

Dôvodová správa

k návrhu na vstup Košického samosprávneho kraja do spoločnosti INTERHOTELY KOŠICE a.s.

Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) vyhlásil v marci 2007 obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na realizáciu využitia objektu bývalého domova mládeže na Abovskej 25 v Košiciach – Barci. Z návrhov predložených do súťaže komisia odporučila prijať návrh spoločnosti PACTUM s.r.o. Strojárska 11, Košice. Táto spoločnosť navrhla využiť nehnuteľnosti (pôvodný „Barczayiho“ kaštieľ) odkúpením 9/10 podielu za hodnotu 16 110 000,- Sk od KSK a jeho následným vložením do plánovanej novozaloženej akciovej spoločnosti. KSK ako spoluzakladajúci akcionár by do tejto spoločnosti vložil svoj 1/10 podiel v hodnote 1. 790 000,- Sk.

Akciová spoločnosť pod názvom INTERHOTELY KOŠICE a.s. by v uvedených nehnuteľnostiach vybudovala 5-hviezdičkový hotel.

Na základe plánu projektovej štúdie sa plánuje s ubytovaním v 99 dvojposteľových izbách, a 10 apartmánach. Súčasťou plánovaného komplexu majú byť jednotlivé strediská – Stredisko reštaurácia, kongresová hala s kapacitou cca 300 stoličiek, Stredisko kaviareň, salóniky, nočný bar a lobby bar. Doplnkovými službami budú Wellnes – vitálny svet so saunami, vírivkovými kúpeľmi, bazénom a fitnes. Parkovanie sa plánuje v podzemných garážach s kapacitou 30 miest.

Predmetom činnosti tejto akciovej spoločnosti budú najmä :

- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy, v kempingoch triedy 3 a 4,
- zmenárenská činnosť,
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na športovú činnosť, regeneráciu a rekondíciu,
- prevádzkovanie garáží a odstavených plôch pre motorové vozidlá,
- reklamná a propagačná činnosť,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľných živností,
- prenájom hnutel'ných vecí,
- administratívne a sekretárske služby,
- faktoring a forfaiting,
- činnosť organizačných, ekonomických a účtovných poradcov,
- správa bytového a nebytového fondu,
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb,
- organizovanie kultúrno – spoločenských podujatí,
- spracovanie údajov.

Základné imanie bude tvoriť nepeňažný vklad zakladateľov a to nehnuteľností – budova - súpisné č. 3 „Domov mládeže – kaštieľ“ na parcele č. 66, stavba súpisné č. 4 „skladové priestory“ na parcele č. 65 a k pozemkom KN-C parcelné č. 63/4 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 8283 m², parcelné č. 65 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere

428 m², parcelné č. 66 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 905 m², evidovaných Správou katastra Košice, na liste vlastníctva č. 209, katastrálne územie Barca v hodnote 17 900 000,- Sk. Základné imanie bude rozdelené na 1 790 akcií v listinnej podobe ako akcie na meno. Menovitá hodnota každej akcie bude 10 000,- Sk.

Predstavenstvo spoločnosti bude trojčlenné a dozorná rada bude 5-členná.

Spoločnosť má záujem popri prevádzkovaní 5-hviezdičkového hotela vytvoriť cca 110 pracovných miest. Návštevníci okrem využívania služieb zariadenia, budú môcť využívať ďalšie služby, ktoré im poskytne mesto, čím výrazne prispedia jednak ku zatraktívneniu oblasti a taktiež vytvoria nové príležitosti, v rôznych oblastiach, pre obyvateľov mesta Košice. V neposlednom rade by to malo mať pozitívny dopad na rozvoj Košického samosprávneho kraja. Trvalo udržateľný zámer by tak súčasným i budúcim generáciám zachovával možnosť rozvoja cestovného ruchu v Košickom regióne.

Spoločníci PACTUM s.r.o majú bohaté skúsenosti s rekonštrukciami a výstavbou týchto zariadení o čom svedčia veľké hotely ako sú Slovan v Košiciach, Dukla v Prešove, Grand v Starom Smokovci. Skúsenosti nielen zo stavieb, ale hlavne z hotelierskej praxe dáva dostatočnú záruku na navrhovaný projekt zabezpečiť aj dostatočné finančné krytie výstavby.

Ekonomický prínos pre KSK bude najmä v získaní finančných prostriedkov z predaja podielu na nehnuteľnostiach, získanie podielu 10% akcií novej akciovej spoločnosti, účasť na rozdeľovaní dividend zo zisku spoločnosti a v neposlednej rade možnosť prenájmu exkluzívnych priestorov pre potreby KSK za individuálne ceny. Predpokladané investície v rámci investičného zámeru sú rozdelené do niekoľkých etáp:

- 1) rekonštrukčné práce na budove Kaštieľ Barca
- 2) výstavba nového objektu hotelovej časti s príslušnými strediskami a ostatným vybavením
- 3) úprava okolia a parku.

Celkom navrhované investície na projekt: 233 150 000,- Sk

Realizácia zámeru: začiatok realizácie 08/2007

ukončenie zámeru 10/2008

Podľa návrhu finančného plánu, ktorý uchádzač predložil, plánuje spoločnosť v prvom roku plnej prevádzky dosiahnuť zisk vo výške cca 11.mil. Sk.

Samotné financovanie celého projektu bude zabezpečované priamo akciovou spoločnosťou z úverových poprípadne iných zdrojov a nebude mať priamy dopad na úverovú angažovanosť KSK.

Vypracoval:
Mgr. Ľudmila Dancáková
24.5.2007