



MESTO NITRA

**Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre**

<b>Predkladateľ:</b>	Marek Hattas, primátor
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>438/2024</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Informatívna správa o navrhovanom využití priestorov bývalej Kaviarne Múzeum v budove Mestského domu
<b>Spracovateľ:</b>	Mgr. Mariana Záturová - vedúca TIC Nitra Ing. Margaréta Némová – vedúca Odboru majetku Ing. Dagmar Bojdová – vedúca Odboru kultúry
<b>Napísal:</b>	Mgr. Mariana Záturová – vedúca TIC Nitra
<b>Prizvať:</b>	
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	29.2.2024
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	15.2.2024

<b>Návrh na uznesenie:</b>	<b>Návrh na uznesenie:</b>  Na osobitnej strane
----------------------------	---

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

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

**p r e r o k o v a l o**

Informatívnu správu o navrhovanom využití priestorov bývalej Kaviarne Múzeum v budove Mestského domu

**schvaľuje**

postup ďalšieho využitia priestorov bývalej Kaviarne Múzeum podľa návrhu v Informatívnej správe

**berie na vedomie**

indikatívny rozpočet na opravu interiéru a indikatívny rozpočet na interiérové vybavenie priestoru bývalej Kaviarne Múzeum v budove Mestského domu

## **Informatívna správa o navrhovanom využití priestorov bývalej Kaviarne Múzeum v budove Mestského domu**

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností na pešej zóne, na Štefánikovej tr.1, v kat. úz. Nitra zapísaných na LV č 3681 – pozemok parcela registra CK č. 1573 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1949 m<sup>2</sup> a stavba súp. č. 1 postavená na tomto pozemku (Mestský dom).

Spol. Službyt Nitra, s.r.o. zabezpečuje výkon ekonomicko – právnych a technických činností súvisiacich s nakladaním s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve Mesta Nitra v zmysle Komisionárskej zmluvy č.j. 75/2020/OM zo dňa 28.01.2020.

V uvedenej nehnuteľnosti sú v súčasnosti umiestnené dve samostatné prevádzky:

- Ponitrianske múzeum v Nitre, ktoré užíva nebytové priestory a dvor spolu o výmere 2 813,25m<sup>2</sup> (vrátane užívanej časti dvora a suterénu) a hnuťný majetok v týchto priestoroch na dobu neurčitú od 01.01.2002 za nájomné vo výške 2690,28€ / mesiac po valorizácii na základe Zmluvy o nájme č. 52517/128/2008 (so spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.)
- Turistické informačné centrum Nitra (TIC Nitra).

Určité nebytové priestory na prízemí budovy – prístupné len z nádvorja, užíval nájomca: Ing. Peter Buranský R.K.L. NITRA na základe Zmluvy o nájme č. 52517/129/2008 zo dňa 22.09.2008 v znení dodatkov č. 1 - 4 uzatvorenej so spol. Službyt Nitra s.r.o., kde prevádzkoval Reštauráciu a Kaviareň Múzeum (ďalej Kaviareň Múzeum). Predmetom nájmu bol priestor reštaurácie s výmerou 86m<sup>2</sup> a ostatné priestory s výmerou 66 m<sup>2</sup> na dobu neurčitú od 01.01.2008. Zmluva o nájme bola ukončená dňa 15.06.2023 na základe Dohody o ukončení nájmovej zmluvy zo dňa 11.05.2023. Službyt Nitra, s.r.o. prevzal priestory od nájomcu protokolom dňa 16.06.2023. Nehnuteľnosť je v technickej správe spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o.

Užívanie spoločných priestorov je upravené Zmluvou o prevádzkovaní spoločných priestorov č. 261/2002/SMM uzatvorenou medzi Ponitrianskym múzeom v Nitre a Mestom Nitra. Spoločne užívané priestory sú: pasáž, vstupná chodba od Svätoplukovho námestia, chodba so sociálnym zariadením.

Spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. realizovala v spolupráci s Odborom kultúry vypratanie priestorov Kaviarne Múzeum. Následne po drobných úpravách Službyt Nitra, s.r.o odovzdal priestory Odboru kultúry (november 2023), ktorý ich využíval až do januára 2024 (skladový priestor pre vianočné mestečko).

