

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2014

K bodu programu

**INFORMÁCIA O VYSPORIADAVANÍ NÁVRATNEJ FINANČNEJ
VÝPOMOCI V SÚVISLOSTI S OBYTNÝM SÚBOROM KRASŇANY**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Finančná komisia

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Karol Krutek
vedúci odboru ekonomického

JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, október 2014

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ___/2014

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

- splnomocnenie primátora Mesta Žilina, na všetky právne a iné úkony spojené s naplnením uznesenia vlády SR č. 499, prijatom 08.10.2014 pod bodom B.22.

II. berie na vedomie

- informáciu o vysporiadavaní návratnej finančnej výpomoci v súvislosti s obytným súborom Krasňany

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá ako iniciatívny a nadväzujúci na výsledky rokovania vlády v Žiline dňa 8.10.2014 s cieľom poskytnúť stručný prehľad vývoja problematiky obytného súboru Krasňany a jeho dopadu na mesto. Z dôvodu usporiadania vzájomných vzťahov a naplnenia uznesenia vlády SR, prijatého na výjazdovom rokovaní vlády v Žiline dňa 08.10.2014, cieľom ktorého je konečné vysporiadanie zmluvných vzťahov medzi Mestom Žilina a SR je potrebné prijať splnomocnenie primátora mesta Žilina na všetky právne a iné nevyhnutné úkony s tým spojené.

MATERIÁL

V rokoch 2005 až 2007 bol vybudovaný tzv. obytný súbor Krasňany, ako rezidenčný komplex pre zamestnancov spoločnosti KIA Motors Slovakia s.r.o.. Tento je aj s pozemkami vo vlastníctve rovnomennej spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorej jediným spoločníkom je Mesto Žilina a ktorá vznikla 15.10.2005.

Na výstavbu tohto obytného súboru bola Mestu Žilina, v zmysle bodu B.2. uznesenia vlády SR č. 850 z 26.10.2005 poskytnutá návratná finančná výpomoc v celkovej výške 17.573.126,- Eur (teda 529.408.000,- Sk) na vybudovanie obytného súboru Krasňany, pričom sa predpokladalo, že po piatich rokoch obytný súbor odkúpi spoločnosť KIA Motors Slovakia s.r.o. (ďalej len „KIA“) a Mesto Žilina do 30.6.2009 poskytnutú výpomoc vráti štátu.

V roku 2009 nedošlo k dohode a KIA obytný súbor Krasňany, za cenu uvedenú v materiáli uznesenia vlády SR č. 850/2005, neodkúpila. Mesto Žilina teda nebolo schopné poskytnutú návratnú finančnú výpomoc v zmluvne stanovenom termíne do 30.6.2009 vrátiť. Vláda SR, v zmysle bodu B.3. a C.5. uznesenia vlády SR č. 750 z 21.10.2009, súhlasila so zmenou termínu splatnosti návratnej finančnej výpomoci z 30.6.2009 na 31.12.2014, k čomu bol následne podpísaný dodatok.

Všetky doterajšie snahy Mesta Žilina o predaj obytného súboru Krasňany boli neúspešné. KIA pri rokovaní neprejavila záujem o jeho odkúpenie obytného súboru, a to ani za cenu zodpovedajúcu hodnote určenej znaleckým posudkom č. 31/2014, ktorý bol z tohto dôvodu spracovaný. Cena znalcom bola určená v sume 14 080 000 Eur s DPH.

Za účelom predaja majetku tvoriaceho obytný súbor Krasňany bola v tomto roku zrealizovaná verejná obchodná súťaž, ktorej cieľom bolo transparentným spôsobom predáť majetkovú podstatu spoločnosti. V rámci súťaže však nepredložil ponuku žiaden záujemca, preto táto súťaž bola zrušená v zmysle platného zákona.

Vzhľadom na charakteristiku obytného súboru Krasňany v spojení so súčasným stavom realitného trhu v regióne, v ktorom sa obytný súbor nachádza neexistuje dostatočný dopyt po takomto druhu nehnuteľnosti napriek snahám o vygenerovanie čo najvyššej trhovej ceny za transparentných súťažných podmienok. Táto skutočnosť neumožňuje reálne Mestu Žilina v krátkom, ani dlhšom časovom období „speňažiť“ v potrebnej výške obytný súbor Krasňany a následne uspokojiť pohľadávku štátu z výťažku z predaja. Zároveň ani dlhodobý nájom daného súboru nehnuteľnosti za existujúcich podmienok realitného trhu v Žiline nie je riešením, nakoľko neumožní v primeranom časovom horizonte uspokojiť pohľadávku štátu voči Mestu Žilina.

Z uvedeného vyplýva, že schopnosť vysporiadania záväzku Mesta Žilina vrátením návratnej finančnej výpomoci štátu sa javí ako minimálna. Súčasne záväzok z vrátenia návratnej finančnej výpomoci výrazne negatívnym spôsobom zasahuje do finančného postavenia mesta a zásadným spôsobom obmedzuje investičné možnosti a rozvoj mesta dnes, ako aj do budúcnosti. Preto vedenie mesta, ako aj manažment spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. súčasne rokovali s MF SR a MH SR o iných možnostiach a variantných spôsoboch riešenia tohto problému.

Výsledkom aktivít vedenia mesta, manažmentu spoločnosti, MF SR a MH SR je uznesenie vlády, ktoré bolo prijaté na rokovaní vlády v Žiline dňa 08.10.2014, kde vláda uložila podpredsedovi vlády, ministrom financií a ministrom hospodárstva realizovať v spolupráci s primátorom Mesta Žilina opatrenia smerujúce k vysporiadaniu návratnej finančnej výpomoci

poskytnutej Mestu Žilina na základe uznesenia vlády SR č. 850/2005 na financovanie výstavby obytného súboru Krasňany zo strany štátu formou vysporiadania pohľadávky voči Mestu Žilina.

Možných riešení vysporiadania tejto pohľadávky štátu voči mestu sa javí hneď niekoľko. Jedným z riešení by mohol byť priamy prevod vlastníctva mesta v obchodnej spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. na štát s následným započítaním vzájomných vzťahov, pričom prípadný rozdiel, ktorý by týmto spôsobom vznikol, bude riešený prostredníctvom štátu a Mestského zastupiteľstva v Žiline. Ďalším z možných variantov riešenia je napríklad prevod majetku spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. na štát, s následným vysporiadaním rozdielov prostredníctvom štátu a Mestského zastupiteľstva v Žiline. Dnes je ťažké priamo predpokladať, ktorý z načrtnutých variantov, prípadne aj iných, bude v konečnom dôsledku prijatý štátom, preto nie je možné celkom spoľahlivo a jednoznačne určiť precízny zoznam všetkých potrebných úkonov, ktoré bude nutné zo strany mesta vykonať. Pre úspešné naplnenie uznesenia vlády a z dôvodu plynulého vysporiadania je preto potrebné splnomocniť primátora Mesta Žilina k všetkým budúcim úkonom s tým spojných tak, aby mesto mohlo flexibilne reagovať a plniť si svoje úlohy v zmysle naplnenia uznesenia vlády zo dňa 08.10.2014 bod bodom B.20.