

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24. júna 2021**

Založenie obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

Predkladateľ:

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

Zodpovedný:

Mgr. Jakub Kmeť, v. r.
riaditeľ kancelárie primátora

Spracovatelia:

Ing. MSc. Ivan Peschl, poverený vedením
útvaru správy mestských podnikov, v. r.

JUDr. Veronika Ľahká, v. r.
útvar správy mestských podnikov

Mgr. Ján Mazúr, PhD., v. r.
riaditeľ MIB

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Spoločenská zmluva
4. Štúdia uskutočniteľnosti
5. Znalecký posudok 42/2021
6. Podmienky investície do projektu
MKK Grössling v Bratislave

Jún 2021

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

1. založenie obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o., so sídlom Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, ktorej spoločníkmi budú hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava a obchodná spoločnosť National Development Fund II., a.s., so sídlom Grösslingová 44, Bratislava, za účelom revitalizácie a následnej prevádzky mestských kúpeľov Grössling a mestskej knižnice, s podmienkou, že jej založeniu bude predchádzať kladné stanovisko od Protimonopolného úradu SR

2. vklad hlavného mesta do základného imania spoločnosti MKK Grössling s. r. o.:

- a) peňažný vklad vo výške 850 000,- EUR
- b) nepeňažný vklad, nehnuteľnosť: pozemok parcela reg. C KN par. č. 21357, vo výmere 588 m², zapísaný na LV č. 1656, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške 197 500,- EUR, na základe znaleckého posudku č. 42/2021 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD.

3. spoločenskú zmluvu obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

4. za konateľov obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.:

- a) Gábor Bindics
- b) Ing. Martin Neupauer

5. za členov dozornej rady obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o.:

- a) Ing. Ivan Peschl, MSc.
- b)

Dôvodová správa

Jednou z priorit hlavného mesta SR Bratislavy je realizácia projektu „**MKK Grössling v Bratislave**“, ktorý spočíva v zrekonštruovaní budovy Kúpeľov Grössling a jej uvedení do prevádzky ako verejnej infraštruktúry, ktorá bude slúžiť širokej verejnosti ako verejné kúpele, knižnica a kultúrne rezidenčné centrum.

MIB vypracoval overovaciu štúdiu realizovateľnosti a podnikateľský plán na základe dát zo 16 budapeštianskych kúpeľov, dát od Správy telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, dát z energetického auditu a ďalších dostupných zdrojov, z ktorých vyplýva, že projekt je realizovateľný a mal by byť samostatne finančne udržateľný a počas prevádzky oddelený od rozpočtu hlavného mesta. Pri spolufinancovaní hlavného mesta, externého partnera a banky, pri odhadovanej dennej návštevnosti 450 ľudí, by mala byť prevádzka Kúpeľov Grössling finančne udržateľná. Súčasťou finančného modelu je postupné splácanie úveru banke a tiež tvorba rezervy, ktorou sa budú hradiť reinvestície nevyhnutné po dobu 15 rokov fungovania objektov. Projekt bude mať verejný a nie primárne komerčný charakter, čo sa odzrkadlí v cenotvorbe kúpeľov a dostupnosti ponúkaných služieb širokej verejnosti. Predpokladaný čas realizácie projektu je 2021-2026, pričom spustenie prevádzky projektu sa predpokladá na rok 2026. Príjmy generované z infraštruktúry budú prioritne použité na jej prevádzku, údržbu a reinvestície.

V nadväznosti na informácie poskytnuté poslancom a poslankyniam v januári 2021, **hlavnému mestu sa podarilo dosiahnuť predbežnú dohodu o zapojení spolaheľného a bezpečného financovania projektu z externých zdrojov mimo rozpočtu mesta**, čím sa súčasne umožní získanie bankového financovania, nakoľko dôjde k zvýšeniu vlastného kapitálu projektu na úroveň požadovanú bankami. Celková výška finančnej investície, ktorú bude treba preinvestovať na rekonštrukciu kúpeľov, sa odhaduje na 15 mil. eur bez DPH, z čoho 1 mil. eur bez DPH predstavuje náklad na obstaranie projektovej dokumentácie a zabezpečenie autorského dozoru a 14 mil. eur bez DPH na samotnú realizáciu Projektu. Zároveň bol **uvedený návrh priebežne konzultovaný s Protimonopolným úradom SR, ktorý bol bližšie oboznámený s navrhovaným riešením financovania projektu rekonštrukcie vrátane založenia obchodnej spoločnosti, ktorá by projekt realizovala. Vzhľadom na špecifický charakter projektu (založenie obchodnej spoločnosti s kapitálovým vstupom z verejných zdrojov) bolo potrebné uskutočniť viaceré konzultácie s Protimonopolným úradom SR. V súčasnosti sa pripravuje dokumentácia na predloženie oficiálnej žiadosti o stanovisko Protimonopolného úradu SR k uvedenému projektu.**

Predbežná dohoda so zapojením externého financovania projektu spočíva v zapojení štátnej obchodnej spoločnosti Slovak Investment Holding, a. s., so sídlom Grösslingová 44, Bratislava (ďalej len „SIH“), ktorej jediným akcionárom je Slovenská záručná a rozvojová banka a. s., založená Ministerstvom financií SR. SIH je prostredníctvom svojej dcérskej akciovej spoločnosti (fondu) National Development Fund II., a. s. (ďalej len „NDFII“) správcom finančných nástrojov EŠIF pre oblasť kultúrneho a kreatívneho priemyslu. Vzhľadom k tomu, že projekt rekonštrukcie Kúpeľov Grössling predpokladá vybudovanie mestskej knižnice a kultúrneho rezidenčného centra, SIH prostredníctvom NDFII môže poskytnúť investíciu do projektu vo forme peňažného vkladu do základného imania novozaloženej spoločnosti, ktorej účelom bude rekonštrukcia a následná prevádzka kúpeľov Grössling a mestskej knižnice. Zapojením NDFII do projektu vo forme poskytnutia peňažného vkladu vo výške 4,1 mil. eur sa zníži potreba projektového financovania pre hlavné mesto a súčasne sa tým umožní získať bankový úver na zvyšnú sumu (cca 10 mil. eur).

