

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	742/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer prenájmu sály a ďalších nebytových priestorov v objekte Kino Lipa vo vlastníctve Mesta Nitra
Spracovateľ:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	04.02.2021
Dátum vyhotovenia:	25.01.2021

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na zámer prenájmu sály a ďalších nebytových priestorov v objekte Kino Lipa vo vlastníctve Mesta Nitra

1. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zámer prenájmu sály o výmere 391,48 m² a ďalších nebytových priestorov spolu o výmere 151,16 m² v objekte Kino Lipa – stavba súp. č. 966 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 874/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1515 m² na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre spoločnosť Produkčná Jednotka, s.r.o., Chrenovská, ZOC MAX, 30, 949 01 Nitra, IČO: 48 224 090, v zastúpení: Martin Šikula, Drahomír Jacko, Michal Malicher, konatelia spoločnosti,

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spoločnosť Produkčná Jednotka, s.r.o. má záujem o dlhodobý prenájom predmetnej sály s ponukou benefitov na využívanie sály Mestom Nitra.

u k l a d á

riaditeľovi spoločnosti Služby Nitra, s.r.o.

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.07.2021

K: MR

2. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zámer prenájmu sály o výmere 391,48 m² a ďalších nebytových priestorov spolu o výmere 151,16 m² v objekte Kino Lipa – stavba súp. č. 966 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 874/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1515 m² na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s §9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť vypracovanie návrhu súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže

T: 31.07.2021

K: MR

3. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

zámer prenájmu sály o výmere 391,48 m² a ďalších nebytových priestorov spolu o výmere 151,16 m² v objekte Kino Lipa – stavba súp. č. 966 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 874/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1515 m² na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra

Návrh na zámer prenájmu sály a ďalších nebytových priestorov v objekte Kino Lipa vo vlastníctve Mesta Nitra

V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer prenájmu nebytových priestorov v objekte Kino Lipa vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mestský úrad v Nitre prijal žiadosť spoločnosti Produkčná Jednotka, s.r.o., Chrenovská, ZOC MAX, 30, 949 01 Nitra, IČO: 48 224 090, v zastúpení: Martin Šikula, Drahomír Jacko, Michal Malicher, konatelia spoločnosti (ďalej len "žiadatelia"), o prenájom sály a ďalších nebytových priestorov v objekte Kino Lipa, stavba súp. č. 966 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 874/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1515 m² na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra.

Žiadatelia založili v roku 2015 a do roku 2020 prevádzkovali v Nitre kultúrny priestor Nájomná Jednotka 210 v ZOC Max Nitra, kde hostili zvučné mená slovenskej a českej kultúrnej obce nielen z hudobnej sféry, ale bohato zastúpené boli aj divadelné predstavenia. Popri kultúre organizovali aj rôzne profesijné besedy (napr. stretnutia záhradkárov). Kultúrny priestor poskytovali na organizovanie školských predstavení aj politicky angažovaných besied s občanmi.

Žiadatelia majú záujem v prvej fáze o prenájom kinosály vrátane premietarne, šatne (na poschodí) a predajne lístkov (1. etapa – sfunkčnenie kinosály) za účelom organizácie kultúrnych podujatí rôzneho charakteru a rôznych žánrov, napr. koncerty, divadlá, galérie, vernisáže. Takisto majú záujem o využívanie priestoru na besedy, prednášky alebo premietania.

Z dlhodobého hľadiska majú záujem aj o rozšírenie priestorov (2. etapa po sfunkčnení kinosály), t. j. **foyer** – na reprezentáciu s možnosťou občerstvenia počas kultúrnych podujatí alebo aj mimo nich, **galéria** – priestor pre prezentáciu výtvarných umení, maľby, sochy, umelecké inštalácie, **menšia sála** (kapacita 100 ľudí) – priestor pre menšie formy podujatí, posedení, besied, **námestie** – využívané najmä v letných mesiacoch so širokou možnosťou využitia formou "festov".

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. v zmysle komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM zo dňa 28.01.2020 zabezpečuje ekonomicko-technické a právne činnosti súvisiace s nakladaním s objektom Kino Lipa v mene Mesta Nitra. V súčasnosti je bývalá kinosála neprenajatá, nefunkčná a slúži na uskladnenie hmotného majetku Mesta Nitra – inventár z exekúovaných bytov. Hrubý finančný odhad na sfunkčnenie sály bol spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o. vyčíslený tak, ako je to uvedené v prílohe č. 1 k materiálu.

