

Materiál na rokovanie MZ Bratislava - Rača
10.4.2007

Využitie budovy bývalého kina Nádej

Predkladateľ Dagmar Kramplová, Prednostka MÚ	Materiál obsahuje 1. Návrh uznesenia MZ M Bratislava - Rača 2. Uznesenie Rady MZ Bratislava - Rača 3. Dôvodovú správu 4. Stanovisko komisie finančnej a hospodárskej podnikateľskej 5. Analýza projektového zámeru
Dagmar Kramplová prednostka MÚ	1. Návrh uznesenia MZ MC Bratislava - Rača a) MZ M Bratislava - Rača schvaľuje odpredaj budovy bývalého kina Nádej na Detvianskej ul. v Bratislave za najvyššiu cenu, najmenej za cenu podľa znaleckého posudku žiada predložiť konkrétny návrh na odpredaj na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu Bratislava - Rača. b) MZ M Bratislava - Rača schvaľuje realizáciu projektu rekonštrukcie objektu bývalého kina Nádej na Detvianskej ul. v Bratislave

apríl 2007

3. Dôvodová správa

Predkladaný materiál vychádza z potreby prehodnotenia správnosti a oprávnenosti prijatia rozhodnutí k uskutočneniu rekonštrukcie objektu známeho pod názvom Kino Nádej. V predchádzajúcich obdobiach bolo rozhodnuté o uskutočnení rekonštrukcie objektu s vyčlenením pomerne značného objemu finančných prostriedkov v rozpočte Mestskej časti Bratislava - Rača. Prijaté rozhodnutia k záverom však neboli podložené zdokladovaním zámerov a ich využitia objektu po jeho rekonštrukcii, možnosti a účelu využitia rekonštruovaného objektu v záujme návratnosti vynaložených investícií. K zámerom financovania projektu - výdajov na rekonštrukciu boli spracované viaceré analýzy poukazujúce na možné zdroje financovania, nebol však uskutočnený prepočet návratnosti vynaložených prostriedkov a efektivity činnosti objektu po rekonštrukcii vrátane uspokojenia potrieb obyvateľstva, resp. širokej verejnosti. Materiál má poslúžiť k podaniu informácií o efektívite navrhovaného a v rozpočte zahrnutého riešenia s reálnymi potrebami využitia výrazne nedostatkových zdrojov financovania rozvoja Mestskej časti Bratislava - Rača.

i

Budova bývalého kina Nádej bola postavená v roku 1940. Nachádza sa v pamiatkovo chránenej zóne Mestskej časti Bratislava - Rača, nie je však budovou pamiatkovo chránenou. Vyúšťovala sa ako viacúčelový kultúrny dom. Neskôr bola prevedená do majetku mesta Bratislavy pod Správu kín. Zadnú časť bývalý majiteľ stavebne upravil tak, aby sa dala využívať na propagačné diela pre potreby Správy kín mesta Bratislavy.

Po revolúcii Magistrát hl. m. SR previedol budovu kina aj s celou jeho prevádzkou, t. j. pracovníkmi a zariadením do správy Mestskej časti Bratislava - Rača. Budova je zapísaná na LV 1, vlastník Hlavné mesto SR - Mestská časť Bratislava - Rača.

Kino bolo začlenené do oddelenia kultúry Miestneho úradu Bratislava - Rača. Z dôvodu vysokých nákladov a negatívneho dopadu na rozpočet Mestskej časti Bratislava - Rača, bolo rozhodnuté o prenájme kina aj s prevedením pracovníkov firme BIOSCOP, s. r. o. Táto firma prevádzkovala kino až do decembra 2002, kedy sa v tomto kine premietalo naposledy. Odvtedy sú priestory kina nevyužívané okrem zadného traktu, kde sa nachádza tlačiareň a fotoateliér. V prednom trakte sa vstupná hala občas využila na prenájom na predaj textilu, alebo počas hodov a vinobrania na predaj občerstvenia. V súčasnom období je budova bývalého kina v značne zdevastovanom stave.

V minulom volebnom období bolo rozhodnuté o rekonštrukcii bývalého kina Nádej. Dôvodilo sa skutočnosťou, že po odovzdaní priestorov v budove "Raňanu" stratilo miestne zastupiteľstvo priestory pre dôstojné rokovanie. Prestavbou budovy kina by mali vzniknú priestory s využitím ako polyfunkcia na kultúrno-spoločenské podujatia.