Na základe rozhodnutia vedenia Mesta Nitry existuje viacero možností využitia priestorov bývalej Kaviarne Múzeum a vnútorného nádvorja až do celkovej rekonštrukcie objektu Mestského domu:

### **A) Prevádzkovanie priestorov Odborom kultúry MsÚ v Nitre**

Priestory bývalej Kaviarne Múzeum budú prioritne určené na prevádzkovanie Odborom kultúry v rámci celoročného zabezpečenia zázemia pre zastrešovanie kultúrnych akcií na námestí a pešej zóne. Takéto priestory im dlhodobo chýbajú a budú odboru poskytovať celoročne organizačno-technické zázemie.

Zároveň môžu priestory byť súčasťou ponuky pre spoločensko – kultúrne aktivity a získať tak nový rozmer. Priestor kaviarne a nádvorja môže byť napríklad využívaný na kultúrne podujatia, letné kino, výstavy, workshopy, kreatívne dielne pre deti, degustácie regionálnych výrobkov ai.

### **B) Využívanie priestorov Turistickým informačným centrom Nitra**

Ďalším užívateľom priestorov, vzhľadom k umiestneniu, je TIC Nitra, ktoré dané priestory využívalo už v minulosti, napr. na usporiadanie akcie Udržateľná Nitra, na swapy, workshopy pre organizované skupiny detí v rámci aktivít v TICadlove počas celého leta, vianočné nádvorie s dielničkami pre deti ai.

**C) Vyžívanie priestorov pre potreby Mestského úradu v Nitre**

Využívanie na interné pracovné stretnutia, rokovania pracovných skupín pre potreby Mestského úradu v Nitre a Mestom Nitra zriadených organizácií.

**D) Využívanie priestorov na stretnutia seniorov z VMČ Staré mesto**

O využívanie priestorov prejavila záujem aj skupina z radov seniorov z mestskej časti Staré mesto, ktorí dlhodobo nemajú priestory na svoju činnosť v tejto lokalite.

**E) Využívanie častí priestorov kaviarne a nádvorí v režime kultúrnych domov**

Priestory bývalej Kaviarne Múzeum a nádvorí (kaviareň, časť kuchyne, sociálne zariadenia) budú využívané v režime ako sú dnes kultúrne domy. Objekt tak bude možné si prenajať na účely organizovania rôznych kultúrno-spoločenských a osvetových podujatí, prednášok, workshopov, na schôdze a stretnutia členov rozličných záujmových či spoločenských organizácií i menšie spoločenské stretnutia (rodinné stretnutia – svadby, oslavy ap.) pre obyvateľov mestskej časti i mesta Nitry.

**Priestory bývalej Kaviarne Múzeum zahŕňajú nasledovné priestory**

- Priestor kaviarne so sociálnymi zariadeniami
- Priestor kuchyne so sociálnymi zariadeniami pre personál
- Priestor malej kancelárie za kuchyňou
- Pivničný priestor pod kuchyňou  
+ časť nádvorí  
(viď príloha č.1 pôdorys)

**Náklady na prevádzku bývalej Kaviarne Múzeum**

Pre predstavu finančnej náročnosti uvádzame priemerné mesačné náklady na prevádzku priestorov bývalej Kaviarne Múzeum zaslané spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.:

- Elektrina priemerné mesačné náklady 140,- €
- Voda priemerné mesačné náklady 30,- €
- Plyn priemerné mesačné náklady 290,- €
- **Priemerné náklady na energie spolu 460,- €**

