



**MESTSKÁ ČASŤ  
KOŠICE - NAD JAZEROM**

**Materiál č.:**

**Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Nad jazerom**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Názov materiálu</b>               | <b>Informácia o plnení uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Nad jazerom č. 227 zo dňa 6. 9. 2018<br/>Rekonštrukcia Obchodného centra Čingov</b>                                  |
| <b>Predkladá</b>                     | <b>Ing. Mgr. Lenka Kováčevičová, starostka</b>   |
| <b>Spracovateľ</b>                   | <b>Ing. Marta Majtanová, vedúca ekonomického oddelenia<br/>Ing. Milan Derfiňák, vedúci oddelenia výstavby a investičnej činnosti<br/>Ing. Zuzana Bundžová, odborný referent ekonomického oddelenia</b> |
| <b>Dátum rokovania</b>               | <b>29. 10. 2020</b>  |
| <b>Dátum rokovania miestnej rady</b> | <b>22. 10. 2020</b>  |

**Návrh na uznesenie**  
**Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Nad jazerom**

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice – Nad jazerom

berie na vedomie

Informáciu o plnení uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Nad jazerom č. 227 zo dňa 6. 9. 2018 - Rekonštrukcia Obchodného centra Čingov.

**Informácia o plnení uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti  
Košice – Nad jazerom č. 227 zo dňa 6. 9. 2018**

**Rekonštrukcia Obchodného centra Čingov**

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice – Nad jazerom uznesením č. 227 zo dňa 6. 9. 2018 schválilo variant A) riešenia stavu budovy Obchodného centra Čingov: Rekonštrukcia OC Čingov vlastníkom – t. j. Mestskou časťou Košice – Nad jazerom a poverilo starostu mestskej časti na vykonanie nevyhnutných úkonov potrebných k začatiu realizácie schváleného variantu.

I. Na základe uznesenia č. 227 zo dňa 6.9.2018 a schváleného rozpočtu na rok 2019 mestská časť v roku 2019 zabezpečila spracovania Štúdie stavby rekonštrukcie obchodného centra Čingov. Predmetom štúdie je prvotný návrh stavby spracovaný na základe požiadaviek Mestskej časti Košice – Nad jazerom s ohľadom na podmienky navrhnuté referátom Útvary hlavného architekta mesta Košice. Štúdia zároveň tvorí podklad pri obstaraní dodávateľa projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie, ako aj realizačný projekt. Okrem technickej správy poskytuje pohľady, charakteristické rezy, vizualizáciu objektu, koordinačnú situáciu a ekonomickú časť stavby daného stupňa dokumentácie – prepočet ceny stavby.

Štúdia stavby: Rekonštrukcia OC Čingov bola spracovaná dňa 13. 7. 2019 a bola v nej stanovená aj cena stavby. K vypracovanej štúdii rekonštrukcie bolo vydané kladné stanovisko referátom Útvary hlavného architekta mesta Košice.

Cena stavby – Obchodné centrum Čingov – obnova: 1 523 623 €  
(cena je vrátane DPH bez projektových dokumentácií a inžinierskej činnosti)

Cena stavby zahŕňa:

- SO – 04 Obchodné centrum: 1 087 371 €
- Iné objekty (parkovisko, námestie, zásobovací dvor): 436 252 €

V predpokladaných investičných nákladoch 1 523 623 € nie sú zahrnuté stavebné práce na interiéroch jednotlivých prevádzok (ako napr. kompletne obnovy stropov, podláh, stierok a náterov zvislých konštrukcií a pod.), ako aj špecifických požiadaviek prevádzok na vetranie, chladenie, rozvodov technických plynov a pod. Uvedený prepočet nákladov neuvažuje o doplnení vonkajšieho verejného osvetlenia v okolí obchodného centra ani s obstaraním kamerových systémov.

Zo spracovanej štúdie vyplynul možný časový harmonogram celkovej investície vrátane spracovania projektovej dokumentácie:

po schválení rozpočtu na spracovanie projektovej dokumentácie: od mesiaca marec 2020 do októbra 2023.

II. Na základe získaných finančných údajov o prepočte stavby zo spracovanej štúdie, mestská časť v decembri 2019 spracovala analýzu financovania stavby. Uskutočnili sme prepočet, koľko zdrojov – vlastných resp. z úveru má k dispozícii mestská časť.