Na základe uvedeného má hlavné mesto záujem založiť so spoločnosťou National Development Fund II., a. s., spravovanou SIHom, novú obchodnú spoločnosť MKK Grössling s.r.o., ktorej predmetom činnosti bude revitalizácia a následná prevádzka mestských kúpeľov Grössling a mestskej knižnice. Hlavné mesto vloží do tejto spoločnosti nehnuteľnosti – pozemky a stavby kúpeľov Grössling, ako aj súvisiaci park na Medenej ulici a časti súvisiacich komunikácií, projekt revitalizácie celého objektu kúpeľov ako aj finančné prostriedky doposiaľ alokované na projekt (všetko v celkovej hodnote cca 8,3 mil. eur). NDFII investuje finančné prostriedky v hodnote 4,1 mil. eur.

Zapojenie Slovak Investment Holdingu, a. s., prostredníctvom fondu NDFII má nasledovné výhody:

- Umožňuje kompletne financovanie projektu nielen vďaka investícii SIHu, ale aj vďaka tomu, že umožňuje získať dodatočný bankový úver, nakoľko sa zvyšujú vlastné zdroje projektu. Bez zvýšenia vlastných zdrojov projektu (buď z prostriedkov mesta alebo iných partnerov) alebo bez prípadnej záruky mesta za záväzky spoločnosti z úveru, by nebolo možné získať bankový úver;
- SIH je dôveryhodnou štátnou akciovou spoločnosťou – spravuje viaceré štátne fondy a cez ne aj európske štrukturálne a investičné fondy (tzv. investičné nástroje), ktoré sa zapájajú aj v prípade kúpeľov Grössling;
- SIH má v prípade kúpeľov Grössling zladenú investičnú politiku s hlavným mestom – investícia má za cieľ umožniť vznik kultúrnej infraštruktúry, ktorou sa de facto podporí aj vznik kúpeľnej časti projektu;
- Investícia SIHu predstavuje vklad do základného imania, je preto v zásade nenávratná – prípadný exit SIHu bude riešený dohodou s hlavným mestom. Hlavné mesto bude mať súčasne predkupné právo na podiel SIHu pre prípad, že by mal SIH záujem svoj obchodný podiel na spoločnosti predať.

Detaily o navrhovanej spoločnosti:

Obchodné meno:	MKK Grössling s.r.o.
Sídlo:	Primaciálne námestie 1, Bratislava
Spoločníci:	Hlavné mesto SR Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava National Development Fund II., a. s., so sídlom Grösslingová 44, Bratislava (fond spravovaný spoločnosťou Slovak Investment Holding, a. s., so sídlom Grösslingová 44, Bratislava)
Základné imanie pri vzniku:	1. vklad HMB: a) peňažný vo výške 850 000,- eur b) nepeňažný vklad, nehnuteľnosť: pozemok parcela reg. C KN par. č. 21357, vo výmere 588 m ² , zapísaný na LV č. 1656, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške 197 500,- EUR, na základe znaleckého posudku č. 42/2021 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD. 2. vklad NDFII: peňažný vo výške 500 000,- eur
Hlasovacie práva / obchodný podiel:	1. HMB – 67,69% 2. NDFII - 32,31%
Konatelia (nom. HMB):	Gábor Bindics Ing. Martin Neupauer

Konanie za spoločnosť: konať a podpisovať v mene spoločnosti sú oprávnení vždy len dvaja konatelia spoločne

Dozorná rada: 2 nominanti HMB + 1 nominant NDFII

Po dopracovaní znaleckých posudkov na nehnuteľnosti bude základné imanie spoločnosti na jeseň roku 2021 navýšené nasledovne:

1. HMB:
 - a) nepeňažný vklad: nehnuteľnosti (pozemky a stavby) kúpeľov Grössling s odhadovanou hodnotou 6,7 mil. eur bez DPH a nehnuteľnosti (pozemky príjazdových komunikácií a súčasných parkovacích miest na Medenej ulici v okolí kúpeľov Grössling) s odhadovanou hodnotou 258 000,- eur bez DPH
 - b) peňažný vklad vo výške cca 200 000,- eur
2. NDFII: peňažný vklad vo výške 3,6 mil. eur

Na základe výšky vkladov spoločníkov bude hlavné mesto majoritným spoločníkom s viac ako 2/3 podielom na hlasovacích právach. Zároveň hlavné mesto bude mať predkupné právo na kúpu podielu NDFII v prípade, že by sa druhý spoločník rozhodol zo spoločnosti vystúpiť.

Architektonická súťaž na realizáciu rekonštrukcie bola ukončená v októbri 2020, víťazom sa stal ateliér OPPS architettura z Talianska, ktorý najlepšie naplnil zadanie a tiež bol najlepšie hodnotený z pohľadu expertov z KPU. Po ukončení súťaže začalo hlavné mesto priame rokovacie konanie s víťazným ateliérom k zmluvným podmienkam na vypracovanie projektovej dokumentácie v troch stupňoch a výkon odborného autorského dohľadu. **S cieľom, aby do rokovaní s víťazmi súťaže (vrátane ich zazmluvnenia) a zároveň do rokovaní s bankami o poskytnutí úveru mohla čo najskôr vstúpiť novozaložená spoločnosť MKK Grössling s.r.o., je potrebné, aby mestské zastupiteľstvo na júnovom zasadnutí prerokovalo jej založenie a vyslovilo s ním súhlas.** Samotné založenie spoločnosti okrem schválenia v mestskom zastupiteľstve vyžaduje s ohľadom na spôsob financovania aj kladné stanovisko Protimonopolného úradom SR podľa § 8 ods. 2 zákona č. 358/2015 Z. z. o štátnej pomoci (t.j. či príslušné opatrenie štátnej pomoci spĺňa podmienky na jeho poskytnutie podľa osobitného predpisu pre skupinové výnimky – GBER).

