



# MESTO NITRA

## Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Vladimír Ballay, konateľ Nitrianska investičná, s.r.o.
<b>Číslo materiálu:</b>	217/2023
<b>Názov materiálu:</b>	Informatívna správa o rámcovom návrhu podnikateľského zámeru obchodnej spoločnosti Nitrianska investičná, s.r.o.
<b>Spracovateľ:</b>	Mgr. Vladimír Ballay, konateľ Nitrianska investičná, s.r.o.
<b>Napísal:</b>	Mgr. Vladimír Ballay, konateľ Nitrianska investičná, s.r.o.
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	19.06.2023
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	13.06.2023

<b>Návrh na uznesenie:</b>	Mestské zastupiteľstvo v Nitre <b>p r e r o k o v a l o</b> Informatívnu správa o rámcovom návrhu podnikateľského zámeru obchodnej spoločnosti Nitrianska investičná, s.r.o. <b>berie na vedomie</b> Informatívnu správa o rámcovom návrhu podnikateľského zámeru obchodnej spoločnosti Nitrianska investičná, s.r.o.
----------------------------	---

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

## Informatívna správa

Dňa 5.6.2023 sa uskutočnilo stretnutie Dozornej rady Nitrianskej investičnej, s.r.o., kde na stretnutie boli prizvaní aj ostatní členovia poslaneckého zboru za jednotlivé poslanecké kluby. Predmetom rokovania boli možnosti rozšírenia podnikateľskej činnosti spoločnosti. V prílohe prikladáme zápisnicu zo stretnutia, kde sú zachytené všetky prerokované body ohľadom rozšírenia podnikateľskej činnosti.

Hlavné témy boli:

### **Prevádzková činnosť existujúcich nehnuteľností**

V rámci navrhovaného rozpočtu spoločnosti budú definované jednotlivé položky, ktoré sú potrebné realizovať v roku 2023 z dôvodu zlého stavu alebo z dôvodu možných havarijných situácií v blízkej dobe, resp. z dôvodu možného znehodnotenia majetku, ktorý bude mať za dôsledok vyššie náklady na opravu ako prevenčné opatrenia.

### **Energetika:**

V rozpočte mesta Nitry je na odbore OPaSR definovaná položka Projekty energetickej efektívnosti – projektová príprava a realizácia projektu fotovoltických elektrární verejných budov vo výške 50 000 Eur. Plán využitia zdrojov je na prípravu modelových štúdií na osadenie fotovoltických panelov (elektrární) na budovách mesta Nitry, prípadne na budovách vo vlastníctve, správe rozpočtových, príspevkových organizácií, prípadne budov spoločností, kde je mesto Nitra 100% vlastníkom. Štúdie budú definovať možnosť osadenia na maximálnu možnú kapacitu a budú definovať realizačný náklad.

V súčasnosti prebiehajú prípravné práce na začatie verejného obstarávania na modelové štúdie, ktoré budú definovať kapacitné využitie budov na výrobu elektriny cez fotovoltické elektrárne. Po obdržaní podkladom bude spracovaný materiál do najbližšieho zastupiteľstva, ktorý bude definovať alternatívy realizácie fotovoltických panelov na vytipovaných budovách v zmysle navrhnutých modelov financovania.

### **Investičná činnosť:**

Agenda tejto problematiky je zachytená v zápisnici a bola prezentovaná ako možný krok rozšírenia podnikateľskej činnosti do budúcnosti. Nedefinovali sa však konkrétne kroky, ktorými by sa táto problematika ďalej riešila.

### **Organizačná štruktúra spoločnosti v súčasnosti:**

konateľ, 4 zamestnanci na TPP, uzatvorená zmluva na účtovníctvo – 1 osoba, DoVP – verejné obstarávanie, ekonomické veci – 1 osoba, uzatvorená zmluva - správa zápasníckej haly – 1 osoba.

výdavok	popis	výdavky na rok
Dozorná rada	5 členov + predseda	<b>135 453,78 €</b>
Konateľ	mandátna zmluva	
Zamestnanci štadión	4 zamestnanci – manažér, správca/hospodár, hospodár, upratovačka	
Zamestnanec - VO/ekonomické veci	1 zamestnanec	
Účtovníčka	1 zamestnanec	
Správca zápasnícka hala	1 zamestnanec	
Rezerva	nepredvídateľné výdavky počas roka na personálne činnosti	

Organizačná štruktúra spoločnosti po rozšírení podnikateľskej činnosti (návrh): konateľ, 4 zamestnanci na TPP, uzatvorená zmluva na účtovníctvo – 1 osoba, DoVP – verejné obstarávanie, ekonomické veci – 1 osoba, uzatvorená zmluva - správa zápasníckej haly – 1 osoba + projektový manažér pre energetiku, projektový manažér pre investičnú činnosť.

