

**Mat.č. 222/2023**

**Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 329/2023-MZ zo dňa 21.09.2023**

K bodu: Správa o výsledku kontroly hospodárenia s finančnými prostriedkami a nakladania s majetkom spoločnosti Nitrianska investičná, s. r. o.

Kontrola na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 16.11.2023

**I.**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

u k l a d á

konateľovi Nitrianskej investičnej, s. r. o.

predložiť návrh vízie fungovania spoločnosti NI, s. r. o., aby dosahovala zisk (kladný hospodársky výsledok) a nebola odkázaná na dotácie z mesta na svoju bežnú prevádzku (fungovanie).

T: najbližšie riadne zasadnutie MZ

**II.**

**Plnenie:**

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 16.11.2023 je predložené plnenie uznesenia MZ v Nitre č. 329/2023-MZ zo dňa 21.09.2023 v podobe informatívnej správy vízie fungovania spoločnosti NI, s.r.o., aby dosahovala kladný hospodársky výsledok.

Uznesenie splnené, vypúšťa sa z kontroly.

Spracovateľ: Mgr. Vladimír Ballay

V Nitre dňa 02.11.2023

Mgr. Vladimír Ballay  
konateľ Nitrianskej investičnej, s.r.o.

## Informatívna správa

Spoločnosť Nitrianska investičná, s.r.o. má v súčasnosti v majetku športové areály na ulici Golianovej 70 a na ulici Jesenského 4 (futbalový štadión a zápasnícka hala), ktoré sú zadefinované na liste vlastníctva 7689. Nitrianska investičná v spolupráci s mestom Nitra realizovala v roku 2017-2018 výstavbu futbalového štadióna pod Zoborom, kde si spoločnosť vzala na výstavbu úver v hodnote 4 000 000 Eur, ktoré v súčasnosti spláca. Výška splátky úveru je cca 450 000 Eur ročne (záleží od aktuálnych podmienok oboch bánk).

Pri nastavovaní podnikateľského plánu, resp. plánu zabezpečenia kladného hospodárskeho výsledku, je potrebné brať do úvahy, že spoločnosť musí v priebehu roka splácať úver za výstavbu. V tomto prípade je veľmi ťažké nastaviť podnikateľský plán bez podpory mesta, ktoré výstavbu štadióna delegovalo na spoločnosť. Z uvedeného je potrebné poznamenať, že mesto Nitra musí zabezpečiť financovanie spoločnosti, aby zabezpečilo splácanie splátok úveru. V súčasnosti je časť úveru hradená z prenájmu športovísk – zápasnícka hala 35 100 Eur/ročne a areál Golianova 70 pre FK Nitra vo výške 137 160 Eur/ročne. Predmetný nájom pokrýva časť splátok úveru, avšak daný nájom je naviazaný na dotáciu na prenájom z rozpočtu mesta.

NI v súčasnosti zabezpečuje správu štadióna pod Zoborom, primárne nevyhnutné aktivity na zabezpečenie neodkladných činností spojených s chodom a využitím športovísk – starostlivosť o areál, trávniky, revízne správy, BOZP, bezpečnosť drevín a iné aktivity potrebné na základný chod areálu. V zmysle uznesenia č.136/2023-MZ súhlasilo MZ s uzatvorením zmlúv medzi NI a inými právnickými subjektmi za účelom prenájmu športovej infraštruktúry na športovú a tréningovú prípravu a súťažnú činnosť žiackych, mládežníckych a dorasteneckých kategórií do 19 rokov vo výške 1 EUR bez DPH/mesačne a zároveň schvaľuje podporu športovej činnosti detí, žiakov a dorastencov zo strany Mesta Nitry v prospech športových klubov pri užívaní športovej infraštruktúry vo vlastníctve Nitrianska investičná, s.r.o. za symbolické nájomné definované vyššie. V zmysle daného uznesenia NI uzavrela zmluvy so subjektmi, ktoré využívajú areál po Zoborom. V súčasnosti je väčšina času športovej infraštruktúry využívaná primárne mládežníckymi kategóriami, okrem OZ HA3K – AC Nitra. Nájomné za využívanie týmto subjektom predstavuje príjem pre spoločnosť vo výške cca 900 Eur/mesačne podľa využívania infraštruktúry na zápasy a tréningy. Rovnako je prenajatý aj tenisový areál na Jesenského ulici, ktorý uznesením zastupiteľstva je v nájme na 10 rokov za nájomné vo výške 122,94 €/mesačne.