Podľa § 11 ods. 4 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave mestskému zastupiteľstvu je vyhradené zriaďovať, zrušovať a kontrolovať rozpočtové a príspevkové organizácie celomestského charakteru a na návrh primátora vymenúvať a odvolávať ich riaditeľov, zakladať a zrušovať obchodné spoločnosti a iné právnické osoby a schvaľovať zástupcov do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovať majetkovú účasť v inej právnickej osobe.

Podľa § 17 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy mestské zastupiteľstvo schvaľuje vklady majetku hlavného mesta do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.

Podľa § 17 ods. 4 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v prípade, že hlavné mesto vlastní cenné papiere, majetkové podiely alebo

vkłady v právnických osobách, vykonáva práva vyplývajúce z ich vlastníctva za hlavné mesto primátor hlavného mesta samostatne, pokiaľ nie je v tomto nariadení ustanovené inak.

Podľa § 17 ods. 5 písm. d) Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na výkon práv hlavného mesta podľa odseku 4 sa vyžaduje predchádzajúce prerokovanie mestským zastupiteľstvom v prípadoch vymenovania členov štatutárnych a kontrolných orgánov, mestské zastupiteľstvo schvaľuje zástupcov hlavného mesta do týchto orgánov.

Na základe uvedených ustanovení zákona a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta, s cieľom urýchliť a zabezpečiť plynulú realizáciu projektu revitalizácie kúpeľov Grössling a mestskej knižnice, predkladáme návrh na založenie obchodnej spoločnosti MKK Grössling s.r.o. a schválenie prvých orgánov spoločnosti.

SPOLOČENSKÁ ZMLUVA

Spoločnosti

MKK Grössling s. r. o.

OBSAH

Článok	Strana
1. Výklad	3
2. Založenie, obchodné meno a sídlo Spoločnosti.....	4
3. Spoločníci.....	4
4. Predmet podnikania Spoločnosti	4
5. Základné imanie Spoločnosti, vklady Spoločníkov	5
6. Obchodné podiely.....	5
7. Orgány Spoločnosti	6
8. Valné zhromaždenie	6
9. Konatelia	8
10. Rozdelenie zisku.....	9
11. Rezervný fond	9
12. Zvýšenie a zníženie základného imania	10
13. Kapitálový fond z príspevkov Spoločníkov	10
14. Zrušenie a likvidácia Spoločnosti.....	10
15. Záverečné ustanovenia	10

SPOLOČENSKÁ ZMLUVA SPOLOČNOSTI MKK Grössling s. r. o. (ďalej len Spoločenská zmluva) UZATVORENÁ MEDZI:

- (1) **National Development Fund II., a.s.**, akciová spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 47 759 224, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 5948/B (ďalej len „**NDF II.**“); a
- (2) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, právnická osoba založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 00 603 481 (ďalej ako „**Hlavné mesto Bratislava**“),

spoločne označovaní v texte ako **Spoločníci** a každý samostatne ako **Spoločník**.

1. VÝKLAD

- 1.1 Pojmy s veľkým začiatočným písmenom uvedené v tejto Spoločenskej zmluve majú nasledovný význam:

Kapitálový fond má význam daný v článku 14.

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

Pracovný deň znamená každý deň, ktorý nie je dňom pracovného pokoja podľa zákona číslo 241/1993 Z.z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch, v znení neskorších predpisov.

Prevod má význam daný v článku 6.3.

Spoločnosť má význam daný v článku 2.1.

Spriaznená osoba znamená vo vzťahu k príslušnej osobe:

- (a) akúkoľvek osobu, ktorá priamo alebo nepriamo ovláda danú osobu; alebo
- (b) akúkoľvek osobu, ktorá je priamo alebo nepriamo ovládaná danou osobou; alebo
- (c) akúkoľvek osobu, ktorá je priamo alebo nepriamo ovládaná osobou uvedenou v písmene (a) vyššie,

pričom pojem ovládaná osoba a ovládajúca osoba sa vykladá v súlade s bodom 1.2 nižšie.

Ťarcha znamená zmluvné záložné právo, zákonné záložné právo, zabezpečovací prevod práva, predkupné právo v akejkoľvek podobe (iné než podľa tejto Zmluvy), alebo inú formu zabezpečia s obdobnými účinkami.

Dohoda spoločníkov znamená Dohodu medzi NDF II. a Hlavným mestom Bratislava.

- 1.2 Pre účely tejto Spoločenskej zmluvy je spoločnosť **ovládanou spoločnosťou** iného subjektu (jej **ovládajúceho subjektu**) a pojem **ovládaný** alebo **ovládanie** sa vykladá primerane, ak tento iný subjekt:

- (a) má väčšinu hlasovacích práv v nej; alebo
- (b) má právo, buď samostatne alebo na základe dohody s ostatnými spoločníkmi alebo členmi, menovať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu a dozornej rady (ak bola zriadená); alebo
- (c) je jej spoločníkom alebo členom a ovláda sám alebo spolu so inými osobami na základe dohody s ostatnými spoločníkmi alebo členmi väčšinu hlasovacích práv v nej.

1.3 V tejto Spoločenskej zmluve je odkaz na článok odkazom na článok tejto Spoločenskej zmluvy, ibaže z tejto Spoločenskej zmluvy vyplýva opačný zámer.

2. ZALOŽENIE, OBCHODNÉ MENO A SÍDLO SPOLOČNOSTI

2.1 Spoločníci týmto zakladajú MKK Grössling s. r. o. ako spoločnosť s ručením obmedzeným podľa § 105 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len **Spoločnosť**).

2.2 Obchodné meno Spoločnosti je: MKK Grössling s. r. o.

2.3 Sídlo Spoločnosti je: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

3. SPOLOČNÍCI

3.1 Spoločníci v Spoločnosti sú:

- (a) **National Development Fund II., a.s.**, akciová spoločnosť založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 47 759 224, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 5948/B; a
- (b) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, právnická osoba založená a existujúca podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, so sídlom Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 00 603 481.