<b>výdavok</b>	<b>popis</b>	<b>výdavky na rok</b>
Dozorná rada	5 členov + predseda	150 000 €
Konateľ	mandátna zmluva	
Zamestnanci štadión	4 zamestnanci	
Zamestnanec - VO/ekonomické veci	1 zamestnanec	
Účtovníčka	1 zamestnanec	
Správca zápasnícka hala	1 zamestnanec	
Rezerva	nepredvídateľné výdavky počas roka na personálne činnosti	
Manažér - energetika	1 zamestnanec	100 000 €
Manažér - investičná činnosť	1 zamestnanec	
Externí partneri		
<b>Celkovo</b>		<b>250 000 €</b>

V prípade rozbehnutia viacerých aktivít súčasne, bude nevyhnutné podľa potreby rozširovať personálne kapacity spoločnosti.

#### **Návrh organizačnej štruktúry po rozšírení agendy:**

##### Všeobecná agenda

Konateľ

Administratívny pracovník – administratíva, fakturácia, úhrady, verejné obstarávanie (interný zamestnanec)

Účtovník/ ekonóm (úväzkový zamestnanec alebo externá služba)

Právnik – podľa potreby definovať úväzok: externe/interne

##### Športová agenda

Správca areálov – komunikácia s klubmi, správa štadióna, rozvrh využitia športovísk

Správca zelene/ hospodár

Správca zelene/ hospodár

Upratovačka

Správca zápasníckej haly

##### Energetická agenda

Projektový manažér

##### Investičná činnosť/mestský rozvoj

Projektový manažér

Externí partneri – architekti, urbanisti

Predkladáme rozpočet spoločnosti (odhadovaný na rok 2023) v zmysle platieb a údajov z roku 2022. Odhadovaný rozpočet je na úrovni 1,2 mil Eur, kde značnú položku tvorí suma za splátky úveru vo výške 440 tis. Eur. Následne rozpočet spoločnosti tvoria primárne personálne výdavky, výdavky za energie, výdavky za legislatívne potrebné činnosti na objektoch a návrh rozvojových investícií. Do rozpočtu sú zahrnuté príjmy spoločnosti z prenájmov nehnuteľností. Po započítaní príjmov a výdavkov je rozpočet spoločnosti na úrovni 728 tis. Eur aj s čiastkovými rozvojovými aktivitami. Rozpočet prikkladáme v prílohe materiálu.

Prenájom nehnuteľností bude v roku 2023 navýšený o príjmy z uzatvorených zmlúv na nájom futbalového štadióna Jesenského 4, kde mládež má prenájom za 1 Euro na mesiac a prenájom pre dospelých je definovaný podľa využitia športových plôch, predpoklad je vo výške cca 20 tis. Eur., kde náklady na chod štadióna sú ďaleko vyššie.

Rozpočet na rok 2023 v prílohe nezahŕňa výdavky na prípadné rozšírenie agendy spoločnosti. V prípade ak by došlo k rozšíreniu aktivít je potrebné zahrnúť ďalšie výdavky do rozpočtu nasledovne:

výdavok	popis	suma
<b>Personálne výdavky</b>		
		250 000,00 €
<b>úver</b>		
		439 647,24 €
<b>Zazmluvnené služby</b>		
		300 000,00 €
<b>Dodatočné služby k zazmluvneným</b>		
		40 000,00 €
<b>Bežné výdavky</b>		
		50 000,00 €
<b>Vynútené investície</b>		
		50 000,00 €
<b>Rozvojové investície</b>		
expertné služby k energetike		50 000,00 €
investičná príprava		50 000,00 €
spolufinancovanie FnPŠ	šatne areál Jesenského 4 - výstavba nových	210 000,00 €
		<b>310 000,00 €</b>
<b>Príjmy</b>		
Prenájmy nehnuteľnosti	prevádzky	20 000,00 €
Prenájmy štadión	dospelý	20 000,00 €
		<b>40 000,00 €</b>
<b>SPOLU</b>	kompletné výdavky NI	<b>1 439 647,24 €</b>
<b>úver</b>	krytý prenájmami a rozpočtom mesta	- 439 647,24 €
<b>príjmy</b>	z prenájmov	- 40 000,00 €
<b>Rozpočet NI</b>	náklady na chod spoločnosti po zápočte	<b>960 000,00 €</b>