NI v súčasnosti prenájma svoj majetok, čo predstavuje pravidelný príjem spoločnosti, nasledovne:

Subjekt	mesačne	
	s DPH	bez DPH
Tenisový klub TCN Nitra	122,94 €	102,45 €
Džemil Šefkii - Charlie s.r.o.	180,00 €/360,00 €	150,00 €/300,00 €
MAMOX s.r.o.	203,00 €/406,00 €	169,17 €/338,34 €
Auto way,s.r.o.	331,00 €	275,83 €
Milan Lešický	484,16 €	403,47 €
OBFZ	120,00 €	100,00 €
OZ HA3K/ odhad		900,00 €
<b>SPOLU</b>		<b>2 100,92 €/2 420,09 €</b>
<b>SPOLU/ROČNE</b>		<b>25 211,00 €/29 041,08 €</b>

Zároveň NI má zisk z príležitostného využívania športovej infraštruktúry, čo predstavuje v súčasnosti zanedbateľný príjem spoločnosti, ak neberieme do úvahy prenájom v roku 2023 pre americký futbal v hodnote 10 000 Eur. Vo väčšine prípadov príležitostného prenájmu ide o prenájom pre mládež, pri ktorom NI vychádza z platného uznesenia spomínaného vyššie.

Výdavky spoločnosti na rok 2023 odhadnuté z výdavkom od januára do septembra 2023:

popis	výdavky bez DPH
personálne výdavky	136 662,40 €
úver	439 647,24 €
zazmluvnené služby	303 110,35 €
dodatočné služby	42 800,00 €
bežné výdavky	67 998,21 €
vynútené investície	90 324,00 €
<b>Spolu</b>	<b>1 080 542,20 €</b>

Výdavky spoločnosti ako sumár vkladov a výberov za obdobie október 2022 až september 2023 – ucelený rok ako sumár výdavkov za správu štadióna po Zoborom (platby za energie od októbra 2022):

stav účtov k 1.10.2022	<b>388 372,46 €</b>
<b>vklady</b>	<b>940 905,52 €</b>
výber	- 1 220 618,26 €
<b>absolútne</b>	<b>108 659,72 €</b>

Údaje k rozpočtu spoločnosti dokazujú, že NI je závislá na dofinancovaní zo strany mesta, hlavne z dôvodu podpory mládežníckeho športu. Spoločnosť svojou činnosťou nedokáže mať dostatočný príjem, ktorým by pokryla náklady.

### Zisk

Nitrianska investičná, s.r.o.



## Tržby

Nitrianska investičná, s.r.o.



V rokoch 2018-2022 spoločnosť zabezpečovala rôzne stavebné aktivity pre Mesto Nitra ako stavba štadióna a výstavba bytového domu Tokajská C 307, čo sa odzrkadlilo aj na ekonomike spoločnosti v oblasti ziskov a tržieb.

### **Návrhy na zabezpečenie kladného hospodárskeho výsledku.**

V tomto prípade treba brať do úvahy dve varianty fungovania NI, t.j. s úverom a bez úveru. Spoločnosť je zaťažená úverom, ktorého hodnota je v súčasnosti na úrovni okolo 1,8 mil. Eur. V prípade ak by NI mala kryté výdavky úveru mestom, je potrebné zabezpečiť iba krytie výdavkov spoločnosti na správu štadiónov a prípadne iných aktivít. V takomto prípade by bol rozpočet NI na úrovni 600 tis. Eur. V rámci činnosti NI vznikajú viaceré alternatívy na zabezpečenie chodu spoločnosti bez potreby finančnej spoluúčasti mesta, ktoré sú však naviazané na úzku spoluprácu s Mestom Nitra.

#### **Alternatíva 1:**

Využitie vlastného imania, t.j. nastavenie komerčného nájomného na športovú infraštruktúru v areáli na Jesenského ulici. Areál na Golianovej ulici a Zápasnícka hala sú v súčasnosti pod nájomnými zmluvami, vďaka ktorým má NI príjem vo výške 172 260 € ročne, čo považujeme za komerčnú cenu nájmu, odhliadnuc od toho, že kluby bez podpory by túto sumu nedokázali uhradiť (dotácia zo strany mesta subjektom na prenájom). Daný príjem zabezpečuje úhradu časti nákladov na splátky úveru.

