

Mesto Rimavská Sobota

JUDr. Jozef Šimko
Primátor

V Rimavskej Sobote, 20.3.2015

Vážený pán primátor,

Spoločnosť RS-Real, s.r.o. odkúpila v roku 2010 v dražbe od krachujúcej spoločnosti ELITON, s.r.o. nehnuteľnosti bývalého cukrovaru v Rimavskej Sobote so zámerom pokračovať v začatom projekte a dostavať retailový park a na väčšine územia vybudovať priemyselnú zónu s cieľom pritiahnúť nových investorov.

Od tohto momentu investoval RS-Real, s.r.o. do projektu značné úsilie a finančné prostriedky vo výške miliónov EUR. Koncom roka 2014 sa po dlhej dobe podarilo dohodnúť zmluvy s nájomcami ako aj s developerom pre projekt novej obchodnej galérie – Galérie komín, ktorá má stáť v priestore bývalej kotolne a komína. Na tieto stavby bolo ešte v roku 2009 vydané búracie povolenie, pričom k odstráneniu komína nedošlo len kvôli finančnej náročnosti tejto operácie. Spoločnosť RS-Real, s.r.o. v týchto intenciách požiadala dňa 22.01.2015 príslušný stavebný úrad o povolenie na odstránenie komína za pomoci trhavín, nakoľko je to najekonomickejší spôsob jeho zbúrania. Bohužiaľ na naše veľké prekvapenie nebolo do dnešného dňa toto povolenie vydané. Pripisujeme túto skutočnosť medializovaným správam o snahe zachovať ho ako „dominantu“ mesta a požiadavke prebudovať ho na výhliadkovú vežu.

Rozhodli sme sa preto reagovať na túto situáciu týmto listom, nakoľko uvedené úvahy považujeme nielen za ekonomicky nerealizovateľný projekt a jeho dôsledky za stav ohrozujúci finančnú stabilitu mesta, poškozujúce jeho rozvoj, brzdiace zlepšenie životnej úrovne obyvateľov, ale hlavne súčasný stav ako protiprávny, ktorým mesto spôsobuje škodu spoločnostiam zainteresovaným na projekte a vystavuje sa tým hrozbe žalôb o náhradu priamej škody vo výške 2,5 až 3 milióny EUR.

Pokúsime sa v skratke vysvetliť dôvody, ktoré viedli k uvedeným záverom:

A. Ekonomicky nerealizovateľný projekt

Komín je aktuálne v zlom stave a potrebuje opravy v hodnote desiatok tisíc EUR. Jeho prebudovanie na výhliadkovú vežu by si podľa predbežných odhadov vyžiadalo investíciu v objeme minimálne 0,5 mil. EUR. Celková jednorázová investícia by teda predstavovala cca 600 tis. EUR. Okrem toho je potrebné počítať s každoročnými prevádzkovými nákladmi, ktoré by predstavovali približne 30 tis. EUR. Na ilustráciu – spoločnosť RS-Real, s.r.o. každoročne minie 5 tis. EUR len na zabezpečenie funkčnosti osvetlenia komína, ktoré je vyžadované v zmysle pravidiel leteckej prevádzky. Pri stanovení vstupného na 3 eurá na osobu by každoročne muselo na komín vystúpiť 10 000 návštevníkov, aby sa zaplatili len bežné prevádzkové náklady. Nie sú v tom zarátané bežné opravy a revízie, ktoré sú v prípade takýchto stavieb mimoriadne prísne a preto aj nákladné. Nehovoríme pritom stále o tom, že by sa vôbec začala splácať úvodná 600 tisícová investícia.

B. Ohrozenie finančnej stability mesta

Prípadná investícia do projektu výhliadkovej veže predstavuje sumu celého ročného príjmu mesta Rimavská Sobota a zvýšenie jeho zadĺženia o cca 15% (zo súčasnej úrovne 4,6 mil. EUR). Následné bežné prevádzkové náklady predstavujú objem, za ktorý by sa dal zorganizovať ďalší festival Letavy, prípadne zdvojnásobiť objem hudobnej a divadelnej produkcie a zábavných podujatí alebo filmových projekcií plánovaných na rok 2015, čo má pre kultúru občanov niekoľkonásobne vyššiu hodnotu ako výhliadková veža, na ktorú sa každý z nich pôjde pozrieť raz za desať rokov.

C. Škody na rozvoji mesta

Nezbúraním komína dôjde k zastaveniu výstavby novej obchodnej galérie, nakoľko parametre a požiadavky zo strany nájomcov a developera neumožňujú jeho zachovanie. Mesto sa tým pripravuje jednak o tisícky EUR na dani zo stavieb, ale sa aj pripravuje o príjem z podielových daní zo 40 nových pracovných miest, ktoré sa vytvoria. Vytvorenie dostatočného objemu návštevníkov obchodnej zóny je predpokladom pritiažnutia ďalších obchodníkov ako napríklad Kinekus (domáce potreby, hobby, záhrada), Black&Red&White (nábytok) alebo Merkury market (vybavenie domácnosti), s ktorými rokujeme. To znamená ďalšie rozšírenie obchodnej zóny, nové dane, nové pracovné miesta, ktoré sú týmto postupom ohrozené. Navyše dobudovaním celej retailovej zóny by sa podstatne zvýšil význam a tým aj prestíž mesta v regióne.

