



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. Pavlom Vargom konateľom spoločnosti
Číslo materiálu:	1058/2017
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 2016
Spracovateľ:	Ing. Pavol Bielik konateľ- konateľ a riaditeľ spoločnosti
Napísal:	Zuzana Windischová - referent spoločnosti
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	18.5.2017
Dátum vyhotovenia:	3.5.2017

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

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

Návrh na uznesenie :

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 1490/07/OM za rok 2016

zobralo na vedomie

Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 1490/07/OM za rok 2016

Mestská rada v Nitre na svojom zasadnutí dňa 2.5.2017 prerokovala Správu o výsledkoch hospodárenia Službyt-u Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 1490/07/OM za rok 2016 a odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre vziať na vedomie.

Správa o výsledkoch hospodárenia Službytu Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2016

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 predmetných nehnuteľnostiach a vykonávať všetky činnosti s tým súvisiace a činnosti podľa požiadaviek vlastníka. Od 1.1.2008 je výkon správy zabezpečovaný Službytom Nitra, s.r.o. v rozsahu:

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

Nehuteľnosti sú rozdelené do štyroch 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
- d. Nehuteľnosti, kde správca nevykonáva činnosti

V nasledujúcej časti uvádzame stručné vyhodnotenie plnenia komisionárskej zmluvy za rok 2016, kedy boli zabezpečované najmä činnosti :

Technická správa budov:

- opravy a udržiavanie prenajímaných nehnuteľností a hnutelných vecí v užívaní 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 a príprava ročného plánu
- návrh plánu investícií a rekonštrukcií

Energetická prevádzka budov :

- zabezpečenie zmlúv na dodávku energií
- sledovanie a kontrola odčítacích zariadení v zmysle zákona o metrológii
- vykonanie opatrení na zníženie energetickej náročnosti budov
- rozpočítavanie energií jednotlivým nájomcom

Právne služby :

- 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 hnutelných 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 nájomom
- ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s nájomom
- spracovávanie účtovných procesov v účtovnom programe komisionára v zmysle účtovných a daňových predpisov, zabezpečenie finančných operácií, ktoré súvisia s predmetom zmluvy

K 1.1. 2016 bolo v správe našej spoločnosti 43 objektov, v priebehu roka nebola urobená žiadna zmena v počte spravovaných objektov.

Finančné prostriedky z vyinkasovaného nájomného sú vedené na samostatnom bankovom účte.

Výsledky hospodárenia s nebytovými priestormi – vyhodnotenie ročného plánu nákladov a výnosov za nebytové priestory za rok 2016

1.	Predpokladaný predpis nájomného za rok 2016	529 700,- eur
2.	Skutočný predpis nájomného za rok 2016	548 515,94 eur

Objekty vyčlenené pre potreby mesta, príp. prenajaté iným subjektom kde náklad energií čiastočne, príp. v plnej výške znáša mesto :

Mestská ubytovňa Hlboká ul.

- smernica primátora Mesta Nitra č. 20/07, ktorá upravuje podmienky ubytovania osobitných skupín obyvateľov Mesta Nitra v mestskej ubytovni na Hlbokej ulici

Predpis nájomného a služieb r. 2016 pre ubytovaných	14 989,15 eur
Náklady objektu na energie, služby, stráženie r.2016	84 754,71 eur
Doplatok mesta na energie a služby na objekt z NPKZ r. 2016	69 765,56 eur
Nedoplatky ubytovaných na nájomnom a službách k 31.12.2016	9 395,94 eur

Zvýšené náklady mesta na prevádzku ubytovne sú spôsobené tým, že budova je v útlme, v r. 2016 neboli uzatvárané nové zmluvy na ubytovanie z dôvodu pripravovanej rekonštrukcie a zmeny účelu užívania na byty.

- 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 bez DPH
KD Dražovce	3 860,47
KSC Janíkovce	4 311,54
KD Krškany	3 009,83
KD Párovské Háje	3 248,10
KD Zobor Svätourbanská	4 138,62
Synagóga	5 235,07
Spolu :	23 803,63

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

Objekt	Náklad na energie v eur bez DPH
KD Mlynárce	1 104,25
Archív Kynek	202,05
OC Klokočina /Sandokan/	139,63
Na Vášku 4	8 016,14
Stánok pri DAB	739,24
Spolu:	10 201,31

- smernica primátora č. 2/2014 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií (MNO) pôsobiacich v sociálnej oblasti.

V zmysle uvedenej smernice neziskové organizácie, ktoré majú s mestom uzatvorenú zmluvu o partnerstve a spolupráci hradia v nižšie uvedených objektoch nájomné 1,- euro ročne a mesto im prispieva na úhradu energií. Výdavky na služby spojené s užívaním nebytových priestorov pre MO sídlia v nebytových priestoroch na Nedbalovej 17 hradí v plnej výške mesto Nitra.

