|  |  |
| --- | --- |
| **Zastupitelstvo Městského obvodu**  **Plzeň 2 – Slovany** | **místostarosta Městského obvodu**  **Plzeň 2 – Slovany** |

i n f o r m a t i v n í z p r á v a MaI/2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Č.: | …… | ze dne: | 19. září 2017 |

|  |  |
| --- | --- |
| Ve věci: | Konstatování současného stavu kulturního domu Šeříková |

**1. HISTORIE A SOUČASNÝ STAV KULTURNÍHO DOMU ŠEŘÍKOVA**

Kulturní dům Šeříková (dále jen KD) byl postaven v rámci akce „Z“ začátkem 70 let a do správy MO Plzeň 2 – Slovany byl Statutárním městem Plzeň svěřen přílohou č.3 Statutu města Plzně.

Správou budovy je pověřen odbor majetku a investic, který do poloviny roku 2016 zajišťoval i celou agendu pronájmů všech nebytových prostor. Od poloviny roku 2016  je agenda pronájmu kulturního domu rozdělena na část dlouhodobých pronájmů, které zajišťuje i nadále Odbor majetku a investic a krátkodobých pronájmů, které včetně propagace pronájmu objektu a správy webových stránek KD zajišťuje odbor kanceláře tajemníka.

Vzhledem k technickému stavu objektu KD a možnostem krytí provedení prací z rozpočtu bylo vedením MO Plzeň 2 - Slovany v roce 2013 schváleno provedení rekonstrukce celého objektu postupně, formou rozdělení rekonstrukčních prací do čtyř etap (I – IV).

Dosud byly v objektu zrealizovány tyto práce:

rekonstrukce stávajícího sociálního zařízení návštěvníků, rekonstrukce restaurace a zázemí vč. vybudování nového sociálního zařízení pro  restauraci, rekonstrukce sálové části vč. zázemí účinkujících a nebytových prostor v 1. nadzemním podlaží objektu včetně vybudování nového sociálního zařízení a šatny pro tuto část objektu.

Schválení realizace rekonstrukce objektu formou etap, bylo pro další fungování a provoz kulturního domu Šeříková zásadní a to z několika stěžejních hledisek:

* restaurace  je nyní samostatná a nezávislá část objektu  s možností samostatného pronájmu
* navýšení kapacity velkého tanečního sálu původních 278 na 494 osob vč. stavební úpravy galerie tak, že je možné přímo sledovat dění na parketu sálu
* zvýšení nabídky i úrovně služeb pro klienty (akustika, dataprojektor vč. plátna, zázemí
* pro návštěvníky, účinkující i nájemce – WC, šatna v 1. nadzemním podlaží) instalace legislativně nutných technologií (EPS - elektronická požární signalizace vč. evakuačního rozhlasu a UPS - Uninterruptable Power Supply – záložní zdroj)
* modernizace již odžitého interiéru prostor + instalace nových vybavení (datové rozvody, Wi-Fi) zlepšení kvality obslužnosti nájemců (externí správce).

Finanční náklady na postupnou realizaci etap I.- IV. rekonstrukce KD činily 20,34mil Kč (viz.následující přehled).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Etapy | | Finanční náklady |
| I. etapa | 2013 | 3.368.000 Kč |
| II.etapa | 2014 | 789.000 Kč |
| III.etapa | 2015 | 11.023.000 Kč |
| IV.etapa | 2016 | 5.160.000 Kč |
| **Celkem** | | **20.340.000 Kč** |

V roce 2015 byla z MMP poskytnuta dotace ve výši 7 mil. Kč na rekonstrukci sálu a přísálí. V letech 2013 – 2016 bylo tedy z rozpočtu MO Plzeň 2 – Slovany do KD investováno celkem 13,34 mil. Kč.

**2. FINANČNÍ ROZBOR PROVOZU KD ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 2015 – 2016, A ROK 2017 K DATU 27.3.**

Provoz kulturního domu lze rozdělit na dva způsoby užívání:

**Dlouhodobý pronájem:**

1. restaurace s příslušenstvím za podmínek uvedených ve „Smlouvě o nájmu nebytových prostor“ uzavřené 24.4.2013 na dobu neurčitou za měsíční nájemné ve výši  17.000,- Kč. Nájemce se finančně podílel na části nákladů rekonstrukčních prací a původní nájemní smlouva mu byla dodatkem změněna na dobu určitou, a to na dobu 5-ti let s možností opce. Měsíční nájemné mu bylo sníženo na 14.000,- Kč. Nájemce restaurace má na základě smluvního vztahu právo pořádat ve velkém tanečním sále kulturní, společenské i sportovní akce dle jeho ceníku, za které je povinen vlastníkovu objektu uhradit nájemné v min. výši 100.000,- Kč /rok. Tato částka představuje pořádání min. 31 akcí za rok.
2. nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží KD – jedná se o 3 kanceláře/ klubovny

