



Mesto Nová Baňa

Koncepcia nakladania

s nehnuteľným majetkom budovami, stavbami mesta

Nová Baňa na roky 2023 – 2026

jún 2023

Úvod

Majetok mesta (budovy) tvorí materiálnu podstatu pre zabezpečenie výkonu všetkých jeho kompetencií. Nakladaním s majetkom mesta je nevyhnutné zabezpečiť plnenie všetkých kompetencií mesta v prospech ekonomického rozvoja mesta a v prospech zabezpečenia kvality života jeho obyvateľov. Výber vhodnej stratégie správy a nakladania s majetkom a efektívne využívanie nehnuteľností má významný dosah na samosprávu a je dôležitým faktorom zvyšovania hospodárnosti.

Vymedzenie základných pojmov a postupov nakladania s majetkom (budovami)

Nakladanie s majetkom mesta upravuje Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Nehnutel'ný majetok (budovy) mesta spravuje mesto Nová Baňa (Mestský Úrad) a organizácie s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Nová Baňa (Technické služby mesta Nová Baňa, príspevková organizácia, Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o., Základná škola J. Zemana, Centrum voľného času v Novej Bani, Základná umelecká škola Nová Baňa, Materská škola Nábrežná 2 Nová Baňa, Mestské lesy spol. s.r.o. Nová Baňa).

Prebytočný majetok mesta (budovy) je majetok, ktorý mesto, alebo právnická osoba zriadená mestom trvalo nepotrebuje na plnenie svojich úloh.

Odpredaj (prevod vlastníctva) prebytočného nehnuteľného majetku mesta (budov) sa realizuje predovšetkým na základe §9a odst.1 Zákona č.138/1991 zb. nasledovne:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou,
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

V odôvodnených prípadoch aj na základe §9a, ods. 8, písm. e)

Všeobecnou hodnotou majetku (budov) je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pod **objektivizáciou** rozumieme znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Neupotrebitel'ný nehnuteľný majetok – je nehnuteľný majetok, ktorý pre svoje úplné fyzické alebo morálne opotrebenie alebo poškodenie, zastaranosť a nehospodárnosť prevádzky už neslúži svojmu účelu.

Štruktúra koncepcie

- Analýza súčasného stavu
- Analýza aktuálnych zistení
- Vymedzenie strategických cieľov na roky 2023 - 2026
- Akčné plánovanie – časový harmonogram

Analýza súčasného stavu

Analýza súčasného stavu vychádza zo systematického zberu údajov za posledných 8 rokov. Odzrkadľuje zmeny stavu nehnuteľného majetku (budov) v tomto období a potreby do budúcich období na jeho ochranu pred poškodením, udržiavanie v dobrom technickom stave a jeho ďalšie zveľadenie. Potreby jednotlivých objektov sú vyčíslené. Pri ich vyčíslení sa vychádzalo z kvalifikovaných odhadov z predchádzajúcich skúseností pri rekonštrukciách a opravách objektov mesta a z cenových ponúk.

Nehnuteľný majetok (budovy) vo vlastníctve Mesta Nová Baňa spravujú mesto a organizácie s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Nová Baňa. Jedná sa o budovu MsÚ, budovy určené na prenájom, školy a školské zariadenia a budovy v správe Technických služieb mesta Nová Baňa, Mestského bytového podniku a Mestských lesov spol. s.r.o. Nová Baňa.

Spoločne je súčasne spravovaných:

- 7 objektov pre školy a školské zariadenia,
- 9 objektov zabezpečujúcich plnenie úloh samosprávy,
- 2 historické objekty,
- 3 objekty slúžiace na kultúru,
- 2 objekty slúžiace na rekreáciu,
- 1 stavba slúžiaca na rekreáciu
- 4 ostatné objekty
- 18 priestorov slúžiacich na prenájom
- 5 bytových domov
- 7 kotolní

Objekty na vzdelanie a výchovu pre školy a školské zariadenia

Sú to objekty, ktoré sú nevyhnutné pri zabezpečení školop povinnej dochádzky, predškolskej dochádzky a záujmových činností detí. Mesto počíta s vlastníctvom týchto budov a udržiavaním ich dobrého technického stavu pre tieto účely do budúcnosti.

1. Základná škola Jána Zemana

Objekt postavený v roku 1975 je v správe Základnej školy Jána Zemana. Je to najväčšia budova určená na vzdelávanie v meste.

INVESTÍCIE: V r. 2010 prebehla rekonštrukcia pozostávajúca z výmeny okien za plastové, zateplenie fasády a výmeny podlahovej krytiny. V r. 2014 rekonštrukcia ¼ kanalizácie. V r. 2016 prebehla rekonštrukcia ihriska (nový trávnik, antuka, odvodnenie a zavlažovanie) a rekonštrukcia sociálnych zariadení. V r. 2017 výmena vzduchotechniky v kuchyni a inštalácia digestorov. V r. 2018 rekonštrukcia výdajného pultu. V r. 2019 NN prípojka, rozvodňa a elektroinštalácia kuchyňa, vybavenie kuchyne konvektomat, plynová panva a umývačka riadu, rekonštrukcia kotolne. V r. 2021 elektroinštalácia, kotle do ŠJ, nová brána.