Podľa výkresovej dokumentácie Kina Lipa, Fatranská 1, vypracovanej Ing. arch. Feníkom sú výmery sály a ďalších nebytových priestorov nasledovné:

1. Kinosála plocha – **391,48 m²**

2. Bývalá pokladňa (prízemie):

1. miestnosť – 6,62 m²
 2. miestnosť – 13,02 m²
- Spolu: **19,64 m²**

3. Nebytové priestory na 1. posch. (bývalá jazyková škola):

1. kancelária – 11,72 m²
 2. vstup – 20,84 m²
 3. učebňa 1 – 20,40 m²
 4. učebňa 2 – 21,36 m²
- Spolu: **74,32 m²**

4. Premietacia kabína (1. posch.):

1. šatňa 10,90 m²
 2. premietáreň – 27,40 m²
 3. ozvučenie 18,90 m²
- Spolu: **57,20 m²**

Bývalá pokladňa, nebytové priestory na 1. poschodí a premietacia kabína predstavujú spolu výmeru **151,16 m²**.

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 300/2013-MZ zo dňa 12.09.2013 bol schválený zámer odpredať stavbu súp. č. 966 (objekt Kino Lipa) na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 874/10 a pozemok reg. „C“ KN parc. č. 874/10 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1515 m² na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitra formou obchodnej verejnej súťaže, ak hodnota nehnuteľností podľa znaleckého posudku bude vyššia ako 40 000,- €.

Návrh na zrušenie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 300/2013-MZ zo dňa 12.09.2013 bude predložený Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na zasadnutí dňa 04.02.2021.

Predbežné náklady na sfunkčnenie kinosály boli žiadateľmi **predbežne** vyčíslené na sumu cca 150 000 eur, ktorá zahŕňa:

1. **rekonštrukcia sály**, a to:

- a) 50 000 € vzduchotechnika (celá nová technológia, sčasti sa budú dať využiť jestvujúce rozvody)
- b) 10 000 € výmena elektroinštalácie vrátane svietidiel, stmievačov, rozvodnej skrine
- c) 8 000 € oprava dreveného obloženia sály, oprava poškodených sedadiel, tepovanie, čistenie, výmena podlahovej krytiny
- d) 2 000 € výmena dverí do sály (2x dvojkridlové akustické dvere) **UPOZORNENIE: Je NUTNÉ vyriešiť druhý vstup do sály (vchod je blokováný pohostinstvom)**
- e) 5 000 € vybudovanie provizórnej šatne (zázemia) za pódium

2. **stavebné úpravy**, a to:

- a) 5 000 € stavebné úpravy premietacej kabíny (rozšírenie kapacity sály)
- b) 2 000 € odstránenie konštrukcie na plátne, v budúcnosti investícia do nového plátna (elektricky ovládaného)

3. **zakúpenie vybavenia a techniky**, a to:

- a) 15 000 € výmena jestvujúceho pódia za NIVTEC (prípadne oprava podľa skutočného technického stavu)
- b) 40 000 € ozvučenie sály (PAsystem linear,basic), osvetlenie sály (základné divadelné osvetlenie), predná rampa... (zatiaľ bez zakúpenia svetelného a zvukárskeho pultu)
- c) 5 000 € káble, mikrofóny, stojany, odposluchy

4. **ostatná infraštruktúra**, a to:

- a) 8 000 € vybavenie šatní, pokladne, drobný tovar

Žiadatelia chcú financovať sfunkčnenie kinosály z vlastných zdrojov s možnosťou započítania investovaných financií do nájomného. Zároveň majú záujem o prenájom **na dobu určitú 15 rokov s možnosťou predĺženia o 5 rokov**.

Mestu Nitra ponúkajú žiadatelia nasledovné benefity: mesto bude mať možnosť využívať sálu bezplatne 20x ročne v komerčných časoch (večerné predstavenia) s povinnosťou úhrady skutočných nákladov na energie, upratovanie príp. personál, ktoré vzniknú s takýmto užívaním sály. Okrem uvedených dní ešte po individuálnych dohodách kedykoľvek v neexponovaných dňoch, prípadne využitie sály v doobedňajších hodinách.

Odbor majetku MsÚ v Nitre upozorňuje, že v súvislosti so sfunkčnením sály na kultúrne podujatia bude **nevyhnutné vyriešiť únikové východy z objektu** v prípade nutnosti evakuácie osôb tak, ako to navrhol Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre vzhľadom k pôvodnej kapacite bývalej kinosály, príloha č. 2 k materiálu. **Riešenie únikových východov bude vyžadovať zásah do vedľajšieho prenajatého priestoru.**

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 13.01.2021 a odporučila pripraviť prenájom formou obchodnej verejnej súťaže v podobnom modeli ako bol predložený materiál.

