

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2016

K bodu programu

**VYSPORIADANIE NÁVRATNEJ FINANČNEJ VÝPOMOCI POSKYTNUTEJ  
NA VÝSTAVBU OBYTNÉHO SÚBORU V KRASŇANOCH**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

Mimoriadna finančná komisia

Predkladá:

**Ing. Igor Choma**  
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

**Ing. Karol Krutek**  
vedúci OE Mestského úradu v Žiline

Žilina, december 2016

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2016

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I. schvaľuje:

1. majetkové usporiadanie obytného súboru v Krasňanoch vo vlastníctve spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o., a to prevodom vlastníckeho práva k hnutel'nému aj nehnuteľnému majetku tejto spoločnosti na spol. MH Invest II, s.r.o., IČO 50 021 150, so sídlom Trnavská cesta 100, Bratislava, formou jeho odpredaja za cenu podľa znaleckého posudku,
2. vysporiadanie finančných vzťahov Mesta Žilina so štátom za účelom odpustenia zostávajúcej časti poskytnutej návratnej finančnej výpomoci poskytnutej mestu Žilina v zmysle uznesenia vlády SR č. 850 z 26. októbra 2005 a v zmysle Zmluvy o návratnej finančnej výpomoci pre mesto Žilina č. MF/02564/2005-441 a č. MH SR 616/2005-500-001 v znení neskorších dodatkov,
3. vysporiadanie finančných vzťahov Mesta Žilina so spoločnosťou Obytný súbor Krasňany, s.r.o. vrátane odpustenia zostávajúcej časti návratnej finančnej výpomoci mestom, poskytnutej v zmysle uznesenia vlády SR č. 850 z 26. októbra 2005 a v zmysle Zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov zo dňa 28.10.2015 v znení jej neskorších dodatkov,
4. splnomocnenie a poverenie primátora mesta Žilina na všetky právne a iné úkony spojené s vysporiadaním finančných a majetkových vzťahov medzi mestom Žilina a štátom podľa tohto materiálu,
5. splnomocnenie a poverenie primátora mesta Žilina na všetky právne a iné úkony spojené s vysporiadaním finančných a majetkových vzťahov medzi mestom Žilina a spoločnosťou Obytný súbor Krasňany, s.r.o. podľa tohto materiálu,
6. splnomocnenie a poverenie konateľa spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. na všetky právne a iné úkony spojené s vysporiadaním finančných a majetkových vzťahov voči štátu a/alebo voči štátom určenej spoločnosti ako aj voči mestu podľa tohto materiálu.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina uzatvorilo v roku 2005 so štátom (v zastúpení ministerstvom financií a hospodárstva) zmluvu o návratnej finančnej výpomoci (č. MF/02564/2005-441 a č. MH SR 616/2005-500-001), v znení neskorších dodatkov. Jednalo sa o návratnú finančnú výpomoc určenú na výstavbu obytného súboru v Krasňanoch pre zamestnancov spoločnosti KIA, v celkovej sume 17.573.126,20 €. Návratná finančná výpomoc bola poskytnutá mestu na základe uznesenia vlády SR č. 850 z 26. októbra 2005 a bola splatná do konca júna 2009. Dodatkom č. 1, podpísaným 30. októbra 2010, došlo k predĺženiu doby splatnosti do 31. decembra 2014.

Na základe intenzívnej komunikácie súčasného vedenia mesta s ministerstvom financií a ministerstvom hospodárstva o možnostiach vyriešiť tento záväzok mesta tak, aby v čo možno najmenšej miere poškodil záujmy mesta, bolo dňa 8.10.2014 na výjazdovom rokovaní v Žiline prijaté uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 499, ktorým bolo v časti B.22 uložené 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. Výsledkom uvedeného procesu bolo uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 668/2014 zo 17. decembra 2014, na základe ktorého vláda odpustila mestu 5.840.000,- € a súčasne došlo k posunu splatnosti zostávajúcej sumy záväzku mesta (teda 11.733.126,20 €) do 31. decembra 2016.*