**Nájomné v r. 2023 za užívanie priestorov predstavovalo sumu 1.284,04,- € /mesiac bez DPH.**

**Návrhy na riešenie:**

1. V súčasnosti sú nevyhovujúce zmluvné vzťahy pri využívaní vnútorných priestorov a vonkajších priestorov (nádvorie) na Štefánikovej tr. 1. Nájomná zmluva medzi Ponitrianskym múzeom, ktoré využíva tieto priestory a Turistickým informačným centrom Nitra je potrebné upraviť a aktualizovať dodatkom k existujúcej nájomnej zmluve. Odporúčame, aby vedenie mesta zvolalo pracovné stretnutie s riaditeľkou Ponitrianskeho múzea v Nitre, za účasti správcu objektu - Službyt Nitra, s.r.o., odboru majetku, odboru kultúry a TIC Nitra.
2. Službyt Nitra, s.r.o. priestory bývalej Kaviarne Múzeum čiastočne upravil. Uvádzame prehľad doteraz uhradených nákladov z rozpočtu odboru majetku:

- oprava omietok, hygienický náter, demontáž vybavenia, uvedenie do užívania schopného stavu – **5.223,88 € s DPH**
- vypratanie priestorov, po zrušení prevádzky kaviarne **483,84 € s DPH**
- vývoz odpadu – **474,43 € s DPH**

(V prílohe materiálu sú fotografie priestoru po tejto úprave - príloha č. 1).

3. Za účelom odovzdania priestorov bývalej Kaviarne Múzeum do užívania v súlade s hygienickými normami, budú potrebné drobné úpravy priestorov, napr. výmena sanity, podláh, dočistenie priestorov (Službyt Nitra, s.r.o. predložil indikatívny rozpočet – príloha č. 2).
4. V riešení je aj čiastočná úprava nádvoria pozostávajúca z demontáže prístrešku a vypílenia náletovej dreveniny.
5. Službyt Nitra, s.r.o. zabezpečí revízie elektriny a napojenie priestoru na alarm.
6. Priestor je potrebné vybaviť vnútorným interiérovým vybavením a to: svetidlami, projektorom, barovým pultom, stohovateľnými stoličkami, stolmi, kávovarom, drobným spotrebným vybavením (indikatívny rozpočet na interiérové vybavenie – príloha č. 3).
7. Riešenie priestoru pri všetkých alternatívach vyžaduje definovanie osoby prevádzkára objektu, ktorý bude súčasťou Odboru kultúry. Je potrebné riešiť personálne doplnenie odboru a následne zabezpečiť všetky potrebné dokumenty a povolenia, aby bolo možné priestor opäť využívať. Odbor kultúry si následne zdefinuje pravidlá pre využívanie priestorov (buď interne pre potreby MsÚ v Nitre alebo v režime kultúrnych domov). Odbor kultúry navrhne výšku sadzieb pre krátkodobé prenájmy a následne Odbor majetku predloží na rokovanie MZ v Nitre návrh nového dodatku k Cenníku Mesta Nitry, ktorým sa zdefinuje výška prenájmu priestorov kaviarne a príľahlého nádvoria.

### **Predpokladané spustenie prevádzky je stanovené na apríl – máj 2024.**

Takto nastavené riešenie využitia priestorov kaviarne a nádvoria je zdefinované do doby, kým sa nezrealizuje komplexná rekonštrukcia objektu Mestského domu. Celková plánovaná rekonštrukcia priestorov zahŕňa aj vybudovanie kvalitnej kaviarne s možnosťou využitia príručnej kuchyne na catering so zázemím.