Projekt rieši prestavbu budovy kina nasledovne: I.

nadzemné podlažie:

- zádverie, vstupná hala so šatňou, hygienické zariadenie a priestor pre upratovateľku
- viacúčelová sála s javiskom
- prípravovňa a ohrev jedál s umývárňou riadu a hygienou personálu, skladové priestory, komunikácie vrátane schodiska

Podľa predloženého projektu, ak by bola v sále stolová úprava tak, že by stoly boli v celej sále, najvyšší počet stolíkov je 150.

Pri úprave na akciu spojenú s tancom, možno umiestniť stoly s početom stolíkov 96

II. nadzemné podlažie:

- prednáková sála
- sklad, šatňa a hygienické zariadenia pre účinkujúcich

kapacita prednákovej sály je 38 stolíkov

III. nadzemné podlažie:

- priestory pre špeciálne požiadavky prevádzky kultúrneho domu

V prípravnej etape boli demontované zariadenia kinosály, a vybúraná celá časť kinosály aj s chodbou, z balkóna ostalo len torzo. V roku 2006 boli vymenené 4 okná v bývalej kinosále.

Súčasťou projektu je aj rozpočet spracovaný Máriou Fialkovičovou. Celkové rozpočtové náklady na prestavbu kina sú vo výške 23.440.113,- Sk vrátane DPH v cenovej úrovni roku 2006. Rozpočet nezahŕňa náklady na prestavbu III. nadzemného podlažia a ani náklady na interiérové vybavenie a technické vybavenie budúceho objektu. Tieto náklady možno odhadnúť minimálne na 4 - 6 miliónov. Celkovo je treba počítať na realizáciu s nákladmi minimálne 29 mil. Sk.

Využitie rekonštruovaného objektu:

Objekt aj po rekonštrukcii bude vyžadovať vynaloženie pomerne značného objemu finančných prostriedkov na jeho prevádzkovanie. Jedná sa predovšetkým o úhradu energií, poplatkov, poistenia, ochrany objektu, vodného a stočného a pod. Ak by objekt prevádzkovala mestská časť, je potrebné pripočítať náklady na plat pracovníkov (2 pracovníky kultúry, zvukár, upratovateľka, výtvarníka), údržbu a opravy, telefóny, istiace a kancelárske potreby atď.

Projekt uvažuje o využití budúceho objektu nasledovne:

a) veľká sála (kapacita najviac 150 miest na sedenie pri stoloch)

- na javisko s kompletnou technikou, viacúčelové hľadisko pre usporadúvanie spoločenských, kultúrnych, výstavníckych, kongresových, prezentačných podujatí
- prenájmy na konferencie, plesy, stužkové slávnosti, kontraktové akcie, marketingové stretnutia, valné zhromaždenia, predajné trhy, podujatia podnikateľského charakteru, aukcie, dražby, schôdze a podujatia politických strán, schôdze, kolenia a iné podujatia organizácií a firiem, charitatívne akcie. Prenájmy by mali tvoriť podstatnú zložku príjmovej oblasti.

b) balkón (kapacita najviac 38 miest na sedenie)

- malé javiskové formy divadla, premietanie filmov, výstava obrazov, prenájmy na schôdze, kolenia

c) učebňa na 1. poschodí:

- využitie na záujmové aktivity - krúžky, jazykové kurzy

NÁVRATNOS :

- a) z pohľadu vynaložených prostriedkov
- b) z pohľadu možného uspokojenia kultúrno a spoločensko-vzdelávacích potrieb obyvateľov

a) Návratnosť z pohľadu vynaložených prostriedkov:

Po rekonštrukcii objektu je možné uvažovať o

 - odkúpiť zrekonštruovaný objekt

 - prenajímať zrekonštruovaný objekt

Ě prevádzkovaní objektu mestskou as ou

Odpredaj zrekon-truovaného objektu::

Je ve mi pravdepodobné a takmer isté, fe predajná cena by výraznej-ie neprekro ila teraj-iu hodnotu budovy s pripo ítaním hodnoty rekon-trukcie. Okrem toho treba po íta s asovým posunom moľného získania pe azí oproti sú asnosti, ako aj rizika návratnosti financií vynaložených na projektovú prípravu.

Prenájom zrekon-truovaného objektu

Ak by sme pri prenájme po ítali s najvy-ou moľnou cenou za prenájom vo vý-ke 1.200,- Sk/m2/rok (za celý priestor vrátane suterénu, bez oh adu na skuto nos o aké nebytové priestory sa jedná, i o priestor na innos alebo ved aj-ie priestory WC, chodby a pod.), celková ro ná suma za prenájom by predstavovala 954 m2 x 1200,-Sk =1.144.800,-Sk ro ne.

