

Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra.

Mestskému zastupiteľstvu

V Nitre

V Nitre dňa 21.4.2010

Číslo materiálu: **1781/2010**

K bodu : **Správa o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2009**

Predkladá :

Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ spoločnosti
Službyt Nitra, s.r.o.

Štefan Štefek
konateľ spoločnosti
Službyt Nitra, s.r.o.

Návrh na uznesenie:

Tvorí prílohu č. 1

Spracoval:

Ing. Pavol Bielik
konateľ – riaditeľ spoločnosti

Napísala:

Mgr. Tatiana Valentová

Prizvať:

0

Štefan Štefek v. r., Ing. Pavol Bielik v. r.

.....
podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie :

Príloha č. 1

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2009

v z a l o n a v e d o m i e

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2009

Správa o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2009.

Komisionárska zmluva č. 1479/07/OM v znení dodatkov bola uzatvorená v súlade s uznesením MZ v Nitre č. 279/2007-MZ zo dňa 23.8.2007. V nej sa komisionár (Službyt Nitra, s.r.o.) zaväzuje pre komitenta (mesto Nitra) zabezpečovať výkon správy nehnuteľností a prenájom priestorov v nehnuteľnostiach a vykonávať všetky činnosti s tým súvisiace a činnosti podľa požiadaviek vlastníka.

Výkon správy bol zabezpečovaný Službytom Nitra, s.r.o. v súlade s komisionárskou zmluvou v rozsahu :

Technická správa budov:

- opravy a udržiavanie prenajímaných nehnuteľností a hnutel'nych vecí v užívania schopnom stave
- opravy a údržba spoločných priestorov
- kontroly technických zariadení a odborné prehliadky a skúšky v súlade s platnými technickými normami
- odstránenie havárií a ich následkov na predmetných nehnuteľnostiach
- rekonštrukcie predmetných nehnuteľností a odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu prenajatých priestorov nad rámec bežnej údržby po predchádzajúcom posúdení a schválení komitentom
- havarijná služba
- vedenie technickej dokumentácie
- pravidelná kontrola technického stavu budov, plánovanie preventívnych prehliadok a príprava ročného plánu údržby
- návrh plánu investícií a rekonštrukcie

Energetická prevádzka budov :

- Zabezpečenie zmlúv na dodávku energií
- Sledovanie a kontrola odčítacích zariadení v zmysle zákona o metrológii
- Vykonalenie opatrení na zníženie energetickej náročnosti budov
- Rozpočítavanie energií jednotlivým nájomcom, percentuálne rozpočítavanie podľa smernice mesta č. 6/2009

Právne služby :

- opravy a udržiavanie prenajímaných nehnuteľností a hnutel'nych vecí v užívania schopnom stave
- opravy a údržba spoločných priestorov
- Vypovedanie nájmu, podávanie návrhov na súd na vypratanie, návrhov na vydanie platobných rozkazov a ďalšie úkony s tým spojené
- Vymáhanie náhrady škody spôsobenej na nehnuteľnostiach a hnutel'nych veciach
- Vymáhanie účelne vynaložených nákladov, ktoré mal na údržbu prenajatého priestoru vynaložiť nájomca
- Zastupovanie vlastníka pred orgánmi štátnej správy

Ekonomické činnosti a účtovníctvo

- Výpočet predpisu nájomného a úhrad za služby voči užívateľom nebytových priestorov
- Inkasovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s nájmom
- Ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s nájmom
- Spracovávanie účtovných procesov v účtovnom programe komisionára v zmysle účtovných a daňových predpisov, zabezpečenie finančných operácií, ktoré súvisia s predmetom zmluvy
- opravy a údržba spoločných priestorov

K 1.1. 2009 bolo v správe 45 nehnuteľností, v priebehu roka 2009 bol z dôvodu odpredaja vyňatý objekt Kupecká 16 a zverené do správy nové objekty: budova ZUŠ na Vuruma 2, dva objekty na Orechovom dvore, budova v areáli školy na Levickej 40, nocľaháreň Štúrova 57.

Nehnuteľnosti sú rozdelené do troch kategórií :

- Komerčne prenajaté nebytové priestory (NP)
- Neprenajaté NP vyčlenené pre potreby mesta
- NP vo výpožičke a v prenájme za 0,03 eur/rok

Vyhodnotenie ročného plánu nákladov a výnosov za nebytové priestory za rok 2009

1. Predpoklad predpis nájomného za rok 2009	750 000,-	eur
2. Skutočný predpis nájomného za rok 2009	807 195,18	eur
3. Zápočty nájomného voči mestu (tech. zhodnotenie nájomcom) skutočne vykonané zápočty zúčtováva vlastníci v zmysle náj.zmlúv	89 624,-	eur
4. Predpoklad čerpania nájomného na havarijné opravy , energie a služby (nepren. NP a prenajaté pre potreby mesta) za rok 2009	488 000,-	eur
5. Skutočné čerpanie nájomného na prevádzku, opravy , energie a služby (nepren. NP a prenajaté pre potreby mesta) za rok 2009	654 317,44	eur
6. Plánované opravy a údržba do konca roka 2010	182 299,-	eur

Finančné prostriedky z vyinkasovaného nájomného sú vedené na samostatnom bankovom účte. Môžu byť použité len na údržbu a opravu predmetných nehnuteľností a na energie v objektoch, vyčlenených pre potreby mesta, príp. prenajatých iným subjektom kde náklad energií čiastočne, príp. v plnej výške znáša mesto :

- v súlade so smernicou primátora Mesta Nitra č. 20/07 upravujúcou podmienky ubytovania osobitných skupín obyvateľov Mesta Nitra v mestskej ubytovni na Hlbokej ulici sú hradené energie a služby poskytované nájomcom v mestskej ubytovni na Hlbokej ul.