Následne začalo súčasne vedenie mesta opätovne intenzívne vyjednávať najmä s ministerstvom financií o úplnom vysporiadaní celého záväzku mesta. Výsledkom náročných rokovaní je dohoda, ktorá predpokladá vysporiadanie časti záväzku vyplatením a časti záväzku odpustením. Mechanizmus vysporiadania záväzku predpokladá odkúpenie majetku spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. štátnou spoločnosťou v sume znaleckého posudku, následným splatením záväzku spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. voči mestu (z titulu poskytnutej návratnej finančnej výpomoci na výstavbu obytného súboru mestom), s nadväzujúcim splatením záväzku mesta voči štátu. Rozdiel medzi cenou obytného súboru, určenou znaleckým posudkom (znalcom určeným štátom) a zostávajúcou sumou záväzku mesta, bude štátom jednorazovo odpustený. Z dôvodu zabezpečenia plynulého procesu podpisu zmlúv a dodatkov k existujúcim zmluvám, prevodu majetku a prevodu peňazí s tým spojených, a to aj s ohľadom na krátkosť času, je nutné splnomocniť primátora mesta, ako aj konateľa mestskej spoločnosti na všetky úkony s tým spojené, ako aj vydať súhlas s odpustením časti záväzku Obytného súboru Krasňany, s.r.o. voči mestu. Tento materiál ma pozitívny dopad na hospodárenie mesta.

Z dôvodu, že celý mechanizmus podlieha schváleniu vládou Slovenskej republiky, ku ktorému došlo 7.12.2016, sa predkladá materiál v najskoršom možnom termíne.

**Podmienkou úspešného zvládnutia finančného vysporiadania záväzku mesta je to, že celý proces musí prebehnúť ešte v roku 2016.**

## MATERIÁL

### Genéza

Obytný súbor Krasňany bol vybudovaný v rokoch 2005 – 2006 pre účely ubytovania zamestnancov spoločnosti KIA Motors Corporation (*d'alej „KIA“*). Táto spoločnosť (dnes Kia Motors Slovakia, s.r.o.) ho má aj momentálne v prenájme, a to do septembra 2019. Obytný súbor v Krasňanoch vybuďovala 100%-tná dcérska spoločnosť mesta, Obytný súbor Krasňany, s.r.o. a v súčasnosti aj tento majetok prevádzkuje.

Prostriedky na vybudovanie tohto obytného súboru mesto získalo zo štátu vo forme návratnej finančnej výpomoci, poskytnutej mestu na základe Zmluvy o finančnej výpomoci č. MF/02564/2005-441 a č. MH SR 616/2005-500-001 zo dňa 26. októbra 2005. V zmysle uvedenej zmluvy mesto dostalo od štátu sumu 17.573.126,20 €. Celá suma bola splatná najneskôr do 31. júna 2009. Pôvodný mechanizmus z r. 2005 počítal s tým, že v roku 2009 sa obytný súbor odpredá kórejskému investorovi a výnos z nehu bude použitý na úhradu záväzku mesta voči štátu. Keďže nedošlo k odpredaju obytného súboru v Krasňanoch spoločnosti KIA, nebolo možné vrátiť uvedenú sumu štátu v určenom termíne. Z tohto dôvodu došlo len k podpisu Dodatku č. 1, ktorým sa posunula lehota splatnosti do 31. decembra 2014.

Súčasnú vedenie mesta už dlhodobo rokovalo s ministerstvom financií a hospodárstva o možnostiach vyriešenia tohto záväzku mesta voči štátu. Mesto dokonca pristúpilo v roku 2014 k verejnej obchodnej súťaži, cieľom ktorej bolo odpredať majetok spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. minimálne za cenu určenú znalcom. To sa však nepodarilo. Pokus o odpredaj obytného súboru v Krasňanoch (tentoraz už bez určenia minimálnej ceny) sa opakoval aj v roku 2015, s rovnakým výsledkom. Podarilo sa však vyrokovať odpustenie časti záväzku v sume 5.840.000,- €. Odpustenie sa uskutočnilo prostredníctvom Dodatku č. 2 a na základe uznesenia vlády č. 668/2014 zo 17. decembra 2014, ktoré bolo priamym výsledkom rozhodnutia vlády z jej výjazdového rokovania 8.10.2014 v Žiline. Dodatkom č. 2 došlo tiež k posunu splatnosti záväzku do 31. decembra 2016.

Po náročných rokovaní došlo k dohode, vrátane ministerstva hospodárstva, výsledkom ktorého je úplné vyriešenie tejto veci, a to do konca roku 2016.

### **Návrh riešenia:**

Ministerstvo hospodárstva SR má zriadenú obchodnú spoločnosť MH Invest II, s. r. o., v ktorej je jediným spoločníkom. Jednou z činností spoločnosti MH Invest II, s. r. o. je aj správa a údržba obdobného obytného súboru v areáli Chorvátsky Grob - Čierna Voda. Tento obytný súbor si taktiež prenajíma spoločnosť KIA. Z tohto dôvodu a súčasne za účelom efektívnej a hospodárnej správy majetku, bola táto spoločnosť určená, ako spoločnosť, ktorá má nadobudnúť hnutel'ný a nehnuteľný majetok spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o. Týmto krokom by sa teda mali najmä znížiť náklady na správu, prevádzku a údržbu oboch obytných súborov, nakoľko by ich zabezpečovala jedna spoločnosť, vo vlastníctve štátu, ktorá bude zároveň vlastníkom oboch obytných súborov.

