

# MESTO NITRA

## Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Marek Hattas, primátor mesta Nitry
<b>Číslo materiálu:</b>	1029/2021
<b>Názov materiálu:</b>	3. informatívna správa k obnove Mestskej tržnice v Nitre
<b>Spracovatelia:</b>	Vladimír Ballay – vedúci odboru projektového a strategického riadenia Monika Reiskupová – odborný referent pre mestský rozvoj a udržateľnú ekonomiku
<b>Napísali:</b>	Monika Reiskupová – odborný referent pre mestský rozvoj a udržateľnú ekonomiku
<b>Prizvať:</b>	
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	18.11.2021
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	12.11.2021
<b>Návrh na uznesenie:</b>	Mestské zastupiteľstvo v Nitre p r e r o k o v a l o 3. informatívnu správu k obnove Mestskej tržnice v Nitre b e r i e n a v e d o m i e 3. informatívnu správu k obnove Mestskej tržnice v Nitre
<b>Podpis predkladateľa:</b>	

## **Dôvodová správa**

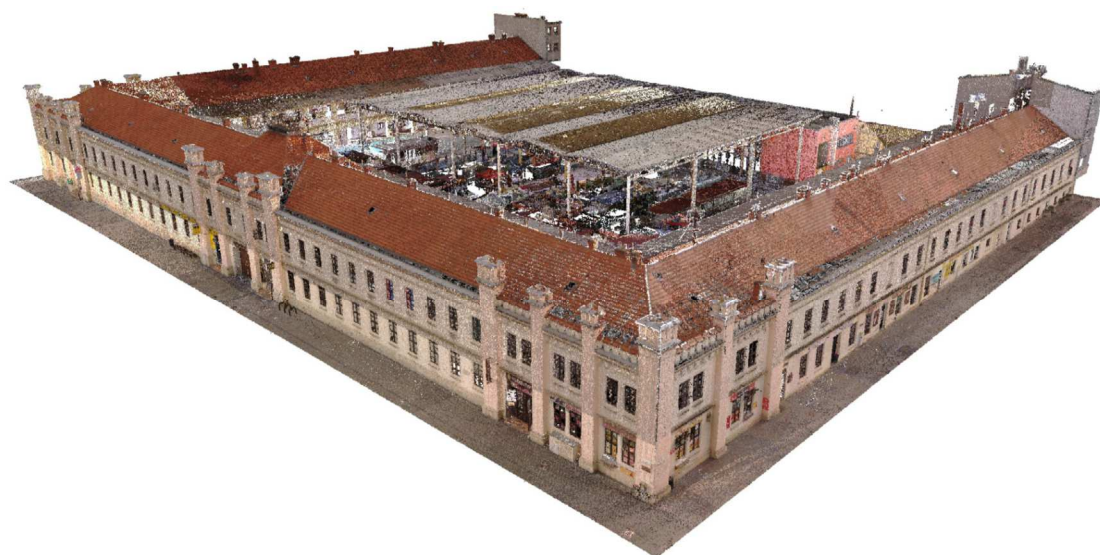
Predkladáme 3. informatívnu správu k revitalizácii Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre v súvislosti s pozmeňovacím a doplňovacím návrhom k rozpočtovému opatreniu, ktorý bude prerokovaný MZ v Nitre dňa 18.11.2021, materiál číslo 1020/2021 a umiestnením Kreatívneho centra Nitra počas dvojročnej virtuálnej fázy jeho fungovania do priestorov mestskej tržnice.

Finančné náklady vychádzajú zo zadefinovanej koncepcie obnovy mestskej tržnice v Informatívnej správe o revitalizácii mestskej tržnice (materiál č. 449/2020) predloženej a zobraanej na vedomie MZ v Nitre na jeho 19. riadnom zasadnutí konanom dňa 11.6.2020 a 2. informatívnej správy o jej revitalizácii (materiál č. 863/2021) predloženej a zobraanej na vedomie MZ v Nitre na jeho 29. riadnom zasadnutí konanom dňa 20.5.2021.

V súlade s vyššie uvedenými informatívnymi správami sa pokračuje v napĺňaní jednotlivých akčných krokov revitalizácie tržnice za účelom dosiahnutia stanovených cieľov pre identifikované kľúčové oblasti. Obnova mestskej tržnice je ukotvená v strategických cieľoch Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja (PHSR) Mesta Nitry na roky 2015-2023 a v súlade s Akčným plánom 2020 - 2021 „Využívanie kultúrneho dedičstva – Mestský dom, Tržnica, Synagóga - oprava a rekonštrukcia objektov“ a rovnako je súčasťou pripravovaného nového PHSR mesta Nitry.