Predpis nájomného a služieb	55 315,22 eur
Náklady na energie, služby, stráženie	81 227,45 eur
Nedoplatky na nájmomnom a službách celkovo k 31.12.2009	13 210,82 eur

- smernica primátora č. 6/2009 o riešení nájomných vzťahoch a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií (MNO) pôsobiacich v objektoch vo vlastníctve Mesta Nitra (sociálna a kultúrna oblasť) umožňuje na základe zmluvy o partnerstve a spolupráci Mesta Nitra a MNO hradiť nájomné vo výške 0,03 eur/rok a dostávať príspevky na energie. Smernica sa vzťahuje na nasledovné nájomy:

Nájomca	Nebytový priestor	Perc.podiel mesta	Náklad mesta v eur
Budúcnosť,n.o.	Wilsonovo nábr.82	70 %	2 162,35
ANEPS Nitra	Ľ.Okánika 6a	40 %	433,49
RŠO ŤZP v Nitre	Ľ.Okánika 6a	70 %	502,33
YMCA Nitra	Na Hôrke 30	50 %, od 1.3.-60 %	1 491,99
Slovenský skauting	Na Hôrke 30	70 %	2 077,60
Nadácia Dieťa	Farská 5	80 %	136,49
MNO	Nedbalova	Celý objekt	20 101,83
Spolu:			26 906,08

- smernica primátora č. 2/2009 o dočasnom užívaní (prenájme) kultúrnych domov a kultúrno-spoločenského centra vo vlastníctve Mesta Nitra

Objekt	Podiel mesta na energiách v eur
KD Dražovce	2 486,71
KSC Janíkovce	4 852,
KD Krškany	3 885,03
Amfiteáter	2 232,25

- užívanie nebytových priestorov, kde náklady na energie znáša mesto:
Ľ. Okánika 6a - Klub dôchodcov ; Na Hôrke 30 - CVC Domino, Klokanček, Mestská polícia ;KD Mlynárce – SZSS ; Archív Kynek, ;

Na objektoch bolo vykonaných 49 kontrol technických zariadení a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení (revízie), kde ku koncu roku zostalo doplniť revízie ešte na 6 objektoch (zadané ale neukončené v 2009)

Z toho :

elektrorevízie	1 budova
bleskozvody	1 budova
komíny	2 budovy
servis kotolne	2 budovy
chýbajúce revízie spolu	6

Rovnako zostáva vyžiadať na predloženie revízie od užívateľov, ktorí majú v užívaní celé nehnuteľnosti a sú k tomu zviazaní zmluvou.

Predpis a čerpanie účtu 325 NP - KZ k 31.12.2009

Zostatok nevyč. nájomného za r.2008/325525/		286 093,84
Úroky 1 - 12 / 2009		614,09
Predpis náj. za 1 - 12 /2009 Pecha Kupecká 12		18 264,00
Predpis náj. za 1 - 12 /2009 NP - KZ		777 386,84
Predpis náj. za 1 - 12 /2009 Hlboká 9/62		11 544,34
Dodávateľské služby	379 625,94	
Správcovský popl. 1 - 12 / 2009	144 886,78	
Predpis poistenia na NP - KZ	34 066,63	
Elektina 1 - 12 / 2009	17 235,93	
Plyn 1 - 12 / 2009	14 178,22	
Voda 1 - 12 / 2009	8 895,86	
Teplo 1 - 12 / 2009	43 704,13	
Zápočet vyuč. Fa	3 950,22	
Bankové poplatky 1 - 12 / 2009	706,96	
Údržba NP - KZ - /interná FA/ 1 - 12 /2009	110 558,79	
Výdaj z pokl. Kolky, fotokopie, overenia	165,25	
Preúčt. Hlboká energie z 325530	40 028,37	
Preúčtovania energií voda, plyn, teplo, smetné	1 201,14	
Obraty	799 204,22	1 093 903,11
Nevyčerpané nájomné NP-KZ k 31.12.2009	294 698,89	

PREHLAD O SPRAVOVANÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROCH

a) Komerčne prenajaté nebytové priestory (aj čiastočne prenajaté)

p. č.	Objekt/Adresa/Ulica, or.č.	Realizácia v 2009/ plán na 2010
	Skutkový a právny stav	
1	Chrenová III.- Lipa/ Výstavná 6 Celý objekt je komerčne prenajatý	2009 revízia el. zariadení, kontrola a oprava PO zariadení, deratizácia a bežná údržba 2010 Riešiť dynamické vyregulovanie vykurovacieho syst. a opravu strechy (cca. 30 000,- eur)

