



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
Číslo materiálu:	220/2019
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 2018
Spracovateľ:	Ing. Pavol Bielik konateľ- konateľ a riaditeľ spoločnosti
Napísal:	Zuzana Windischová - referent spoločnosti
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	27.6.2019
Dátum vyhotovenia:	12.6.2019

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 2018

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 2018

Správa o výsledkoch hospodárenia Službytu Nitra, s.r.o. s nebytovými priestormi mesta v zmysle Komisionárskej zmluvy za rok 2018

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

Nehnutelnosti 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. Nehnutelnosti, kde správca nevykonáva činnosti

V nasledujúcej časti uvádzame stručné vyhodnotenie plnenia komisionárskej zmluvy za rok 2018, 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 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

K 1.1. 2018 bolo v správe našej spoločnosti 44 objektov.

S účinnosťou od 15.2.2018 bol objekt Mestskej ubytovne Hlboká 9 preradený z kategórie b) do kategórie d) – objekty kde správca nevykonáva správu, z dôvodu rekonštrukcie a zmeny účelu užívania na byty.

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 2018

1.	Predpokladaný predpis nájomného za rok 2018	508 343,00 eur
2.	Skutočný predpis nájomného za rok 2018	476 932,68 eur

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

- 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 s DPH
KD Dražovce	5162,68
KSC Janíkovce	4246,45
KD Krškany	2762,73
KD Párovské Háje	2900,27
KD Zobor Svätourbanská	6864,15
Synagóga	6210,47
KD Mlynárce	1578,55
KD Kyneč	611,96

- 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 sídliace v nebytových priestoroch na Nedbalovej 17 hradí v plnej výške mesto Nitra.

Uvedené sa vzťahuje na nasledovné nájomy:

Nebytový priestor	Nájomca	Výdavky na služby v eur s DPH
Wilsonovo nábr.82	Budúcnosť, n.o.	2651,60
Na Hôrke 30	YMCA Nitra	3311,93
MNO – spolu	Nedbalova 17	/náklad len elektriny/ 1638,59
Farská 5	Nadácia Dieťa	348,08
Kollárova č. 4	Slovenský zväz TP	572,56
Dvorčanská 63	Úsmev ako dar	1265,04

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

Objekt	Náklad na energie v eur bez DPH
Vuruma 2 /archív/	4 200,97
Archív Kynek	237,82
Materské centrum Orechov dvor	1 449,92
Stánok pri DAB	850,42
Spolu:	7 430,73

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 2018
1	Chrenová III.- Lipa/ Výstavná 6 Celý objekt je komerčne prenajatý	deratizácia, bežná údržba, kontrola, výmena okien a dverí /PaČ, mäsiar), kontrola BOZP a PO
2	Štefánikova tr. 1 (býv. Radnica) Objekt prenajatý komerčne, časť pre potreby mesta (NISYS)	deratizácia , bežná údržba , pozáručný servis radničných mechanických hodín, oprava strešných zvodov a žľabov, oprava ohrevu TUV, kontrola komínu, oprava automatiky kotlov, kontrola BOZP a PO
3	KD Kynek/Trnavská 8 Objekt v rekonštrukcii	bežná údržba, deratizácia
4	KD Dražovce/Kultúrna 2 Časť prenajatá komerčne, zvyšok vyčlenený pre odd. kultúry	deratizácia, bežná údržba, oprava rozhlasu, revízia elektroinštalácie, kontrola BOZP a PO
5	KSC Janíkovce, Hlavná 17 Vyčlenený pre odd. kultúry	deratizácia, bežná údržba, oprava kotolne, oprava verejného rozhlasu, kontrola BOZP a PO
6	KD Dolné Krškany/Roľnícka 14 Vyčlenený pre odd. kultúry, časť prenajatá (nájom 1,- eur/rok + výpožička)	deratizácia , bežná údržba, servis ohrievačov vzduchu v sále, lokálna oprava strechy, oprava okapov, revízia elektroinštalácie, kontrola BOZP a PO