4. PREDMET PODNIKANIA SPOLOČNOSTI

4.1 Spoločnosť sa zakladá za účelom revitalizácie kúpeľov Grössling, mestskej knižnice a ich následnej prevádzky s cenotvorbou zabezpečujúcou dostupnosť využívania ponúkaných služieb pre širokú verejnosť. Predmet podnikania Spoločnosti je:

- (a) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- (b) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu v rozsahu voľných živností;
- (c) prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu;
- (d) prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- (e) organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;

- (f) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- (g) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- (h) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- (i) administratívne služby;
- (j) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

5. ZÁKLADNÉ IMANIE SPOLOČNOSTI, VKLADY SPOLOČNÍKOV

5.1 Základné imanie Spoločnosti je 1 547 500,- EUR a pozostáva z nasledujúcich peňažných a nepeňažných vkladov Spoločníkov do základného imania Spoločnosti:

- (a) NDF II.: peňažný vklad do základného imania Spoločnosti v celkovej výške 500 000,- EUR; a
- (b) Hlavné mesto Bratislava:
 - 1. peňažný vklad do základného imania Spoločnosti vo výške 850 000,- EUR
- (c) 2. nepeňažný vklad – nehnuteľnosť - pozemok parcela reg. C KN parc. číslo 21357, s výmerou 588m², zapísaný na LV č. 1656, obec Bratislava, k.ú. Staré mesto, ktorý sa započítava na vklad spoločníka vo výške 197 500,- eur, určenej podľa Znaleckého posudku č. 42/2021 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD.

5.2 Každý Spoločník je povinný splatiť svoj vklad do pätnásť (15) Pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Spoločenskej zmluvy na účet správcu vkladu (NDF II.) vedený v číslo IBAN: [...], kód SWIFT: SPSRSKBA, vedený v Štátnej pokladnici, Radlinského 32, P.O.BOX 13, 810 05 Bratislava 15, Slovenská republika a doručiť v tejto lehote správcovi vkladu vyhlásenie o splatení nepeňažného vkladu. Vklady Spoločníkov teda budú splatené v plnom rozsahu pri založení Spoločnosti a pred zápisom Spoločnosti do obchodného registra. Spoločník, ktorý nesplati svoj vklad vo vyššie stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania vo výške 10% p.a.

5.3 Hlavné mesto Bratislava súhlasí s tým, aby spoločnosť nepeňažný vklad užívala po jej vzniku s tým, že vlastnícke právo spoločnosť nadobudne k nepeňažnému vkladu jeho zápisom do katastra nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava.

5.4 Správcom vkladov Spoločníkov pri založení Spoločnosti bude NDF II.

6. OBCHODNÉ PODIELY

6.1 Obchodný podiel predstavuje práva a povinnosti Spoločníka a im zodpovedajúcu účasť na Spoločnosti. Výška obchodného podielu Spoločníka sa určuje podľa pomeru vkladu Spoločníka k základnému imaniu Spoločnosti.

6.2 Každý Spoločník môže mať iba jeden obchodný podiel. Spoločnosť nemôže nadobúdať vlastné obchodné podiely, pokiaľ Obchodný zákonník neustanovuje inak.

6.3 S výnimkou podľa článku 6.4, Spoločník má právo predať, darovať, postúpiť, previesť, vymeniť, zriadiť Ťarchu alebo inak naložiť so svojim obchodným podielom, vcelku alebo sčasti

(zahŕňajúc aj rozdelenie obchodného podielu) (ďalej len **Prevod**) výlučne so súhlasom valného zhromaždenia.

6.4 Súhlas valného zhromaždenia na Prevod podľa článku 6.3 sa nevyžaduje v nasledujúcich prípadoch Prevodu obchodného podielu:

- (a) prevod zo strany NDF II. na ktorúkoľvek Spriaznenú osobu NDF II. ; a
- (b) prevod výlučne medzi Spoločníkmi.

6.5 V prípade zámeru NDF II previesť obchodný podiel na inú, ako Spriaznenú osobu alebo osobu spoločníka, hlavné mesto Bratislava má predkupné právo na tento obchodný podiel. O svojom zámere previesť svoj obchodný podiel je NDF II povinný informovať písomne konateľov spoločnosti a uviesť čiastku, za akú chce svoj obchodný podiel predať. Predkupné právo musí Hlavné mesto Bratislava uplatniť písomne u konateľov do 60 dní, odkedy mu bolo doručené písomné oznámenie konateľov o zámere NDF II predať obchodný podiel. V prípade, ak si hlavné mesto Bratislava uplatní svoje predkupné právo na obchodný podiel, NDF II, ktorý prevádza svoj obchodný podiel je povinný uzavrieť zmluvu o prevode obchodného podielu s hlavným mestom Bratislava. NDF II nie je oprávnený predať tretej osobe obchodný podiel za nižšiu cenu, než akú uviedol v oznámení konateľom spoločnosti. Ak poruší tento záväzok, považuje sa súhlas valného zhromaždenia s prevodom obchodného podielu za zrušený.

7. ORGÁNY SPOLOČNOSTI

Spoločnosť má nasledovné orgány:

- (a) valné zhromaždenie; a
- (b) konateľov; a
- (c) dozorná rada.

8. VALNÉ ZHROMAŽDENIE

8.1 Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti. Každý Spoločník je členom valného zhromaždenia. Valné zhromaždenie rozhoduje o všetkých činnostiach Spoločnosti spôsobom stanoveným v Obchodnom zákonníku a v tejto Spoločenskej zmluve. Valné zhromaždenie je oprávnené vyhradiť si právo rozhodovať aj o veciach, ktoré inak spadajú do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti.