Súčasťou 3. informatívnej správy je aj plán využitia finančných prostriedkov z rozpočtu mesta a dotácií z Ministerstva kultúry SR a Nitrianskeho samosprávneho kraja na obnovu národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň“ (Mestská tržnica). Mesto Nitra sa bude opätovne uchádzať o nenávratné zdroje z dotačných mechanizmov MK SR na obnovu národnej kultúrnej pamiatky (NKP) v programe Obnovme si svoj dom na rok 2022, pričom žiadosť o dotáciu z NSK z programu na obnovu pamiatok na rok 2022 bola podaná koncom septembra 2021. Rovnako sa budú hľadať aj iné možnosti financovania revitalizácie mestskej tržnice.

**3. informatívna správa o revitalizácii Mestskej tržnice  
na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre**



**November 2021**

Komplex Mestskej tržnice v Nitre na Štefánikovej triede č. 50 tvorí národná kultúrna pamiatka (NKP) „Kasáreň“ s prioritnou ochranou (top 200 na Slovensku) z roku výstavby 1890 a jej nádvorie s prestrešením využívané ako trhovisko a budova Obchodného centra z roku 2005. Preto je jej revitalizácia členená na obnovu NKP „Kasáreň“, nádvorie s prestrešeným trhoviskom a budovy OC.

### 1. Obnova národnej kultúrnej pamiatky „Kasáreň“

Výsledným cieľom obnovy NKP je najmä vizuálne a výrazové scelenie fasád kasárne, plastické členenie fasád bude obnovené umelecko-remeselným spôsobom, odstránia sa sekundárne nátery a úpravy znejasňujúce pôvodnú modeláciu ríms a ďalších detailov, obnoví sa ich pôvodná ostrosť a monochrómna farebnosť v tóne lomenej bielej.



Obr.1 Vizuálne a výrazové zjednotenie NKP

Pred realizáciou nových omietok je nutné riešiť nevyhovujúci technický stav prejavujúci sa v zavlhnutí NKP vrátane potrebnej rekonštrukcie kanalizácie a komplexného riešenia odvodu atmosférickej vody s výmenou poškodených a deravých žľabov s prihliadnutím na pamiatkovú obnovu historicky hodnotných prvkov a sfunkčnenie pôvodných chlíčov vody, ktoré stratili svoju funkciu položením dlažby v arkadových chodbách počas rekonštrukcie v roku 1994. Počas tejto rekonštrukcie došlo tiež k znefunkčneniu prieduchov, čo spôsobuje zavlhnutie a tvorbu plesní v pivničných priestoroch.

V akútnom havarijnom stave sú otvorové výplne, hlavne okná na 2.NP, kde je potrebná buď ich výmena za repliky, alebo ich umelecky-remeselná obnova podľa KPÚ schválenej inventarizácie. Do konca roka 2021 bude z celkového počtu 70 ks okien na 2.NP obnovených 14 ks okien. Okná na prízemí sú už druhotné, môžu sa buď vymeniť za repliky, alebo v prípade dobrého technického stavu renovovať v požadovanom pôvodnom odtieni podľa rozhodnutia KPÚ. Okrem toho je potrebné komplexné riešenie kotolne (aktuálne 6 kotolní), elektra a zdravotníckej, pretože veľká časť nebytových priestorov je bez dostupnej vody čo znižuje ich využiteľnosť. Rekonštrukcie vykonané pred vyhlásením objektu za NKP boli vykonané nekoncepčne, aj jednotlivito samotnými nájomcami a nie sú v súlade s rozhodnutím KPÚ k obnove pamiatky. Preto je potrebné zaviesť v súlade s týmto rozhodnutím jednotný manuál pre prevádzky, keďže nízka kvalita vnútorných priestorov znižuje príjmy z prenájmu nebytových priestorov napriek jej vysoko lukratívnej polohe.

Pre potreby Kreatívneho centra Nitra, ktoré bude počas virtuálnej doby pôsobiť na mestskej tržnici, boli na kancelárie vyhradené dlhodobovo nevyužívané priestory na 2.NP v pamiatkovej budove. V týchto

priestoroch je potrebná výmena okien za repliky v počte 6 ks a zavedenie teplej a studenej vody do priestorov budúcich kancelárií. Obnova spoločných toaliet pre nájomníkov na 2NP spočíva hlavne v zabezpečení teplej tečúcej vody a výmeny zastaranej sanity.