1. Zdroj financovania - úver od komerčnej banky

a/ Výška úveru v zmysle zákona č. 583/2004 Z. z.

Mestská časť Košice – Nad jazerom sa pri možnosti prijať úver riadi zákonom č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, časťou štvrtou – Pravidlá rozpočtového hospodárenia, § 17 – Pravidlá používania návratných zdrojov financovania, ods. 6 a nasl.

Z vyššie uvedených ustanovení zákona vyplýva, že mestská časť sa môže uchádzať u komerčnej banky o úver (so splatným úrokom) do výšky najviac 49,9 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka, v prípade rozpätia 50,0 % – 57,9 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka je povinná prerokovať uvedený stav v miestnom zastupiteľstve, prijať opatrenia na zníženie dlhu a informovať o uvedenom ministerstvo financií.

Dodržanie podmienok pre prijatie návratných zdrojov financovania preveruje pred ich prijatím hlavný kontrolór mestskej časti. Porušenie podmienok pre prijatie návratných zdrojov financovania mestskou časťou je hlavný kontrolór MČ povinný bezodkladne oznámiť ministerstvu financií.

v €

Predpokladaný stav úveru v roku 2022

|   | 2020      | 2021      | 2022      |         |
|---|-----------|-----------|-----------|---------|
| Bežné príjmy  | 1 518 117 | 1 304 582 | 1 304 582 |         |
| Úroková miera v % p. a.   |           |           | 3,51      |         |
| Výška úveru: 49,99 % skutočných bežných príjmov za predchádzajúci rok |           |           |           | 630 000 |
| Úrok  |           | 22 113    |           |         |
| Výška úveru: 57,92 % skutočných bežných príjmov za predchádzajúci rok |           |           |           | 730 000 |
| Úrok  |           | 25 623    |           |         |

- podmienky poskytnutia úveru vychádzali zo stavu k dátumu: 31. 12. 2019, v čase sa môžu meniť

- úver bude poskytnutý a čerpaný v roku 2022 – od začiatku realizácie stavby
- bežné príjmy od roku 2021 vychádzajú z úrovne roku 2020 a sú znížené o refundované

príjmy za médiá a príjmy za stravovanie v sume 213 535 €, v čase sa môžu meniť

- úroková miera je na úrovni priemernej úrokovej miery z úverov v bankách: 3,51 % k obdobiu 12/2019 (zdroj NBS), individuálne môže byť aj nižšia a môže sa v čase meniť, úspora na úrokoch je v prospech MČ. Úroková miera v čase poskytnutia úveru môže byť aj vyššia ako je uvedená v prepočtoch.
- splácanie istiny úveru je možné posunúť až od roku 2023, kedy bude zrealizovaná stavba a nájomcovia budú mať tržby. Úrok je možné splácať z iných zdrojov MČ.

Na základe uvedených údajov – aktuálnych v januári 2020, vyplývalo, že úver od komerčnej banky je možné čerpať vo výške od 630 000 € do 730 000 €.

b/ Splácanie úveru:

v €

Harmonogram splácania úveru  
lehota splatnosti

|   |              |          |          |
|---|--------------|----------|----------|
| Výška úveru:                                    | 630 000 €    | 10 rokov | 15 rokov |
| Úroková sadzba:                                 | 3,51 % p. a. |          |          |
| mesačná splátka istiny                          | 5 250        | 3 500    |          |
| ročná splátka istiny                            | 63 000       | 42 000   |          |
| priemerná suma zaplateného úroku ročne          | 11 057       | 11 057   |          |
| zaťaženosť MČ na splácanie istiny a úroku ročne | 74 057       | 53 057   |          |
| suma úrokov spolu                               | 110 570      | 165 855  |          |
| celková zaplatená suma                          | 740 570      | 795 855  |          |

|   |              |           |          |
|---|--------------|-----------|----------|
| Výška úveru:                                    | 730 000 €    | 10 rokov  | 15 rokov |
| Úroková sadzba:                                 | 3,51 % p. a. |           |          |
| mesačná splátka istiny                          | 6 083,33     | 4 055,55  |          |
| ročná splátka istiny                            | 72 999,96    | 48 666,66 |          |
| priemerná suma zaplateného úroku ročne          | 12 811,5     | 12 811,5  |          |
| zaťaženosť MČ na splácanie istiny a úroku ročne | 85 811,46    | 61 478,16 |          |
| suma úrokov spolu                               | 128 115      | 192 172,5 |          |
| celková zaplatená suma                          | 858 115      | 922 172,5 |          |