2	Umelecká beseda/Kupecká 7 komerčný prenájom , 1 nájomca – zápočet do r.2013, riešiť nevyužívanú časť na poschodí a podkrovie,(určiť zámer využitia a vypracovať PD) ktorá vyžaduje rozsiahlu investíciu a dobudovanie do užívania schopného stavu. (cca. 460 tis. Eur.)	2009 deratizácia 2010 bežná údržba
3	Štefánikova tr. 1 (býv. Radnica) Objekt prenajatý komerčne, časť pre potreby mesta (NISYS)	2009 revízia el. deratizácia a bežná údržba 2010 bežná údržba. Zámer mesta - projekt rekonštrukcie v štádiu prípravy / eurofondy/
4	KD Kynek/Trnavská 8 Objekt prenajatý komerčne Prehodnotiť využívanie a výšku nájmu, nie je využívaný pre účel na ktorý bol určený – kultúru	2009 výmena časti PVC podlahy, deratizácia a bežná údržba 2010 bežná údržba Vyžiadať od nájomcu revízie
5	KD Dražovce/Kultúrna 2 Časť prenajatá komerčne, zvyšok vyčlenený pre odd.kultúry	2009 kontrola a odstránenie závad PO, kominárske práce, revízia plynu, energetický certifikát, deratizácia a bežná údržba 2010 bežná údržba
6	KSC Janíkovce, Hlavná 17 Vyčlenený pre odd. kultúry	2009 kontrola PO a odstránenie závad, oprava bojleru, revízia plynu, kominárske práce, energetický certifikát a bežná údržba 2010 bežná údržba
7	KD Dolné Krškany/Roľnícka 14 Vyčlenený pre odd. kultúry, časť prenajatá (nájom 0,03 eur/rok + výpožička) Uplatniť nové pravidlá podľa smernice primátora, nie je doriešené stavebné určenie	2009 En. certifikát, kontrola a odstránenie závad PO, kominárske práce, deratizácia , revízie plynu a bežná údržba 2010 Oprava kanalizácie cca. 5 000 eur a bežná údržba
8	Lanovka – horná stanica Doriešiť využívanie celého objektu a riešiť zlepšenie technického stavu, možnosť zvýšenia príjmu z nájmu	2010 Vyžiadať od nájomcu podklady o plnení zmluvy (revízie+údržba)