V NKP negatívne pôsobia aj fragmenty pôvodných orientačných systémov tržnice z rôznych období a vizuálny smog z reklamných pútačov prevádzok a ich vystaveného tovaru bez dodržiavania pravidiel. Súčasťou obnovy preto bude získanie novej vizuálnej identity tržnice vrátane riešenia reklamných pútačov a nového orientačného systému spájajúceho celý komplex tržnice.

Okrem prevádzky Pandy a prevádzky kaviarne v dočasných priestoroch na tržnici chýba ponuka stravovania. Rekonštrukciou severného krídla bloku A tržnice sa vytvoria gastro prevádzky, ktoré budú dostupné z nádvorja a zároveň zo Štúrovej ulice v súlade s 2. informatívnou správou. Zvýšený terén Štúrovej ulice spôsobuje zavlhnutie obvodových múrov aj vo vnútri priestorov, hlavne posledné prevádzky v bloku A majú výrazné zatuchnutie a boli ťažko prenajímané. Finančné náklady na rekonštrukciu budú zrejmé z výkazu-výmer a rozpočtu vybraným projektantom aktuálne vypracovávanej PD. Veľmi hrubé odhady sa pohybujú v sume 1000€/m<sup>2</sup>.

## 2. Obnova prestrešenia a rozvoj trhoviska

Prestrešenie nádvorja bude v súlade s 2. informatívnou správou opatrené sieťou proti holubom a novým náterom. Počas prípravy zadania na nový náter bolo zistené, že v dolnej časti je chýbajúci náter a viditeľná oceľ. Zároveň bolo zistené, že zmenou vyhlášky sa použitý protipožiarny náter už nesmie používať na oceľové konštrukcie. Aktuálne bol požiadany špecialista požiarnej ochrany o odborné stanovisko k protipožiarnému náteru konštrukcie prestrešenia, pričom jeho potreba by výrazne navýšila cenu.

Finančné prostriedky bude potrebné vyčleniť aj na nákup nových predajných stolov s tienením a úložným priestorom. Z celkového počtu 100 ks je 30 ks novších a 70 ks staršieho data, ktoré sú aj napriek pravidelnej údržbe prehrdzavené a bude ich potrebné postupne vymeniť. Novým rozmiestnením predajných stolov sa zabezpečí viacúčelovosť nádvorja tržnice. Súčasťou revitalizácie je vylúčenie statickej dopravy z nádvorja tržnice, pričom viac ako 2/3 zaparkovaných áut tvoria osobné automobily. Parkovanie na nádvorí tržnice má byť v súlade s legislatívou len na dobu nevyhnutnú pre zásobovanie. Pre zvýšenie komfortu predajcov sa preto uvažuje o vytvorení skladových priestorov.

Miesta po statickom parkovaní a k 31.12.2021 na základe rozhodnutia KPÚ z roku 2017 zrušených prístreškov nad vložnými plochami predajcov sa plánujú využívať pre mobilné gastro prevádzky. Súčasťou PD na odvlhčenie objektu preto bude vybudovanie prípojných bodov pre tieto gastro trucky. Vizuálne negatívne pôsobia predajné stánky opatrené prekrytím výložnej plochy stánkov z rôznorodého materiálu a bez estetického cítenia.

Pomocou využitia e-grantových formulárov s malou modifikáciou na vloženie kalendára vieme sprístupniť rezervácie predajných stolov on-line. Súčasťou novej webovej stránky mesta bude sekcia patriaca mestskej tržnici.

## 3. Rekonštrukcia budovy OC

Mestská tržnica okrem hospodárskej funkcie má aj kultúrno-spoločenskú a mestotvornú funkciu. Preto cieľom revitalizácie NKP a jej nádvorja a novej budovy OC je pridávanie funkcií ako sú trhy, burzy, výstavy a sprievodné kultúrne podujatia.

Rozhodnutím o poskytnutí nebytových priestorov na tržnici pre virtuálnu fázu fungovania Kreatívneho centra na obdobie 2 rokov sa zabezpečí doplnenie požadovaných funkcií na tematické trhy, výstavy, galériu a sprievodné podujatia. Zároveň vybudovaný priestor v budove OC bude slúžiť na coworking, prezentáciu predajcov a organizovanie indoorových predajných aktivít počas zimného obdobia.