Pri súčasnom nastavení využitia športovej infraštruktúry tromi klubmi, je plná vyťažiteľnosť ihrísk na úrovni 3834 hodín za rok. Na zabezpečenie chodu spoločnosti je potrebné prenajímať infraštruktúru v prepočte na hodiny voči odhadovaným nákladom, t.j. je potrebné zabezpečiť príjem pre spoločnosť v hodnote cca 900 tis. Eur. Pri takto nastavenom modeli je potrebné uviesť, že športové kluby nebudú mať zdroje na financovanie prenájmu športovísk, ktoré odhadujeme na úrovni 250 Eur/hodina za prenájom športoviska pri potrebe úhrady úveru z tohto príjmu a 160 Eur/hodina ak úver bude hradený z iných zdrojov, resp. splatený. Táto alternatíva je za predpokladu, že využiteľnosť športovísk bude konštantne na úrovni okolo 4 000 hodín za rok. Pri tejto alternatíve je potrebné uvažovať aj o úhrade energií zo strany nájomcov, čím by sa znížili výdavky NI. NI hradí energie na všetkých športoviskách, čo navrhujem do budúcnosti zmeniť. Zároveň upozorňujem na fakt, že športové kluby nebudú mať zdroje na úhradu energií na športoviskách, a teda je potrebné zo strany mesta zabezpečiť podporu, tak ako tomu bolo v minulosti. Tento model úhrady nákladov za energie navrhujeme implementovať od roku 2024, čo má za následok počítať s týmito výdavkami v rozpočte na rok 2024.

V prípade ak by NI plne presunula platby za energie na nájomcov, v rámci rozpočtu dôjde k úspore cca 147 000 Eur, avšak za predpokladu, že štadión pod Zoborom bude prenajatý jednému subjektu. V súčasnosti prebieha inštalácia monitorovacích zariadení na

elektrických zariadeniach na presné monitorovanie odberov, vďaka ktorým bude spoločnosť vedieť presnú spotrebu

### **Alternatíva 2:**

Alternatíva 2 vychádza z predpokladov, ktoré boli uvedené v alternatíve 1, t.j. nájom športovísk budú obsahovať komerčnú sumu a zároveň aj úhradu energií na športovisku za predpokladu, že každé športovisko bude mať jedného nájomcu, ktorý sa bude starať o nehnuteľnosť, v tomto prípade hlavne areál na Jesenského ulici (momentálne v nájme 3 subjekty). Rozpočet NI by sa znížil odhadom na úroveň 200 tis. Eur/rok – bez započítania výdavkov na úver (personálne výdavky, revízie, protipožiarna ochrana, audit a pod.). Ostatné výdavky, hlavne na správu štadióna ako sú hospodári, upratovačka, starostlivosť o trávnik, energie, by hradil nájomca ako tomu je v areáli na Golianovej ulici. Výdavky NI by boli hradené z nájomného štadióna za rok v sume 200 tis. Eur pre jeden subjekt, prípadne z iných zdrojov. Spoločnosť však príde o mimoriadne príjmy za prenájom športoviska ako tomu bolo v roku 2023 za americký futbal v sume 10 tis. Eur.

### **Alternatíva 3:**

Pri nastavenom modeli má spoločnosť príjem na komerčných prenájmoch v hodnote cca 35 tis. Eur/rok. Jednou z alternatív je rozšírenie príjmu na komerčnom nájmom na vlastných pozemkoch. V súčasnosti v areáli absentujú mládežnícke šatne, ktoré môžu byť ideálnym priestorom na vytvorenie komerčných priestorov v rámci jednej stavby. Pri nájdení vhodného partnera resp. z vlastných zdrojov, je možnosť realizovať stavbu, ktorá by v spodných častiach mala komerčné prevádzky a v horných častiach mládežnícke šatne. Priestor na realizáciu je možný v časti bývalých šatní, súčasných kontajnerových šatní alebo v inej časti areálu. Štúdia areálu uvažuje aj o výstavbe budov v rohoch štadióna vedľa hlavnej tribúny. V tomto prípade je možné developovať areál štadióna so zachovaním súčasného športového využitia. Táto alternatíva je časovo náročná a nie je možné ju realizovať okamžite.

### **Alternatíva 4:**

Spoločnosť pri tejto alternatíve môže zabezpečovať rozvoj mesta cez územné plánovanie a prípravu strategických dokumentov (urbanistických, architektonických, procesných) v spolupráci s mestom Nitra. Spoločnosť by zabezpečovala prípravu územia na ďalší rozvoj, prípadne prípravu mestských pozemkov pre obytný a komerčný rozvoj. Realizáciou týchto aktivít dokáže zvýšiť hodnotu pozemkov o desiatky percent pomocou infraštruktúrnych investícií a prípadného efektívneho rozparcelovania. Zároveň môže s pozemkami, ktoré v prípade prevodu z vlastníctva mesta, získať investora, s ktorým vie zobchodovať okrem pozemkov aj finálne stavby. Cieľom je dosiahnuť ziskovú maržu aspoň na úrovni 30% po započítaní všetkých nákladov. Pri príprave územnoplánovacej dokumentácie vie spoločnosť pripraviť územie pre prípadného developera. Územie bude zhodnotené v zmysle štandardov mesta a následne spoločnosť vie pripravené územie ponúknuť za odplatu developerovi.