Na základe dohody a nevyhnutných analýz bolo ako finálne predložené riešenie, pozostávajúce z odpredaja hnutel'ného a nehnuteľného majetku obytného súboru Krasňany spoločnosti MH Invest II, s. r. o. Tento návrh si vyžiadal a vyžiada nasledovné kroky:

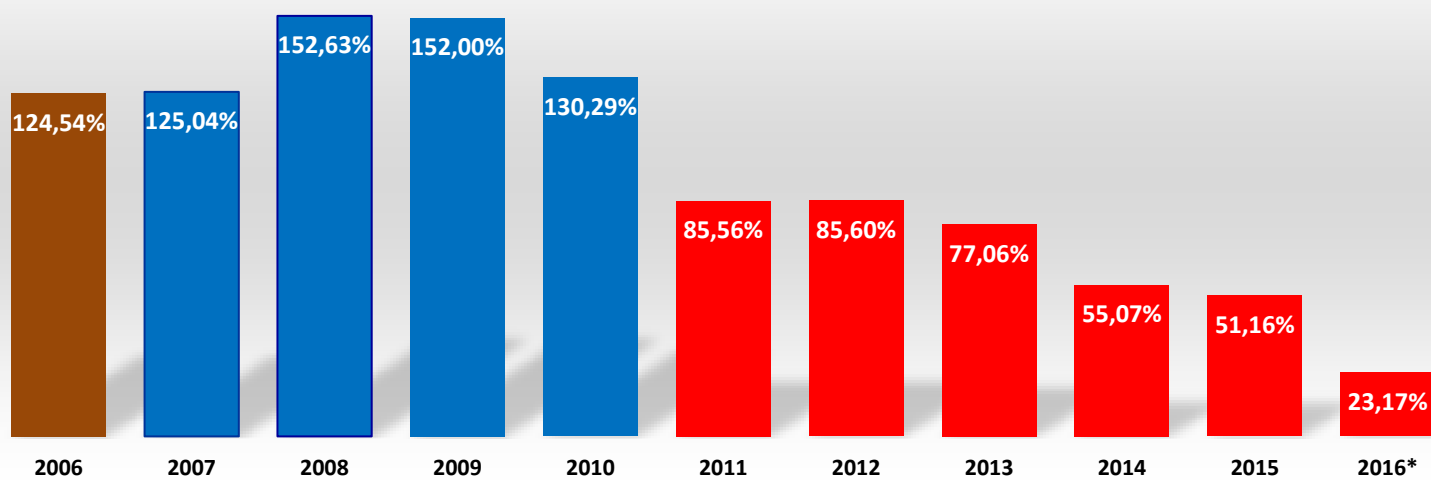
- 1) za účelom určenia reálnej hodnoty - ceny celého majetku spoločnosti Obytný súbor Krasňany, s.r.o., bol vypracovaný znalecký posudok na hodnotu hnutel'ného aj nehnuteľného majetku spoločnosti. Cena určená na základe tohto znaleckého posudku predstavuje sumu 8.621.244,66 € bez DPH, t.j. 10.345.493,59 € s DPH.
- 2) v sume 10.345.494,- € budú štátom vyčlenené finančné prostriedky na navýšenie základného imania spoločnosti MH Invest II, s. r. o.
- 3) uzatvorí sa kúpno-predajná zmluva medzi spoločnosťami MH Invest II, s. r. o. a Obytný súbor Krasňany, s.r.o. na odpredaj hnutel'ného a nehnuteľného majetku, v sume určenej znaleckým posudkom (*ako j uvedené vyššie*) a zabezpečia sa s tým súvisiace všetky právne a iné úkony.
- 4) Obytný súbor Krasňany, s.r.o. splatí svoj záväzok voči mestu Žilina v sume 8.621.244,66 € (*rozdiel je DPH*), pričom mesto Žilina obratom túto sumu uhradí v prospech štátu.
- 5) nakoľko cena majetku obytného súboru v Krasňanoch (*určená znaleckým posudkom bez DPH*) v sume 8.621.244,66 € je nižšia ako záväzok mesta Žilina voči štátu, v sume 11.733.126,20 €, dôjde (*na základe uznesenia vlády*) k odpustenie časti návratnej finančnej výpomoci formou dodatku k existujúcej Zmluve, vrátane jej platných dodatkov, a to v sume 3.111.881,54 €.