Výbor mestskej časti č. 7 – Chrenová, Janíkovce: žiadosť prerokoval na zasadnutí dňa 20.01.2021 a odporúča schváliť prenájom formou obchodnej verejnej súťaže.

Komisia pre kultúru a kreatívny priemysel: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 20.01.2021 a odporúča schváliť prenájom formou obchodnej verejnej súťaže.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na zámer prenájmu sály a ďalších nebytových priestorov v objekte Kino Lipa vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Hrubý finančný odhad na sfunkčnenie Kina Lipa**1. Režijné náklady**

Ústredné kúrenie	cca	1 900,- €/rok, bez DPH
<u>Tepló pre ohrev vzduchu vo vzduchotechnike</u>	cca	<u>1 100 – 1 600,- €/rok, bez DPH</u>
Tepló spolu:	cca	do 3 500,- €/rok, bez DPH
El. na osvetlenie LED zdrojmi	cca	500,- €/rok
Nájomné 1. Sála 391,48 x 15€ =	od	5 872,20,- €
2. Sála 391,48 x 30€ =	do	11 744,40,- €
Nájomné		od - do
Premietacia kabína (15€ - 30€) x 67 m ² =		1005 – 2010 €/rok
<u>Prípadná šatňa (15€ - 30€) x 76 m² =</u>		<u>1140 – 2280 €/rok</u>
Spolu:	cca nájomné od	7 917,- € do 16 034,40,- €/rok

2. Investície

Potrebné opravy na sfunkčnenie:

- projekt VZT + osvetlenie	cca	4 000,- €
- výmena vzduchotech. – vetranie – strojovňa spolu s ohrevom a chladením v lete	cca	50 000,- €, bez DPH
- <u>osvetlenie – nové LED zdroje</u>	cca	<u>10 000,- €, bez DPH</u>

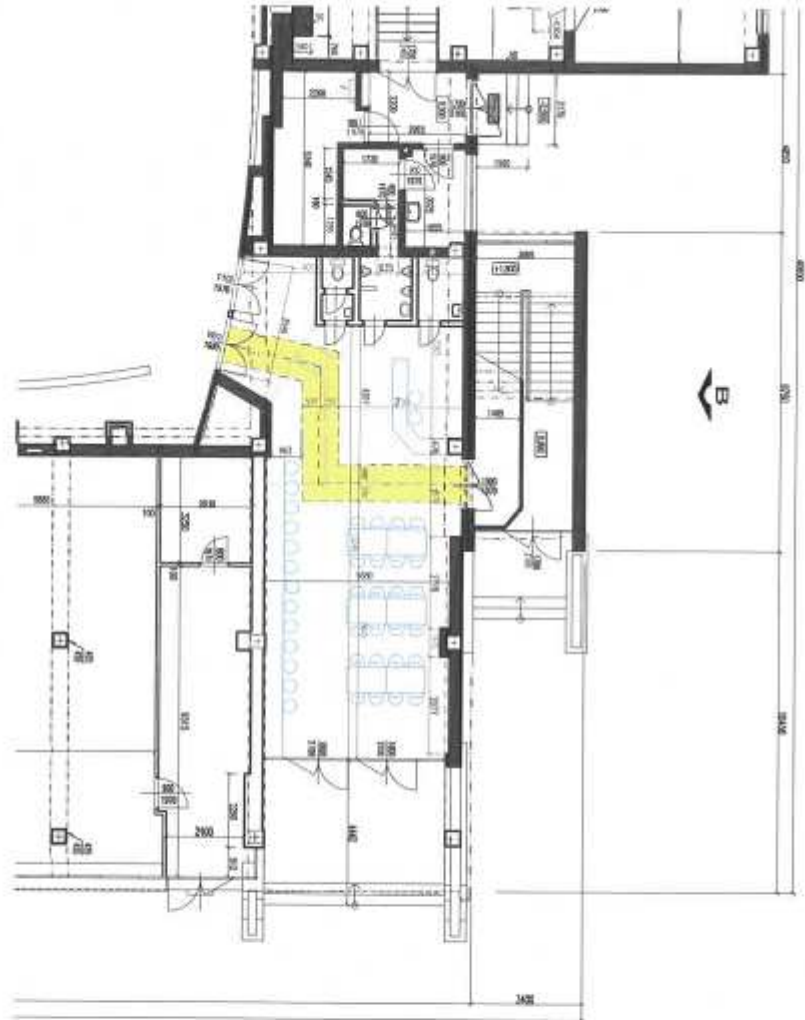
Cca investície spolu 64 000,- € bez DPH.

Vystaňovanie mestského majetku – inventár z exekúovaných bytov + prípadné fotenie a ponúkanie niekoľko tisícok položiek cez Facebook, prípadne odvoz na zberný dvor NKS Nitra – cenu by mali stanoviť Nitrianske komunálne služby.