Pre realizáciu tejto alternatívy bude potrebné navýšiť personálnu kapacitu spoločnosti, čo bude mať vplyv na následný rozpočet NI. Realizácia v tejto podobe má dlhodobý charakter, kedy prípadné príjmy sa dostavia až na konci realizácie a ukončenia procesov.

### **Alternatíva 5:**

Rozšírenie podnikateľskej činnosti spoločnosti o aktivity, ktoré môžu generovať pre spoločnosť príjem. Pri takomto riešení je potrebné upozorniť na fakt, že v prípade rozšírenia aktivít spoločnosti bude potrebný aj vstupný kapitál na riešenie daných činností. V rámci

tohto modelu existuje viacero aktivít, ktorými by mohla spoločnosť rozšíriť svoju pôsobnosť, ktorými by si zabezpečila príjem na chod spoločnosti. Po odpočítaní výdavkov na úver v hodnote 450 tis., je potrebné pri súčasnom stave suma vo výške 600 tis. Eur. Pri rozšírení pôsobnosti počítame s dvoma novými zamestnancami, ktorý by navýšili rozpočet spoločnosti v priemere o ďalších 70 tis. Eur. Všetky možnosti sú úzko naviazané na kooperáciu s Mestom Nitra.

- rozšírenie činnosti spoločnosti o správu verejného osvetlenia mesta Nitry. Mesto Nitra v súčasnosti obstaráva správu verejného osvetlenia externe a zároveň hradí výdavky spojené s elektrickou energiou. V prípade ak by si mesto objednalo túto službu u NI v rovnakej výške akú vynakladá v súčasnosti, NI by zabezpečovalo správu osvetlenia interne/externe a zároveň by hradila výdavky spojené s elektrinou. Uplatnená DPH na faktúrach za elektrinu by slúžila spoločnosti na jej chod.

V prípade ak by následne spoločnosť realizovala aj generálnu výmenu osvetlenia, opäť bude ako platcovi DPH zabezpečené šetrenie, ktoré môže spoločnosť využiť pri chode spoločnosti.

- NI ako platca DPH vie pri plátbách za energie šetriť napr. pri Zimnom štadióne. V prípade ak by NI dostala do prenájmu zimný štadión, v ktorom by hradila energie, opäť pri výdavkoch za energie si vie uplatniť DPH. V súčasnosti mesto hradí faktúry v plnej výške aj s DPH.

- rovnaký model by mohol fungovať pri realizácii/inštalácii fotovoltických panelov na budovách mesta Nitry, kedy pri realizácii dokáže spoločnosť ušetriť ako platca DPH v porovnaní pri realizácii mestom Nitra ako neplatca DPH..

Spoločnosť dokáže získať príjmy ako platca DPH, avšak je potrebné uzatvoriť zmluvný vzťah v rámci in house zákazky na realizáciu predmetných aktivít. Treba brať do úvahy, že pri realizačných projektoch, bude príjem NI len jednorazový, a teda je potrebné nastaviť model tak, aby pravidelná správa generovala dostatok zdrojov na pokrytie výdavkov na chod spoločnosti. Ak predpokladáme energie za osvetlenie a zimný štadión na úrovni 1,5 mil. Eur, takýmto spôsobom vie NI získať pravidelne v prepočte 300 tis. ročne. Pri investičných aktivitách je realizačný náklad na fotovoltiku odhadovaný vo výške 3,5 mil. Eur, kde hovoríme o DPH 700 tis. Eur a pri generálnej oprave osvetlenia je investičný náklad v odhade na úrovni 20 mil. Eur.

**Všetky tieto alternatívy sú naviazané na úzku spoluprácu s Mestom a schválením zámerov Mestským zastupiteľstvom v Nitre. V prípade ak sa Mesto rozhodne pre jednu z alternatív, je potrebné jednotlivé kroky podrobne rozobrať a pripraviť harmonogram realizácie a podnikateľský plán s finančným plánom, rizikom a stratégiami, marketingovým plánom, mapovaním konkurencie spolu s vyriešením transferového oceňovania. Tieto úlohy by mali byť prvou aktivitou nového konateľa spoločnosti.**