



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Službyt Nitra, s.r.o., ul. Janka Kráľa 122, Nitra v.z. Ing. Pavlom Bielikom, konateľom a riaditeľom spoločnosti v.z. Ing. Štefanom Štefekom, konateľom spoločnosti
Číslo materiálu:	1068/2013
Názov materiálu:	Správa o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č. j. 1490/07/OM za rok 2012
Spracovateľ:	Ing. Pavol Bielik konateľ- riaditeľ spoločnosti
Napísal:	Ing. Pavol Bielik konateľ- riaditeľ spoločnosti
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	12.9.2013
Dátum vyhotovenia:	2.9.2013

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie :

Príloha č. 1

Mestská zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 1479/07/OM za rok 2012

schvaľuje

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 1479/07/OM za rok 2012

Správa o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2012.

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 činnosti obdobné správe nehnuteľností (nebytových priestorov v nich) a prenájom priestorov v nehnuteľnostiach a vykonávať všetky činnosti s tým súvisiace a činnosti podľa požiadaviek vlastníka. Výkon činností obdobných správe bol zabezpečovaný Službytom Nitra, s.r.o. v súlade s komisionárskou zmluvou v rozsahu :

- Technická správa budov
- Energetická prevádzka budov
- Právne služby
- Ekonomické činnosti a účtovníctvo

K 31.12. 2012 bolo v zmysle Komisionárskej zmluvy v správe 45 nehnuteľností. V priebehu roka 2012 – od 1.9.2012 bol z dôvodu odpredaja vyňatý objekt Kupecká 12.

Nehnuteľnosti sú rozdelené do kategórií :

- a. Komerčne prenajaté nebytové priestory (NP)
- b. Neprenajaté NP vyčlenené pre potreby mesta
- c. NP vo výpožičke a v prenájme za 0,03 eur/rok
- d. NP kde je obmedzený výkon správy

Výsledky hospodárenia s nebytovými priestormi - vyhodnotenie ročného plánu nákladov a výnosov za nebytové priestory za rok 2012

tabuľka č.1

1.	Predpoklad predpis nájomného za rok 2012	614 360,00
2.	Skutočný predpis nájomného za rok 2012	669 481,85
3.	Predpoklad čerpania nájomného na havarijné opravy , energie a služby (neprenajaté NP a prenajaté pre potreby mesta) za rok 2012	625 418,00
4.	Skutočné čerpanie nájomného na prevádzku, opravy , energie a služby (neprenajaté NP a prenajaté pre potreby mesta) za rok 2012	653 403,38

Finančné prostriedky z vyinkasovaného nájomného sú vedené na samostatnom bankovom účte. Môžu byť použité len na údržbu a opravu predmetných nehnuteľností podľa rozhodnutia vlastníka a na energie v objektoch vyčlenených pre potreby mesta, príp. prenajatých neziskovým organizáciám.

Vo všetkých zmluvách o nájme nebytových priestorov bola v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluvách od januára 2012 uplatnená valorizácia nájomného vo výške inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR (v zmysle VZN) a to o výšku 3,9%.

Výsledky hospodárenia s nebytovými priestormi - prehľad nákladov energií, ktoré čiastočne, príp. v plnej výške znáša mesto :

- v súlade so smernicou primátora Mesta Nitra č. 20/07, ktorá upravuje podmienky ubytovania osobitných skupín obyvateľov Mesta Nitra v **mestskej ubytovni na Hlbokej ulici** sú hradené energie a služby poskytované nájomcom v mestskej ubytovni za rok 2012 nasledovne:

Tabuľka č.2

Predpis nájomného a služieb r. 2012 pre ubytovaných	56 547,05
Náklady objektu na energie, služby, stráženie r. 2012	107 294,01
Nedoplatky ubytovaných na nájomnom a službách do 31.12. 2012	17 702,53
Doplatok mesta na energie a služby na objekt za r. 2012	50 746,96

- smernica primátora č. 6/2009 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb **mimovládnych neziskových organizácií (MNO) pôsobiacich v objektoch vo vlastníctve Mesta Nitry (sociálna a kultúrna oblasť)** platná pre rok 2012. Smernica 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. Vzťahuje na nasledovné nájomy:

Tabuľka č.3

Nájomca	Nebytový priestor	Percentuálny podiel mesta	Náklad mesta po vyúčtovaní energií v EUR
Budúcnosť, n.o.	Wilsonovo nábr.82	70 %	1 554,59
RŠO ĽZP v Nitre	Ľ.Okánika 6a	70 %	487,27
YMCA Nitra	Na Hôrke 30	70 %	2 045,40
Slovenský skauting	Na Hôrke 30	60 %	1 135,38
Nadácia Dieťa	Farská 5	80 %	950,29
MNO	Nedbalova 17	100%	17 556,61
Slovenský zväz TP	Kollárova č. 4	70 %	548,53
Spolu:			24 278,06

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

Tabuľka č.4

Objekt	Podiel mesta na energiách v EUR
KD Dražovce	5 245,13
KSC Janíkovce	5 096,94
KD Krškany	6 765,65
KD Párovské Háje	4 141,57
Spolu:	21 249,29

- užívanie nebytových priestorov **pre účely mesta**, kde znáša náklady na energie:

Tabuľka č.5

Objekt	Náklad na energie v EUR
Na Hôrke 30	3 816,94
KD Mlynárce	1 985,20
Archív Kynek	269,00
KD Hlavná 55 Janíkovce	426,26
Kino Palace, Radlinského 9	827,85
Kino Lipa /neprenajaté/	6 910,04
Na Vršku 4	6 248,41
Spolu:	20 483,70

**Výsledky hospodárenia s nebytovými priestormi - predpis a čerpanie účtu 325 NP - KZ
k 31.12.2012 v EUR**

Zostatok nevyčerpaného nájomného z roku 2011		268 488,28
Predpis náj. za 1 - 12 /2012 NP – KZ		659 356,85
Predpis náj. za 1 - 07 /2012 Pecho Kupecká 12 (predané)		10 125,00
Predpis náj. za 1 - 12 /2012 Hlboká č.9		13 767,48
Úroky bankového účtu 1 - 12 / 2012		663,78
Nájom NP - NTS a.s. (výmenníková stanica)		149,39
Elektrina	10 930,92	
Plyn	37 002,76	
Voda	6 276,75	
Teplo	25 889,33	
Dodávateľské práce, služby a údržba za 1 – 12 /2012 NP-KZ	233 566,73	
Dodávateľské práce, služby a údržba mimo NP – KZ (dopr. ihrisko – Nábr. Mládeže 45)	47 381,78	
Predp. poistenia na NPKZ	23 221,41	
Predpis smetné	720,15	
Prenájom – areál Služby (len nájom)	1 284,48	
Zrážková daň – bankový účet NP – KZ (0801352022/5600) r. 2012	126,07	
Bankové poplatky účtu NP-KZ	765,83	
Interná fakturácia - práce údržby	57 236,10	
Zúčtovanie 30% energií a 70% služieb za ubytovňu Hlboká ul. z čistého nájomného	54 666,41	
Správcovský poplatok	153 775,80	
Poštovné	599,20	
Drobný nákup – pokladňa	63,85	
Poistná udalosť – Výstavná Lipa – rozbitie sklenenej výplne výkladu	-104,19	
Obraty	653 403,38	684 062,50
Účtovný zostatok účtu 325 525 k 31.12.2012		299 147,40
Finančne neuhradené nájomné voči predpisu – NP-KZ k 31.12.2012		-80 990,87
Finančne neuhradené nájomné voči predpisu – ubytovňa Hlboká k 31.12.2012		- 1 389,86
Zostatok skutočne zapl. nevyčerpaného nájomného		216 766,67

Správa o výsledkoch technickej správy budov :

a) Komerčne prenajaté nebytové priestory (aj čiastočne prenajaté)