- tabuľka ukazuje zaťaženosť mestskej časti na ročný cash flow z dôvodu splácania istiny úveru a úroku

Prehľad príjmu z nájomného v OC Čingov ročne:

- rok 2018 - skutočná suma nájomného od nájomcov v OC Čingov: 62 642 €
- rok 2019 - skutočná suma nájomného od nájomcov v OC Čingov: 78 845 €
- rok 2020 - predpokladaná suma nájomného od nájomcov v OC Čingov: 96 124 €
- rok 2023 - predpokladaná suma nájomného od nájomcov v OC Čingov:  
- umiestnenie nájomcov podľa štúdie (nájomné v cenách roku 2020): 124 043 €.

a/ Návratnosť úveru zo zdrojov nájomného v OC Čingov - použitie celého nájomného vo výške 124 043 € na splátku istiny a úveru:

Úver vo výške 630 000 € (+ úrok 110 570 €): 124 043 € = 5,97 roka

Úver vo výške 730 000 € (+ úrok 128 115 €): 124 043 € = 6,92 roka

b/ Pri dodržaní termínov harmonogramu splácania na 10 resp. 15 rokov zostávajú zo zaplateného nájomného vo výške 124 043 € voľné zdroje:

1. Úver vo výške 630 000 €:

- 10 ročná splatnosť: splácanie istiny a úroku ročne: 74 057 €, voľné zdroje: 49 986 €
- 15 ročná splatnosť: splácanie istiny a úroku ročne: 53 057 €, voľné zdroje: 70 986 €

2. Úver vo výške 730 000 €:

- 10 ročná splatnosť: splácanie istiny a úroku ročne: 85 811,46 €, voľné zdroje: 38 231,54 €
- 15 ročná splatnosť: splácanie istiny a úroku ročne: 61 478,16 €, voľné zdroje: 62 564,84 €.

Voľné zdroje, ktoré zostávajú mestskej časti na použitie v bežnom resp. kapitálovom rozpočte

- pri 10 ročnej splatnosti úveru vo výške 630 000 € tvoria 79,8 % z príjmov z nájomného

dosahovaných do roku 2018 v objeme 62 642 €,

- pri 10 ročnej splatnosti úveru vo výške 730 000 € tvoria 61,0 % z príjmov z nájomného dosahovaných do roku 2018 v objeme 62 642 €,
- pri 15 ročnej splatnosti úveru vo výške 630 000 € tvoria 113,3 % z príjmov z nájomného dosahovaných do roku 2018 v objeme 62 642 €,
- pri 15 ročnej splatnosti úveru vo výške 730 000 € tvoria 99,9 % z príjmov z nájomného dosahovaných do roku 2018 v objeme 62 642 €.

Prepočet je realizovaný v cenách nájmu roku 2020.

## 2. Zdroj financovania - vlastné zdroje na fondoch mestskej časti resp. tvorba prebytkov

- Stav finančných prostriedkov mestskej časti k 31. 12. 2019: 326 270 €
- Predpokladaný stav finančných prostriedkov k 31. 12. 2020: 380 000 €

Spolu zdroje:

- Zdroje finančného úveru vo výške: 730 000 €
  - Vlastné zdroje z fondov: 380 000 €

Spolu: 1 110 000 €.

Predpoklad bol, že aj v rokoch 2021 a ďalších budú tvorené prebytky bežného rozpočtu a stanú sa zdrojmi peňažných fondov.

Po realizácii uvedenej analýzy potrieb a zdrojov vyplynulo, že mestská časť nebude schopná financovať celú rekonštrukciu a začiatkom roka 2020 začala hľadať aj iné, modifikované varianty rekonštrukcie OC Čingov tak, aby návrh mohla predložiť na rokovanie miestneho zastupiteľstva v marci 2020.