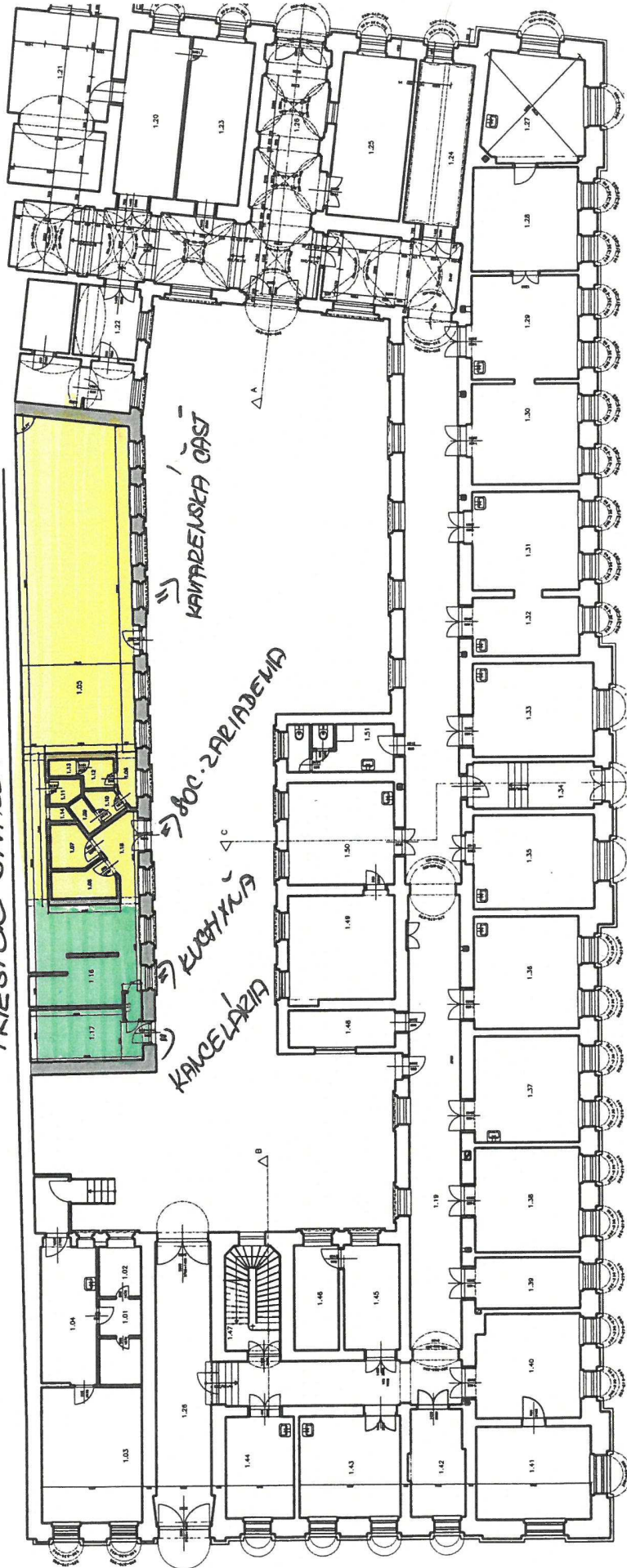
#### **Príloha:**

1. Fotodokumentácia skutkového stavu a pôdorys priestorov
2. Službyt Nitra ,s.r.o. - Indikatívny rozpočet na opravu interiéru bývalej Kaviarne Múzeum, Štefánikova tr.1, Nitra (kaviarenská časť, toalety)
3. Indikatívny rozpočet – interiérové vybavenie priestoru bývalej Kaviarne Múzeum, Štefánikova tr.1, Nitra

**Indikatívny rozpočet - Interiérové vybavenie priestoru bývalej Kaviarne Múzeum**

Interiérové vybavenie priestoru	Návrh	
	počet kusov	cena spolu
Stolička LIDAS	á 44,99,- € / 50 ks	2249,50,-
Stôl LANEBERG /190x80/	á 169,- € / 5 ks	845,-
Svietidlá	á 24,99,- € / 6ks	149,94,-
Bočné svietidlo, bodové svietidlo	á 69,90,- € / á 17,99,- €	87,89,-
Barový pult z dvoch kusov		6 000,-
Kávovar		500,-
Drobné vybavenie / poháre, šálky, džbány a iné /		1 000,-
Notebook, projektor, stojan		2 000,-
<b>Spolu cca</b>		<b>12 832,33,-</b>