V budove obchodného centra z roku 2005 bude na prízemí vytvorené klientske centrum. Svoje prevádzky tam budú mať dopravca MHD spoločnosť Transdev vrátane priestorov slúžiacich ako zázemie pre vodičov MHD, ďalej sa plánuje umiestnenie predajne regionálnych výrobkov, prenájom priestorov pre služby (napr. kľúčová, opravy, prenájom e-bike a pod.), menšia prevádzka napr. kaviarne a zmrzlíny, skladové priestory pre akcie a predajcov na trhovisku. Celé 2.NP bude slúžiť pre potreby Kreatívneho centra Nitra. Stavebnými úpravami – zrušením priečok medzi 5 malými predajňami sa vytvorí priestor pre prednášky, workshopy a predajné aktivity.

Väčšina priestorov je v OC dlhodobo neobsadená z dôvodu nevhodného prostredia spôsobeného prevádzkou Pandy a nedostatočnou vzduchotechnikou. Na poschodí chýbajúce chladenie v kombinácii s presklenou fasádou a priestormi bez okien vytvára nevhodné podmienky pre prevádzky. Kreatívne centrum bude umiestnené na celom 2.NP budovy OC. So súčasnými nájomcami v OC boli realizované rokovania a boli im ponúknuté náhradné priestory na 2.NP pamiatkovej budovy, ktoré bolo okrem 1 kaderníčky akceptované. Rovnako sú vedené rokovania s prevádzkou Panda o jej možnom umiestení v gastro časti tržnice.



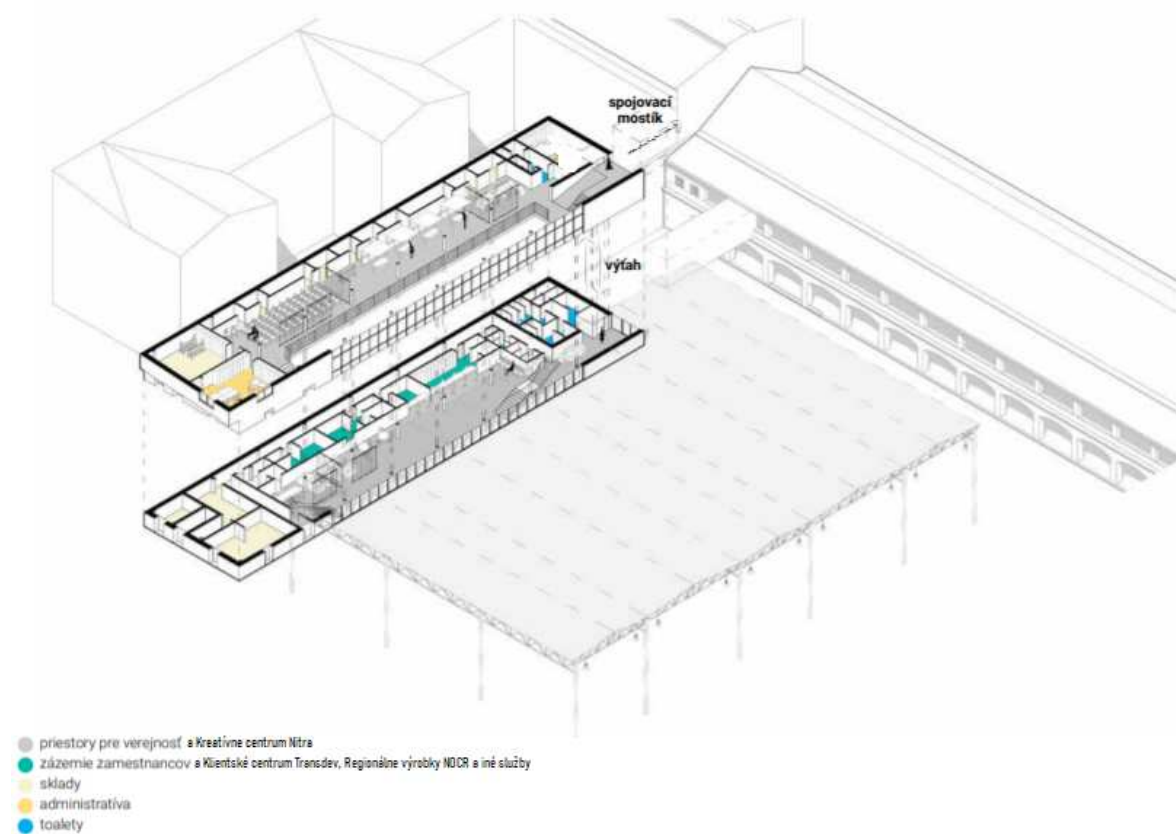
Obr.2 Schéma fungovanie mestskej tržnice