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 313 054 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: vlhnutie stien sklad pod ŠJ, elektroinštalácia škola dokončenie, telocvičňa rekonštrukcia/prestavba externé financovanie výzva, v prípade presunu MŠ Štúrova do ZŠ potreba prispôsobiť vybraný trakt

2. Základná škola sv. Alžbety

Objekt bol postavený v roku 1952. 1.9. 2008 bola uzavretá nájomná zmluva so Základnou školou sv. Alžbety na dobu určitú do 1.9.2033.

INVESTÍCIE: Z väčších opráv zrealizovala cirkevná škola z vlastných prostriedkov rekonštrukciu krovu, zmenu strešnej krytiny, výmenu okien a dverí za plastové, zrenovovali sa šatne a toalety.

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 142 380 EUR v réžii biskupského úradu Banská Bystrica

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zateplenie fasády a rekonštrukcia podstienok

3. Základná umelecká škola

Objekt postavený pred rokom 1976 je v správe Základnej umeleckej školy v Novej Bani.

INVESTÍCIE: V objekte bola zrekonštruovaná koncertná sála, zrekonštruované sociálne zariadenia. V r. 2014 inštalované plastové okná a dvere. V r. 2021 bola vymenená strecha a zrekonštruovaná fasáda. V r. 2022 bola opravená kanalizácia zrekonštruovaný dvor.

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 295 800 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: rekonštrukcia kúrenia I. etapa výmena kotlov a rekonštrukcia kotolne, II. etapa výmena radiátorov

4. MŠ Nábrežná, MŠ Štúrova, MŠ Kolibská

Objekt postavený v roku 1982 je v správe MŠ Nábrežná. Je to najväčšie predškolské zariadenie. Objekt MŠ ul. Štúrova postavený pred rokom 1976 je v správe MŠ Nábrežná ako elokované pracovisko. Objekt MŠ Kolibská postavený pred rokom 1976 je v správe MŠ Nábrežná ako elokované pracovisko.

INVESTÍCIE: V r. 2012 odstránenie havarijného stavu vonkajšieho teplovodného kanálu, zrekonštruované sociálne zariadenia a rozvody UK v sektoroch E, F. V r. 2012 MŠ Kolibská výmena pece na pelety a zateplenie stropu. V r. 2014 vymenené okná a dvere, zateplená budova, nanovo vymurované priechodzie chodby. V r. 2015 MŠ Štúrova bol odstránený havarijný stav na kanalizácii a prepádajúcej sa podlahy a nainštalované nové radiátory v jednej miestnosti. V r. 2017 triedy 1. a 2., zádveria, chodby oprava kúpeľní, spadnutej podlahy, šatní B, C podlahy. V r. 2018 MŠ Nábrežná oprava šatne zamestnancov, podlahy, vestibul, rekonštrukcia exteriéru MŠ Nábrežná zahájená. V r. 2018 MŠ Štúrova detské ihrisko, oprava kancelárie, jedálne a rekonštrukcia kúrenia. V r. 2018 MŠ Kolibská oprava kúpeľní, WC, šatňa zamestnancov, chodník, oplotenie, bránička, oprava hosp. budovy, ostatné plochy a letná rozprávková čítareň. V r. 2019 dokončenie rekonštrukcia exteriéru MŠ Nábrežná vrátane oplatenia. V r. 2020 asfaltovanie dvoru MŠ Kolibská. V r. 2021 vybavenie kuchyňa MŠ Nábrežná a okná výmena. V r. 2022 MŠ Nábrežná terasa prístrešok a kuchyňa MŠ Nábrežná vybavenie.

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 1 020 432 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zateplenie MŠ Kolibská, oprava fasády MŠ Štúrova ak nebude aktuálne sťahovanie do ZŠ, v prípade sťahovania MŠ Štúrova do ZŠ bude budova na odpredaj

5. Centrum voľného času

Časť budovy je jedna z najstarších budov mesta zo 14. storočia. Sála bola pristavená v roku 1970. Objekt je v správe Centra voľného času v Novej Bani.

INVESTÍCIE: V r. 2007 vymenená krytina strechy (hist. časť). V r. 2012 zmena systému vykurovania- plynový kondenzačný kotol, nové rozvody UK, nové panelové radiátory. V r. 2014 výmena okien staršia časť eurookná a novšia časť plastové okná. V r. 2015 vystierkovanie miestností poschodie hist. časti, vymalovanie stropu sála, oprava strechy nad sálou. V r. 2017 odstránenie starej stavby budovy pri CVČ, úprava plochy dvora, múrik, oplotenie a bráničky. V r. 2021 rekonštrukcia fasády. V r. 2022 pripojenie na kanalizáciu a rekonštrukcia dvorovej plochy.