PRIESTOR BYVALEJ KAVIARNE MUZEUM

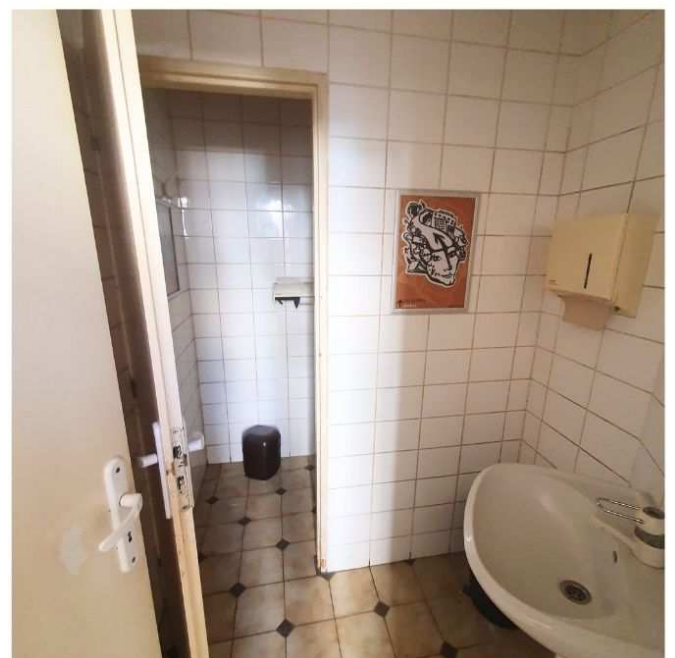


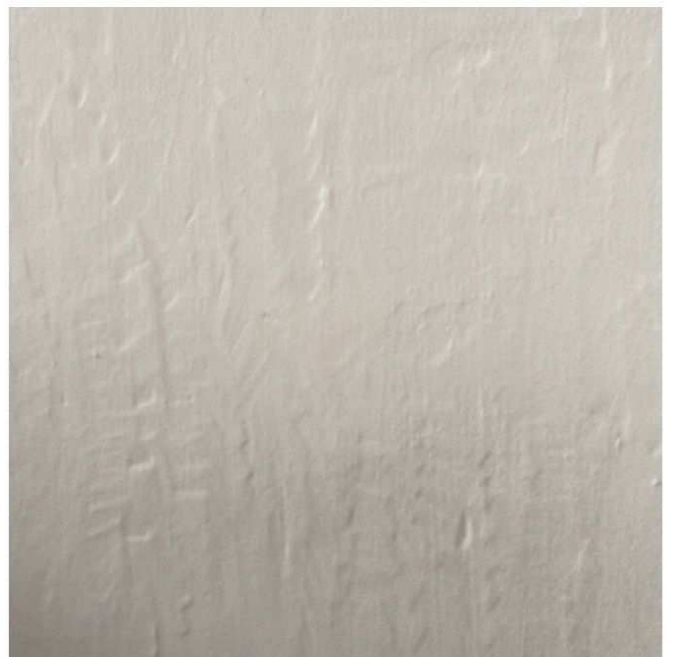
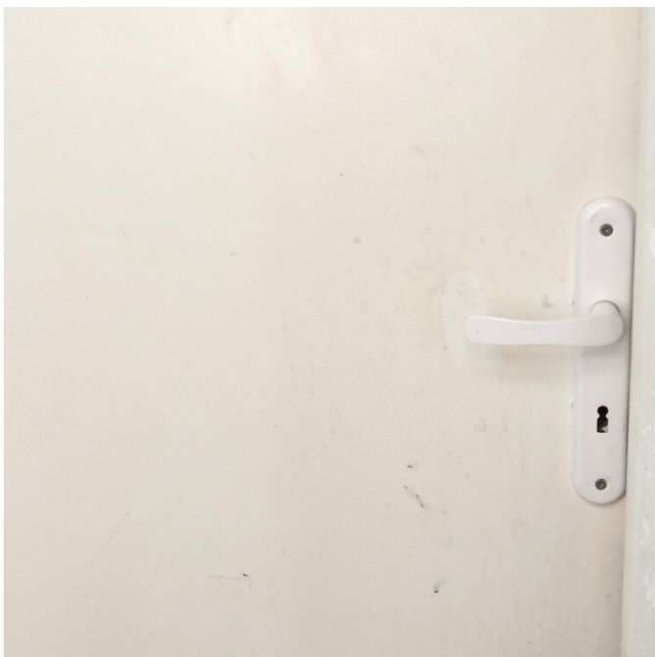