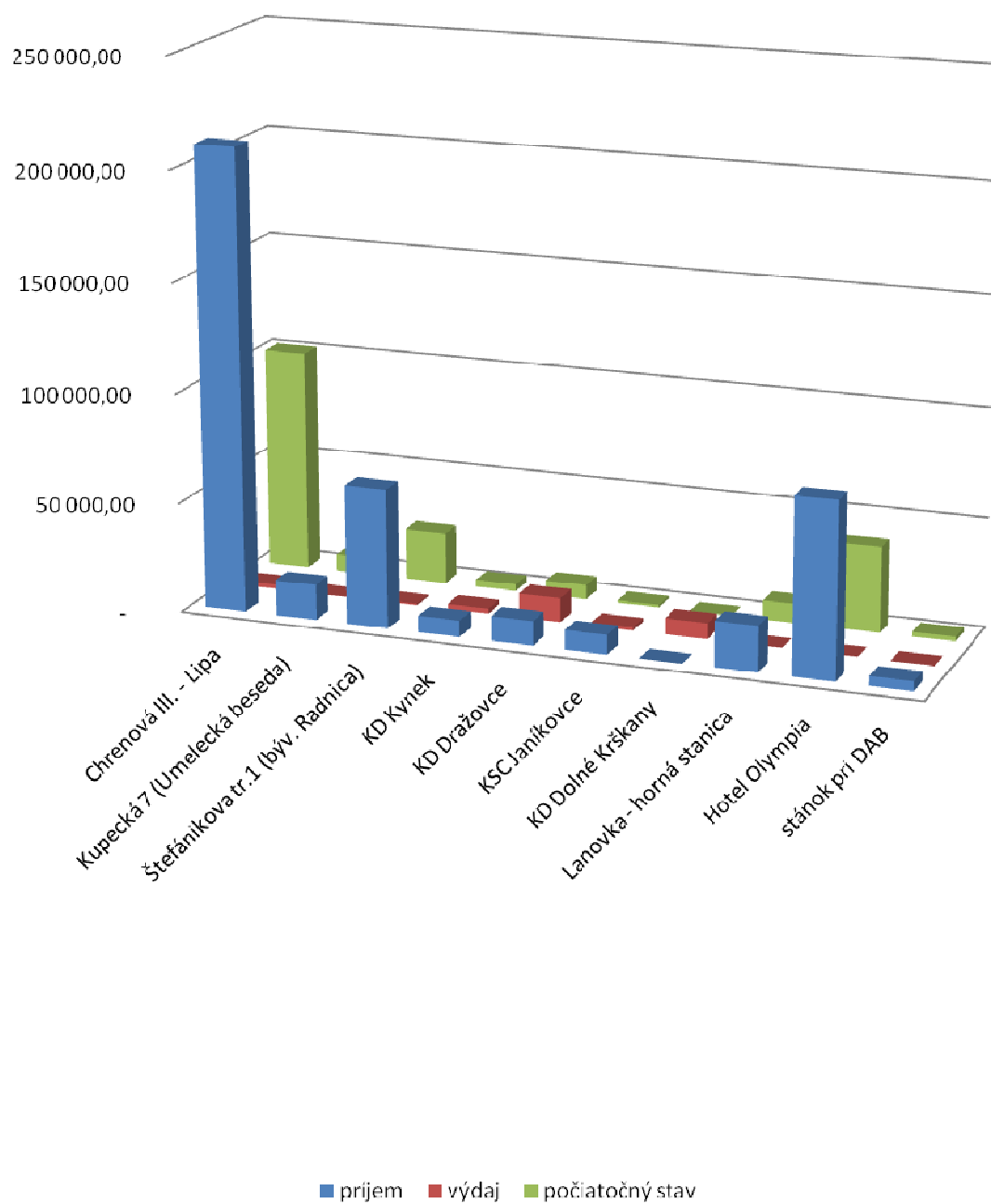
9	Hotel Olympia/Tr. A. Hlinku 57 Objekt prenajatý komerčne	2009 deratizácia 2010 Vyžiadať od nájomcu podklady o plnení zmluvy (revízie + údržba) príprava podkladov a realizácia opatrení podľa z.č.467/2008 o en. efektívnosti budov
10	Stánok pri DAB/Svätoplukovo nám. V r.2009 prenajatý komerčne	2010 bežná údržba
11	Stredisko osobnej hygieny/Štefánikova 146 Prenajatý celý objekt komerčne	2009 maliarske práce, vodoinštalačné práce, revízia plynu a kominárske práce, energetický certifikát, deratizácia a bežná údržba 2010 bežná údržba
12	Kino Lipa/Fatranská 1 Objekt komerčne prenajatý - plánovaná bežná údržba + príprava podkladov a realizácia opatrení podľa z.č.467/2008 o energ. efektívnosti budov - Riešiť využitie kinosály- (kultúra) alebo iné	2009 opatrenia na zníženie energetickej náročnosti (osadenie meračov tepla, výmena ističa) kontrola a opatrenia PO, z dôvodov BOZP výmena časti PVC podlahy, revízia el. zariadení, deratizácia 2010 oprava strechy, maľovanie (havarijný stav) cca. 25 000,- eur + bežná údržba
13	Pošta Krškany(Bývalá MŠ)/Novozámocká č.127 Objekt prenajatý komerčne	2010 bežná údržba Vyžiadať od nájomcu podklady o plnení zmluvy (revízie+údržba)
14	MŠ Špitálska ul.1 V r. 2009 prenajatý, zápočet s mestom	Od.1.2.2010 vyňatý zo správy /odpredaj/
15	MŠ Párovská 42 Objekt prenajatý, zápočet s mestom schválený MZ.	2009 deratizácia 2010 Vyžiadať od nájomcu podklady o plnení zmluvy (revízie+údržba)
16	Klokočina I.(Sandokan), Jurkovičova 25 Objekt prenajatý komerčne	2009 montáž meračov tepla, en. certifikát, kontrola PO , oprava a montáž mreží, deratizácia a bežná údržba 2010 oprava havarijného stavu strechy cca. 33 000 eur a bežná údržba

17	Kupectká 12 Spoluvlastníctvo, komerčný prenájom príprava podkladov a realizácia opatrení podľa z.č.467/2008 o energ. efektívnosti budov	2009 kominárske práce, deratizácia 2010 bežná údržba
18	Mestská tržnica/Štefánikova 50 Objekt prenajatý komerčne Riešiť budúceho prevádzkovateľa (nájomca alebo iná forma schválená vlastníkom), príprava podkladov a realizácia opatrení podľa z.č.467/2008 o energ.. efektívnosti budov	2009 deratizácia 2010 bežná údržba
19	Priestor Jurkovičova ul.-trhovisko Riešiť budúceho prevádzkovateľa (nájomca alebo iná forma schválená vlastníkom) Prenajatý komerčne	
20	Obch. centrum Tržnica/Štefánikova 50 Objekt prenajatý v r. 2009 spol. RINOX	2009 en. certifikát, kominárske práce, oprava plynových kotlov a čerpadla, umývanie presklených častí, servis a oprava vzduchotechniky, deratizácia a dezinfekcia, revízia plynu a bežná údržba 2010 v komplexnej starostlivosti nájomcu
21	Archív- Horné Krškany/Pod Katrušou 1 Komerčne prenajatý	2009 realizovaná oprava osvetlenia a deratizácia 2010 Vyžiadať od nájomcu podklady o plnení zmluvy (revízie + údržba) vymeniť okná (havarijný stav) cca. 10 000,- eur
22	Detská nemocnica Jánskeho 7 V r.2009 časť komerčne prenajatá	2009 stráženie a deratizácia 2010 realizácia rekonštrukcie mestom
23	ZŠ Bolečkova 2 (Mlynárce) Objekt prenajatý komerčne	2009 zemné a výkopové práce a oprava kanalizačnej siete, deratizácia 2010 podľa odsúhlaseného plánu oprav s nájomcom do výšky nájomného