Budova obchodného centra vyžaduje okrem stavebných úprav pre potreby nových nájomcov vypracovanie projektu vzduchotechniky a tienia budovy. Súčasná vzduchotechnika je zastaraná a poskytuje iba hygienickú výmenu vzduchu v budove. Nový projekt bude riešiť chladenie

a vykurovanie objektu a tienenie presklenej fasády. Na prízemí sú nefunkčné fancoily. Súčasťou rekonštrukcie bude nákup mobiliáru na sedenie, predajných stánkov na organizovanie víkendových alebo občasných trhov a mobilnej zelene.



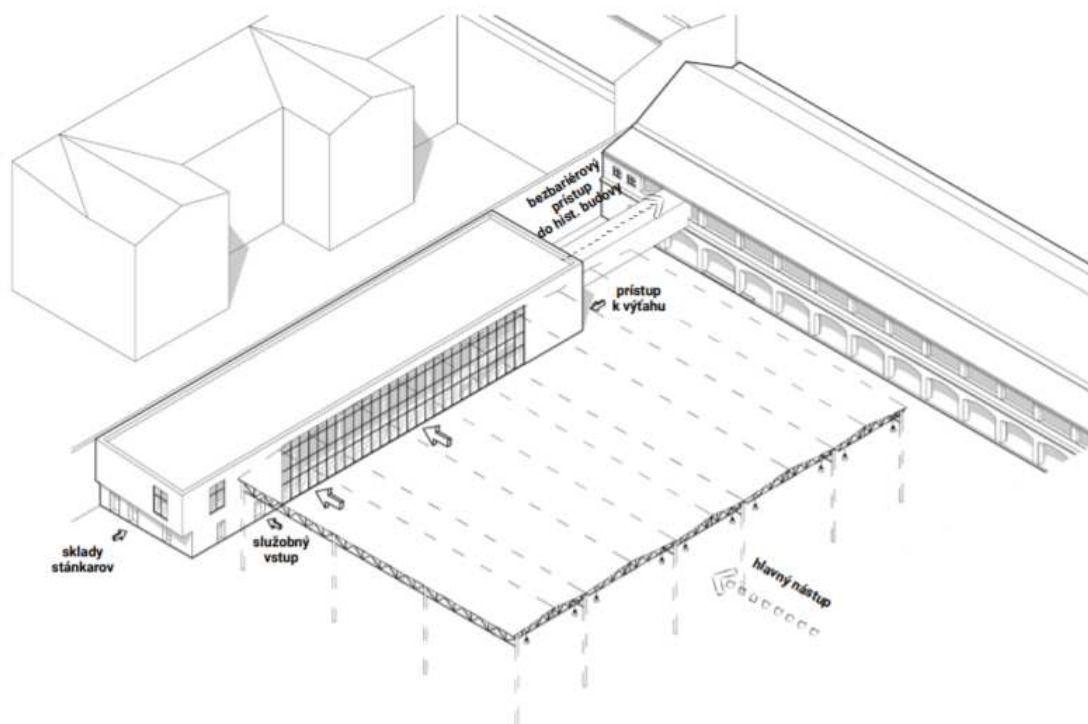
Obr. 3: OC súčasný stav



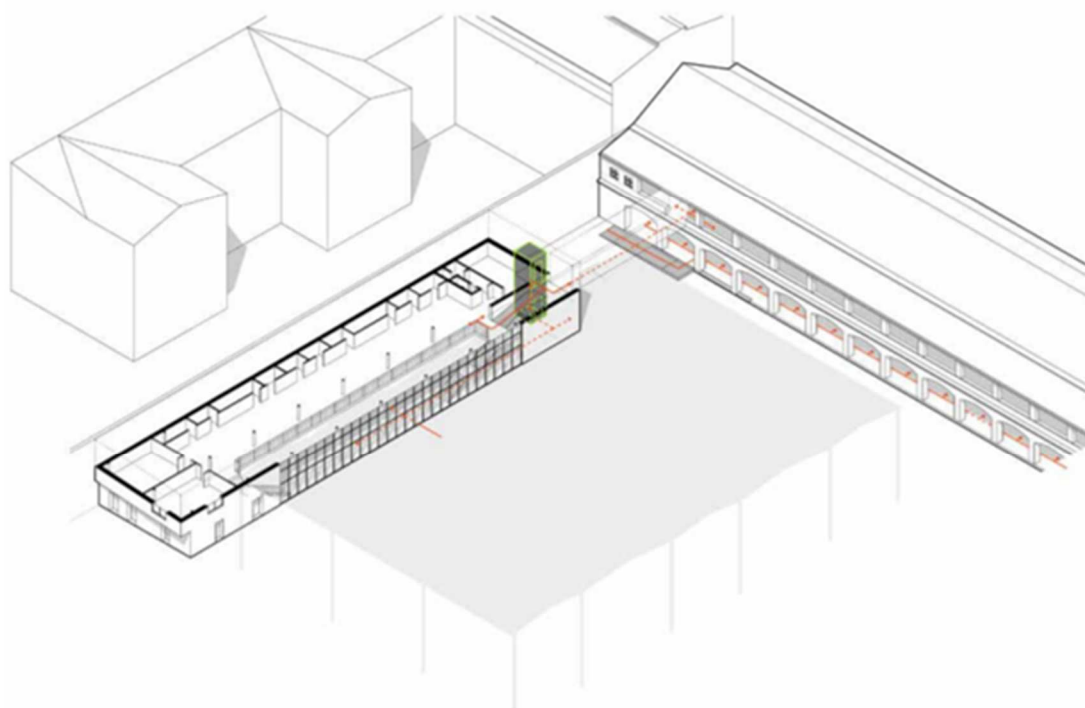
Obr. 4: Schéma fungovanie OC

Na fungovanie tržnice negatívne pôsobí absencia výťahu na 2.NP pamiatkovej budovy. Väčšina predajcov preto odmieta tieto priestory. Debarierizácia mestskej tržnice je preto so súhlasom KPÚ

riešená výťahom spájajúcim budovu OC a premostením lávkou blok A pamiatkovej budovy v poslednom arkádovom oblúku na 2.NP. Obdobné riešenie je možné aplikovať aj na druhej strane.



Obr. 5: Schéma fungovania OC



Obr.6: Debarierizácia mestskej tržnice

Investičné aktivity revitalizácie mestskej tržnice sú pripravované a realizované postupne, podľa získaných dotácií a finančných možností mesta. Uvedení dodávateľa projektových a stavebných prác sú vyberaní v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a smernicou Mesta Nitra.



**Príloha č. 1: Plán čerpania finančných zdrojov a stav rozpracovanosti investičných aktivít revitalizácie Mestskej tržnice v Nitre**

<b>Aktívne 2021</b>					