Predložené rozpočty deklarujú finančnú schopnosť spoločnosti, ktorá nemá dostatočné príjmy na zabezpečenie chodu a správu športovísk, nakoľko nedochádza ku komerčnému prenájomu športovísk. Takýto spôsob prenájomu je nastavený v zmysle uznesenia č. 136/2023-MZ zo dňa 14.4.2023, kde je definovaný prenájom pre mládež za 1 € mesačne a prenájom na hodinu pre dospelých v zmysle definovanej zmluvy. V zmysle schváleného uznesenia dochádza k stratám na zisku za prenájom z dôvodu podpory športu mládeže. Rozšírenie agendy spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zníženie straty spoločnosti a tým vyrovnať rozpočet.

# **PRACOVNÉ STRETNUTIE K RÁMCOVÉMU NÁVRHU PODNIKATEĽSKÉHO ZÁMERU OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI NITRIANSKA INVESTIČNÁ, S.R.O. V ZMYSLE UZNESENIA Č. 87/2023-MZ**

**dátum:** 5.6.2023

**prítomní:** Vladimír Ballay, Igor Kršiak, Igor Mesároš, Ľubomír Moravčík, Peter Oremus, Štefan Štefek, Edita Vnučková

**ospravedlnení:** Miloslav Hatala, Pavol Obertáš

**program:** Definovanie podnikateľskej náplne spoločnosti Nitrianska investičná, s.r.o. v krátkodobom/strednodobom/dlhodobom horizonte, organizačné, personálne a finančné zabezpečenie činnosti.

**Zápis:** Na základe aktuálneho skutkového stavu a potenciálu spoločnosti je možné podnikateľské aktivity rozdeliť do týchto rámcových oblastí:

## **1. Prevádzková činnosť – zabezpečenie prevádzky a správa športových areálov vo vlastníctve spoločnosti**

- a) konateľ spoločnosti predniesol aktuálne informácie o prevádzke, finančnej situácii a požiadavkách na investície spoločnosti na rok 2023
- b) spoločnosť má vypracovaný cenník prenájmu prepočítaný na kapacitu športovísk, sú podpísané rámcové nájomné zmluvy na obdobie 1.7.2023 – 30.7.2024, zatiaľ podpísaná iba FC Nitra, a.s., ostatné na pripomienkovanie ČFK Nitra, OZ HA3K (AC Nitra), TJ Slovan Nitra Chrenová.
- c) do augusta musí spoločnosť obstaráť dodávateľa el. energie cez VO, na zvyšnú časť roku do 31.12.2023, na ďalšie obdobie bude obstarávať el. energiu spoločne s mestom – bude potrebné preveriť, či je to lepší variant, ako súťažiť samostatne FIX/SPOT
- d) spoločnosť bude predlžovať zmluvu na prenájom kontajnerových šatní na druhý polrok 2023 (cca 10 000 €)
- e) konateľ informoval o potrebe investícií v rámci areálu Jesenského: rekonštrukcia umelých trávnikov (45 600 €, alebo len dosyp granulátu 8 500 €), zasieťovanie podhládov tribún proti holubom (cca 100 000 €), zvážiť investíciu do prípojky plynu na kúrenie, potreba opravy trávnikov v časti pred bránou, potreba oprava kanalizácie v areály ČFK, drobné opravy ako sitá, brány,...
- f) spoločnosť má vypracované dva projekty na nové kontajnerové šatne (viacero šatní) na mieste starých šatní mládeže (cca 700 000 € s DPH) a na nové šatne pod tribúnou – 2 šatne a sociálne zariadenie (cca 58 765 € bez DPH) plus ďalšie dodávky, konateľ preverí možnosť alternatívy osadenia šatní v priestore pri detskom kútiku
- g) konateľ informoval o aktuálnom personálnom zabezpečení činnosti (4 zamestnanci + konateľ, externé účtovníctvo, externé verejné obstarávanie - finančná potreba cca 127 000 € ročne)
- h) konateľ pripraví proces zápisu spoločnosti do registra športových organizácií z dôvodu potenciálu čerpania externých zdrojov, napr. z Fondu na podporu športu; pred tým preverí možnosti čerpania zdrojov po takomto zápise
- i) konateľ pripraví finančný plán spoločnosti do konca roka 2023 (príjmy, výdavky, nevyhnutné/požadované investície, stav záväzkov/pohľadávok)