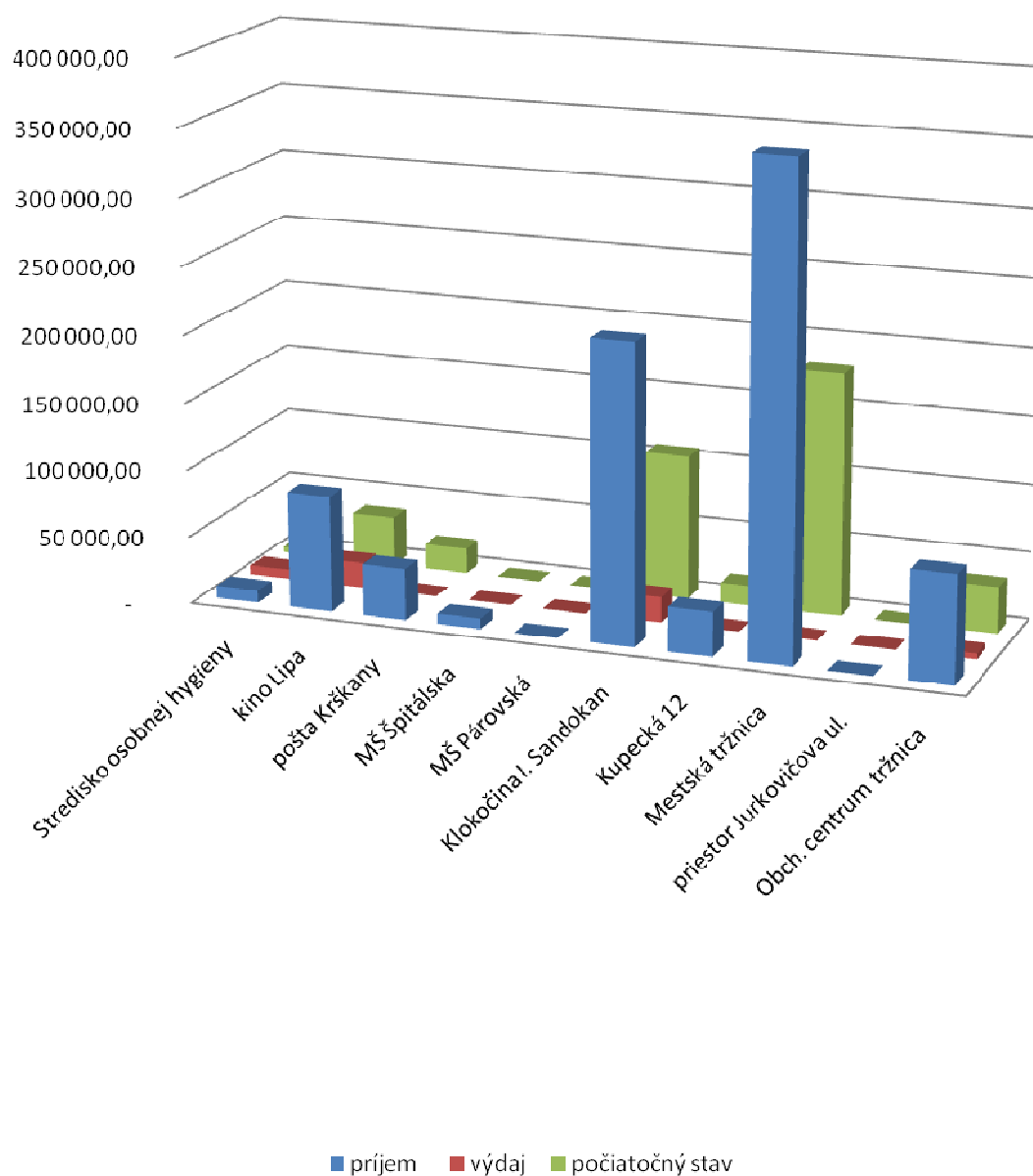
24	<p>Farská 5 (DPS)</p> <p>Plánovaná bežná údržba + príprava podkladov a realizácia opatrení podľa z.č. 467/2008 o energ. efektívnosti budov prehodnotiť podmienky prenájmu a výšku</p> <p>Objekt prenajímaný pre politické strany a spoločenské organizácie</p>	<p>2009 rekonštrukcia kotolne a vykurovacieho systému (havarijný stav), čistenie komínu, výmena plastových okien, oprava podlahy, deratizácia a bežná údržba</p> <p>2010 úprava priestorov do užívania schopného stavu pre nových nájomcov cca. 10 000,- eur a bežná údržba</p>
25	<p>MŠ Kollárova 4</p> <p>Objekt prenajatý časť komerčne, časť prenájom (0,03 eur/rok)</p>	<p>2009 revízia el. plyn, kominárske práce, deratizácia do výšky prijatého nájomného</p> <p>2010 výmena 2ks okien + bežná údržba do výšky komerčného nájmu</p>
26	<p>Klub dôchodcov/L. Okánika 6a</p> <p>Objekt prenajatý, časť komerčne, časť MNO (nájom 0,03 eur/rok), zvyšok na náklady mesta</p>	<p>2009 deratizácia a bežná údržba</p> <p>2010 z bezpečnostných dôvodov nutná výmena 2x dverí a hygienická maľovka cca. 5 000,- eur a bežná údržba</p> <p>Mestom je plánovaná rekonštrukcia uvedeného objektu.</p>
27	<p>KD Párovské Háje/Ulička 1</p>	<p>2009 oprava strechy (havarijný stav), revízia el., deratizácia a bežná údržba</p> <p>2010 mestom plánovaná rekonštrukcia</p>
28	<p>ZŠ Levická 40</p> <p>Objekt celý prenajatý komerčne</p> <p>Zápočet SOU s mestom + nájomca Animus</p>	<p>2009 deratizácia</p>
29	<p>Baničova 12 (ZUŠ)</p> <p>V r. 2009 objekt prenajatý</p>	<p>2009 Revízia el. zariadení</p> <p>2010 bežná údržba</p>
30	<p>MŠ Na Hôrke 30/A ,</p> <p>Objekt prenajatý, prevažne na náklady mesta (CVČ Domino, Mestská polícia) a MNO (nájom 0,03 eur/rok)</p>	<p>2009 revízia el. zariadení a bleskozvodu, deratizácia a bežná údržba</p> <p>2010 bežná údržba</p>