Pri nákladoch 29mil. je návratnos takéhoto prenájmu 25 rokov, ak budeme po íta s infláciou, návratnos sa predlľuje..

Tento stav je ale idealistický a preto je nutné po íta zo sumou niľ-ou najmenej o 20 %, o je 915.840,- Sk ro ne.

Prevádzkovanie objektu mestskou as ou

náklady (vychádzame z nákladov na prevádzku objektu):

vykurovanie	500 000,- Sk
vodné a sto né	23 000,- Sk
elektrina	170 000,- Sk
odpisy (budova a zariadenie)	94 000,- Sk

spolu **787 000,- Sk**

k tejto sume je potrebné pripo íta ostatné náklady

mzda pracovníkov,	600 000,- Sk
telefón, poistné, pohonné hmoty, propagácia, materiálové, kancelárske, istiace	
a iné náklady najmenej	600 00,- Sk

spolu **1 987 000,- Sk**

Aby mestská časť dosiahla vyrovnaný rozpočet medzi príjmami a výdavkami mesačné príjmy by mali dosahovať najmenej 165tis. Sk. V prípade návratnosti investície za 25 rokov, by mesačné výnosy museli dosahovať najmenej 262tis. Sk.

b) Návratnosť z pohľadu uspokojenia kultúrno a spoločensko-vzdelávacích potrieb obyvateľov

Projekt uvažuje o využití budúceho objektu nasledovne:

Ako sme uviedli zadávateľia uvažovali s využitím objektu na usporadúvanie, kultúrnych, výstavníckych, kongresových, prezentačných podujatí prenájmy na konferencie, plesy, stužkové slávnosti, kontraktované akcie, marketingové stretnutia, valné zhromaždenia, predajné trhy, podujatia podnikateľského charakteru, aukcie, dražby, schôdze a podujatia politických strán, schôdze, kolónie a iné podujatia organizácií a firiem, charitatívne akcie., malé javiskové formy divadiel, premietanie filmov, výstava obrazov, prenájmy na schôdze, kolónie, využitie na záujmové aktivity - krúžky, jazykové kurzy

Celková výmera priestorov, vrátane suterénu a vedľajších priestorov je 954 m², z toho viacúčelová sála má 255,1 m², javisko 53,5 m², prednáková sála 76,2 m², vstupná hala 76,2 m².

Celá sála, hlavne vstup nezodpovedá požiadavkám tejto doby. Priestory umožňujú len jednu väčšiu sálu s po tom miest na sedenie najviac 150. Tento počet je možný dosiahnuť len pri usporiadaní stolov ako v reštaurácii, t. j. v celej sále. Ak sa počíta s akciou spojenou s tancom, je možný najväčší počet miest na sedenie 96.

Pri usporiadaní Raňajského bálu 2007, ktorý sa konal vo večerných priestoroch Hotela Barónka, bolo predaných 252 vstupeniek, pričom neboli uspokojení všetci záujemci.

Veľkým nedostatkom tejto stavby je absencia "šzázemia" s prípravou teplej kuchyne, v prípade väčších akcií, ako sú napríklad svadby. Takéto priestory, od ukončenia možnosti usporiadať svadobné hostiny v bývalom družstevnom dome a v bývalom Nemeckom kultúrnom dome, obyvateľom našej mestskej časti veľmi chýbajú.

Ďalším veľkým nedostatkom je nemožnosť parkovania pre autá návštevníkov. Parkovacie miesta pred budovou sú nulové, nakoľko sa v tomto priestore nachádza zastávka MHD a po celej dĺžke budovy vedie chodník pre verejnosť. Parkovanie nie je

ani riešené v projekte prestavby, čo je základným predpokladom pri realizácii takejto stavby.

ŠVe ká sála" budúceho zrekonštruovaného objektu sa dá prirovnať sále v šRane", kde sa v minulosti okrem zasadnutí miestneho zastupiteľstva konali rôzne kultúrne akcie. Práve ve kos sály bola veľkým nedostatkom a prekážkou možnosti usporiadania trochu väčších akcií. Okrem spomínaného plesu, to boli akcie celorodinného charakteru ako Mikuláš, kedy sa veľtky deti s rodičmi nezmestili do sály, prípadne nemali uľah kde sedieť, nemožnosť usporiadať koncert, presunúť veľšiu akciu v prípade nepriazne počasie dovnútra a pod.

NÁVRH RIŠENIA:

Predkladáme Vám na rozhodnutie dve alternatívy riešenia:

- a) odpredaj budovy bývalého kina Nádej za najvyššiu cenu, najmenej za cenu podľa znaleckého posudku
- b) realizáciu projektu rekonštrukcie kina Nádej