Nebytový priestor	Nájomca	Výdavky na služby v eur bez DPH
Wilsonovo nábr.82	Budúcnosť, n.o.	1 982,38
Na Hôrke 30	YMCA Nitra	3 010,54
Na Hôrke 30	Slovenský skauting	1 632,14
Farská 5	Nadácia Dieťa	313,51
Kollárova č. 4	Slovenský zväz TP	564,70

PREHĽAD O SPRAVOVANÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROCH

a) Komerčne prenajaté nebytové priestory (aj čiastočne prenajaté)

p.č .	Objekt/Adresa/Ulica, or.č.Skutkový a právny stav	Realizácia v 2016
1	Chrenová III.- Lipa/ Výstavná 6 Celý objekt je komerčne prenajatý	2016 deratizácia, bežná údržba, kontrola BOZP a PO, montáž zábran do átria proti vtáctvu
2	Umelecká beseda/Kupecká 7 Komerčne prenajatá časť objektu dvom nájomcom, zvyšok voľný, nevyužívaná časť na poschodí a podkrovia	2016 deratizácia, kontrola a čistenie komína, kontrola BOZP a PO
3	Štefánikova tr. 1 (býv. Radnica) Objekt prenajatý komerčne, časť pre potreby mesta (NISYS)	2016 deratizácia , bežná údržba , pozáručný servis radničných mechanických hodín, oprava strešných zvodov a žľabov, oprava ohrevu TUV, kontrola BOZP a PO a kontrola komínu
4	KD Kynek/Trnavská 8 Časť objektu je prenajatá komerčne. Nie je využívaný pre účel na ktorý bol určený – kultúru. Časť využíva VMČ.	2016 bežná údržba, deratizácia, oprava verejného rozhlasu, kontrola BOZP a PO
5	KD Dražovce/Kultúrna 2 Časť prenajatá komerčne, zvyšok vyčlenený pre	2016 deratizácia, bežná údržba, svietidiel, zriadenie WIFI

	odd. kultúry	pripojenia, kontrola BOZP a PO
6	KSC Janíkovce, Hlavná 17 Vyčlenený pre odd. kultúry	2016 deratizácia, bežná údržba, kontrola rozvodov UK, radiátorov a oprava kotolne, oprava verejného rozhlasu, zriadenie WIFI pripojenia, kontrola BOZP a PO
7	KD Dolné Krškany/Roľnícka 14 Vyčlenený pre odd. kultúry, časť prenajatá (nájom 1,- eur/rok + výpožička)	2016 deratizácia , bežná údržba, oprava WC, oprava ohrievačov vzduchu v sále, zriadenie WIFI pripojenia, kontrola BOZP a PO
8	Lanovka – horná stanica : Potrebne doriešiť koncepčne využívanie celého objektu a riešiť zlepšenie technického stavu	2016 deratizácia a kontrola BOZP a PO
9	Hotel Olympia/Tr. A. Hlinku 57 Od 1.11.2014 časť objektu vyčlenená na byty a časť prenajatá SZSS	2016 deratizácia, elektroinštalácie, vodovodu, kontrola BOZP a PO
10	Kino Lipa/Fatranská 1 Objekt komerčne prenajatý. Riešiť využitie kinosály- (kultúra) alebo iné. Zatiaľ je v kinosále exekučný sklad	2016 deratizácia, bežná údržba, úprava rozvodov UK, vybudovanie bezberierového vstupu, kontrola BOZP a PO
11	Pošta Krškany(Bývalá MŠ)/Novozámocká č.127 Objekt prenajatý komerčne	2016 bežná údržba, deratizácia, kontrola BOZP a PO
12	MŠ Párovská 42 Objekt prenajatý komerčne	2016 deratizácia, prečisťovanie a oprava kanalizačnej prípojky, vybudovanie elektrickej prípojky ako náhrada za nevyhovujúcu, kontrola BOZP a PO
13	Klokočina I.(Sandokan), Jurkovičova 25 Objekt prenajatý komerčne	2016 deratizácia, oprava bleskozvodu, bežná údržba, výmena rozbitého skla okna, oprava a prečistenie vnútornej kanalizácie, revízia elektrorozvodov, vypracovanie výkresov existujúceho stavu, kontrola BOZP a PO
14	Amfiteáter – Zobor/Dolnozoborská 18 Objekt využívaný odd. kultúry. Čiastočne prenajatý spoločnosti 444, s.r.o., Nitra	2016 deratizácia, bežná údržba, kontrola a oprava vodoinštalácie a elektroinštalácie, oprava schodíšť, odvoz odpadu a kosenie, oprava strechy, servis kotla, kontrola BOZP a PO
15	Archív- Horné Krškany/Pod Katrušou 1 Komerčne prenajatý	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava svietidiel, kontrola BOZP a PO
16	Farská 5 (DPS) Objekt prenajímaný pre politické strany a spoločenské organizácie	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava vonkajšej kanalizácie a strešných zvodov, oprava elektroinštalácie, revízia a oprava kotla a čistenie komínu, kontrola BOZP a PO