**Krátkodobý pronájem:**

Jedná se o pronájem všech zbývajících nebytových prostor objektu dle Sazebníku pronájmů nebytových prostor KD Šeříková schváleném usnesením RMO č. 7/2016 ze dne 20.1. 2016:

1. velký taneční sál vč. balkonu a galerie
2. zasedací místnost
3. malý taneční sál

Přehled příjmů za pronájmy za uzavřená účetní období 2015 – 2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rok** | **2015** | **2016** |
| **Druh pronájmu** |  |  |
| dlouhodobý | 379.266 Kč | 430.280 Kč |
| podíl v % | 74,60 | 76,59 |
| krátkodobý | 128.978 Kč | 131.692 Kč |
| podíl v % | 25,40 | 23,41 |
| **Celkem** | **508.244 Kč** | **562.512 Kč** |

Přehled výdajů za provoz a údržbu za uzavřená účetní období 2015 – 2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rok** | **2015** | **2016** |
| **druh výdaje** |  |  |
| elektřina | 87.800 Kč | 192.700 Kč |
| teplo | 348.400 Kč | 272.000 Kč |
| voda | 75.000 Kč | 81.000 Kč |
| služby správce | 249.900 Kč | 414.150 Kč |
| revize, servisní kontroly, prohlídky | 145.800 Kč | 172.900 Kč |
| opravy, údržba | 383.700 Kč | 198.400 Kč |
| nákup nábytku a zařízení | 202.400 Kč | 456.650 Kč |
| **Celkem** | **1.493.000 Kč** | **1.787.800 Kč** |

Rozdíly výdajů v jednotlivých letech jsou způsobené:

Elektřina:

v r. 2015: snížení spotřeby vzniklo v období 6. – 10. měsíce, kdy byla prováděna rekonstrukce (velký taneční sál) - objekt byl mimo provoz 2,5 měsíce, energie spotřebovaná při realizaci rekonstrukce byla hrazena zhotovitelem rekonstrukce

v r. 2016: nárůst spotřeby způsoben novými technologiemi (EPS + UPS), UPS nastaveno do režimu standard, po 8 měsíčním provozu faktura – 95.000,- Kč - provedena revize + kontroly a přenastaveno do režimu "economy" = spotřeba cca 50.000,- Kč

Teplo:

Rozdíly jsou způsobené úsporou za nově osazená otopná tělesa s regulačními hlavicemi, a dále je spotřeba přímo závislá na klimatických podmínkách daného kalendářního roku.

Voda:

Náklady jsou v limitu.

Služby správce:

r. 2015 – výkon správce byl formou OSVČ, ve srovnání s náklady předchozího způsobu výkonu služeb (osobní náklady na 2 zaměstnance ÚMO) se jednalo cca o 1/3 úsporu.

r. 2016 – s rekonstrukcí objektu došlo k navýšení požadavků vlastníka – zvýšila se frekvence akcí, s tím zajištění častějších úklidů, a nutnost osobní přítomnosti správce při těchto akcích. Toto vedlo k nárůstu výkonů správce (obsluha EPS, EZS), které mělo za následek snížení kvality. Snížení kvality služby správce vyvolalo potřebu změny, došlo tak k uzavření smlouvy s OZ Sylván od 6/2016. OZ Sylván poskytuje službu v odpovídající kvalitě, rozsahu a tedy v odpovídající ceně.

Revize, servisní kontroly, prohlídky:

Rozdíly v nákladech na tyto služby jsou způsobené jednak navýšením počtu revizí o nová legislativně nutná zařízení požární ochrany (EPS, UPS, požární větrání a rozhlas) + možný nárůst pro daný rok (rozdílné intervaly revizí a kontrol – 1 x ročně, 1 x za 2-3 roky).

Opravy a údržba:

Náklady jsou úměrné potřebám – klesají, protože prostory jsou zrekonstruované.

Nákup nábytku a vybavení:

r. 2015 - nákup nezbytného objemu opotřebovaného zařízení a vybavení v zrekonstruovaných prostorách do výše rozpočtu (část stolů a židlí, promítací plátno velkého sálu

r. 2016 – náklady, vyvolané nutným dovybavením zrekonstruovaných prostor v předchozím roce, kdy už pořízení neumožnoval rozpočet + náklady na prostory rekonstruované v aktuálním roce

(dokup židlí (215 ks = cca 101.000,- Kč), dataprojektor pro zasedací místnost, ozvučovací repro soustava včetně mikrofonu., vybavení šatny v 1.p., koberec na maturitní plesy)