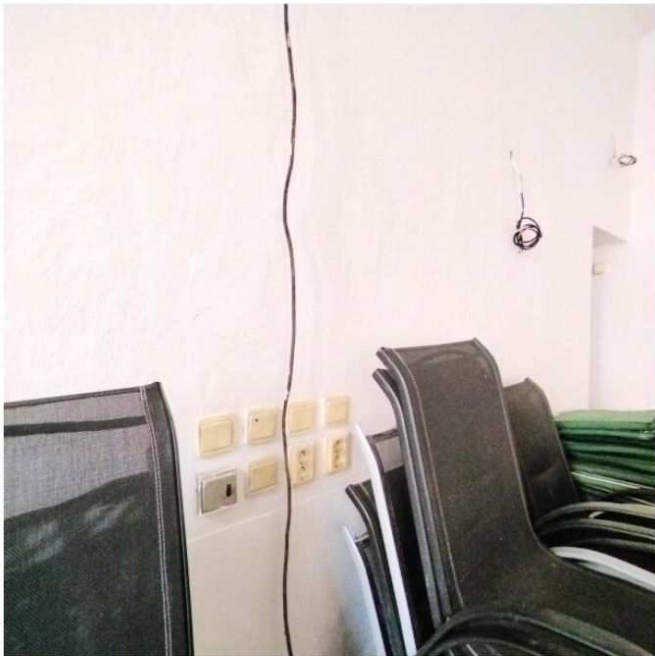
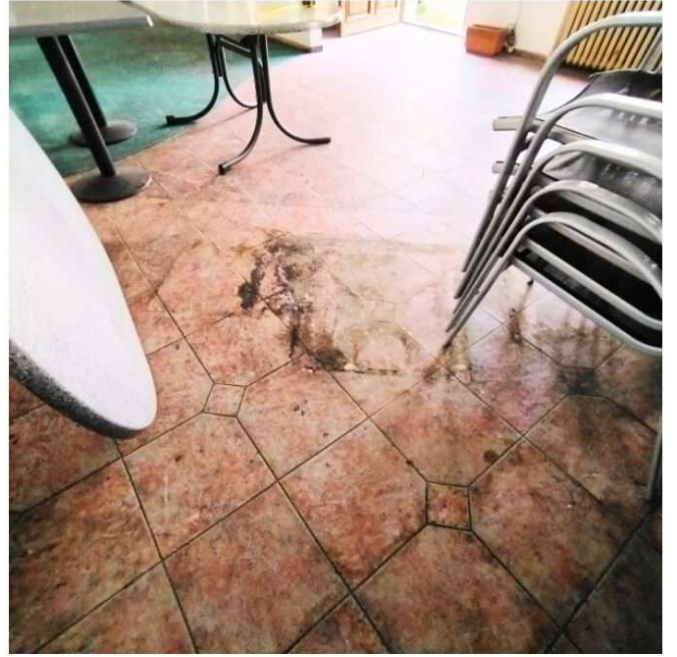
## Skutkový stav priestoru