Náklady sú iba orientačné, presné údaje vziđu z projektu a výkazu výmer.

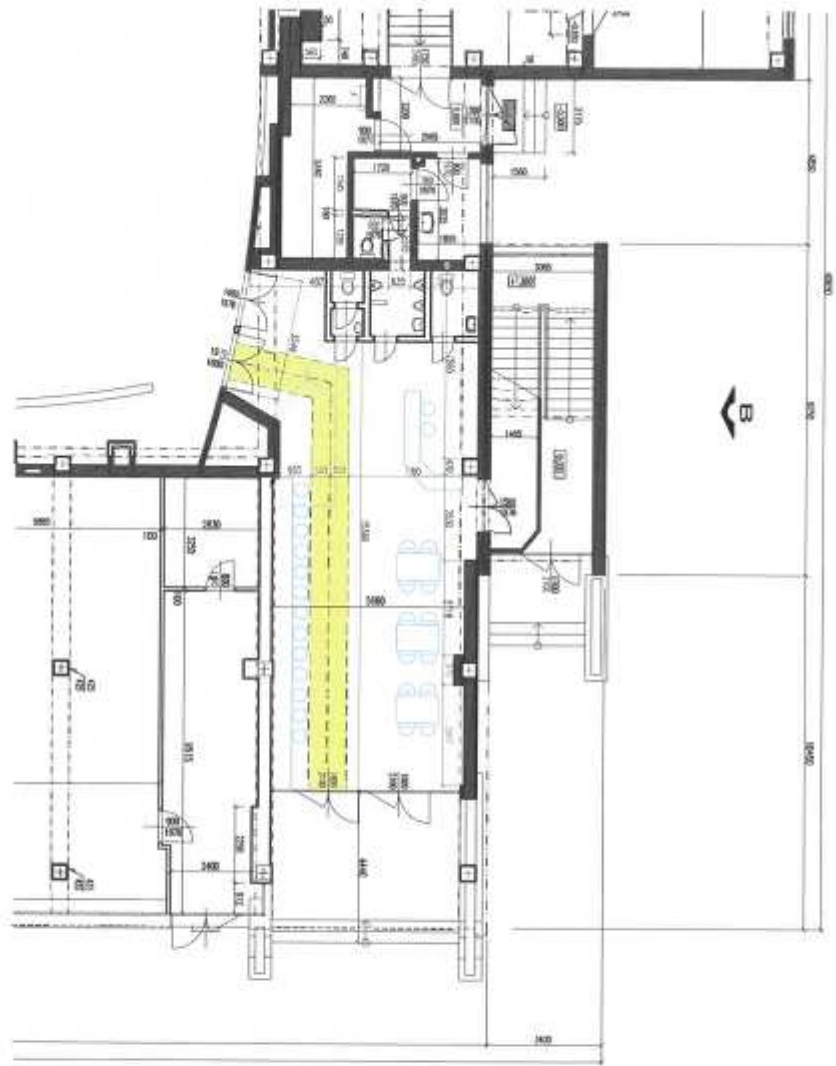
Treba rátať ešte s prípadnou opravou interiéru podľa návrhu projektanta – povrchy, sedačky.

Vypracoval: Ing. Janeček, Služby Nitra, s.r.o.



Príloha k návrhu
2D2
D21
D22
D23
D24
D25
D26
D27
D28
D29
D30
D31
D32
D33
D34
D35
D36
D37
D38
D39
D40
D41
D42
D43
D44
D45
D46
D47
D48
D49
D50
D51
D52
D53
D54
D55
D56
D57
D58
D59
D60
D61
D62
D63
D64
D65
D66
D67
D68
D69
D70
D71
D72
D73
D74
D75
D76
D77
D78
D79
D80
D81
D82
D83
D84
D85
D86
D87
D88
D89
D90
D91
D92
D93
D94
D95
D96
D97
D98
D99
D100

KONTOLOVA					
PROJEKTANT	STAVBA	PROJEKT	VEŠKOSŤ	STAVBA	STAVBA
OTVOR NÁMENNÉHO	(1:100)	A3	1:	1:	1:
ARCHITEKTA SR					



1. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 2. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 3. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 4. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 5. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 6. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 7. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 8. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 9. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000
 10. Príloha k výkresu: 1:1 - 432 x 612 mm (A3) - 1/1000

PROJEKTANT	STAVBA	PRÍLOHA	PROJEKTOVANÉ Miesto	DÁTUM
OTVOR NÁVNEHU ANDRIEVA N.P.	1. HPP	A3	1	18.11.2022