31	J. Vuruma 2 Objekt komerčne prenajatý, v správe od 1.9.2009	2009 revízia a odstránenie závad el. zariadení, oprava strechy, deratizácia 2010 rekonštrukcia a opravy v odsúhlasenom rozsahu pre nového nájomcu (sociálne zariadenia , oprava kúrenia a osadenie termoregulačných členov, klampiarske a elektroinštalačné práce) cca. 28 000 eur
----	---	---

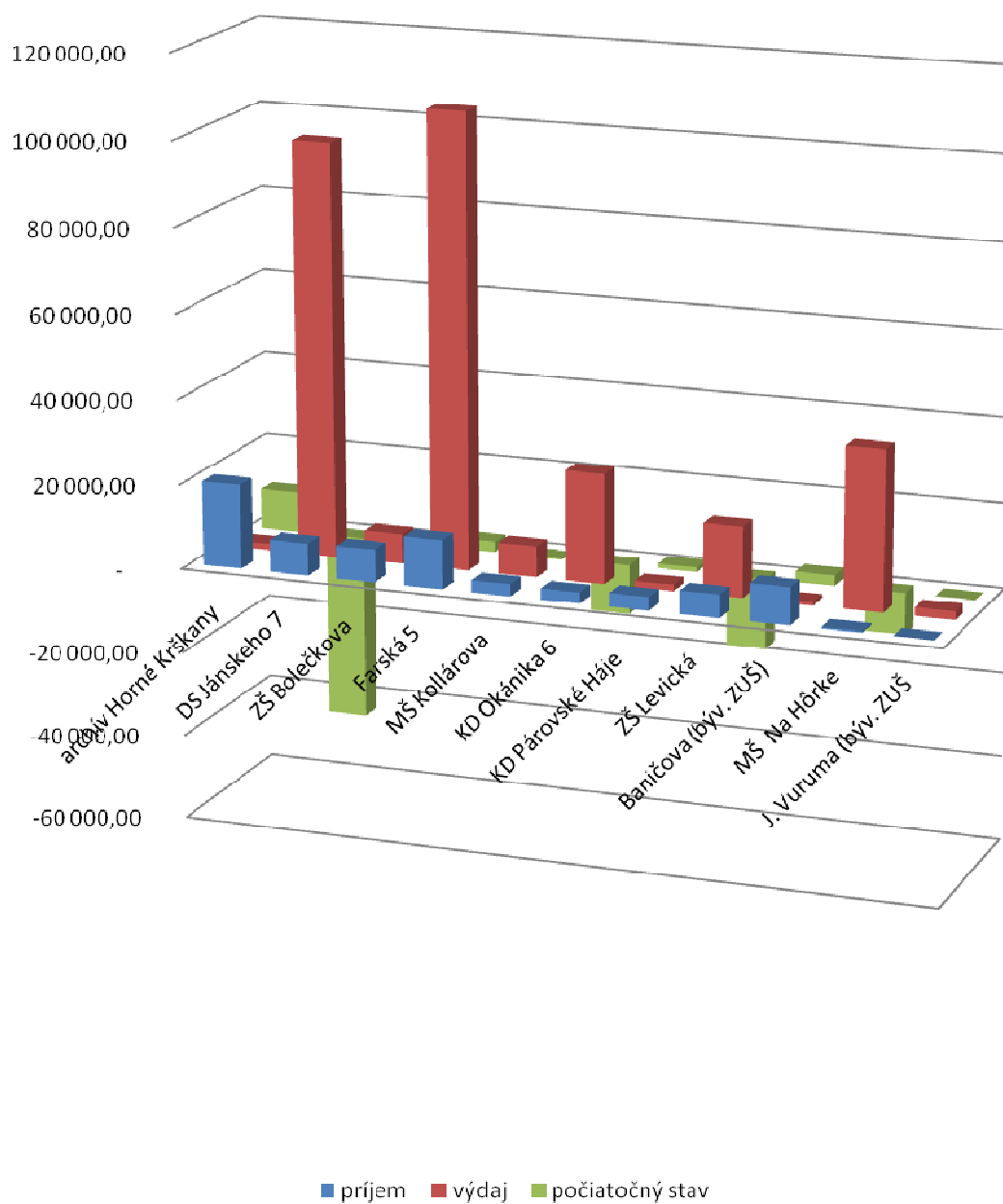
Nebytové priestory komerčne prenajaté stav k dec. 2009