III. Proces riešenia rekonštrukcie OC Čingov bol prerušený v dôsledku pandémie COVID – 19. Vláda Slovenskej republiky vyhlásila v marci 2020 na celom území Slovenskej republiky mimoriadnu situáciu a následne aj núdzový stav. Opatrenia vlády SR a Ústredného krízového štábu SR v súvislosti so šírením pandémie COVID – 19, epidemiologická a ekonomická situácia v štáte v období marec – júl 2020 mali zásadný vplyv na postup mestskej časti v konaní o rekonštrukcii OC Čingov. V uvedenom období nebolo možné rozhodovať o ďalších postupoch pri riešení rekonštrukcie obchodného centra, pretože nebolo možné určiť, aký ekonomický dopad bude mať táto kríza na mestskú časť.

IV. Následne až v priebehu augusta roku 2020, keď sa situácia stabilizovala a mestská časť mala viac informácií o ďalších možnostiach vývoja a rozvoja ekonomiky v období po 1. vlně pandémie, po viacerých pracovných stretnutiach bol dopracovaný aj modifikovaný postup riešenia rekonštrukcie Obchodného centra Čingov zohľadňujúc zdroje mestskej časti.

Východiská návrhu:

- Rozpočet: SO – 04 Obchodné centrum (podľa štúdie): 1 087 371 €

- Zdroje komerčného úveru vo výške: 730 000 €
- Zdroje peňažných fondov: 357 371 €

Mestská časť nemá dostatočné zdroje na vybudovanie iných objektov (parkovisko, námestie, zásobovací dvor) v sume 436 252 € (podľa štúdie), a ani na stavebné práce na interiéroch jednotlivých prevádzok.

Z uvedeného vyplýva, že nie je možné ďalej postupovať v zmysle uznesenia č. 227 zo dňa 6. 9. 2018 z XXIII. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva MČ Košice – Nad jazerom, t. j. nie je možné realizovať celú kompletnú rekonštrukciu Obchodného centra Čingov vlastníkom – Mestskou časťou Košice – Nad jazerom.

Vzhľadom na prepočet výšky predpokladaných investičných nákladov je možné z finančného hľadiska s ohľadom na zdroje financovania a riziká pristúpiť iba k stavebným prácam na (hlavnom) stavebnom objekte SO 04 – Obchodné centrum a teda sústrediť sa na dosiahnutie dobrého technického stavu obchodného centra pre zachovanie prevádzky a funkčnosti.

Rozsah prác by sa zredukoval na „Stavebné úpravy obchodného centra Čingov“ v objeme ako to navrhuje štúdia pre tento stavebný objekt. Jednalo by sa predovšetkým o zemné práce, výkopy, zásypy, zhutňovanie, zakladanie, mikropiloty, zvislé a kompletné konštrukcie, výstavba výtáhovej šachty, vodorovné konštrukcie a schodiská, úpravy povrchov obvodového plášťa, ostatné konštrukcie – lešenia, búranie zábradlia a stropov, izolácie proti vode, izolácie tepelné, zdravotnícka – rozvody vody a kanalizácie, ústredné kúrenie, konštrukcie – sadrokartóny, konštrukcie klampiarske – atika, nadmurovky s trechy, konštrukcie stolárske – dvere, konštrukcie doplnkové – kovové – okná, dvere, výklady, podlahy z dlaždíc pre pavlač, elektroinštalácie, montáže dopravných zariadení – výtahu.

Práce by neriešili stavebné objekty SO 01 - parkovisko, SO 02 – námestie, SO 03 – zásobovací dvor ako ani interiéry obchodného centra (stropy, steny, podlahy), technológie ako vetranie či chladenie, vonkajšie verejné osvetlenie, oplatenie zásobovacieho dvora, kamerové systémy exteriérové a interiérové, rampy a brány zásobovacieho dvora.

Mestská časť by realizovala „Stavebné úpravy obchodného centra Čingov“, a to na základe vlastnej projektovej dokumentácie a vlastného stavebného konania.

Stavebné úpravy vnútorných priestorov – interiérov by boli realizované finančne silnými nájomcami. Nájomcami by mohli byť alternatívne aj súčasní nájomcovia, resp. nájomcovia vybraní na základe obchodnej verejnej súťaže za podmienky investovania do interiéru OC Čingov a poskytnutia dlhodobého nájmu. Stavebné úpravy by realizovali na základe vlastnej projektovej dokumentácie a vlastného stavebného konania nájomcov.