p. č.	Objekt/Adresa/Ulica, or.č. Skutkový a právny stav	Realizácia v 2012
1	Chrenová III.- Lipa/ Výstavná 6 objekt je komerčne prenajatý	2012 deratizácia, dodávka a montáž PRVN, oprava časti kazetového stropu a strechy, výmena havarijných okien, demontáž nefunkčnej vzduchotechniky a bežná údržba
2	Umelecká beseda/Kupecká 7 komerčný prenájom , zápočet ukončený v r.2010, 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.) verejná súťaž na predaj – neúspešná	2012 deratizácia, revízia a servis plynovej kotolne, obsluha kotolne.
3	Štefánikova tr. 1 (býv. Radnica) Objekt prenajatý komerčne, časť pre potreby mesta (NISYS)	2012 servis radničných vežových hodín, montáž osvetlenia banerov NISYS, maliarske práce a bežná údržba
4	KD Kynek/Trnavská 8 Objekt prenajatý komerčne. Prehodnotiť využívanie a výšku nájmu, nie je využívaný pre účel na ktorý bol určený – kultúru	2012 bežná údržba a deratizácia
5	KD Dražovce/Kultúrna 2 Časť prenajatá komerčne, zvyšok vyčlenený pre odd. kultúry	2012 prekládka a oprava miestneho rozhlasu a výmena stĺpu, odvoz fekálií, kominárske práce, deratizácia a bežná údržba, revízia a servis kotolne
6	KSC Janíkovce, Hlavná 17 Vyčlenený pre odd. kultúry	2012 obsluha kotolne, kominárske práce, deratizácia a bežná údržba, vývoz žumpy, revízia a servis kotolne
7	KD Dolné Krškany/Roľnícka 14 Vyčlenený pre odd. kultúry, časť prenajatá (nájom 0,03 eur/rok + výpožička), nie je doriešené stavebné určenie	2012 horizontálna izolácia muriva, oprava omietky a stierky, odvoz fekálií, kominárske práce, deratizácia a bežná údržba
8	Lanovka – horná stanica Doriešiť využívanie celého objektu a riešiť zlepšenie technického stavu	2012 deratizácia

9	Hotel Olympia/Tr. A. Hlinku 57 Objekt prenajatý komerčne	2012 deratizácia
10	Stredisko osobnej hygieny/Štefánikova 146 Prenajatý celý objekt komerčne	2012 obsluha kotolne, maliarske a podlahárske práce (odstránenie vlhnutia), kominárske práce, deratizácia a bežná údržba
11	Kino Lipa/Fatranská 1 Objekt komerčne prenajatý. Riešiť využitie kinosály- (kultúra) alebo iné	2012 adaptácia priestorov na prenájom – búracie a betonárske práce, maliarske práce, deratizácia a bežná údržba
12	Pošta Krškany(Bývalá MŠ)/Novozámocká č.127 Objekt prenajatý komerčne	2012bežná údržba, deratizácia
13	MŠ Párovská 40 Objekt prenajatý, riešiť zápočet s mestom schválený MZ a násl. prípadný odpredaj.	2012 vykonanie odb. prehliadky a skúšky plynového zariadenia, deratizácia
14	Klokočina I.(Sandokan), Jurkovičova 25 Objekt prenajatý komerčne	2012 oprava a servis nákladného výtahu, výmena havarijných okien, deratizácia a bežná údržba
15	Amfiteáter – Zobor/Dolnozoborská 18 Objekt využívaný odd. kultúry. Čiastočne prenajatý spoločnosti 444, s.r.o., Nitra	2012 čiastočná oprava strešnej krytiny, servis kotlov a komína, zhotovenie vodovodnej prípojky, deratizácia a bežná údržba
16	Kupecká 12	Predané
17	Archív- Horné Krškany/Pod Katrušou 1 Komerčne prenajatý	2012 deratizácia, bežná údržba a havarijný stav okien-výmena na časti objektu
18	ZŠ Bolečkova 2 (Mlynárce) Objekt prenajatý komerčne	2012 podľa odsúhlaseného plánu oprav s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia
20	Farská 5 (DPS) Objekt prenajímaný pre politické strany a spoločenské organizácie	2012 obsluha kotolne, čistenie a revízia komínu, deratizácia, bežná údržba, revízia kotolne, oprava videovrátnika
22	MŠ Kollárova 4 Objekt prenajatý časť komerčne, časť prenájom 0,03 eur/rok)	2012 oprava strechy a bežná údržba do výšky nájmu
23	Klub dôchodcov/L. Okánika 6a Objekt prenajatý, časť komerčne, časť MNO	2012 revízia el. rozvodov, oprava strechy, montáž výmenníka vzduchu