Nebytové priestory komerčne prenajaté stav k dec. 2009



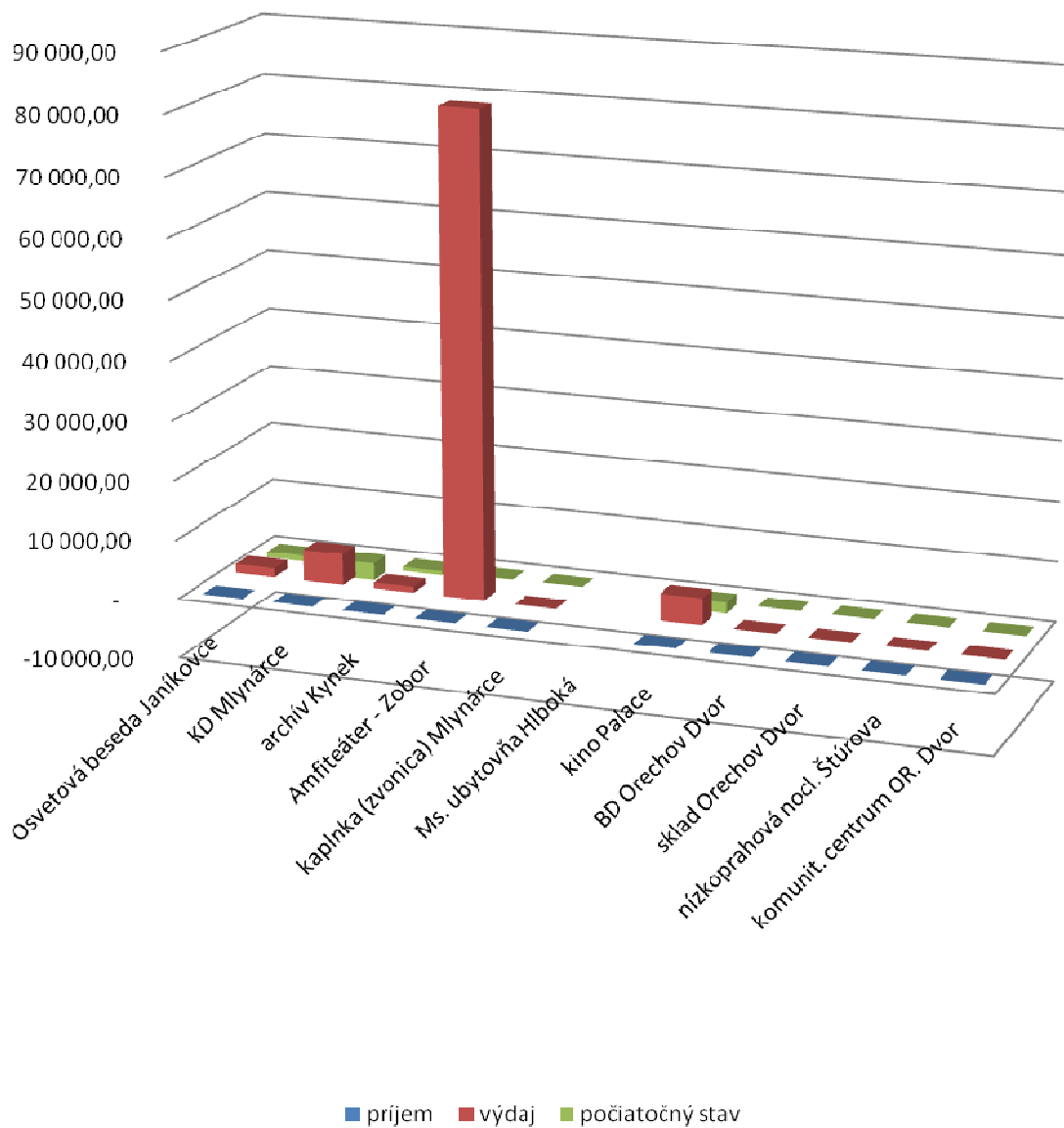
Nebytové priestory komerčne prenajaté stav k dec. 2009



b) Neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta

32	Osvetová beseda, Janíkovce/Hlavná 55	2009 revízia el. , deratizácia
33	KD Mlynárce/Dubíkova 35	2009 dod. a montáž žalúzií, odkanalizovanie strešného zvodu, deratizácia 2010 bežná údržba
34	Archív Kynek/Ovocinárska 29	2009 oprava strechy , deratizácia 2010 bežná údržba
35	Amfiteáter – Zobor/Dolnozoborská 18 Objekt využívaný odd. kultúry	2009 servis EZS, maliarske a natieračské práce , vodoinštalčné, elektroinštalčné práce, kosenie areálu, oprava osvetlenia, revízia el., plyn a PO a odstránenie závad z revízií, oprava kotolne, kontrola komínov, 2010 bežná údržba
36	Kaplnka-zvonica Mlynárce/Dubíkova ul.	
37	Mestská ubytovňa Hlboká 9	2009 deratizácia a dezinfekcia, revízia el. zariadení, revízia EPS, revízia plynu, servis a oprava kotolne, kontrola a odstránenie závad PO, kontrola komínov, energetický certifikát a bežná údržba 2010 bežná údržba
38	Kino Palace/Radlinského 9 Objekt nie je užívaný	2009 revízia plynu , prehodnotenie elektroinšt., deratizácia 2010 bežná údržba
39	Obytná budova – Orechov Dvor	
40	Kôlna – Orechov dvor	Opravy znáša nájomca Parlamentom Olašských rómov
41	Nížkoprahová nocľaháreň – Štúrova 57	v správe od 1.12.2009

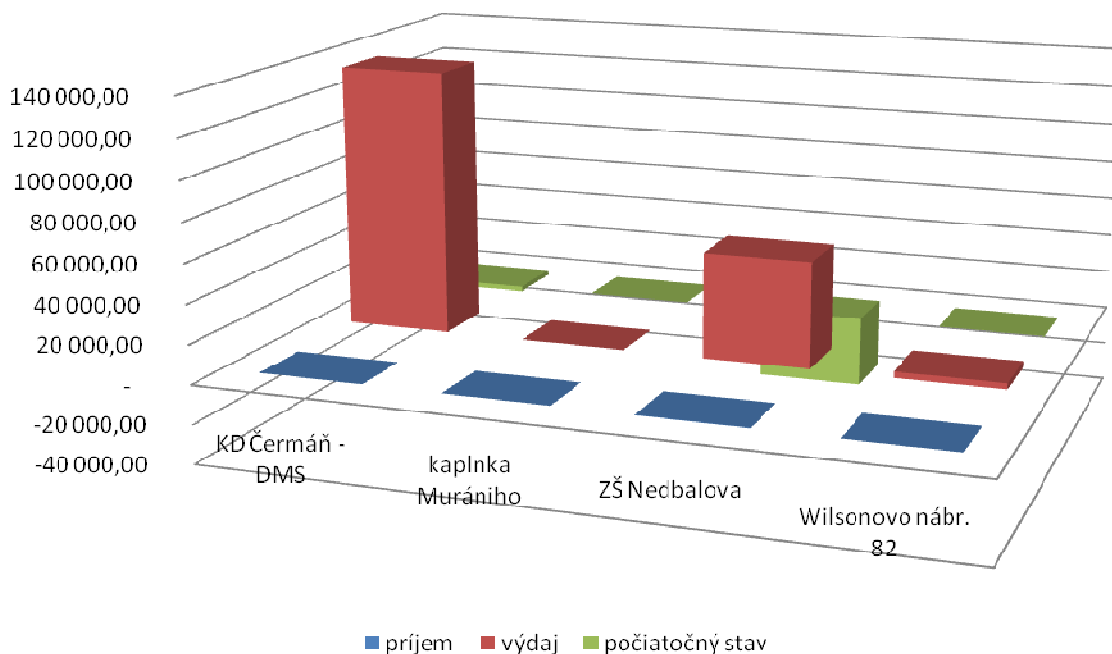
Neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta



c) Nehnutelnosti vo výpožičke + prenájom za 0,03 eur/rok

43	KD Čermáň-Dom Matice/Dolnočermánska 91 (nájom 0,03 eur/rok)	2009 vypracovanie PD v rozsahu podľa požiadavky nájomcu odsúhlasenej mestom a realizácia v zmysle PD, en. certifikát, podlahárske práce, kominárske práce, revízia plynu, deratizácia 2010 dokončenie stavebných prác v odsúhlasenom rozsahu
44	Kaplňka na Murániho ul. (nájom 0,03 eur/rok)	
45	ZŠ Nedbalova 17 (nájom 0,03 eur/rok) + smernica primátora 6/2009	2009 deratizácia a bežná údržba 2010 bežná údržba
46	Wilsonovo nábr.82/(OZ Maják) (nájom 0,03 eur/rok) + smernica primátora 6/2009	2009 revízia el. a plynových zariadení, kominárske práce 2010 bežná údržba

NP vo výpožičke a vyčlenené pre potreby mesta



d) Nehnutelnosti, kde správca nevykonáva činnosti

47	OSP Krškany/Novozámocká 185	Určené na odpredaj
48	Gymnázium Golianova 68 (nájom 0,03 eur/rok)	vyžiadať od užívateľa podklady o plnení zmluvy (revízie+údržba)
49	KD Janíkovce/Hlavná ul. Objekt v nevyhov. stave na cudzom pozemku	2009 deratizácia Návrh - asanácia alebo odpredaj
	Kupecká 16 –zámena (spravov. do 30.11.2009)	2009 maliarske práce, rekonštrukcia el. , sklenárske práce, asanácia komínu (havarijný stav), revízia plynu, deratizácia a bežná údržba 2010 budova vyňatá zo správy na základe zámeny nehnuteľností mestom

NP kde sa nevykonávajú spr. činnosti