## **2. Energetika**

- a) na základe predchádzajúcich diskusií boli prediskutované oblasti inštalácie fotovoltáik a oblasť verejného osvetlenia
- b) fotovoltáika – potenciál na strechách verejných budov, je niekoľko modelov financovania, spôsob financovania bude možné posúdiť po preverení konkrétneho počtu a umiestnení možných inštalácií v podmienkach mesta

## **PRACOVNÉ STRETNUTIE K RÁMCOVÉMU NÁVRHU PODNIKATEĽSKÉHO ZÁMERU OBCHODNEJ SPOLOČNOSTI NITRIANSKA INVESTIČNÁ, S.R.O. V ZMYSLE UZNESENIA Č. 87/2023-MZ**

---

- c) konateľ spoločnosti pripraví zjednodušenú štúdiu možných inštalácií z pohľadu vhodnej orientácie a výmery striech, z pohľadu kapacity pripojenia k rozvodnej sieti najmä na školských budovách, poliklinikách, športoviskách a ostatných budovách vo vlastníctve mesta (právny vzťah k týmto budovám bude možné navrhnúť na základe získaných údajov)
- d) k verejnému osvetleniu je vypracovaný Energetický audit sústavy verejného osvetlenia v meste Nitra, ktorý môže slúžiť jednak na vypísanie súťaže na garantovanú energetickú službu, alebo iný model financovania, posúdenie týchto možností bude na základe auditu a ďalších diskusií
- e) bilančná skupina – treba preveriť možnosti využitia tejto služby aj medzi ostatnými spoločnosťami v rámci konsolidovaného celku mesta (školy, Službyt, NKS, Kreatívne centrum...)
- f) pri tejto činnosti je možné za určitých okolností počítat s úsporou vo forme odpočtu DPH

### **3. Investičná činnosť**

- a) vlastná investičná činnosť – do vlastných nehnuteľností – zhodnotenie majetku spoločnosti (Futbalového štadiónu na Sihoti, štadióna ČFK), napr. formou architektonickej súťaže
- b) dodávateľská investičná a inžinierska činnosť – „in-house“ zákazky pre mesto (napr. urbanistické štúdie území v spolupráci s developermi, kde by mohli byť koordinované záujmy mesta a developerov v území, ale aj kompletne investičné činnosti pre mesto)
- c) poradenská činnosť – príprava investičných zámerov na kľúč pre mesto (projekčná činnosť, rozpočty, napr. analýza dubiózneho majetku a odporúčanie na ďalší postup - predaj/prenájom/zhodnotenie/PPP projekt, finančná analýza projektov)
- d) bude si vyžadovať posilnenie personálnych kapacít spoločnosti, rámcové zmluvy s dodávateľmi dávajú spoločnosti lepšiu flexibilitu pri objednávaní a dodávke týchto služieb
- e) pri tejto činnosti je možné počítat s úsporou vo forme odpočtu DPH