8.2 Valné zhromaždenie má výlučné právo rozhodovať o nasledovných veciach:

- (a) Prevod obchodného podielu v Spoločnosti s výnimkami podľa článku 6.4;
- (b) zriadenie záložného práva na obchodný podiel v Spoločnosti zo strany ktoréhokoľvek Spoločníka;
- (c) akákoľvek zmena Spoločenskej zmluvy;
- (d) prijatie alebo zmena stanov Spoločnosti;
- (e) zvýšenie alebo zníženie základného imania Spoločnosti;

- (f) vytvorenie kapitálového fondu Spoločnosti z príspevkov Spoločníkov, schválenie príspevkov do kapitálového fondu, schválenie vyplatenia prostriedkov z kapitálového fondu Spoločnosti;
- (g) schválenie zlúčenia, splynutia alebo rozdelenia Spoločnosti;
- (h) predaj podniku alebo predaj časti podniku Spoločnosti;
- (i) zmena právnej formy Spoločnosti;
- (j) rozhodnutie o zrušení a likvidácii Spoločnosti a menovaní likvidátora;
- (k) akákoľvek zmena predmetu činnosti Spoločnosti;
- (l) vymenovanie a odvolanie konateľa Spoločnosti;
- (m) vymenovanie a odvolanie prokuristu Spoločnosti;
- (n) vymenovanie alebo odvolanie audítora Spoločnosti;
- (o) schválenie riadnej účtovnej závierky alebo mimoriadnej účtovnej závierky Spoločnosti;
- (p) distribúcie zisku a úhrada strát Spoločnosti;
- (q) distribúcie iných vlastných zdrojov Spoločnosti; a
- (r) akákoľvek iná záležitosť, ktorú do právomoci valného zhromaždenia zveruje príslušný právny predpis.

8.3 Valné zhromaždenie rozhoduje aj o iných veciach, ktoré do jeho pôsobnosti zveruje zákon alebo táto Spoločenská zmluva, a ktoré nie sú v kompetencii iných orgánov Spoločnosti.

8.4 Každý Spoločník je oprávnený zúčastňovať sa zasadnutí valného zhromaždenia. Spoločník sa zúčastňuje na valnom zhromaždení osobne alebo v zastúpení splnomocnencom na základe písomnej plnej moci. Splnomocnencom nesmie byť konateľ alebo člen dozornej rady. Ak má Spoločnosť jediného Spoločníka, všetky právomoci valného zhromaždenia vykonáva podľa § 132 Obchodného zákonníka jediný Spoločník.

8.5 Počet hlasov každého zo Spoločníkov na valnom zhromaždení Spoločnosti (a pre účely písomných rozhodnutí spoločníkov prijatých mimo valného zhromaždenia Spoločnosti) zodpovedá jeho vkladu do základného imania Spoločnosti.

8.6 Na prijatie rozhodnutia Spoločníkov na valnom zhromaždení Spoločnosti (a pre účely písomných rozhodnutí spoločníkov prijatých mimo valného zhromaždenia Spoločnosti) sa vyžaduje prítomnosť Spoločníka (Spoločníkov), ktorý má (individuálne alebo agregátne spolu s ďalšími Spoločníkmi) aspoň polovicu všetkých hlasov všetkých Spoločníkov Spoločnosti. Valné zhromaždenie rozhoduje 100% väčšinou všetkých hlasovacích práv o veciach v zmysle čl. 8.2 písm. (b), (e), (f), (g), (h), (i) a (j) v zmysle tejto Spoločenskej zmluvy, alebo aj v iných veciach, o ktorých to Dohoda spoločníkov ustanoví.

8.7 S výnimkou, ak príslušné právne predpisy vyžadujú vyššiu väčšinu hlasov, na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia Spoločníkov na valnom zhromaždení Spoločnosti (a pre účely písomných rozhodnutí spoločníkov prijatých mimo valného zhromaždenia Spoločnosti) sa vyžaduje súhlas protestnej väčšiny prítomných hlasov Spoločníkov Spoločnosti.

- 8.8 Konatelia zvolávajú riadne zasadnutie valného zhromaždenia tak, aby sa uskutočnilo v termíne do šiestich mesiacov po skončení každého účtovného obdobia.
- 8.9 Valné zhromaždenie sa zvoláva písomnou pozvánkou, ktorá sa doručí každému Spoločníkovi doporučenou poštou alebo kuriérom najmenej dva týždne pred dňom jeho konania. Ak to Spoločník vopred odsúhlasí, pozvánka na zasadnutie valného zhromaždenia mu môže byť doručená aj e-mailom,
- 8.10 Valné zhromaždenie sa môže uskutočniť aj v prípade, že sa spôsob pozvania, lehoty a termíny uvedené v odseku 8.9 vyššie nedodržia, ak sa valného zhromaždenia zúčastnia všetci Spoločníci a súhlasia s jeho konaním a navrhovaným programom.
- 8.11 Spoločníci môžu prijímať uznesenia aj mimo valného zhromaždenia podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka a tohto článku. Každý konateľ alebo Spoločník (bez ohľadu na hodnotu vkladov do základného imania Spoločnosti) môže doručiť každému Spoločníkovi písomný návrh uznesenia, ktoré by malo byť prijaté Spoločníkmi mimo valného zhromaždenia a v návrhu uviesť lehotu, v ktorej má každý Spoločník poslať svoj písomný súhlas alebo nesúhlas s navrhovaným uznesením. Písomný súhlas alebo nesúhlas sa musí doručiť ktorémukoľvek z konateľov Spoločnosti na adresu sídla Spoločnosti. Ak Spoločník nedoručí svoj súhlas alebo nesúhlas v lehote špecifikovanej v návrhu uznesenia, jeho hlasovanie sa bude počítať ako nesúhlas s navrhovaným uznesením. Konatelia upovedomia každého Spoločníka bez zbytočného odkladu po uplynutí lehoty špecifikovanej v návrhu uznesenia o výsledkoch hlasovania o navrhovanom uznesení.