Budovanie retailovej zóny je spojené s budovaním ciest a energetických sietí, ktoré majú slúžiť aj pre 30 hektárovú priemyselnú zónu. Ich výstavba je financovaná práve z výnosov z predaja pozemkov v retailovej zóne. Jej zastavením dôjde aj k zabrzdzeniu rozvoja priemyselnej zóny, kde môže vzniknúť 300-500 pracovných miest. Momentálne prebiehajú rokovania s tromi výrobnými firmami z Nemecka.

D. Zhoršenie životnej úrovne obyvateľov

Budúcimi nájomcami v novej galérii majú byť umiestnené prevádzky ako Sportisimo, CCC, Gate, 101 Drogerie, Pepco, OKAY Elektro, čo predstavuje silné značky s priaznivými cenami. Zvýšením konkurencie medzi obchodníkmi sa umožňuje lacnejšie a výhodnejšie nakupovanie pre občanov mesta. Nehovoriac o spomínanej závislosti budovania priemyselnej zóny na budovaní retailu. Dôsledky prínosu stoviek pracovných miest pre región s nezamestnanosťou akú má Rimavská sobota asi netreba zdôrazňovať.

E. Protiprávne konanie mesta

Spoločnosť RS-Real, s.r.o. požiadala o vydanie povolenia na odstránenie komína dňa 22.01.2015. V zmysle platných právnych predpisov je stavebný úrad povinný v lehote 30 dní rozhodnúť o povolení odstránenia stavby, zamietnutí žiadosti alebo o predĺžení lehoty, ak sa jedná o mimoriadne komplikovaný prípad. Upozorňujeme, že do dnešného dňa nebolo spoločnosti RS-Real, s.r.o. doručené žiadne stanovisko stavebného úradu a dochádza teda k prieťahom v konaní a tým protiprávnemu konaniu zo strany stavebného úradu.

Zároveň zdôrazňujeme, že v zmysle platných právnych predpisov neexistuje dôvod na zamietnutie tejto žiadosti.

F. Náhrada vzniknutej škody

Nekonaním vecne a miestne príslušného stavebného úradu vzniká spoločnosti RS-Real, s.r.o. škoda, pričom zároveň uvedeným nekonaním

stavebný úrad porušuje zákon č. 50/1976 Zb. v platnom znení, zákon č. 71/1967 Zb. v platnom znení a to konkrétne § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb., čo môže mať za následok uplatňovanie si nárokov spoločnosťou RS-Real, s.r.o. za spôsobenú škodu v dôsledku uvedeného postupu.

Už teraz je jasné, že spoločnosť RS-Real, s.r.o. nestihne, jednoznačne v dôsledku prieťahov v konaní zo strany príslušného stavebného úradu, odstrániť komín v termínoch, ku ktorým sa zaviazal v zmluve s developerom. V dôsledku toho hrozí spoločnosti RS-Real, s.r.o. uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 15 tis. EUR, ktorú si bude RS-Real, s.r.o. nárokovať od mesta ako náhradu škody.

V prípade pokračovania tohto protiprávneho konania zo strany stavebného úradu však môže dôjsť k podstatne vyšším škodám. Bez odstránenia komína nie je možné začať stavebné konanie na stavbu novej galérie a tým je ohrozený dátum jej otvorenia dohodnutý s nájomcami a ich následné odstúpenie od zmlúv. Developerovi tým vznikne jednak ujma vo forme ušlého zisku z projektu, jednak vo forme sankcií jeho zmluvných partnerov a jednak vo forme poškodenia dobrého mena, ktorá bude v konečnom dôsledku znova uplatňovaná od mesta ako náhrada škody. Povinnosť uhradiť škodu vo výške 2,5-3 mil. EUR by pre mesto znamenala s istotou finančný kolaps a nútenú správu.

Veríme, že naše argumenty vás presvedčili a zjednáte bezodkladne nápravu tohto protiprávneho stavu. Uvedeným škodám je ešte možné po dohode s developerom zabrániť. V prípade, že dôjde k okamžitému vydaniu povolenia na odstránenie stavby a nebude dochádzať k zbytočným prieťahom v následnom v stavebnom konaní na povolenie stavby novej obchodnej galérie, je možné konečný zmluvne stanovený termín na otvorenie galérie splniť.

S pozdravom



Ing. Pavel Petřík
Projektový manažér
RS-Real, s.r.o.