výdavok	popis	základný výdavok	odvody	spolu	12 mesiacov
Dozorná rada	5 členov + predseda				
Konateľ					
Zamestnanci štadión	4 zamestnanci				
stravné	4 zamestnanci				
zamestnanec - VO/ekonomické veci	1 zamestnanec				135 453,78 €
účtovníčka	1 zamestnanec				
správca zápasnícka hala					
Rezerva	nepredvídateľné výdavky počas roka na personálne činnosti				
<b>Spolu</b>	<b>personálne</b>				<b>135 453,78 €</b>
úver		základný výdavok			12 mesiacov
UnicreditBank		16 670,00 €			200 040,00 €
pohľadávka UCB		1 331,27 €			15 975,24 €
SLSP		17 820,00 €			213 840,00 €
pohľadávka SLSP		816,00 €			9 792,00 €
<b>spolu</b>					<b>439 647,24 €</b>
výdavok	popis	spolu s DPH		spolu bez DPH	
<b>Zazmluvnené služby</b>					
WWA	BOZP, protipožiarna ochrana	600,00 €		500,00 €	6 000,00 €
Revízie - Revit	elektrina, plyn	17 760,00 €		14 800,00 €	14 800,00 €
Lex- audit	audit spoločnosti	1 980,00 €		1 650,00 €	1 650,00 €
Recover	IT, obrazovky, kamery -štadión	1 800,00 €		1 500,00 €	18 000,00 €
JUDr. Ďuran	právne služby - odhad mesačný podľa požiadaviek	1 500,00 €		1 250,00 €	15 000,00 €
Poplatok KO		6 864,00 €		6 864,00 €	6 864,00 €
Poplatok nehnuteľnosť		12 405,00 €		12 405,00 €	12 405,00 €
Elektrina	FC, zápasnícka hala, ČFK/ rok 2022	82 659,00 €		68 882,50 €	68 882,50 €
SPP	zálohové platby ČFK a zápasnícka hala	5 403,00 €		4 502,50 €	54 030,00 €
ZSVS	ČFK, Jesenského	532,41 €		443,68 €	5 324,10 €
O2	mobilné služby	128,10 €		106,75 €	1 537,20 €
Daňový úrad	preddavok závislá činnosť 2022			6 359,63 €	6 359,63 €
Daňový úrad	preddavok daň z príjmu			73 714,85 €	73 714,85 €
					<b>284 567,28 €</b>
<b>Dodatočné služby k zazmluvneným ODHAD</b>					
Recover	dodatočné výdavky k zisteným nedostatkom - odhad			10 000,00 €	10 000,00 €
Energie	prípadné nedoplatky 10% z paltieb 128 tis. €	- €		12 800,00 €	12 800,00 €
Revit/WWA	protipožiarna ochrana, BOZP, elektrina, plyny			20 000,00 €	20 000,00 €
					<b>42 800,00 €</b>
<b>Bežné výdavky</b>					
spotrebný materiál	správa štadióna - benzín, olej, materiál na správu,...			10 000,00 €	10 000,00 €
spotrebný materiál	čistiace prostriedky			2 000,00 €	2 000,00 €
ostatné výdavky	poistenia,kominári, elektrické opravy, web...			10 000,00 €	10 000,00 €
starostlivosť o ihriská	hnojenie, herbicidy, kosenie			9 998,21 €	9 998,21 €
šatne	prenájom 14 ks + sanitárny rok			20 000,00 €	20 000,00 €
havarijné situácie	prepchávanie kanalizácie, čistenie kotlov,...			5 000,00 €	5 000,00 €
rezerva	20% z výdavkov			11 000,00 €	11 000,00 €
					<b>67 998,21 €</b>
<b>Vynútené investície</b>					
ČFK - kotle	Jodygas - nie je presné	9 988,75 €		9 988,75 €	9 988,75 €
ČFK - kanalizácia	PP Invest - nie je presné	9 637,00 €		9 637,00 €	9 637,00 €
umelá tráva	komplexná oprava havarijného stavu, alt. Len granulát	45 632,77 €		38 027,31 €	38 027,31 €
oprava kanalizácie	Golianova 70 - pretekánie - ODHAD			3 000,00 €	3 000,00 €
					<b>60 653,06 €</b>
<b>Rozvojové investície</b>					
PD šatne				30 000,00 €	30 000,00 €
PD parkovisko záp. hala				10 000,00 €	10 000,00 €
sieťka na tribúnu	ochrana pred holubmi			100 000,00 €	100 000,00 €
sitá, brány, lapače	zničené - potrebné doplniť			15 000,00 €	15 000,00 €
opätovné zapojenie plynu - Jesenského 4	na existujúcom bode alebo na novom - definovanie sumy podľa postupu - BEZ ODHADU				
					<b>155 000,00 €</b>
<b>Príjmy</b>					
AutoWay s.r.o.	Langošovňa	320,40 €		267,00 €	3 204,00 €
Džemil Šefkii - Charlie, s.r.o.	zmrzlina štadión	360,00 €		300,00 €	3 600,00 €
MAMOX s.r.o.	burger štadión	360,00 €		300,00 €	3 600,00 €
Milan Lešišský	U Tatiho - ČFK	245,81 €		204,84 €	2 458,10 €
O2 Networks	prenájom preistoru na vysielači	4 800,00 €		4 000,00 €	4 000,00 €
TCN Nitra	tenisové kurty štadión	122,94 €		102,45 €	1 229,40 €
					<b>18 091,50 €</b>
<b>SPOLU</b>	<b>kompletné výdavky NI</b>				<b>1 186 119,57 €</b>
<b>úver</b>	<b>krytý prenájmami a rozpočtom mesta</b>				<b>- 439 647,24 €</b>
<b>príjmy</b>	<b>z prenájomov</b>				<b>- 18 091,50 €</b>
<b>Rozpočet NI</b>	<b>náklady na chod spoločnosti po zápočte</b>				<b>728 380,83 €</b>