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 186 624 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: prístavba k sále SVP povodie Hrona zistiť podmienky pre ochranné pásmo, rekonštrukcia interiéru sály

Mestské objekty

Patria sem všetky objekty pre samosprávu, historické objekty, objekty pre kultúru a rekreáciu.

Objekty zabezpečujúce plnenie úloh samosprávy

Prevažne sa jedná o budovy, ktoré sú nevyhnutné pri správe mesta a jeho majetku, pri plnení úloh samosprávy, pre vykonávanie činností, ktoré zabezpečujú potreby obyvateľstva. S využitím prevažnej väčšiny týchto budov na dané účely mesto počíta i do budúcnosti.

1. Budova MsÚ

Objekt postavený v r. 1940 je administratívnou budovou Mestského úradu Nová Baňa. V objekte sa nachádzajú aj priestory, ktoré sú predmetom nájmu pre podnikateľské účely.

INVESTÍCIE: V r. 2011 bola časť priestorov zrekonštruovaná pre klientske centrum a matriku (elektroinštalácia, radiátory, strop, stierky, vybavenie), kompletná rekonštrukcia zasadacej miestnosti (elektroinštalácia, stierky, nové panelové radiátory, renovované parkety). V r. 2014 čistenie a náter strechy, výmena okien a dverí a zateplenie fasády. V r. 2019 čiastočná výmena dverí a zárubní. V r. 2022 náter strechy, čiastočná rekonštrukcia priestorov MsP.

POTREBNÉ INVESTÍCIE: toalety a podlahy na 1. poschodí postupná rekonštrukcia

2. Podnikateľské Centrum Mestská knižnica

Objekt postavený v roku 1931, čiastočne zrekonštruovaný v roku 1994, prístavba v roku 1997. Do objektu bola v r. 2019 presťahovaná Mestská knižnica.

INVESTÍCIE: V r. 2015 prebehla rekonštrukcia, ktorej obsahom bola výmena okien a dverí za plastové, nové žľaby a zvody, zateplená fasáda. V r. 2019 kompletná rekonštrukcia pre potreby knižnice, vrátane výťahu. V r. 2021 dvere vstup od radničného parku.

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

3. Dom smútku

Objekt postavený v roku 1960. Je v správe Technických služieb Nová Baňa. Slúži na smútočné obrady a správu cintorína.

INVESTÍCIE: V r. 2009 čiastočná oprava fasády a vyrobené a nainštalované striešky nad vstupmi. V rokoch 2014-15 vybudované parkovisko a vstupná brána so schodiskom. V r. 2019 nové ozvučenie.

POTREBNÉ INVESTÍCIE: oprava vonkajších omietok, rekonštrukcia plotu, zmena kúrenia, interiér vrátane osvetlenia rekonštrukcia

4. Sociálne prevádzková budova štadión

Objekt postavený v roku 1947, zrekonštruovaný v roku 1968-69 je v správe TS mesta Nová Baňa. Byt, ktorý je súčasťou objektu je v správe MsBP. Budova je využívaná futbalovým oddielom MFK Nová Baňa.

INVESTÍCIE: V r. 2012 zrealizovaná výmena okien a dverí, náter fasády, zmena systému vykurovania, rekonštrukcia vnútorných priestorov, vybudovaný prístrešok na sedenie, zrekonštruovaná časť tribúny (plastové sedadlá), nové striedačky. V r. 2022 výmena strechy.

POTREBNÉ INVESTÍCIE: tribúna renovácia statika, nátery zábradlia areál, podmáčanie okraja hlavného ihriska v strede pod tribúnou (odkanalizovanie domov nad štadiónom po diagnostike farbou),

oprava plochej strechy na prístavbe

5. Budovy Technické služby

Administratívna budova a samostatne stojace garáže dolný dvor a budova na hornom dvore postavené v roku 1970 sú v správe Technických služieb mesta Nová Baňa.

INVESTÍCIE: Bola zrealizovaná výmena okien a dverí za plastové na administratívnej budove, zmena vykurovania z pece na pevné palivo na plyn, vybudovaná brána vstup horný dvor, vyasfaltovanie dvorových plôch

POTREBNÉ INVESTÍCIE: strechy na objektoch

6. Záchody a sprchy Tajch

Objekt novopostavený, ktorý sa člení sa na WC muži + sprcha, WC ženy + sprcha, WC imobilný, bufet, šatňa pre personál, miestnosť pre upratovačku, samostatná miestnosť, komunikačné priestory a otvorená zastrešená terasa. Od r. 2019 bola časť objektu obchodnou verejnou súťažou daná do prenájmu a objekt bol prevedený v r. 2021 pod správu mesta.

INVESTÍCIE: Novostavba z r. 2015

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

7. Objekt DHZ na ul. M.R.Štefánika

Objekt postavený ako rodinný dom v roku 1934, v roku 1970 zrealizovaná prístavba. Neskôr zmenený účel využitia na administratívnu budovu.