	(nájom 0,03 eur/rok), zvyšok na náklady mesta. V objekte KD na L.Okánika 6 je uzatvorená zmluva o výpožičke časti priestorov Klubu dôchodcov s mestskou príspevkovou organizáciou Správa zariadení sociálnych služieb Nitra, Baničova 12.	(obmedzenie tvorby plesní), bežná údržba a deratizácia
24	KD Párovské Háje/Ulička 1 Rekonštrukcia objektu mestom bola ukončená, objekt zatiaľ využívaný odborom kultúry (okrem pohostinstva)	2012 obsluha kotolne, deratizácia, servis a revízia plynovej kotolne a komínu, odvoz fekálií
25	ZŠ Levická 40 Objekt celý prenajatý komerčne. Zápočet SOU s mestom + nájomca Animus	2012 montáž ističov, výmena havarijných okien, deratizácia a bežná údržba a práce do výšky nájmu
26	Baničova 14 V priebehu roka preradenie do kategórie b) neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta SZSS, m.p.o.	2012 výmena okna a dverí, deratizácia a bežná údržba
27	MŠ Na Hôrke 30/A Objekt prenajatý, výpožička (CVC Domino, Mestská polícia) a MNO (nájom 0,03 eur/rok) časť komerčne	2012 revízia el. zariadení a bleskozvodu, montáž merania el.en., deratizácia, oprava podlahovín, stavebné úpravy – oprava schodov a bežná údržba
28	J. Vuruma 2 Objekt komerčne prenajatý	2012 rekonštrukcia kotolne a rozvodov, odborná prehliadka a skúška el. rozvodov, deratizácia
29	Bývalá SMS/Na Vršku 4	2012 deratizácia
30	Gymnázium Golianova 68	2012 podľa odsúhlaseného plánu opráv s nájomcom do výšky nájomného a deratizácia
31	Nízkoprahová nocľaháreň – Štúrova 57 Prenajatý Diecéznej charite Nitra	2012 deratizácia

b) Neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta

32	Osvetová beseda, Janíkovce/Hlavná 55	2012 deratizácia
33	KD Mlynárce/Dubíkova 35	2012 dezinfekcia a deratizácia, maliarske práce, bežná údržba
35	Archív Kynek/Ovocinárska 29	2012 deratizácia
36	Kaplnka-zvonica Mlynárce/Dubíkova ul.	2012 deratizácia
37	Mestská ubytovňa Hlboká 9	2012 dezinfekcia a deratizácia, oprava a servis plynového kotla, revízia EPS,

		oprava výťahu, čistenie a kontrola komínu, kontrola a údržba MaRT, vykonanie odb. skúšky a prehliadky el. zariadení a bežná údržba
38	Kino Palace/Radlinského 9 Objekt nie je užívaný	2012 deratizácia
39	Obytná budova – Orechov Dvor	2012 objekt nie je užívania schopný
40	Kôlna – Orechov dvor	Opravy znáša nájomca Parlament Olašských rómov
41	Komunitné centrum Orechov dvor	2012 odvoz fekálií a deratizácia
42	Stánok pri DAB/Svätoplukovo nám.	2012 deratizácia

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

43	KD Čermáň-Dom Matice/Dolnočermánska 91 (nájom 0,03 eur/rok)	2012 výmena exteriérových dverí – poisťna udalosť, deratizácia
44	Kaplnka na Murániho ul. (nájom 0,03 eur/rok)	
45	ZŠ Nedbalova 17 (nájom 0,03 eur/rok) + smernica primátora 6/2009	2012 deratizácia a bežná údržba
46	Wilsonovo nábr.82/(OZ Maják) (nájom 0,03 eur/rok) + smernica primátora 6/2009	2012 deratizácia, bežná údržba, kontrola a čistenie komínu
47	Býv. ZŠ Svätourbanská	2012 deratizácia

d) Nehnutelnosti, kde správca nevykonáva činnosti

48	OSP Krškany/Novozámocká 185	Určené na odpredaj
49	KD Janíkovce/Hlavná ul. Objekt v nevyhov. stave na cudzom pozemku	2012 deratizácia Návrh - asanácia alebo odpredaj

Na objektoch boli vykonané všetky plánované kontroly technických zariadení a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení (revízie). V roku 2012 bol zrealizovaný servis kotolní na Dvorčanskej 63, Farská 5, Chotárna 35, Hlavná 55, KD Párovské Háje, Kupecká 7, KD Krškany, KD Dražovce, Wilsonovo nábr. 82, Štefánikova 147, Hlboká 9, Párovská 40, .

Na základe požiadavky zástupcov vlastníka boli v mesiaci september realizované stavebné úpravy priestorov bývalej POS I na Chrenovej vo vlastníctve NTS a.s. potrebné k prevádzke detského dopravného ihriska – sklad, učebňa a sociálne zariadenia.