P.č.	Názov akcie	Rozpracovanosť	RN v €	Víťaz z VO projektant alebo dodávateľ	Poznámka
<b>1.</b>	<b>NKP Kasáreň</b>				
<b>1.1</b>	<b>Obnova okien</b>				
1.1.1	Umelecko-remeselná obnova historických okien	Realizácia obnovy 12 ks	44 640	Just -SK s.r.o.	13500 € z dotácií
1.1.2	Výroba replík	Vyhodnotenie PHZ na 6 ks	11 880	ATONAJ s.r.o.	
<b>1.2</b>	<b>Gastro severné krídlo NKP</b>				
1.2.1	PD Fáza 1: rekonštrukcia priestorov	PD v príprave projektanta	21 744	ORA Architekti s.r.o.	získanie PD s výkaz-výmer a rozpočet na prelome rokov
<b>1.3</b>	<b>Odvlhčenie objektu</b>	VO na PD	7 000	PHZ	opakovanie súťaže VO
<b>1.4</b>	<b>Odstránenie prístreškov a vizuálneho smogu</b>				
1.4.1	Odstránenie výložné plochy	ukončenie k 31.12.2021	0		na vlastné náklady
1.4.2	Vizuálna identita – orientačný systém tržnice, reklama	Príprava VO	5 000		orientačný systém, jednotné reklamy
<b>2.</b>	<b>Revitalizácia nádvoria</b>				
2.1	Sieť proti holubom a náter prestrešenia	Príprava VO	28 680	stanovaná PHZ	pozastavená z dôvodu získania stanoviska požiarnika k potrebe protipožiarného náteru
2.2	Rozšírenie e-grant formulárov	Vypracovaný návrh riešenia	2 000	<a href="#">WellGiving o.z.</a>	
<b>3.</b>	<b>Rekonštrukcia OC</b>				
3.1	Prípravná dokumentácia - zameranie existujúceho stavu	Realizácia prípravnej dokumentácie	1 500	PK Digital	
3.2	Statický posudok	Vypracovaný posudok	300	R. Sonnenschein - aut. Inžinier	vypracovaný statický posudok 11/2021
3.3	Požiarna ochrana	CP v získavaní		E. Osterágová – aut. požiarnik	
3.1	PD realizačný projekt vrátane výkaz- výmer, rozpočet	Príprava VO	5 000		
	SPOLU:		<b>125 744</b>		