17	MŠ Kollárova 4 Objekt prenajatý časť komerčne, časť prenájom 1,- eur/rok)	2016 podľa odsúhlaseného plánu oprav s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia, oprava a čistenie kanalizácie, oprava komína, kontrola BOZP a PO
18	KD Párovské Háje/Ulička 1	2016 deratizácia, oprava a zasklenie vstupových dverí, kontrola BOZP a PO
19	ZŠ Levická 40 Objekt celý prenajatý komerčne.	2016 podľa odsúhlaseného plánu opráv s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia kontrola BOZP a PO
20	J. Vuruma 2 Objekt komerčne prenajatý	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava vnútornej kanalizácie, lokálna oprava strechy, kontrola BOZP a PO
21	Gymnázium Golianova 68	2016 podľa odsúhlaseného plánu opráv s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia
22	MŠ Na Hôrke 30/A Objekt prenajatý, výpožička (CVČ Domino, Mestská polícia) a MNO (nájom 1,- eur/rok), časť komerčne	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava odpadového potrubia a WC, murárske práce a vysprávky, oprava svietidiel, oprava vnútornej kanalizácie a oprava podlahovín, oprava elektroinštalácie, výmena strešných svetlíkov v havarijnom stave, vypracovanie výkresov existujúceho stavu, kontrola BOZP a PO

b) Neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta

23	KD Mlynárce/Dubíkova 35	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava elektroinštalácie
24	Archív Kynek/Ovocinárska 29	2016 deratizácia
25	Kaplanka-zvonica Mlynárce/Dubíkova ul.	2016 deratizácia
26	Mestská ubytovňa Hlboká 9 Príprava na zmenu účelu na BD – MsÚ Nitra	2016 deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia priestorov proti plošticiam, oprava regulátora plynu a servis kotolne, oprava elektroinštalácie, revízia EPS, lokálna oprava strechy a kontrola komínov.
27	Kino Palace/Radlinského 9 Objekt nie je užívaný	2016 deratizácia, oprava dverí a strešného výlezu
28	Obytná budova – Orechov Dvor	2016 deratizácia, opravy kovaní na plastových oknách, dezinfekcia proti plošticiam
29	Kôlna – Orechov dvor	2016 deratizácia priestorov
30	Komunitné centrum Orechov dvor	2016 deratizácia, odvoz fekálií zo

		žumpy
31	Stánok pri DAB/Svätoplukovo nám.	2016 deratizácia a kontrola a oprava elektroinštalácie,
32	Bývalá SMŠ/Na Vršku 4 Registrátorne stredisko MsÚ	2016 deratizácia, bežná údržba, kontrola kotolne a komína
33	Zariadenie núdzového bývania, Krčméryho 22	Práce na základe objednávky
34	Útulok pre bezdomovcov, Štúrova 55	Práce na základe objednávky
35	Synagóga, Pri Synagóge 3	2016 deratizácia, zhotovenie jednotného systému vstupu oprávnených osôb (vločky a kľúče

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

36	KD Čermán-Dom Matice/Dolnočermánska 91 (nájom 0,03 eur/rok)	2016 deratizácia,
37	Kaplnka na Murániho ul. (nájom 0,03 eur/rok)	2016 deratizácia,
38	ZŠ Nedbalova 17 (nájom 1,- eur/rok)	2016 deratizácia, bežná údržba, oprava vnútornej kanalizácie a vodovodu
39	Wilsonovo nábr.82/(OZ Maják) (nájom 1,- eur/rok)	2016 deratizácia, bežná údržba, kontrola kotla a čistenie komína
40	Býv. ZŠ Svätourbanská 104 Objekt zrekonštruovaný	2016 deratizácia, zriadenie WIFI pripojenia

d) Nehnutelnosti, kde správca nevykonáva činnosti

41	OSP Krškany/Novozámocká 185	Určené na odpredaj
42	KD Janíkovce/Hlavná ul. Objekt v nevyhovujúcom stave na cudzom pozemku	2016 deratizácia Návrh - asanácia alebo odpredaj
43	Nízkoprahová nocľaháreň – Štúrova 57 Prenajatý Diecéznej charite Nitra	2016 deratizácia