

# Rekonstrukce Kulturního domu Kyje

Informace pro zastupitelstvo MČ Praha 14 – 23.3.2010

Vážení zastupitelé,

obracíme se na Vás znovu v souvislosti s provedenou rekonstrukcí Kulturního domu Kyje a jeho následným využitím.

Vzhledem k tomu, že šlo pro Městskou část o zcela zásadní investici, zhodnoťme, co bylo postaveno a jaký je stav provozu zařízení.

Při schvalování a realizaci projektu v loňském roce jsme opakovaně upozorňovali na tři hlavní problémy:

1. Špatná koncepce projektu – zejména převažující podíl komerčních prostor (ubytovna a restaurace) s nejistým využitím, nevyřešený problém tělocvičny pro ZŠ Šimanovská
2. Neúměrně vysoké výdaje spojené s realizací projektu (náš odhad v té době byl 60mil Kč a naprosto se potvrdil), které naprosto neodpovídají užitné hodnotě, kterou bude KD přinášet občanům Prahy 14. Navíc velikost celkových výdajů nebyla zastupitelstvu od začátku transparentně komunikována.
3. Nevyřešená dopravní obslužnost – v rámci projektu nebyl vytvořen ani minimální počet parkovacích míst požadovaný vyhláškou.

## Fakta:

- Investice 60mil Kč
- Dosud malé využití, KVIZ Praha 14 nefunguje
- Nájem 29tis./měsíčně sotva na pokrytí nákladů na údržbu
- Neprůhledná výběrová řízení a finance
- Dosud nevyřešena doprava a nenaplněné sliby

Současný stav je následující

### 1. **Finální náklady přes 60mil Kč – viz příloha**

Zastupitelstvo ve svém usnesení č.27/ZMČ/2007 schválilo investici 21mil. Od té doby zastupitelstvo žádné vyjádření k navyšujícímu se rozpočtu rekonstrukce nevydalo. Radě byly ke schvalování prezentovány náklady přes 40mil.

### 2. **Ekonomika provozu**

Nástavba ubytovny a rekonstrukce restaurace v ceně 25mil+vybavení (viz Ekonomická studie) byla zdůvodněna návratností investice a generováním zisku. Nově postavená ubytovna se 45 lůžky, vybavená nábytkem za 700tis. z peněz MČ. Byla pronajata za 22tis./měs, Nová restaurace s 35místy byla pronajata za 7tis./měs. Celkem 29tis./měs. (viz příloha) Kulturní dům byl před rekonstrukcí pronajat za cca 20tis./měs. Investicí 60mil. se zvedl nájem o 9tis.Kč (bez sálu) + Nájem KVIZ Praha 14.

V prosinci 2008 si Rada na podpoření svého záměru nechala vypracovat Ekonomickou studii (vyžádejte si ji), ve které zpracovatel předpokládá minimální výnosy pro Městskou část ve výši 500tis/rok. Rada prostory pronajala za 350tis Tato částka stačí tak na údržbu nábytku a opravy nemovitosti. O návratnosti investice nemůže být řeč.

- Navíc nájem je hrazen až od poloviny února a to pouze za restauraci (7tis.) protože MČ nevybavila ještě ubytovnu nábytkem.

Zrekonstruovaný KD za 60mil, a na nájmu vybráno k dnešnímu dni možná 14tis. Kč.

### 3. **Využití objektu**

- Máme za sebou tři měsíce provozu zařízení – podívejte se na využití KD (viz program). Když

z plného programu odečteme akce ZŠ Šimanovská, a stále probíhající výstavu fotografií, kterou můžete ocenit při návštěvě zastupitelstva, najdeme téměř prázdnou.

- Očekáváme jak ubytovna a restaurace bude sloužit pro ubytování uměleckých souborů, výměnných pobytů žáků základních škol a ubytování návštěvníků kurzů CVVI v Maňákově, jak výstavbu zdůvodňoval místostarosta p.Sobotka. Při uvedené investici, a předpokládaném minimálním využití pro potřeby MČ, lze počítat s rozpočtenými náklady několik tisíc Kč/lůžko na jednu noc.

#### 4. Okolnosti

- Výběrová řízení malého rozsahu, s omezenými uchazeči, krátkými termíny a nejasným zadáním (AVtechnika)

- Výběrové řízení na vybavení nábytkem zadáno až 2,5měsíce po otevření KD. Zahájení dodávky zakázkově upraveného nábytku za 700tis. do 3dnů od podpisu smlouvy.