9. KONATELIA

- 9.1 Spoločnosť má jedného alebo viacerých konateľov.
- 9.2 Konateľov menuje a odvoláva valné zhromaždenie.
- 9.3 Medzi úlohy konateľov patrí predovšetkým:
- (a) zabezpečenie vedenia záznamov a účtovných kníh ;
 - (b) zabezpečenie vypracovania účtovnej závierky Spoločnosti;
 - (c) zabezpečenie podávania povinných daňových priznaní a iných povinných správ vyžadovaných právnymi predpismi Slovenskej republiky alebo právom Európskej únie;
 - (d) zabezpečenie otvorenia, vedenia a zatvorenia bankových účtov Spoločnosti; a
 - (e) zvolávanie valných zhromaždení spoločníkov Spoločnosti.
- 9.4 Prvými konateľmi Spoločnosti sú:
- (a) Gábor Bindics, ...
 - (b) Ing. Martin Neupauer, ...
- 9.5 Konatelia konajú v mene Spoločnosti spoločne. Ak príslušné právne predpisy alebo táto Spoločenská zmluva vyžadujú pre konkrétny úkon Spoločnosti predchádzajúci súhlas valného zhromaždenia alebo schválenie dozornou radou, konatelia zabezpečia takýto súhlas pred vykonaním príslušného úkonu.

10. DOZORNÁ RADA

- 10.1 Spoločnosť má 3 členov dozornej rady.
- 10.2 Členov dozornej rady menuje a odvoláva valné zhromaždenie.
- 10.3 Medzi úlohy dozornej rady patrí predovšetkým:
- (a) dohliada na činnosť konateľov;
 - (b) nahliada do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontroluje tam obsiahnuté údaje Spoločnosti;
 - (c) preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu;
 - (d) podáva správy valnému zhromaždeniu najmenej raz ročne; a
 - (e) členovia dozornej rady majú právo požadovať od konateľov informácie a vysvetlenia o všetkých záležitostiach Spoločnosti a nahliadať do všetkých obchodných a účtovných kníh a iných dokladov Spoločnosti
- 10.4 Na členov dozornej rady sa vzťahuje zákaz konkurencie (§ 136 Obchodného zákonníka) a ustanovenia § 135a Obchodného zákonníka sa použijú primerane.
- 10.5 Prvými členmi dozornej rady sú:
- (a) Ing. Ivan Peschl, ...
 - (b)
 - (c)

11. ROZDELENIE ZISKU

Spoločníci majú právo na podiel na zisku Spoločnosti podľa pomeru svojich splatených vkladov k základnému imaniu Spoločnosti.

12. REZERVNÝ FOND

- 12.1 Spoločnosť pri svojom založení nevytvára rezervný fond.
- 12.2 Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v ročnej účtovnej závierke za rok, v ktorom bol prvýkrát vytvorený zisk. Minimálna výška rezervného fondu predstavuje 5% z čistého zisku. V nasledujúcich rokoch Spoločnosť doplní rezervný fond o sumu vo výške 5% z čistého zisku Spoločnosti vykázaného v ročnej účtovnej závierke a to až pokiaľ rezervný fond nedosiahne výšku 10% základného imania Spoločnosti.
- 12.3 O použití rezervného fondu rozhodnú konatelia v súlade s § 67 ods. 1 Obchodného zákonníka.

13. ZVÝŠENIE A ZNÍŽENIE ZÁKLADNÉHO IMANIA

- 13.1 Základné imanie možno zvýšiť alebo znížiť výlučne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého v súlade s ustanoveniami tejto Spoločenskej zmluvy, a za ďalších podmienok stanovených Obchodným zákonníkom.

14. KAPITÁLOVÝ FOND Z PRÍSPEVKOV SPOLOČNÍKOV

- 14.1 Spoločnosť pri svojom založení vytvára kapitálový fond z príspevkov spoločníkov Spoločnosti podľa §123 ods. 2 v spojení s §217a Obchodného zákonníka (ďalej ako **Kapitálový fond**).
- 14.2 Spoločníci uzavretím tejto Spoločenskej zmluvy výslovne schvaľujú vytvorenie Kapitálového fondu Spoločnosti.
- 14.3 Kapitálový fond Spoločnosti sa bude dopĺňať a príspevky Spoločníkov do Kapitálového fondu Spoločnosti sa budú plniť výlučne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého v súlade s ustanoveniami tejto Spoločenskej zmluvy.
- 14.4 Spoločnosť môže prerozdeliť prostriedky z Kapitálového fondu Spoločnosti len medzi Spoločníkov podľa §123 ods. 2 v spojení s §217a Obchodného zákonníka, a to výlučne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého v súlade s ustanoveniami tejto Spoločenskej zmluvy, a za ďalších podmienok stanovených Obchodným zákonníkom.

15. ZRUŠENIE A LIKVIDÁCIA SPOLOČNOSTI

- 15.1 Spoločnosť zanikne v deň jej výmazu z obchodného registra.
- 15.2 Spoločníci majú právo na podiel na likvidačnom zostatku Spoločnosti podľa pomeru svojich splatených vkladov k základnému imaniu Spoločnosti.

16. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 16.1 Predpokladané náklady spojené so založením a vznikom Spoločnosti sú 1.000 EUR.
- 16.2 Spoločnosť neposkytne žiadne výhody osobám zúčastneným na založení a vzniku Spoločnosti a na činnostiach spojených so získaním oprávnenia Spoločnosti na podnikanie.

