

K rukám:

Rada města Prostějov

Ing. Jan Tesař, starosta

p. Miroslav Pišťák, místostarosta

Ing. Pavel Drmola, místostarosta

Mgr. Vlastimil Uchytíl, místostarosta

Nám. T.G. Masaryka 12 – 14

796 01 Prostějov

V Praze 15. března 2010

Věc: Přehled základních variant dalšího postupu ve věci realizace nového kulturního domu pro město Prostějov na pozemcích, jež byly předmětem výběrového řízení pro potřeby rozvoje Obchodně-spoločenského centra Prostějov

Vážení pánové,

v návaznosti na jednání dne 9. března 2010 níže zasiláme návrh variant řešení zainvestování, výstavby a provozu nového Kulturního domu ("KD"), jehož realizace se předpokládá v rámci developerského projektu Obchodně - společenského centra (OSC) v Prostějově.

Specifikace KSD uvedená v nabídce investiční společnosti MANTHELLAN a.s. pro potřeby výběrového řízení vycházela z požadavku umístit v rámci pozemků, jež byly předmětem výběrového řízení, KD s kapacitou 500 míst. Navržené parametry KD ze strany MANTHELLAN a.s. byly následující:

Hrubá podlažní výměra	cca 3.100 m ²
Užitná plocha včetně balkonu/galerie pro diváky, sociálního zázemí, přístupových komunikací, atd.	2.480 m ²
Počet parkovacích míst dle výpočtu	58
Standard dokončení KD pro potřeby kalkulace finančních parametrů	do úrovně hrubé stavby; technologie ani vybavení KD tedy nejsou v investici zahrnuty.
Umístění	V rámci první etapy, část A2, na střeše podzemních garáží

Jak vyplynulo z posledního jednání mezi vedením města a investorem, členové Rady města i další členové vedení města potřebují podklad s přehledem základních variant, jak dále ve věci realizace KD postupovat. Pro potřeby dalšího postupu byly proto shrnuty tři základní varianty. Vzhledem k tomu, že investor není obeznámen s přesnými požadavky na fungování, vybavení KD ani charakter designu, vycházeli jsme pro potřeby všech níže popsaných variant z předpokladu dokončení KD do stavu hrubé stavby. Podkladem byly i další v tabulce shrnuté základní parametry popsané ve vítězné nabídce naší společnosti MANTHELLAN a.s. Všechny níže uvedené částky jsou bez DPH.

Varianta 1- Nájem

Nájemce KD: město Prostějov resp. městem 100% vlastněný subjekt zřízený městem Prostějov pro potřeby provozování KD

Pronajimatel: MANTHELLAN a.s.

Doba nájmu: nejméně 15 let

Nájemné: 8.500.000 Kč/rok

Úprava nájemného: jednou ročně navyšování dle inflace stanovené ČSÚ
Odhadované provozní náklady a další poplatky za služby (náklady na média, pojištění, daň z nemovitosti, úklid, údržba, apod.): 2.000.000 - 3.000.000 Kč/rok dle frekvence provozu.

V případě eliminace všech 58 parkovacích míst pro KD, kdy vzhledem k převažujícímu večernímu režimu provozu KD je pravděpodobné alespoň částečné překryvání se zákazníků OSC a návštěvníků KD je možné dosáhnout poměrně značných nákladových úspor a nájemné snížit až cca o 25-30%.

Varianta 2 – Koupě

Odhadovaná kupní cena KD (včetně 58 parkovacích míst): 90 mil Kč

Odhadovaná cena KD (bez 58 parkovacích míst): 60 mil. Kč

V případě obou kalkulací bychom rádi zdůraznili, že se jedná o předběžné odhady, které mohou být dále upřesněny až na základě přesných požadavků ze strany města a zpracování studie KD, z níž vyplynou všechny technické, architektonické i obchodní parametry. Odhadované náklady kromě stavebních zahrnují i náklady na architektonické služby, koordinaci a řízení projektu, služby technických manažerů, finanční (úrokové) náklady, právní náklady, atd.

Varianta 3 - Výstavba úspornějšího objektu menšího rozsahu

Vzhledem k tomu, že si uvědomujeme finanční ale hlavně i procesní náročnost realizace KD pro město Prostějov spočívající v přípravě takto komplexního projektu, provedli jsme analýzu možností alternativního umístění KD. Navrhované umístění by umožnilo zachovat co nejdéle flexibilitu rozhodování a tedy i časového harmonogramu realizace KD i možnost nezávisle na realizaci OSC stanovit parametry výstavby, vybavení, struktury financování, atd. I v této variantě jsme samozřejmě nadále připraveni být plně nápomocni při realizaci záměru rozvoje KD.

Předpokladem tohoto řešení je umístění KD na části pozemků doposud vyhrazených výhradně pro potřeby bytového domu s tím, že i nadále by prostorové umístění umožňovalo realizaci jak KD, tak menšího bytového objektu.

Bazilika

Jak jsme přislíbili, pro potřeby Vaší analýzy přikládáme i základní údaje o objektu Bazilika v Českých Budějovicích, který slouží pro prakticky shodné kulturní a společenské účely. Bazilika byla realizována v rámci výstavby OSC IGY České Budějovice a jak jsme již uvedli, projektantem byl stejně jako v případě OSC Prostějov Atelier 8000. Ve vedení developerské a investiční společnosti působil i člen představenstva MANTHELLANU, přičemž na projektu se účastnili i další členové developerského týmu MANTHELLANU. Náš tým má tedy konkrétní a velmi pozitivní zkušenosti s touto problematikou a Martin Krupauer, Partner Atelieru 8000, je doposud předsedou správní rady o.p.s. Bazilika.

Jak vyplývá z příložených výkresů, výměra Baziliky činí přibližně 70% navrhovaných parametrů KD Prostějov, umožňuje umístění cca 300 – 350 míst k sezení a její užitná výměra činí 1.714 m². Zkušenost z jejího téměř pětiletého provozu potvrzuje, že flexibilita navrženého prostoru i jeho kompaktnost splňuje podmínky pro alternativní formy využití, jako jsou pořádání kongresů, galerií, divadel, koncerty, výstavy i plesy nebo programy pro školy. V posledních dvou letech se v Bazilice koná cca 400 akcí ročně, což potvrzuje, že její provoz i budoucí provoz KD Prostějov může být velmi efektivní. Další informace je možné nalézt na www.bazilika.cz.

Případný obdobný rozsah objektu KD v Prostějově by umožnil dosáhnout poměrně zásadních nákladových úspor pro případ nájmu i koupě resp. vlastní městské investice.

V případě Vašeho zájmu o další postup dle této Varianty 3, která by umožnila nezávislé projektování, samostatné časové harmonogramy i vlastnické/investiční struktury OSC a KD jsme připraveni poskytnout další asistenci v celé věci. Varianta 3 dle našeho názoru umožňuje významně posunout termín doposud námi navrhovaný termín uzavření dohod o KD z 30. září t. r. o mnoho měsíců. Bytový objekt lze totiž realizovat odděleně od OSC a až v návaznosti na dokončení studie KD a rozhodnutí o preferované majetkové/investiční struktuře na straně města.

Věříme, že výše uvedený dokument představuje přehledné shrnutí diskutovaných variant. Jsme připraveni ve věci obratem pokračovat v diskusi, abychom společně posunuli realizaci OSC i KD do další fáze.

S pozdravem



Luděk Schmidt

Člen představenstva

MANTHELLAN a.s.