<b>Plánované:</b>					
P.č.	Názov akcie	Rozpracovanosť	Hrubý odhad RN v € 2022	Hrubý odhad RN v € 2023	Poznámka
<b>1.</b>	<b>NKP Kasáreň</b>				
1.1.1	Umelecko-remeselná obnova historických okien	Príprava VO na dokončenie obnovy 56 ks okien na 2.NP	208 320		postupná obnova, podaná žiadosť NSK na rok 2022 v sume 4500€, príprava žiadosti MKSR
1.1.2	Výroba replík dvere pre gastro	14 ks	28 000		
1.1.3	Obnova okien prízemie	100 ks		252 000	cena bude stanovená podľa inventarizácie, odhad ráta s kompl. výmenou okien za nové repliky

1.1.4	Obnova dverí	45 ks		90 000	postupná obnova
1.1	SPOLU		236 320	342 000	do 4 rokov od VO na rámcovú zmluvu
1.2	<b>Rekonštrukcia prízemnia krídla A GASTRO</b>				
	Komplexná prestavba	rozpočet a výkaz výmer bude súčasťou PD v príprave	500 000		odhad pre jednu prevádzku je 100 000 eur, potrebné riešenie odvlhčenia, kanalizácie
1.2	SPOLU		500 000		
1.3	<b>Odvlhčenie objektu</b>				
	Realizácia severné krídlo blok A	rozpočet a výkaz výmer bude súčasťou PD	200 000		
	Oprava žľabov celý objekt		100 000		
	<b>Realizácia blok B a C</b>			300 000	
1.3	SPOLU		300 000	300 000	
1.4	<b>Odstránenie vizuálneho smogu</b>				
1.4.1	Nové reklamné pútače prevádzok	Na základe VO na vizuálnu identitu a orientačný systém tržnice	30 000		odhad jedna prevádzka od 500-1500€
1.4.2	Orientačný systém tržnice				
1.4	SPOLU		30 000		
2.	<b>Revitalizácia nádvoria</b>				
2.1	Postupná výmena predajných stolov	Príprava VO celkový počet na výmenu 70 ks	5 000	12500	Cena stola od 250€
2.2	Tienenie predajných stolov		10 000		
2	SPOLU		15 000	12500	
3.	<b>Rekonštrukcia OC</b>				
	<b>Fáza 1:</b>				
3.1	Stavebné búracie práce	Zrušenie sadrokartónových priečok, vytvorenie nových otvorov pre okná	15 000		
3.2	Rekonštrukcia a vybavenie	Úpravy povrchov, nákup mobiliáru, sklady	50 000		
3.3	Nové fancoily	2 ks na prízemie	10 000		
3.4	Klimatizačné jednotky	poschodie workshopový priestor	10 000		
	<b>Fáza 2:</b>				
3.5	Vzduchotechnika, vrátanie chladenia a riešenie tienenia	Komplexné riešenie nový projekt chladenia, vykurovania a tienenia	10 000	170 000	
3.6	Výťah a premostenie lávkou			60 000	
3	SPOLU		95 000	230 000	
	<b>TRŽNICA SPOLU</b>		<b>1 176 320</b>	<b>884 500</b>	

Pozn: Hrubý odhad RN bol stanovaný odhadom na základe konzultácií s projektantmi a dodávateľmi. Konkrétnejšie náklady budú známe až po získaní PD v rozsahu výkaz-výmer vrátane rozpočtov.

**Príloha č.2: Návrhy riešenia revitalizácie nádvorja Mestskej tržnice v Nitre**