INVESTÍCIE: V r. 2014 boli vymenené okná a dvere za plastové, inštalovaný nový kondenzačný plynový kotol s ohrevom teplej vody. V r. 2015 kompletná rekonštrukcia elektroinštalácie, nové stierky vo všetkých miestnostiach, obklad v kúpeľni, podlahy (ker. + plávajúce), nová kuchynská linka, fasádny náter. V r. 2015 postavená samostatne stojaca garáž na parkovanie hasičskej techniky. V r. 2022 bola realizovaná modernizácia priestorov hasičskej zbrojnice pre DHZ, ktorá pozostávala z vyhotovenia prístrešku pre techniku, vybudovania vodovodnej prípojky, zavedenia UK do garáže, odvodnenie a vybetónovanie dvorovej plochy, automatická brána.

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

8. Viacúčelové denné centrum Kalvárska

Objekt postavený v roku 1966 je spravovaný mestom. Objekt je rozdelený na dve samostatné časti s vlastným vstupom. Časť je využívaná denným centrom seniorov LIPA a na druhú časť má nájomnú zmluvu Materské centrum GAŠPARKO.

INVESTÍCIE: V r. 2012 zrekonštruované sociálne zariadenia, výmena vnútorných dverí a podlahy v časti DCS Lipa. V r. 2021 náter strechy. V r. 2022 chodník DCS, parkety Gašparko

POTREBNÉ INVESTÍCIE: havarijná situácia na vodovode, bleskozvode, budova v nevyhovujúcom technickom stave vo vzťahu ku energetickej efektívnosti (montovaná stavba, pôvodné okná) – plánovaný presun aktivít do objektu Kina Vatra po jeho celkovej rekonštrukcii z Plánu obnovy, následne areál na možnú rezidenčnú výstavbu ŠFRB, alebo investor projekt

9. Zariadenie pre seniorov Úsmev ul. Moyzesova

Objekt postavený v roku 1966 ako detské jasle. V r. 1992 rekonštrukcia objektu na domov dôchodcov. Od 1.7.2022 je zariadenie pre seniorov spravované mestom.

INVESTÍCIE: V r. 2010 výmena okien, dverí a zateplenie budovy, výťah

POTREBNÉ INVESTÍCIE: ohrev TÚV

Historické objekty

1. Radnica (Múzeum)

Objekt bol postavený približne po roku 1353. Pohronské múzeum patriace pod BBSK má uzatvorenú nájomnú zmluvu na časť priestorov objektu. Obradná miestnosť využívaná mestom je tiež súčasťou objektu.

INVESTÍCIE: V r. 2014 rekonštrukcia pozostávajúca z očistenia a náteru dreveného šindľa, nové žľaby a zvody, oprava a náter fasády a vyčistenie a náteru vonkajšej strany okien. V r. 2022 oprava rímsy na veži a lokálna oprava strechy

POTREBNÉ INVESTÍCIE: komplexná rekonštrukcia celého objektu, hlavne šindľovej strechy

2. Budova zvonice na Zvoničke

Objekt bol postavený v roku 1874. Budova je súčasťou náučného chodníka Zvonička.

INVESTÍCIE: 1. krát zrekonštruovaná v r. 1966. V r. 2015 kompletná rekonštrukcia strechy, dreveného obkladu vonkajších stien a fasády murovanej časti

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

Objekty slúžiace na kultúru

1. Budova bývalého kina Vatra

Objekt postavený v roku 1943, prístavba 1973 je spravovaný mestom. Slúži na kultúrne podujatia, divadelné predstavenia, koncerty, kancelárie oddelenia kultúry. Využívaný je na cca 30 akcií ročne.

INVESTÍCIE: V r. 2011 zrekonštruované javiskové osvetlenie a ťahy a pódium. V r. 2015 odstránené zatekanie plechovej strechy a pretekajúce splaškových kanalizácií

POTREBNÉ INVESTÍCIE: komplexná rekonštrukcia z externých prostriedkov Eurofondov sedačky, podlaha na plesy

2. Budova KD Štále

Objekt bol postavený v roku 1983. Prvé poschodie obsahuje nebytový priestor. Objekt spravovaný mestom slúži na prenájom priestorov na kultúrne akcie a na klubové aktivity. Využitý je cca 6-8 x ročne.

INVESTÍCIE: V r. 2018 výmena okien a dverí za plastové. V r. 2019 rekonštrukcia vykurovania. V r. 2020 rekonštrukcia priestorov bývalého bytu so samostatným vykurovaním. V r. 2021 vybudovanie samostatný vstup a náter strechy

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

3. Budova KD Bukovina 49

Objekt postavený pred rokom 1976, ktorý pôvodne slúžil ako škola a je rozdelený na dve samostatné časti s vlastnými vstupmi. Jedna časť slúžiaca na kultúrne podujatia, prenájom priestorov na oslavy, nácvič divadelného súboru je spravovaná mestom. Druhá časť budovy prenajatá dlhodobo ako byt je

v správe MsBP.

