



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

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

Návrh na uznesenie:	Návrh na uznesenie: Na osobitnej strane
----------------------------	---

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

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 m² 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 2 813,25m² (vrátane užívanej časti dvora a suterénu) a hnuťelný 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 86m² a ostatné priestory s výmerou 66 m² 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 atď.

C) Využívanie 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 nádvoria v režime kultúrnych domov

Priestory bývalej Kaviarne Múzeum a nádvoria (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 nádvoria
(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 vyplnenia náletovej dreviny.
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 prevádzkara 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 zadefinuje 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 zadefinuje výška prenájmu priestorov kaviarne a priľahlého nádvoria.

Predpokladané spustenie prevádzky je stanovené na apríl – máj 2024.

Takto nastavené riešenie využitia priestorov kaviarne a nádvoria je zadefinované 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

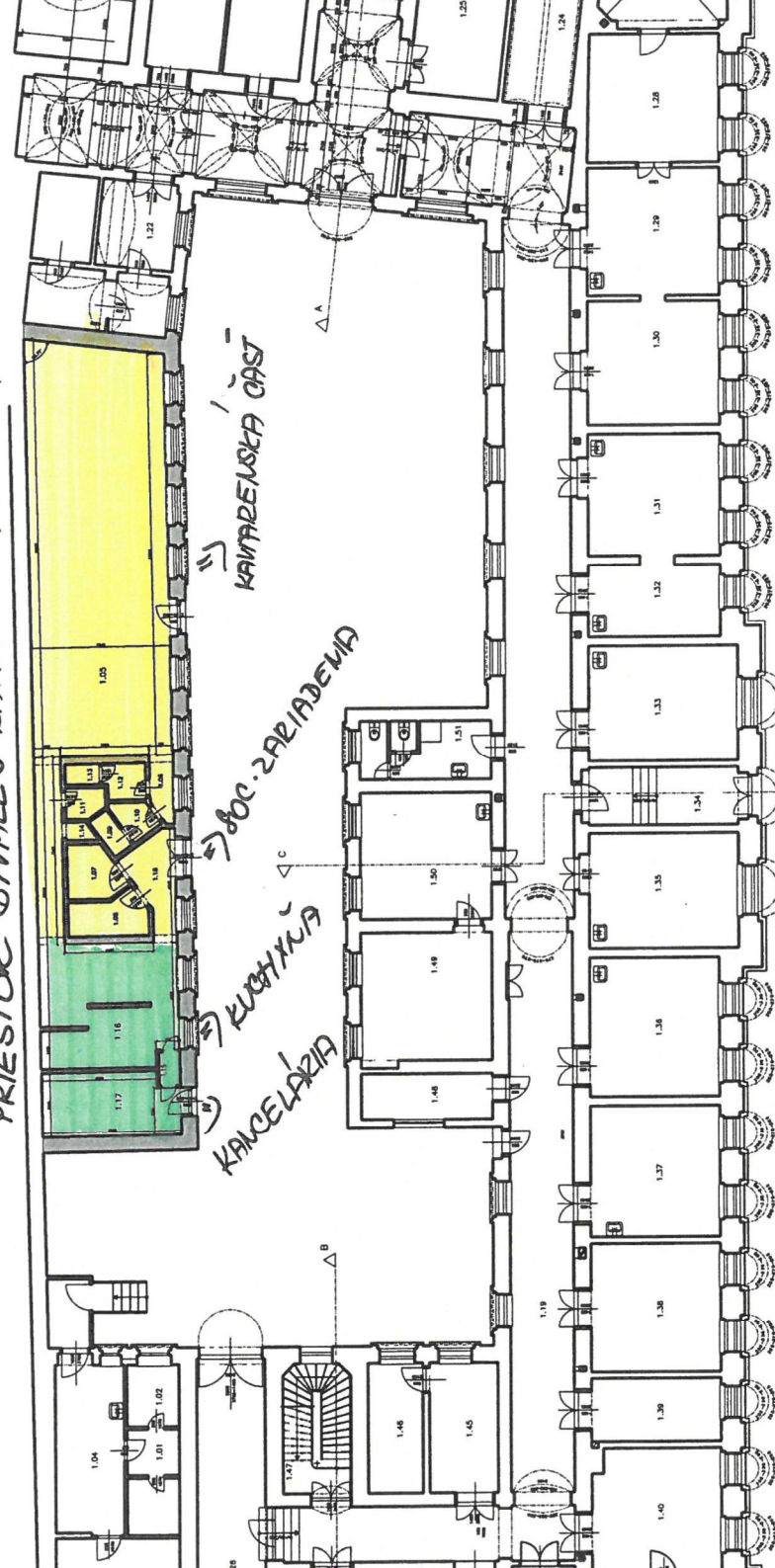
Interiérové vybavenie priestoru	Návrh	
	počet kusov	cena spolu
Stolička LIDAS	á 44,99,- € / 50 ks	2249,50,-
Stôl LANEBERG /190x80/	á 169,- € / 5 ks	845,-
Svietidlá	á 24,99,- € / 6ks	149,94,-
Bočné svietidlo, bodové svietidlo	á 69,90,- € / á 17,99,- €	87,89,-
Barový pult z dvoch kusov		6 000,-
Kávovar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

PRIESTOK BYVÁLEJ KAVIARNE MUZEUM

7) KUCHUKA
KANCELARIN

5) SOC. 2A21A DE VIA

КАМЕНЬ ОСТ



Skutkový stav priestoru