- Kvalitu provedení, a míru dokončení rekonstrukce, můžete zhodnotit osobně při návštěvě objektu.

- Finanční výbor zastupitelstva shledal zásadní nesrovnalosti a pochybení při vedení organizace KVIZ Praha 14. Seznámili jste se závěry výboru, a tím jaké byly vyvozeny důsledky?

#### 5. Dopravní obslužnost

- Postavit na konci slepé ulice objekt se sálem pro 170osob, ubytovnou pro 45lidí, restaurací pro 35osob, kancelářemi a to vše s parkovištěm na vlastním pozemku se 16ti místy může jen Městská část. Nikdo jiný by zřejmě výjimku z počtu míst požadovaného vyhláškou, resp. nakonec zcela bez řešení dopravy, nedostal.

- Odpolední dětský karneval vede k dopravnímu kolapsu, a to dosud nefunguje ubytovna. Slibované řešení osobní přítomností městských strážníků na každé akci vede k plýtvání lidskou silou.

- V listech Prahy 14 v prosinci 2008, i při osobních jednáních, sliboval místostarosta p.Sobotka otevření parkoviště v Lednické ulici před otevřením KD, a provedení rekonstrukce komunikací ve starých Kyjích. Parkování v Lednické stále není dořešeno (možná bude letos), a KD je již v provozu. Rekonstrukce komunikací není ani v letošním rozpočtu.

Za 60mil. jste umožnili postavit sál, který je o málo větší než Galerie Praha14. Čtyři místnosti pro kroužky, a ubytovnu s restaurací, bez ekonomického výnosu. To vše na konci slepé ulice v místě, které je dopravně pro většinu obyvatel z Prahy 14 obtížně dostupné, což potvrzuje i minimální zájem neziskových sdružení o využití, a zatěžuje místní obyvatele. Z původních slibů není pro obyvatele starých Kyjí zatím splněno vůbec nic.

Vážení zastupitelé, na podzim tohoto roku proběhnou komunální volby. Věříme, že budete schopni svůj osobní příspěvek k rozvoji naší městské části, a efektivitě vynaložených investic, svým voličům zdůvodnit.

#### **Odpovědné osoby, komise a jejich čelní představitelé:**

#### **Rada městské části, která pracovala v době provádění rekonstrukce:**

Ing. Miroslav Froněk, Bohuslav Sobotka, Mgr. Jiřina Žáková, Vladimíra Petzoldová, Ing. Miroslav Skala, PhDr Zuzana Jelenová, Ing. Eva Bažilová

V září 2008 jste, již námi plně informováni, hlasovali o tom, zda bude záměr rekonstrukce alespoň přezkoumán. A to tímto výsledkem:

**Proti přezkoumání záměru rekonstrukce a tím jednoznačně podpořili provedený způsob rekonstrukce:**

Černík Jan	ODS	proti
Froněk Miroslav Ing.	ODS	proti
Horký Otakar Dr. Ing.	ČSSD	proti
Křížek František	BEZPP	proti
Mikeš Rudolf	ODS	proti
Novotná Radka, DiS.	KDU-ČSL	proti
Petzoldová Vladimíra	ODS	proti
Šebek Jiří	SNK ED	proti
Sobotka Bohumil	ODS	proti
Vůjtěch Lubomír	ČSSD	proti
Žáková Jitka Mgr.	ODS	proti
Žák Miroslav	ODS	proti

**Zdrželi se hlasování, tedy podpořili nepřezkoumání záměru a pasivně umožnili rekonstrukci v provedené podobě:**

Báča Jaroslav	ODS	nehlasoval
Bažilová Eva Ing.	ODS	nehlasoval
Dokonalová Eva	ODS	nehlasoval
Kovanda Petr	ČSSD	nehlasoval
Krátká Jitka	KSČM	nehlasoval
Nováková Eva PhDr.	ODS	nehlasoval
Šebek Vojtěch	ODS	nehlasoval
Skala Miroslav Ing.	ODS	nehlasoval
Vacek Antonín	ODS	nehlasoval
Vysloužil Miroslav Ing.	ODS	nehlasoval

**Byli pro přezkoumání záměru a vyjasnění okolností a cílů:**

Bartoš Lubomír Mgr.	SZ	pro
Feřtek Jiří Ing.	BEZPP	pro
Kohoutová Vladimíra PaedDr.	ODS	pro
Picková Ilona Ing.	SZ	pro