Shrnutí příjmů a výdajů za uzavřená účetní období 2015 – 2016 a 2017 k 27.3.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **2015** | **2016** | **2017 – k 27.3.** |
| Příjmy | 508.300 Kč | 571.000 Kč | 228.000 Kč |
| Výdaje | 1.493.000 Kč | 1.787.800 Kč | 512.000 Kč |
| **Rozdíl** | - 984.700 Kč | -1.216.800 Kč \* | -284.000 Kč |

\* po odečtení mimořádných výdajů na dovybavení velkého sálu a ostatních prostor cca 456.000 Kč jsou náklady ve výši 1.387.000 Kč a ztráta za rok 2016 je 760.000 Kč

Rozpočet na rok 2017

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Příjmy | Výdaje | Rozdíl |
| **2017** | 542.000 Kč | 2.068.000 Kč | 1.544.000 Kč |

Komentář:

PŘÍJMY:

2016 – nárůst díky zvýšení sazebníku krátkodobých pronájmů, skutečné příjmy závislé i na úhradě nájmů nájemců

VÝDAJE:

r. 2015 – mimořádná oprava zastřešení pergoly restaurace (52.000,- Kč)

- podíl běžných nákladů na pracích, které nebyly obsaženy v PD rekonstrukce (instalace Wi-Fi ve velkém tanečním sálu a restauraci – 19.000,- Kč, úprava EZS 31.000,- Kč), oprava elektroinstalace jeviště 27.000,- Kč)

- nákup plátna + dataprojektoru (70.000,- Kč)+ nového vybavení (stoly + židle 109 tis. Kč),

- náklady za 6 měsíců nového správce (164.300,- Kč OZ Sylván)420.000,- Kč

r. 2016 – nárůst plateb za revize nutných zařízení (EPS, UPS, PCO HZS - pult centrální ochrany Hasičského záchranného sboru) cca 150 tis. Kč

- mimořádné opravy – zakrytí pergoly (20.000,- Kč), oprava elektroinstalace v místnostech kluboven ve 2. nadzemním podlaží (20.000,- Kč) úprava vchodových mříží – elektronický zvonek (15.000,- Kč), izolace oken kanceláře + výmalba kanceláří ve 2. nadzemním podlaží (22.000,- Kč).

Vzhledem k výsledkům finančního rozboru současného provozu KD a ke skutečnosti, že dne 23.4.2018 končí smlouva se současným nájemcem prostoru restaurace, byla zahájena diskuze o budoucím rozvoji KD.

**3. POPIS ROZHODOVACÍHO PROCESU**

V informativní zprávě předložené RMO konané dne 12.6.2017 byly předloženy a popsány možné varianty budoucího provozu s přihlédnutím ke zkušenostem z minulých období. Následně pak byly RMO konané 23.8.2017 předloženy ke schválení tyto varianty:

Varianta A:

Svěření kompletní správy provozu KD Obytné zóně Sylván včetně restaurace a zajišťování kulturních akcí a pronájmů, vč. evidence a fakturace.

Varianta B:

Výběr externího nájemce pro celý objekt KD včetně restaurace

**4. VÝSLEDEK ROZHODOVACÍHO PROCESU**

RMO vybrala k dalšímu rozpracování variantu A:

Svěření kompletní správy provozu KD Obytné zóně Sylván včetně restaurace a zajišťování kulturních akcí a pronájmů, vč. evidence a fakturace.

Obytná zóna Sylván, a.s. je městská organizace, která na základě smlouvy o nájmu, provozování a údržbě uzavřené se Statutárním městem Plzeň je správcem a nájemcem budovy Nového divadla včetně parkovacího domu, dále zajišťuje správu domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Plzně. S touto činností má několikalété zkušenosti.

Vybraná varianta bude tedy podrobněji rozpracována k dalšímu posouzení a rozhodnutí.

**5. DALŠÍ POSTUP**

Z důvodu, že dne 24.4.2018 končí smlouva se současným nájemcem restaurace, který má v daném rozsahu zasmluvněné rovněž pořádání kulturních akcí ve velkém sále by měl následovat tento postup:

1. RMO konané dne 15.11.2017 předložit k projednání rozpracovanou variantu, včetně návrhu smluvních vztahů
2. Do 30.3.2018 rozhodnout o podrobnostech smluv a jejich uzavření
3. K 1.5.2018 svěření provozu KD OZS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zprávu předkládá: | PhDr. Jan Fluxa | místostarosta MO Plzeň 2 - Slovany |
| Zprávu zpracoval dne: | Ing. Jana Heřmanová | vedoucí odboru majetku a investic  ÚMO Plzeň 2 – Slovany |

Se zprávou souhlasí: Ing. Jana Heřmanová vedoucí odboru majetku a investic

ÚMO Plzeň 2 – Slovany