Správa o energetickej prevádzke budov :

- sú vyhodnocované hospodárnosti budov v správe spoločnosti a vypracované porovnanie skutočných dosiahnutých spotrieb tepla na kúrenie oproti spotrebám určeným normatívom. Z uvedených hodnôt sú pre mesto ako vlastníka pripravované odporúčania a technické riešenia do plánu údržby a opráv. Vzhľadom na obmedzené finančné možnosti sa rozsiahlejšie opatrenia realizovali len v prípade havarijných situácií – napr. kotolňa na ul. Na Vřšku 4. Vzhľadom na spotrebu energií sa ako najproblematickejší z energetického hľadiska javí dlhodobý objekt na ul. Ľ. Okánika 6 a ubytovňa na Hlbokej ulici, ktoré by vyžadovali rozsiahlejšie opatrenia za účelom zníženia energetickej náročnosti (komplexná obnova objektu). Pre lepší prehľad uvádzame aj tabuľku s hodnotami spotrieb za obdobie posledných troch rokov a jej grafickú podobu.

p.č.	adresa	úžitková plocha (m ²)	UK normatív (MJ/m ² °D)	UK ročná spotreba 2011 (kWh)	UK ročná spotreba 2010 (kWh)	UK ročná spotreba 2012 (kWh)	počet °D 2011	počet °D 2010	počet °D 2012	UK normatív (Wh/m ² °D)	UK merná spotreba 2011 (Wh/m ² °D)	UK skutočná spotreba 2010 (Wh/m ² °D)	UK skutočná spotreba 20012(Wh/m ² °D)
21	ZS CHRENOVÁ, poliklínika	3 456,60	0,1069	506 945	755 556	360 001	3 486	3 697	3 390	29,70597	42,07115	59,12458	30,72238
22	ZS PÁROVCE, poliklínika	1 103,45	0,1154	132 222	171 945	112 639	3 486	3 697	3 390	32,07453	34,37349	42,14902	30,11178
23	ZS KLOKOČINA, poliklínika	3 154,26	0,1069	526 946	634 444	486 112	3 486	3 697	3 390	29,70597	47,9227	54,40594	45,46102
24	Fatranská 1	1 052,37	0,1069	169 998	176 944	164 167	3 486	3 697	3 390	29,70597	46,33914	45,47974	46,01694
25	Kupecká 7	1 775,74	0,1154	7 249	-	78 737	3 486	3 697	3 390	32,07453	1,171039	-	13,07976
26	Ľ. Okánika 6	166,70	0,1154	139 999	149 833	130 833	3 486	3 697	3 390	32,07453	240,914	243,121	231,5165
27	Nedbalova 17	1 631,82	0,1154	151 668	168 888	154 723	3 486	3 697	3 390	32,07453	26,6621	27,99478	27,96939
28	Výstavná 6	1 003,85	0,1069	203 890	229 168	188 888	3 486	3 697	3 390	29,70597	58,26392	61,74982	55,50548
29	Farská 5	598,97	0,1154	98 430	114 814	103 669	3 486	3 697	3 390	32,07453	47,14059	51,84899	51,05589
30	OC Sandokan	2 666,50	0,1069	185 000	207 223	176 666	3 486	3 697	3 390	29,70597	19,90228	21,02069	19,54392
31	Kollárová 4	996,00	0,1154	1 698	-	1 572	3 486	3 697	3 390	32,07453	0,489047	-	0,465698
32	Na Hôrke 30	2 444,76	0,1069	230 278	253 055	232 499	3 486	3 697	3 390	29,70597	27,02022	27,99814	28,05338
33	K rieke 14	461,00	0,1154	79 580	97 544	87 574	3 486	3 697	3 390	32,07453	49,51943	57,23348	56,03696
34	Wilsonovo nábr. 82	175,67	0,1154	41 515	49 561	33 694	3 486	3 697	3 390	32,07453	67,79225	76,31203	56,579
35	Hlavná 17 /nový KD/	646,00	0,1154	61 570	78 563	0	3 486	3 697	3 390	32,07453	27,34068	32,89547	0
36	Chotárna 35	139	0,1154	27 100	30 948	28 649	3 486	3 697	3 390	32,07453	55,92772	60,22383	60,79879
37	Štefániková 146	284,00	0,1154	43 612	60 311	11 708	3 486	3 697	3 390	32,07453	44,05146	57,44189	12,16129
38	Baničova 14	845,00	0,1069	175 556	198 333	176 946	3 486	3 697	3 390	29,70597	59,59799	63,48759	61,77096

39	Hlboká 9	746,36	0,1154	447 652	541 154	499 660	3 486	3 697	3 390	32,07453	172,054	196,1205	197,4816
40	Na Vřšku 4	1799	0,1154	107 125	-	75 031	3 486	3 697	3 390	32,07453	17,08175	-	12,30302

nerozlišená spotreba
UK a TUV