**Přílohy:**

- Odpověď na interpelaci místostarosty p.Sobotky – Náklady rekonstrukce KD Kyje

**Za petiční výbor a za obyvatele starých Kyjí:**

Pavel Mašek

Dan Janota

Petr Štulc

Radek Vondra

## **Celkové náklady KD Kyje - Interpelace zastupitele Ing. Jiřího Feřteka – odpověď místostarosty Bohumila Sobotky (Zdroj Strana Zelených)**

Kulturní dům Šimanovská

Orientační přehled všech nákladů:

Projektové náklady včetně posudků a právního zastoupení 1.882 tis. Kč včetně DPH

Autorský dozor 397 tis. Kč včetně DPH

Stavba včetně dodatků 54.058 tis. Kč včetně DPH

celkové náklady 56.337 tis. Kč včetně DPH

Přehled financování uvedených nákladů:

Prostředky MČ 33.337 tis. Kč

Prostředky mimo MČ (hl. m. Praha) 23.000 tis. Kč

celkem 56.337 tis. Kč

Parkoviště

Šimanovská - zřízení 15 parkovacích míst včetně 1 pro imobilní občany, sanace opěrné zdi, oplocení a osazení elektronické závory. 1.866 tis. Kč včetně DPH

Lednická- vyvoláno společenskou objednávkou (realizace v roce 2010) – zřízení 109 parkovacích míst + jedno bus, i pro přestup na vlaková spojení 5.800 tis. Kč, z toho 3.800 tis. m.č., 2.000 tis. mimo m.č.

Náklady na vybavení:

kancelářský nábytek a vybavení sálu 1.292.984 včetně DPH

AV technika 2.089.250 včetně DPH

nábytek ubytovací část ?

Vybavení recepce, restaurace s barem a předzahrádkou a kuchyně si pořizuje nájemce na své náklady. Vybavení služebny MP pořizuje Městská policie na své náklady.

Uzavřené nájemní smlouvy :

Ability Czech s.r.o.

Nájemné :

Restaurace - 550,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 7.319,-- Kč měsíčně, účinnost od 15.2.2010

Ubytovna - 550,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 21.901,-- Kč měsíčně, účinnost od prvního dne po předání vybavení ubytovny

Toto nájemné platí 12 měsíců od účinnosti NS (od 15.12.2009), poté bude uzavřena nová dohoda o nové výši nájmu s účinností od 15.12.2010. Od roku 2012 se každoročně nájemné zvyšuje o inflaci.

Doba nájmu : určitá 5 let od 15.12.2009 do 14.12.2014 s opčním právem na období 5 let

Výpověď : uplynutím sjednané doby, výpovědní lhůtou 1 měsíc při nedodržení podmínek NS

KVIZ Praha 14

Nájemné :

KD a kanceláře - 200,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 10.704,-- Kč měsíčně, účinnost od 15.12.2009

Od roku 2011 se každoročně nájemné zvyšuje o inflaci.

Doba nájmu : neurčitá od 15.12.2009

Výpověď : dohodou bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, při nedodržení podmínek NS s 1 měsíční lhůtou.

Městská policie hl. m. Prahy

Nájemné :

Služebna - 181,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 219,-- Kč měsíčně bez navyšování o inflaci s účinností od 15.1.2010

Doba nájmu : neurčitá od 15.1.2010

Výpověď : dohodou, bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, při nedodržení podmínek NS s 1 měsíční výpovědní lhůtou.

MČ zajišťuje velké opravy objektu.

Relevantní výnosy z pronájmů lze stanovit po sjednání nájemného s provozovatelem restaurace a ubytovací části, tedy po 15. 12. 2010. Současné nájemné pro komerční část bylo stanoveno s ohledem na nabídky ve výběrovém řízení a zajištění „rozjezdu“ a zatraktivnění kulturního domu v měřítku vzájemné kooperace kulturní a komerční části. Předpokládaný výnos za rok 2010 je  
Nájemce je povinen ubytovnu přednostně využívat pro potřeby Městské části Praha 14 a společnosti KVIZ Praha 14, volnou kapacitu ubytovny je povinen využívat krátkodobě s délkou ubytování max. 30 dnů. Pro akce pořádané pronajímatelem a společností KVIZ Praha 14 bude ubytování rezervováno minimálně dva měsíce předem včetně upřesnění požadavků na stravování apod.

Plán využití kulturního domu bude pravidelně předkládán radě městské části v následující podobě: akce proběhlé s vyhodnocením a akce připravované – název a datum konání, náklady (výnosy) počet návštěvníků, vstupné.