# KRYCÍ LIST ROZPOČTU

Názov stavby	<b>Uvedenie do bežného užívania priestorov, demontáž a montáž dlažby, renovácia parkiet</b>	JKSO	
Názov objektu		EČO	
		Miesto	Štefánikova 1
Objednávateľ	Štefánikova 1,949 01 Nitra	IČO	
Projektant		IČ DPH	
Zhotoviteľ			
Spracoval		Službyt Nitra s.r.o.	
	Rozpočet číslo	Dňa	CPV
		19.02.2024	CPA

## Merné a účelové jednotky

Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.
0	0,00	0	0,00	0	0,00

## Rozpočtové náklady · EUR

A		Základné rozp. náklady		B		Doplnkové náklady		C		Vedľajšie rozpočtové náklady								
1	HSV	Dodávky	0,00	8	Práca nadčas		0,00	13	GZS		0,00							
2		Montáž	4 625,23	9	Bez pevnej podl.		0,00	14	Projektové práce		0,00							
3	PSV	Dodávky	357,15	10	Kultúrna pamiatka		0,00	15	Sťažené podmienky		0,00							
4		Montáž	10 623,69	11			0,00	16	Vplyv prostredia		0,00							
5	"M"	Dodávky	0,00					17	Iné VRN		0,00							
6		Montáž	1 839,84					18	VRN z rozpočtu		0,00							
7	ZRN (r. 1-6)		17 445,91	12	DN (r. 8-11)			19	VRN (r. 13-18)		0,00							
20	HZS		0,00	21	Kompl. činnosť		0,00	22	Ostatné náklady		0,00							
<b>Projektant</b>								<b>D Celkové náklady</b>										
Dátum a podpis								Pečiatka								23	Súčet 7, 12, 19-22	17 445,91
																24	DPH 20,00 % z 17 445,91	3 489,18
<b>Objednávateľ</b>								<b>25 Cena s DPH (r. 23-24)</b>								<b>20 935,09</b>		
Dátum a podpis								Pečiatka								<b>E Prípochty a odpočty</b>		
																26	Dodávky zadávateľa	0,00
Dátum a podpis								Pečiatka								27	Kízavá doložka	0,00
																28	Zvýhodnenie + -	0,00

## ROZPOČET

**Stavba:** Uvedenie do bežného užívania priestorov, demontáž a montáž dlažby, renovácia parkiet

**Objekt:**

Objednávateľ: Štefánikova 1, 949 01 Nitra

Zhotoviteľ:

Miesto: Štefánikova 1

Spracoval: Službyt Nitras.r.o.

Dátum: 19. 2. 2024

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková	Dodávka	Montáž	Cena celkom	Hmotnosť celkom
<b>HSV Práce a dodávky HSV</b>							<b>0,00</b>	<b>4 563,29</b>	<b>4 563,29</b>	<b>5,980</b>
<b>6 Úpravy povrchov, podlahy, osadenie</b>							<b>0,00</b>	<b>3 862,15</b>	<b>3 862,15</b>	<b>5,980</b>
1	014	611451331	Oprava vnútorných cementových štukových omietok opravovanej plochy 10-30% hladkých	m2	230,000	8,25	0,00	1 897,50	1 897,50	2,889
2	014	61145142021	Príprava vnútorného podkladu stien penetračný náter	m2	230,000	3,86	0,00	887,80	887,80	2,889
3	011	611471622	Lešenie ľahké pracovné pomocné s výškou lešeňovej podlahy do 2,50 m	m2	100,000	9,09	0,00	909,00	909,00	0,200
4	011	611471622	Doplnenie a úprava vonkajšej zánkovej dlažby	ks	1,000	126,64	0,00	126,64	126,64	0,002
5	011	620991121	Pomocné práce - zakrývanie podlahy, drevenných okenných výplní, predmetov a konštrukcií papierom	ks	1,000	41,21	0,00	41,21	41,21	0,000
<b>9 Ostatné konštrukcie a práce-búranie</b>							<b>0,00</b>	<b>701,14</b>	<b>701,14</b>	<b>0,000</b>
6	013	974032121	Búranie dlažieb, z kamen., cement., terazzových, čadičových alebo keram. dlžky hr. nad 10mm, -0,06500t	m2	40,000	11,34	0,00	453,60	453,60	0,000
7	015	959571001	Likvidácia odpadu	ks	1,000	247,54	0,00	247,54	247,54	0,000
<b>PSV Práce a dodávky PSV</b>							<b>357,15</b>	<b>10 685,63</b>	<b>11 042,78</b>	<b>1,882</b>
<b>594578632 Zámočnicke práce</b>							<b>0,00</b>	<b>432,19</b>	<b>432,19</b>	<b>0,004</b>
8	766	7668110711	Demontáž ocelevej konštrukcie Markizy, prístrešku	ks	1,000	370,25	0,00	370,25	370,25	0,000
9	011	953942121	Spotrebný a podružný materiál	kpl	1,000	61,94	0,00	61,94	61,94	0,004
<b>725 Zdravotechnika - zariad'. predmety</b>							<b>0,00</b>	<b>1 736,98</b>	<b>1 736,98</b>	<b>0,007</b>
10	721	723150345	Dodanie a montáž umývacieho dresu	ks	1,000	350,21	0,00	350,21	350,21	0,002
11	721	725860822	Dodanie a montáž umyvadiel 2 ks, dodanie a montáž 2 ks WC, 1 ks pisoár	kpl	1,000	1 150,95	0,00	1 150,95	1 150,95	0,000
<b>722 Zdravotechnika - vnútorný vodovod</b>							<b>0,00</b>	<b>235,82</b>	<b>235,82</b>	<b>0,005</b>
12	721	725119105	Montáž rohového ventilu 3/8"+1/2"	ks	6,000	25,53	0,00	153,18	153,18	0,004