Za **National Development Fund II., a.s.**
Bratislava

Dňa _____

Meno:
Funkcia: predseda predstavenstva

Za **Hlavné mesto Slovenskej republiky**

Dňa _____

Meno: Ing. arch. Matúš Vallo
Funkcia: primátor

Za **National Development Fund II., a.s.**

Dňa _____

Meno: Ing. Peter Dittrich, PhD.
Funkcia: podpredseda predstavenstva

3	750 visitors			500 visitors			625 visitors		
	SIH investment 4,1mil EUR			SIH investment 4,1mil EUR			SIH investment 4,1mil EUR		
	1.option 1% interest rate			2.option 1% interest rate			3.option 1% interest rate		
	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y
Development costs without VAT	13 793 076,00			13 793 076,00			13 793 076,00		
Operation Costs without VAT	842 400,00			842 400,00			842 400,00		
Income from operations without VAT	2 027 012,50			1 447 741,67			1 782 741,67		
Income from City budget				0,00			0,00		
Investor SIH	0,00			0,00			0,00		
City Dotation	0,00			0,00			0,00		
Income Loan	9 692 028,00			9 692 028,00			9 692 028,00		
Diff cash flow	-2 916 435,50			-3 495 706,33			-3 160 706,33		
Reinvestment Fund (200EUR/25y/m2)		640 000,00	960 000,00		640 000,00	960 000,00		0,00	0,00
1.year Loan payment	843 170,28			345 670,28			644 170,28		
Subtotal loan and reinvest fund	843 170,28			345 670,28			644 170,28		
Free cash flow before tax	-3 759 605,78			-3 841 376,61			-3 804 876,61		
Depreciation building	344 826,90			344 826,90			344 826,90		
Tax base	746 615,32			172 344,49			595 514,77		
Tax to pay	149 323,06			34 468,90			119 102,95		
Free cash flow	-3 908 928,84			-3 875 845,51			-3 923 979,57		

3	750 visitors			500 visitors			625 visitors		
	SIH investment 4,1mil EUR			SIH investment 4,1mil EUR			SIH investment 4,1mil EUR		
	1.option 2% interest rate			2.option 2% interest rate			3.option 2% interest rate		
	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y	Y1 EUR	Total 10y	Total 25y
Development costs without VAT	13 793 076,00			13 793 076,00			13 793 076,00		
Operation Costs without VAT	842 400,00			842 400,00			842 400,00		
Income from operations without VAT	2 027 012,50			1 447 741,67			1 782 741,67		
Income from City budget				0,00			0,00		
Investor SIH	0,00			0,00			0,00		
City Dotation	0,00			0,00			0,00		
Income Loan	9 692 028,00			9 692 028,00			9 692 028,00		
Diff cash flow	-2 916 435,50			-3 495 706,33			-3 160 706,33		
Reinvestment Fund (200EUR/25y/m2)		640 000,00	960 000,00		640 000,00	960 000,00		0,00	0,00
1.year Loan payment	936 340,56			342 340,56			639 340,56		
Subtotal loan and reinvest fund	936 340,56			342 340,56			639 340,56		
Free cash flow before tax	-3 852 776,06			-3 838 046,89			-3 800 046,89		
Depreciation building	344 826,90			344 826,90			344 826,90		
Tax base	653 445,04			77 174,21			406 174,21		
Tax to pay	130 689,01			15 434,84			81 234,84		
Free cash flow	-3 983 465,07			-3 853 481,73			-3 881 281,73		

Bath/Library - operation incomes	
	/year
SUM ticket 750	1 979 012,50
SUM ticket 625	1 734 741,67
SUM ticket 500	1 399 741,67
Library and bath bistro	48 000,00
SUMSUM 750	2 027 012,50
SUMSUM 625	1 782 741,67
SUMSUM 500	1 447 741,67
Bath-operation costs	
	/year
Energy costs	238 815,00
Staff costs	842 400,00
Development cost 750	945 797,50
Development cost 625	701 526,67
Development cost 500	366 526,67
For the sustainability, approx investment 200 EUR after 25 years of use. (8000 m2, 2120 basement, 5880 above ground) SUM 1.600.000	
10y	640 000,00
25y	960 000,00

		m2	Costs of reconstruction	Sum	SIH
x	Library reconstruction	2280		2 080 000,00	2 080 000,00
	basement - reconstruction	240	700	168 000,00	
	above ground part - reconstruction	1715	900	1 543 500,00	
	above ground part - new building	95	1700	161 500,00	
	residency - reconstruction	230	900	207 000,00	
	Library residency accesories	2280	200	456 000,00	456 000,00
x	Park	1165		111 950,00	111 950,00
	paved surfaces	465	150	69 750,00	
	entrance ramps, stairs, terraces	45	210	9 450,00	
	greenery, waterbound pathways, gravel sidewalks	655	50	32 750,00	
x	Bath	5510		6 429 000,00	
	basement - reconstruction	1880	900	1 692 000,00	
	basement - new building	25	2400	60 000,00	
	above ground part - reconstruction	3380	1200	4 056 000,00	1 253 098,00
	above ground part - new building	225	1800	405 000,00	
	bath office/technology - weinwurm	240	900	216 000,00	
x	Technolgical background and other			2 417 280,00	
	basement - reconstruction - technological background	1150	550	632 500,00	200 000,00
	city bath buffer zone (common atrium between interactive zone, resting zone and outside pool).	116	1020	118 320,00	
	paved areas - terraces, residential roof, courtyard	456	240	109 440,00	
	on the ground - greenery, waterbound pathways, gravel sidewalks	310	42	13 020,00	
	outdoor pool (water surface area)	40	2200	88 000,00	
	<i>pool area (water surface area)</i>	520	2800	1 456 000,00	
	Sum + 20% (annual price rise reserve 2x3% , heritage reserve 14%)			13 793 076,00	4 101 048,00
	Taxes 20%			16 551 691,20	

