 7-10 rokov. Predpokladajú, že časť rekonštrukcie budú realizovať aj na základe takto získaných finančných prostriedkov. Vyššie uvedené skutočnosti považujú **za dôvody hodné osobitného zreteľa**.

V súčasnosti disponujú vysokoodbornou architektonickou štúdiou (spracovanie financované z vlastných zdrojov vo výške cca 10 tis. €) spracovanou renomovanými architektmi Ing. Arch. Martin Drahovský a Ing. Marek Merjavý, ktorá spracováva budúcu prestavbu objektu.

Štúdiu odprezentovali vedeniu mesta Košice, vedeniu Mestskej časti Košice - Západ, aj oddeleniu Útvár hlavného architekta mesta Košice (d'alej len UHAMKE). Oddelenie UHAMKE k štúdii vyjadrilo písomne kladné stanovisko a **mestská časť Košice-Západ** nateraz verbálne tiež kladné stanovisko. Oddelenie UHAMKE žiadateľa počas rokovaní informovalo, že keďže nemienia objekt významne rozširovať, meniť jeho tvar ani meniť jeho historicky daný účel využitia, nie je potrebné zabezpečiť vybudovanie nových (ďalších) parkovacích miest.

Po získaní právneho vzťahu k objektu a súvisiacich pozemkov žiadateľ predpokladá rozpracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné konanie a vydanie stavebného povolenia v horizonte **2 roky**. Zabezpečenie financovania a samotnú realizáciu v ďalšom horizonte **5 rokov**. Mesto Košice **po uplynutí 7 rokov** od účinnosti nájmovej zmluvy **prehodnotí plnenie jej predmetu**.

Predchádzajúca, či súčasná, úspešná umelecká činnosť žiadateľa, resp. osôb s ním spätých umožňuje zhromaždiť okolo seba zdroje investičného kapitálu, ktorého potenciál je súčasne zárukou vysokej kultúrnej úrovne budúceho užívania objektu.

Žiadateľ deklaruje priebežné úspešné rokovania s renomovanými stavebnými spoločnosťami, umeleckými zoskupeniami, donormi a potenciálnymi partnermi projektu, ktorí vyjadrili podporu a pomoc zámeru (NO NAME, TUKE, MBL a.s., MTConstruct, EKOVRT, BT Projekt, ELSQUARE, PERIODENTAL, HI-REKLAMA, Železiar, Divadlo Actor Košice, Muzikál Slovensko, Súkromné konzervatórium Košice).

Pri koncipovaní projektu mal žiadateľ na zreteli najmä tú skutočnosť, že budova je ikonou modernej architektúry a odkazom významných architektov tejto budovy Jána Šprlák - Uličný a Eugen Kramár. Práve s odkazom na dielo spomínaných architektov chce priestory v bývalom kine Družba využiť aj pre expozíciu prác košických študentov architektúry, urbanizmu a dizajnu (TUKE).

V rámci kontinuity a filozofie odkazu bývalého kina Družba žiadateľ mieni princípom otvorených dverí ponúknuť priestor aj komunitným centám, alternatívnym divadlám a iným podobným subjektom.

Architektúra stavby umožňuje využívať budovu aj pre viaceré menšie účely súčasne (napríklad rádio, nahrávacie štúdio, kino, tanečné sály, skúšobne, malé štúdiové produkcie, zázemie pre javiskové technológie, laboratória moderných technológií, či iné inovatívne projekty).

V rámci navrhovanej koncepcie, plánujú v priestoroch bývalej pobočky Slovenskej sporiteľne vytvoriť kaviareň, ktorá bude využívaná samostatne, ale zároveň poskytne väčší komfort a možnosť občerstvenia pre divákov a návštevníkov produkcií hlavnej sály.

Pripravovaný investičný zámer je konzultovaný s odborníkmi z oblastí moderných „zelených“ technológií, ktorých implementáciou umožnia dosiahnuť energeticky úspornú prevádzku budovy.

Okrem samotného objektu, je pre zachovanie kontinuity potrebné žiadateľovi **prenajať ako pozemok** zastavaný budovou (KN C parcela č. 203/2) tak aj pozemok nachádzajúci sa v tesnom susedstve objektu (KN C parcela č. 203/1), a to za účelom realizácie nových prípojok médií pre objekt, zriadenie staveniska i budúcu úpravu okolia objektu. Pozemky nie sú zverené do správy mestskej časti Košice- Západ.

Dôvod hodný osobitného zreteľa by spočíval v tom, že žiadateľ zrealizuje žiaducu investičnú činnosť z vlastných zdrojov, čím zhodnotí majetok mesta Košice a súčasne znovuobnoví objekt tak, že jeho funkčné a obsahové využitie bude plne v súlade s dlhodobou víziou mesta Košice.

Majetková komisia prerokovala príslušný materiál na svojom rokovaní dňa 06.09.2021 a odporučila mestskému zastupiteľstvu materiál prerokovať a schváliť v predložennom znení.

Mestská rada prerokovala príslušný materiál na svojom rokovaní dňa 06.09.2021. Odporučila mestskému zastupiteľstvu materiál prerokovať a schváliť. Z diskusie k veci vyplynulo odporúčanie zakomponovať do ustanovení nájomnej zmluvy, že nájomca pri predčasnom ukončení nájmu nemá nárok na náhradu do rekonštrukcie vynaložených nákladov. Súčasne z diskusie vyplynulo odporúčanie zapracovať do nájomnej zmluvy ako dôvod odstúpenia od zmluvy na strane Mesta Košice skutočnosť, že nájomca do 7 rokov od účinnosti zmluvy nezačne, resp. neukončí rekonštrukciu objektu v primeranom čase bez objektívne akceptovateľných dôvodov.

V zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení mesto Košice môže realizovať prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa (napr. riešenie potrieb obyvateľov mesta), o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou všetkých poslancov.

Košice, 07.09.2021

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové

referát nakladania s majetkom

Vybavuje: JUDr. Bibiána Sabolová