INVESTÍCIE: V r. 2013 postavený nový komín a inštalovaná teplovzdušná pec na pevné palivo. V r. 2018 výmena strešnej krytiny, žľabov, zvodov a bleskozvodu

POTREBNÉ INVESTÍCIE: plánované na predaj

Objekty a stavba slúžiace na rekreáciu

1. Chata Tajch (spravovaná mestom)

Objekt postavený v roku 1977 je spravovaný mestom.

INVESTÍCIE: Objekt je dlhodobo nevyužívaný, dlhšiu dobu bez investícií

POTREBNÉ INVESTÍCIE: potrebná komplexná prestavba, resp. vybudovanie nového objektu na existujúcom základe, až následne po rekonštrukcii VN Tajch

2. Kúpalisko

Objekt postavený pred rokom 1976 je v správe TS mesta Nová Baňa. Objekt sa skladá z nebytovej budovy, samostatne stojacich soc. zariadení, čističky vôd, dvoch bazénov a jedného detského bazéna.

INVESTÍCIE: Objekt je dlhodobo nevyužívaný, dlhšiu dobu bez investícií

POTREBNÉ INVESTÍCIE: využitie je podmienené dostupnosťou vody v prípade letného kúpaliska

3. Rozhľadňa Háj

Stavba postavená v roku 2017 je v správe mesta Nová Baňa.

INVESTÍCIE: ochranný náter v r. 2021 v sume 4 500 EUR

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE okrem pravidelný opakovaný ochranný náter

Ostatné objekty

1. Manipulačná chatka Pastierska

Budova lesného hospodárstva postavená v roku 1952 prešla v roku 1999 z majetku Stredoslovenských lesov do majetku mesta Nová Baňa. Momentálne je v účtovnej evidencii Mestských lesov, ktoré ju využívali na činnosti spojené so správou lesov. Objekt nie je napojený na vodu ani elektriku.

INVESTÍCIE: Objekt je dlhodobo nevyužívaný, dlhšiu dobu bez investícií, plánované na predaj

2. Banská dolina - objekt lesného hospodárstva

Objekt slúžil ako lesná chatka. Bol na základe nájomnej zmluvy v užívaní Mestským poľovným združením Háj do 1.4.2015. Objekt nebol riadne odovzdaný mestu. Objekt nie je napojený na elektriku a vodu.

INVESTÍCIE: Objekt je dlhodobo nevyužívaný, dlhšiu dobu bez investícií, vyradiť z evidencie majetku

3. Kordka

Objekt bývalej ubytovne Knauf Insulation. Odpojený od sietí, určený na asanáciu.

INVESTÍCIE: V r. 2021 objekt odkúpený od Kanuf Insulation,

POTREBNÉ INVESTÍCIE: asanácia objektu, hľadať projekt na externé financovanie odstránenie envirozáťaže (eternitová stavba)

4. Rodinný dom Mariánska areál Althandel

Rodinný dom a samostatne stojaca garáž s hospodárskou budovou sú v pôvodnom stave. Postavené pred rokom 1976. Nehnuteľnosť spolu s pozemkom bola zakúpená s cieľom vybudovania modelu, repliky Potterovho stroja. Na pozemku sa nachádzajú autentické základy strojovne Potterovho stroja. V budove je plánovaná vnútorná expozícia baníctva v Novej Bani.

INVESTÍCIE: bez investícií, t.č. limitované využitie

POTREBNÉ INVESTÍCIE: súčasť projektu Althandel v rámci eurofondov cez SPR IÚS v spolupráci s BBSK

Objekty slúžiace na prenájom

Mesto Nová Baňa prenájíma priestory podnikateľským subjektom v 14-tich objektoch. MsL prenájmajú 1 objekt na rekreačné ubytovanie. Ceny za prenájom vo viacerých prípadoch neodrkadajú trhové ceny, pretože boli vysúťážené v čase, keď nájomné nedosahovalo ceny dnešného dopytu a ponuky.

1. Administratívno-prevádzková budova Bernolákova 3

Administratívno-prevádzkové priestory a samostatne stojaca dvojgaráž. Pôvodná budova bola postavená v roku 1930, prístavba 1965. V budove sa nachádzajú štyri prevádzky so samostatnými vstupmi.

Tri objekty slúžia na prenájom priestorov podnikateľským subjektom a sú celoročne prenájaté. Jeden objekt využíva mesto ako archív. Dve samostatne stojace garáže sú využívané MsÚ.

INVESTÍCIE: 2008 a 2010 vymenené okná a dvere, vnútorné omietky a keramické dlažby, 2012 nová fasáda, zrekonštruované vnútorné priestory časti objektu Záchranej zdravotnej služby, vybudovaný prístrešok, 2021 úprava priestorov pre detskú ambulanciu, asfaltovanie dvoru, náter strechy

PRÍJMY: 14 029 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 55 808 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: vlnutie stien ambulancia a centrum poradenstva, bleskozvod

2. Dom služieb Bernolákova 11

Objekt postavený v roku 1966, prestavba v roku 1993. V objekte sídlia organizácie zriadené mestom (Mestský bytový podnik a Mestské lesy) a zvyšné priestory sú určené na prenájom.