Teda sumarizácia:

1. Obytný súbor Krasňany, s.r.o. prevedie svoj majetok (obytný súbor) na štátnu spoločnosť MH Invest II, s.r.o., a to v cene podľa znaleckého posudku,
2. MH Invest II, s.r.o. kúpnu cenu uhradí z prostriedkov, ktoré jej budú poskytnuté štátom na navýšenie kapitálových fondov spoločnosti,
3. Výnos z kúpnej ceny uhradí Obytný súbor Krasňany, s.r.o. Mestu Žilina,
4. Následne Mesto Žilina z uvedenej transakcie uhradí svoj záväzok voči štátu,
5. Zvyšná časť bude mestu štátom odpustená, rovnako ako aj Obytnému súboru Krasňany, s.r.o.,
6. Na konci teda nebude mať mesto záväzok voči štátu a Obytný súbor Krasňany, s.r.o. voči mestu.

Čiastočným splatením tak, ako je uvedené a následným odpustením zostávajúcej časti záväzku mesta, dôjde k zásadnému oddĺženiu mesta, čo má významne pozitívny dopad na hospodárenie mesta, ako aj posudzovanie mesta z pohľadu rizikovosti (*môže to mať napríklad pozitívny dopad na prehodnocovanie úrokových sadzieb pri komerčných úveroch mesta*). Dopad na zadĺženosť mesta je zobrazená v nasledujúcich grafoch (\* - údaje za rok 2016 sú odhadované):

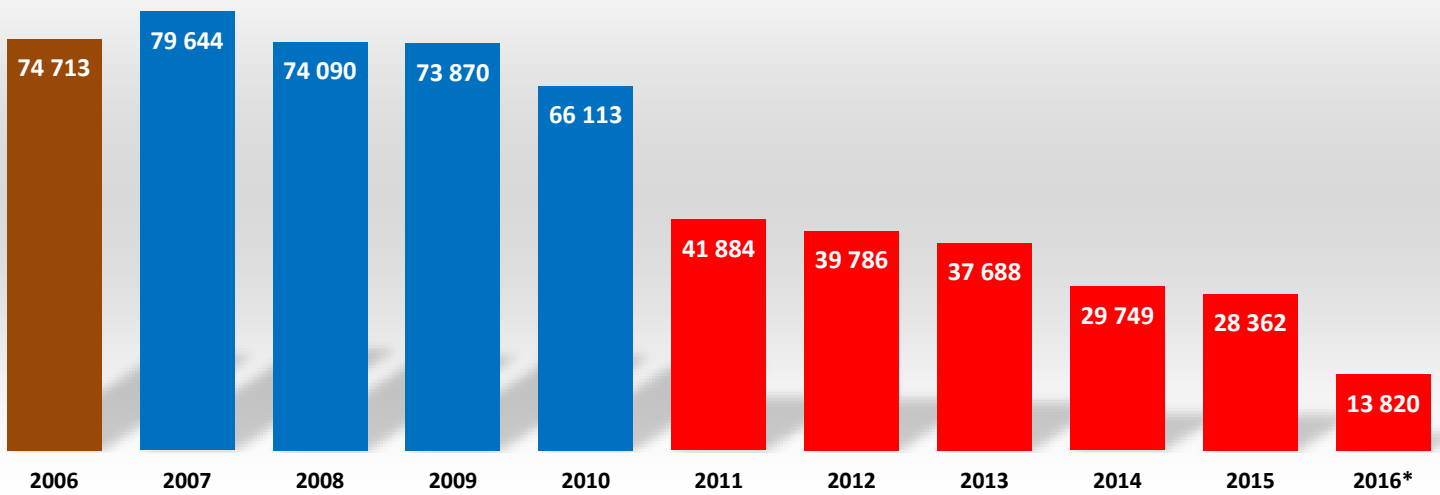
**Suma dlhu mesta v %**



**Graf č. 1** Dopad vysporiadania návratnej finančnej výpomoci spojenej s vybudovaním obytného súboru v Krasňanoch na dlhovú službu<sup>1</sup>

<sup>1</sup> v zmysle § 17 zákona č. 583/2004 Z.z.

**Dlh mesta k 31.12. (bez ŠFRB v tis. €)**



**Graf č. 2** Dopad vysporiadania návratnej finančnej výpomoci spojenej s vybudovaním obytného súboru v Krasňanoch na celkovú sumu dlhu mesta<sup>2</sup>

**Tento materiál má pozitívny dopad na hospodárenie mesta.**

<sup>2</sup> komerčné úvery vrátane záväzkov mesta z projektu KIA, bez úverov zo ŠFRB