Mestská časť začala z dôvodu mapovania záujmu ešte pred rozhodnutím miestneho zastupiteľstva nezáväzne hľadať investorov a nájomcov na prejavenie predbežného záujmu o využitie a nájom priestorov v Obchodnom centre Čingov – priestoru o výmere od 429 m<sup>2</sup> do 1 168 m<sup>2</sup>, ktorý je na 1. poschodí a nie je využívaný.

Mestská časť vyzvala všetkých potenciálnych investorov, prevádzkovateľov a nájomcov, ktorí majú predbežný záujem o dlhodobý nájom v budúcnosti rekonštruovaných priestoroch o predloženie vlastných podnikateľských zámerov. Záujemcovia majú zároveň možnosť spolupodieľať sa na návrhu vnútorného usporiadania priestorov pred rekonštrukciou resp. stavebnými úpravami v čase tvorby projektovej dokumentácie a tým si zabezpečiť výhodnejšie podmienky pre budúce pôsobenie a rozvoj. Budova bude do budúcnosti vybavená výtahom, a priestor je možné využiť napríklad aj na zriadenie polikliniky alebo iných zdravotníckych zariadení.

Výzva bola podaná prostredníctvom inzercie v tlači, na sociálnych sieťach, na webovej

stránke mestskej časti.

V. Možné sťaženie procesov realizácie diela „Stavebné úpravy obchodného centra Čingov“ a investovania iným subjektom:

- nájdenie vhodných, finančne silných investorov formou obchodnej verejnej súťaže na voľné neobsadené priestory
- výsledky rokovaní o investovaní s doterajšími nájomcami, prejavenie záujmu
- ekonomické dôsledky koronakrízy
- neistota na ďalší rok - opakovanie sa vlny, neexistencia lieku, očkovacej látky a pod.
- nesystémové rozdeľovanie podielových daní a transferov od mesta Košice, neisté príjmy
- novelizácia zákona o hazardných hrách, možnosť zákazu hazardu v Košiciach, vplyv na príjmy z hazardu ( v r. 2020 predpokladaný príjem vo výške 107 450 €)
- reforma verejnej správy, usporiadanie a taktiež prerozdelenie zdrojov a kompetencií
- riziká v cene úverov, v podmienkach poskytovania úverov o 2 roky
- v prípade schválenia návratnej finančnej výpomoci na výpadok podielových daní za rok 2019 v sume 45 675 €, sa zníži predpokladaný úver na rekonštrukciu taktiež o sumu 45 675 €
- riziká splácania nájomného od nájomcov
- riziká prerušenia nájmu počas doby výstavby – 12 mesiacov, vyst'ahovanie nájomcov z priestorov
- stavebno - technické podmienky, zabezpečenie procesu stavby, financovanie interiérov vnútri budovy, vyhlásenie súťaží, možné odvolania, predĺženie ukončenia stavby po 8/2023 a pod.

Na základe uvedenej správy možno konštatovať, že nie je možné ďalej postupovať v zmysle uznesenia č. 227 zo dňa 6. 9. 2018 Miestneho zastupiteľstva MČ Košice – Nad jazerom, t. j. nie je možné realizovať celú kompletnú rekonštrukciu Obchodného centra Čingov, vrátane príslušných objektov (parkovisko, námestie, zásobovací dvor) vlastníkom – Mestskou časťou Košice – Nad jazerom z dôvodu nedostatočného objemu finančných zdrojov mestskej časti. Z hľadiska budúcnosti je potrebné schváliť iný postup v riešení objektu OC Čingov, napr.: aj prehodnotením a schválením vyššie uvedeného návrhu o realizácii stavebných úprav – holostavby vlastníkom – mestskou časťou a realizáciou stavebných úprav vnútorných priestorov – interiérov finančne silnými nájomcami resp. riešiť budovu iným spôsobom. Mestská časť bude aj naďalej vyvíjať iniciatívu v hľadaní budúcich potenciálnych nájomcov, investorov.

V Košiciach, dňa 09. 10. 2020

Spracovali:

Ing. Marta Majtanová, vedúca ekonomického oddelenia

Ing. Milan Derfiňák, vedúci oddelenia výstavby a investičnej činnosti

Ing. Zuzana Bundžová, odborný referent ekonomického oddelenia