7	Lanovka – horná stanica : Potrebne doriešiť koncepčne využívanie celého objektu a riešiť zlepšenie technického stavu	deratizácia, kontrola BOZP a PO
8	Hotel Olympia/Tr. A. Hlinku 57 Od 1.11.2014 časť objektu vyčlenená na byty a časť prenajatá SZSS	deratizácia, oprava elektroinštalácie a vodovodu, čistenie kanalizácie, kontrola BOZP a PO
9	Kino Lipa/Fatranská 1 Objekt komerčne prenajatý. Riešiť využitie kinosály- (kultúra) alebo iné. Zatiaľ je v kinosále exekučný sklad	deratizácia, bežná údržba, úprava rozvodov UK, výmena okien na I. poschodí (tanečná škola), výmena vchodových dverí 1x (farby,laky), revízia elektroinštalácie, kontrola BOZP a PO
10	Pošta Krškany(Bývalá MŠ)/Novozámocká č.127 Objekt prenajatý komerčne	bežná údržba, deratizácia, sanácia komínových konštrukcií, kontrola BOZP a PO
11	MŠ Párovská 42 Objekt prenajatý komerčne	deratizácia, servis kotolne, kontrola BOZP a PO
12	Klokočina I.(Sandokan), Jurkovičova 25 Objekt prenajatý komerčne	deratizácia, bežná údržba, oprava a prečistenie kanalizácie oprava vodovodnej prípojky, oprava rozvodov vody na prízemí a I.posch., oprava vetrania kuchyne, kontrola BOZP a PO
13	Amfiteáter – Zobor/Dolnozoborská 18 Objekt využívaný odd. kultúry. Čiastočne prenajatý spoločnosti 444, s.r.o., Nitra	deratizácia, bežná údržba, kontrola a oprava vodoinštalácie a elektroinštalácie, odvoz odpadu a kosenie, servis kotla, oprava lavičiek v hľadisku, oprava WC v hľadisku, zriadenie rozvodou TÚV vo WC pre návštevníkov, kontrola BOZP a PO
14	Archív- Horné Krškany/Pod Katrušou 1 Komerčne prenajatý	deratizácia, bežná údržba, revízia komínov, kontrola BOZP a PO
15	Farská 5 (DPS) Objekt prenajímaný pre politické strany a spoločenské organizácie	deratizácia, bežná údržba, oprava elektroinštalácie, servis kotolne, oprava plynového kotla, revízia elektroinštalácie a čistenie komínu, kontrola BOZP a PO
16	MŠ Kollárova 4 Objekt prenajatý časť komerčne, časť prenájom 1,- eur/rok)	podľa odsúhlaseného plánu oprav s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia, revízia kotolne a komína, kontrola BOZP a PO
17	KD Párovské Háje/Ulička 1	deratizácia, oprava a zasklenie vstupových dverí, revízia elektroinštalácie, kontrola BOZP a PO

18	ZŠ Levická 40 Objekt celý prenajatý komerčne.	podľa odsúhlaseného plánu opráv s nájomcom do výšky nájomného, deratizácia, čistenie lapačov tukov, čistenie a monitoring kanalizácie, oprava rozvodov SV v kuchyni, kontrola BOZP a PO
19	J. Vuruma 2 Objekt komerčne prenajatý	deratizácia, bežná údržba, oprava vnútornej kanalizácie, čistenie kanalizácie, lokálna oprava strechy, revízia elektroinštalácie a komínov, kontrola BOZP a PO
20	MŠ Na Hôrke 30/A Objekt prenajatý, výpožička (CVČ Domino, Mestská polícia) a MNO (nájom 1,- eur/rok), časť komerčne	deratizácia, bežná údržba, oprava odpadového potrubia, WC, murárske práce a vysprávky, lokálna oprava strechy - havária, oprava svietidiel, elektroinštalácie, kontrola BOZP a PO
21	Dom na Topoľčianskej ul.č.37, s.č.20	v správe od 1.12.2017

b) Neprenajaté NP, vyčlenené pre potreby mesta

22	KD Mlynárce/Dubíkova 35	deratizácia, bežná údržba, oprava a revízia elektroinštalácie
23	Archív Kynek/Ovocinárska 29	deratizácia
24	Kaplnka-zvonica Mlynárce/Dubíkova ul.	deratizácia, oprava strechy, vrtanie vetracích otvorov + osadenie mriežok
25	Mestská ubytovňa Hlboká 9	rekonštrukcia
26	Kino Palace/Radlinského 9 Objekt nie je užívaný	deratizácia
27	Obytná budova – Orechov Dvor	deratizácia, opravy kovaní na plastových oknách a oprava dymovodov, dezinfekcia proti plošticiam
28	Kôlna – Orechov dvor	deratizácia priestorov
29	Komunitné centrum Orechov dvor	deratizácia, bežná údržba, oprava el. kotla
30	Stánok pri DAB/Svätoplukovo nám.	deratizácia, oprava zámku
31	Bývalá SMŠ/Na Vršku 4 Registratúrne stredisko MsÚ	deratizácia, bežná údržba, kontrola kotolne a komína
32	Zariadenie núdzového bývania, Krčméryho 22	práce na základe objednávky
33	Útulok pre bezdomovcov, Štúrova 55	práce na základe objednávky
34	Synagóga, Pri Synagóge 3	deratizácia, servis alarmu, servis kotolne, bežná údržba, lokálna oprava strechy

c) Nehnutel'nosti vo výpožičke + prenájom za 0,03 eur/rok

35	KD Čermáň-Dom Matice/Dolnočermánska 91 (nájom 0,03 eur/rok)	deratizácia
36	Kaplnka na Murániho ul. (nájom 0,03 eur/rok)	deratizácia,
37	ZŠ Nedbalova 17 (nájom 1,- eur/rok)	deratizácia, bežná údržba
38	Wilsonovo nábr.82/(OZ Maják) (nájom 1,- eur/rok)	deratizácia, bežná údržba, kontrola kotla a čistenie komína
39	Býv. ZŠ Svätourbanská 104 Objekt zrekonštruovaný – KC Zobor	deratizácia, oprava a servis EPS zariadenia, servis kotolne a komína, oprava záložného zdroja v kotolni a oprava el. brány

d) Nehnutel'nosti, kde správca nevykonáva činnosti

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