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková	Dodávka	Montáž	Cena celkom	Hmotnosť celkom
13	721	725219401	Montáž dresového sifónu	ks	1,000	15,17	0,00	15,17	15,17	0,001
14	721	725220831	Montáž batérie umývadlovej ,pákovkej alebo klasickej s mechanickým ovládaním	ks	3,000	22,49	0,00	67,47	67,47	0,000
<b>766 Konštrukcie</b>							<b>0,00</b>	<b>357,36</b>	<b>357,36</b>	<b>0,000</b>
15	766	766623912	Montáž dverového krídla otočného jednokrídlového do existujúcej zárubne, vrátane kovania	ks	4,000	89,34	0,00	357,36	357,36	0,000
<b>771 Podlahy z dlaždíc</b>							<b>357,15</b>	<b>2 939,20</b>	<b>3 296,35</b>	<b>1,818</b>
16	771	71411002	Montáž soklíkov z obkladačiek keramických do tmelu výšky do 100 mm	m	19,000	7,05	4,75	129,20	133,95	0,042
17	771	771571132	Dodanie a montáž podláh z dlaždíc keranických kladených do tmelu	m2	40,000	79,06	352,40	2 810,00	3 162,40	1,776
<b>775 Podlahy vlysové a parketové</b>							<b>0,00</b>	<b>3 402,00</b>	<b>3 402,00</b>	<b>0,011</b>
18	775	775552012	Renovácia parkiet, strhnuie lepeného koberca, brúsenie, vyspravenie, tmelenie, lakovanie	m2	60,000	56,70	0,00	3 402,00	3 402,00	0,011
<b>783 Dokončovacie práce - nátery</b>							<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,000</b>
19	783	783894512	Nátery olejové, nástrek radiatorov, potrubia úk	ks	1,000	500,00	0,00	500,00	500,00	0,000
<b>784 Dokončovacie práce - maľby</b>							<b>0,00</b>	<b>1 317,90</b>	<b>1 317,90</b>	<b>0,041</b>
20	784	784452271	Maľby z maliarskych zmesí Esmal, ručne nanášané dvojnásobné základné na podklad jemnozrný výšky do 3, 80 m	m2	230,000	5,73	0,00	1 317,90	1 317,90	0,041
<b>M Práce a dodávky M</b>							<b>0,00</b>	<b>1 839,84</b>	<b>1 839,84</b>	<b>0,000</b>
<b>21-M Elektromontáže</b>							<b>0,00</b>	<b>829,81</b>	<b>829,81</b>	<b>0,000</b>
21	921	210010101	Demontáž starej elektroinštalácie, oprava osvetlenia a elektroinštalácie, zaizolovanie a odpojenie stenovej ventilácie	sub	1,000	321,87	0,00	321,87	321,87	0,000
22	921	210010101	Doplnenie nových svetelných prvkov LED osvetlenie	ks	6,000	45,92	0,00	275,52	275,52	0,000
23	921	210010102	Demontáž vonkajšieho chodníkového osvetlenia, úprava el. rozvodu	ks	1,000	232,42	0,00	232,42	232,42	0,000
<b>95-M Revízie, servis</b>							<b>0,00</b>	<b>1 010,03</b>	<b>1 010,03</b>	<b>0,000</b>
24	950	950505027	OP a OS EL. zariadení	ks	1,000	860,02	0,00	860,02	860,02	0,000
25	950	950507210	OP a OS Plynových zariadení	ks	1,000	150,01	0,00	150,01	150,01	0,000
<b>Celkom</b>							<b>357,15</b>	<b>17 088,76</b>	<b>17 445,91</b>	<b>7,862</b>