Najväčším nájomcom je Ústredie práce sociálnych vecí a rodiny a ďalšie menšie prevádzky.

V roku 2011 boli zrekonštruované priestory pre MsL a MsBP na druhom poschodí. V roku 2012 oprava padajúcich podhládov pred vstupmi do prevádzok na prízemí. V roku 2013 inštalovaná plávajúca podlaha stepairobik 3.posch., odstránené zatekania komína. V roku 2015 nainštalované chýbajúce prietokové ohrievače a el. inštalácie k nim.

INVESTÍCIE: 2022 vymenené okná a dvere

PRÍJMY: 29 733 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 71 191 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: výťah, sociálne zariadenia rekonštrukcia

3. Dielne a garáže pri Dome Služieb Bernolákova 13

Objekt postavený v roku 1968, prístavba 1977. Služí na prenájom priestorov na podnikateľské účely.

INVESTÍCIE: 2018 vymenené okná, rekonštrukcia spoločných sociálnych zariadení vo dvore

PRÍJMY: 8 346 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 13 015 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: oprava strechy, sociálne zariadenie v prístavbe

4. Kiosky ul. Osvety

Objekt postavený v roku 1957. Slúži na prenájom podnikateľským subjektom. Zložený je z dvoch samostatných častí, ktoré sú dlhodobo prenajaté.

INVESTÍCIE: 2007 vymenené okná a dvere, 2020 oprava izolácie v radničnom parku, 2021 oprava fasády

PRÍJMY: 5 219 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 22 110 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: sanácia omietok v sklade

5. Prevádzkový objekt Autobusová čakáreň Banícke námestie

Objekt postavený v roku 1983. Rozdelený je na dve samostatné časti s vlastnými vstupmi. Jedna časť je dlhodobo prenajatá Dennému komunitnému centru pre telesne postihnutých DSS Hrabiny. Nájom bol uzatvorený už od r. 2006 na dobu určitú za symbolické jedno euro ročne.

INVESTÍCIE: 2007 výmena strešnej krytiny, výmena okien a dverí

PRÍJMY: 516 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 7 613 EUR

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

6. Dielne Cintorínska 3

Objekt postavený pred rokom 1976. Slúži na prenájom priestorov podnikateľským subjektom. Zložený je z troch samostatných častí s vlastným vstupom. Dve časti sú dlhodobo prenajaté.

INVESTÍCIE: 2009 a 2011 odvodnenie budovy a oprava fasády, 2016 vybudovanie mestského WC, 2019 výmena okien

PRÍJMY: 5 105 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 9 175 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: rekonštrukcia kúrenia (staré gamatky)

7. Materiálové stredisko Školská 25

Objekt postavený pred rokom 1976, prístavba 1997. Slúži na prenájom priestorov podnikateľským subjektom. Objekt má 5 samostatných vstupov s vlastným dvorom a príjazdovou cestou.

INVESTÍCIE: 2019 sociálne zariadenia rekonštrukcia, 2021 výmena kotla, náter strechy, 2022 výmena okien

PRÍJMY: 8 280 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 34 249 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zateplenie budovy

8. Centrum pre Deti a rodinu ul. A. Kmeť'a

Objekt postavený v roku 1948 ako rodinný dom, v roku 1986 prešiel dispozičnými zmenami pre účely knižnice.

Za posledné obdobie boli zrealizované len opravy menšieho charakteru ako malé opravy poškodenej strechy a žlabov, oprava kanalizácie, nové napojenie splaškovej kanalizácie do mestskej kanalizácie.

INVESTÍCIE: 2009 pripojenie na kanalizáciu, 2020 úpravy priečok, 2022 výmena okien, dverí, brány, náter strechy

PRÍJMY: 12 122 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 17 069 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: kúrenie modernizácia, strecha rekonštrukcia krytiny, oprava balkóna

9. Podnikateľské Centrum Apartmán, gastroprevádzka a piváreň

Objekt postavený v roku 1931, čiastočne zrekonštruovaný v roku 1994, prístavba v roku 1997. Súčasťou objektu je aj mestský apartmán ubytovacie zariadenie, ktoré je prenajímané verejnosti. Na prvé poschodie bola po rekonštrukcii v r. 2019 presťahovaná Mestská knižnica. Na prízemí bola po úpravách zriadená gastroprevádzka. V suteréne sa nachádza bývalá piváreň, ktorá je dlhodobo nevyužívaná.

INVESTÍCIE: 2020 odvodnenie stien, úpravy pre gastroprevádzku.

PRÍJMY: 6 724 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba pre gastroprevádzku a apartmán 14 837 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: dažďová kanalizácia, kompletná rekonštrukcia suterénu (bývalej pivárne), prestrešenie terasy gastroprevádzky

10. Hájenka Bukovina

Objekt pôvodne postavený ako rodinný dom bol zrekonštruovaný v roku 1999. Je v správe MsL Nová Baňa. Slúži ako ubytovacie zariadenie prenajímané celoročne a slúži aj ako účelové zariadenie pre potreby mesta a MsL.

INVESTÍCIE: 2014 nová pec na pevné palivo, 2015 bojler, oprava komínov, 2021 krb

PRÍJMY: - 2 000 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 10 712 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: dlhodobá správa alebo prenájom vrátane údržby objektu

11. Rekreačný objekt Zvonička

Objekt postavený v roku 1972. Bol dlhodobo nevyužívaný v zlom technickom stave.

INVESTÍCIE: 2013 plechové okenice, 2019 pripojenie na mestský vodovod, 2021 kompletná rekonštrukcia, pripojenie na elektriku zemou, závora

PRÍJMY: 1 800 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 65 818 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: bleskozvod

12. Prevádzkový objekt Nábřežná 21 za bytovým domom E

Objekt bol postavený v roku 1969. Časť budovy odpredaná spoločnosti Magna, zaoberajúcej sa výrobou tepla. Časť spravovaná mestom t.č. v prenájme na cukráreň.

INVESTÍCIE: 2015 a 2017 oprava strechy

PRÍJMY: 4 805 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 spolu investície, opravy a údržba 10 014 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: oprava fasády

13. Radničná vináreň

Priestory sú súčasťou historickej budovy radnice

INVESTÍCIE: čiastkové investície z r. 2006 do interiéru, kuchyne odsávanie, sociálne zariadenia

PRÍJMY: 2 400 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 bez investícií

POTREBNÉ INVESTÍCIE: nie je v prevádzke pre verejnosť, slúži iba ako kuchyňa a pre občasnú podujatia na objednávku. Potrebná komplexná rekonštrukcia vrátane vykurovania.

14. Park café

Priestory sú súčasťou budovy MsÚ

INVESTÍCIE: iba čiastkové pred r. 2011

PRÍJMY: 4 105 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 bez investícií

POTREBNÉ INVESTÍCIE: rekonštrukcia sociálnych zariadení

15. Obchodný priestor po odevoch

Priestory sú súčasťou budovy MsÚ

INVESTÍCIE: drobné investície

PRÍJMY: 2 900 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 bez investícií

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

16. Bývalé IC teraz odevy predajňa

Priestory sú súčasťou budovy MsÚ

INVESTÍCIE: drobné investície

PRÍJMY: 4 260 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 bez investícií

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

17. Priestory pre Wustenrot

Priestory sú súčasťou budovy MsÚ

INVESTÍCIE: neboli požadované

PRÍJMY: 1 000 EUR / rok

NÁKLADY: 2011 - 2022 bez investícií

NEVYŽADUJE INVESTÍCIE

Bytové domy a budovy technickej vybavenosti sídla:

Mesto realizovalo výstavbu 5 bytových domov, ku ktorým prináležia aj budovy technickej vybavenosti sídla, ktoré sú významné pri zabezpečení dodávok tepla pre spravované bytové domy.

1. Bytové domy Pod Sekvojou

Päť bytových domov postavených v rokoch **A6 1994, A5 1996, A4 2002, A3 2007 a A2 2019**, ktoré sú v správe mestského bytového podniku.

INVESTÍCIE: V r. 2022 bola zrealizovaná oprava strechy v bytovom v sume 18 923 EUR

2. Plynová kotolňa Pod Sekvojou

Budova technickej vybavenosti sídla postavená v roku 1996 je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytových domoch Pod sekvojou.

INVESTÍCIE: V r. 2008 bola zrealizovaná rekonštrukcia

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

3. Plynová kotolňa ulica Štúrova

Budova technickej vybavenosti sídla postavená v roku 1988 je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytových domoch na Štúrovej ulici.

INVESTÍCIE: V r. 2019 bola zrealizovaná rekonštrukcia v sume 84 345 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

4. Plynová kotolňa Švantnerova

Budova technickej vybavenosti sídla je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome na Švantnerovej ulici.

INVESTÍCIE: V r. 2005 bola zrealizovaná rekonštrukcia, výmena kotlov r. 2021 v sume 3 405 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

5. Plynová kotolňa Nábřežná

Budova technickej vybavenosti sídla je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome na Nábřežnej ulici.

INVESTÍCIE: rekonštrukcia v r. 2015 v sume 13 800 EUR, rok 2018 výmena zásobníka na TUV 3 772 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

6. Plynová kotolňa Cintorínska

Budova technickej vybavenosti sídla je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome na Cintorínskej ulici.

INVESTÍCIE: r. 2018 výmena kotlov 5 913 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

7. Plynová kotolňa Dom služieb

Budova technickej vybavenosti sídla je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome na Bernolákovej ulici.

INVESTÍCIE: rok 2011 rekonštrukcia 15 557 EUR, výmena kotla rok 2016 v sume 4 608 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

8. Plynová kotolňa MsÚ

Budova technickej vybavenosti sídla je v správe Mestského bytového podniku Nová Baňa. Slúži na výrobu a zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome na Nám. Slobody 1 ulici.

INVESTÍCIE: rekonštrukcia rok 2013 v sume 21 488 EUR

POTREBNÉ INVESTÍCIE: zodpovedajúci technický stav

Analýza aktuálnych zistení

- Do 7 objektov pre školy a školské zariadenia bolo za obdobie 12 rokov 2011 – 2022 investovaných z rozpočtu mesta spolu 1 815 910 EUR
- Za obdobie 12 rokov 2011 – 2022 bolo spolu do mestských objektov investovaných z rozpočtu mesta spolu 746 195 EUR
- Do 12 objektov slúžiacich na prenájom bolo za obdobie 12 rokov 2011 – 2022 investovaných z rozpočtu mesta spolu 331 611 EUR
- Ročný príjem mesta okrem apartmánu nad knižnicou sa za všetky prenajaté priestory pohyboval v r. 2022 na úrovni 103 637 EUR
- Prenájom Hájenky Bukovina, ktorý zabezpečujú MsL je ročne v priemernej strate -2 000 EUR
- Do bytových domov a plynových kotolní bolo investovaných za obdobie 12 rokov 2011 – 2022 spolu 171 811 EUR
- Väčšina priestorov na prenájom prešla za posledné obdobie rekonštrukciou a je v zodpovedajúcom technickom stave.

Základným nedostatkom v spravovaní nehnuteľného majetku (budov) mesta Nová Baňa je, že do údržby objektov mesta **nebolo vždy v minulosti systematicky investované**. Sú to väčšinou staršie budovy, ktoré si vyžadujú kompletne rekonštrukcie z dôvodov zastarania konštrukčných materiálov, elektroinštalácií, rozvodov vody a zariadenia. Až v posledných rokoch boli robené opatrenia na zníženie energetickej náročnosti ako zmeny systémov vykurovania, zateplenia fasád a výmeny okien, ktoré viedli k zníženiu nákladov na ich správu.

V predchádzajúcich štyroch rokoch boli odpredané objekty bývalá škola Stará Huta, chata Technických služieb na Tajchu, bývalá bananáreň na ul. Kollárova.

Z analýzy taktiež vyplýva, že mesto vlastní aj také budovy, ktoré sú **dlhodobo nevyužité napr. Kúpalisko, chata Tajch, Manipulačná chatka Pastierska, Banská dolina objekt lesného hospodárstva, budova Kordka (zakúpená za účelom asanácie)**. Bez väčšieho finančného investovania budú tieto objekty len postupne chátrať a budú potrebné náklady na ich asanáciu.

Nehnutelnosti predstavujú významnú časť investičného majetku mesta, ale ich využívanie a spravovanie je často spojené s vysokými finančnými nákladmi. Je nutné identifikovaný nevyužívaný

majetok (budovy) schváliť zastupiteľstvom na odpredaj. Príjem z odpredaja majetku je nedaňovým kapitálovým príjmom mesta a je možné ho efektívne prerozdeliť na zhodnotenie využívaného majetku. Pri stanovení účelu a podmienok prenájmu objektov je nevyhnutné prihliadať na zabezpečenie potrieb obyvateľov. Prioritou je aj dobrý technický stav a vzhľad mestských objektov, tvoriacich celkový dojem z mesta.

Strategické ciele na roky 2023-2026

Identifikované kľúčové problémy nakladania s nehnuteľným majetkom (budovami) mesta boli ďalej zapracované do konkrétnych strategických cieľov.

- **Na základe analýzy súčasného stavu odsúhlasiť na MsZ budovy (objekty) identifikované ako prebytočný nehnuteľný majetok, ktorý bude predmetom predaja v rokoch 2023-2026.**
- **Vyčleniť finančné prostriedky na MsZ na rekonštrukciu vybraných objektov na základe analýzy pre roky 2023-2026**

Záver

Koncepcia nakladania s nehnuteľným majetkom mesta (budovami) je materiál, na základe ktorého sa bude postupovať pri ďalšom nakladaní s objektmi (budovami) mesta.

- **Do budov v majetku mesta sa za uplynulých 12 rokov investovalo 2 893 716 EUR, čo činí ročne v priemere 241 143 EUR**
- **Príjmy za prenájom nehnuteľností predstavovali za uplynulých 12 rokov sumu cca 1 219 644 EUR**
- **Ročný príjem mesta okrem apartmánu nad knižnicou sa za všetky prenajaté priestory pohyboval v r. 2022 na úrovni 103 637 EUR**
- **Rozdiel medzi výdavkami a príjmami za uplynulých 12 rokov predstavuje sumu 1 674 072 EUR, čo činí ročne v priemere 139 506 EUR z prostriedkov rozpočtu mesta**
- **Potrebné investície z rozpočtu do budov v správe mesta pre nasledujúce obdobie budú predstavovať nižšiu sumu ako tomu bolo v uplynulom období, nakoľko je viacero budov už vo vyhovujúcom technickom stave.**
- **Je potrebné počítať z rozpočtu v priemere ročne cca 100 000 EUR na systematické investície do rekonštrukcií nehnuteľného majetku Mesta Nová Baňa.**