Sum_number of visitors BP BA AT			
Bath/Spa/Swimming pool	water surface	Number of visitors/ day	Staff
Dandár Budapest	193,00	400,00	32
Gellért Budapest	711,00	1 800,00	75
Széchenyi Budapest	2 698,00	5 300,00	153
Kiraly Budapest	100,4	260,00	19
Amalienbad, Vienna	450,00	700,00	54
Pasienky - public 50m pool	630,00	252,00	x
Petrzalska plavaren	645,00	600,00	24
Aquapark Senec	910,00	440,00	x
Grössling	510,00	500-750	35-40

winter avarage
annual avarage

pricing / opening times			
		price	opening times
Bratislava			
Pasienky	pool	4, 00	8.00-20.00
Rosnička	summer pool	4, 50	9.00-20.00
	saunas	2 hours- 8, 90/ 3 hours- 10,40	day- 15.00-22.00 saturday- 13.00-22.00 sunday- 13.00-20.00
Delfin	summer pool	4, 00	9.00-20.00
	saunas (3 hours)	9, 90	workday 12.00-22.00weekend- 10.00-20.00
Petržalka swimming pool	swimming and relax pool (1 hour)	1,5 hours 4,00-5,00	workday 6.00-22.00weekend- 9.00-21.00
	saunas (2 hour)	pool +sauna - 7, 50	workday 13.30-21.30weekend- 9.00-20.30
hotel Nivy	swimming and relax pool (1 hour)	5, 00	10.00-22.00
	saunas (2 hours, 5 saunas)	pool +sauna- 12, 00	10.00-22.00
Central, Bory mall	pool	4, 00	workday 6.00-22.00weekend- 8.00-22.00
	saunas	pool +sauna - 5, 00	workday 6.00-22.00 weekend- 8.00-22.00
abroad			
Berlin liquidroom	pool (2 hours)	day- 17, 50 weekend - 20, 00	workday 9.00-24.00 weekend- 9.00-01.00
	saunas (2 hours)	brkday - 20, 00 vikend - 22, 50	workday 9.00-24.00 weekend- 9.00-01.00
Prague Jedenáctka Chodov	pool	80 min 4, 58 120 min 6, 11	workday 6.30-21.00weekend 8.00-21.00
	saunas	5.00- 6, 88from 15.00 - 9, 55	10.00-21.00
Prague Homolka	pool + sauna + gym (1,5 hour)	5,73	workday 7.00-21.00weekend 10.00-20.00
Brno Kraví hora	pool (1 hour)	3, 70	9.00-21.00
	saunas (1,5 hour)	7,82	workday 15.30-21.30weekend 14.30-20.30
Vienna, Amalienbad	pool and saunas	19, 90	09.00-18.00/21.00
Vienna, Fischauer Thermalbad	pool	10, 00	9.00-20.00
	saunas	le day- 15, 00 3 hours- 10, 00	14.00-22.00
Vienna Therme Wien	spa (3 hours)	lockers - 20, 50 cabin 22, 50	9.00-20.00
Budapest Dandár	ALLIN	9	workday 6:00-21:00
	bath	7	weekday 9:00-20:00
	sunas	2	
	cabin usage	2	
Budapest Gellért (after covid)	All-weekdays	13	
	All-weekend and holidays	15	8:00-20:00
	cabin usage	3,3	
Budapest Gellért (before covid)	All-weekdays	21	
	All-weekend and holidays	22	6:00-20:00
	cabin usage	1,5	

[illegible]

[illegible]

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2101648 zo dňa 05.05.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 42/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel bankového a grantového financovania a nepeňažného vkladu do základného imania.

Počet strán (z toho príloh) : 11 (z toho 4 strany príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

2. Účel znaleckého posudku:

Bankové a grantové financovanie a nepeňažný vkladu do základného imania.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

18.05.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.05.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2101648, zo dňa 05.05.2021, schválená dňa 05.05.2021 (originál a vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 1656, zo dňa 30.05.2021, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 30.05.2021, kat. územie Staré Mesto (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon číslo 513/1991 Zb. z 05.11.1991- Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou. Obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
21357	588	ostatná plocha	29	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4153.

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe alebo na priloženom CD.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe alebo na priloženom CD.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 18.05.2021 za účasti zástupcu zadávateľa- Ing. arch. Kataríny Bergerovej. Architektka, Metropolitný inštitút Bratislavy. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemku, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia informácia alebo iná dokumentácia nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k parcele číslo 21357 je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza v historickom centre Bratislavy. Jedná sa o rovinné územie s historickými stavbami občianskej a bytovej vybavenosti, z juhovýchodnej strany v susedstve s objektom bývalých kúpeľov Grössling, kde mesto Bratislava prichádza so zámerom obnoviť pôvodnú funkciu kúpeľov, pridať k nim nové formy kultúrno- komunitných aktivít a otvoriť tak priestor verejnosti. V pešej dostupnosti do 5 minút je veľmi dobrá občianska vybavenosť a inštitúcie národného významu- Miestny úrad Bratislava- Staré Mesto, Slovenské Národné múzeum, osobný prístav, Slovenská národná galéria, Slovenské národné divadlo, ďalej množstvo prevádzok obchodu, služieb, gastro, a pod. Hustá sieť MHD- električky, autobus, trolejbus.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemku je limitujúce vzhľadom na jeho tvar, veľkosť, polohu. Jedná sa o súčasť verejného priestoru- po obvode parcela je využívaná na pozdĺžne parkovanie, ostatná časť zatravnená s parkovou zeleňou. Iné využitie aktuálne nie je reálne predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako ostatná plocha v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Staré Mesto. Je rovinný, približne trojuholníkového tvaru, z časti zastavaný- po jeho obvode spevnenými asfaltovými plochami a ostatná časť je lemovaná betónovými obrubníkmi výšky asi 350 mm a v priestore sa nachádza parková zeleň a stromy. Prístup je z okolitých miestnych verejných komunikácií- Kúpeľná a Medená ulica. V mieste sú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, teplovod, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,40- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave. Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,70 z dôvodu tvaru, polohy, obmedzeného využitia- súčasť verejného priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21357	ostatná plocha	588	588,00	1/1	588,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,40 * 0,70$	6,0726
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,0726$	403,16 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 588,00 \text{ m}^2 * 403,16 \text{ €/m}^2$	237 058,08 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, pre účel bankového a grantového financovania a nepeňažného vkladu do základného imania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 30.05.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

237 000,00 Eur

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, vrátane dane z pridanej hodnoty.

Posúdenie nepeňažného vkladu:

Pre spracovanie znaleckého posudku zadávateľ nepredložil žiadne také relevantné doklady, z ktorých by bolo možné zrealizovať posúdenie vyžadované v zmysle § 59, ods. 3 Obchodného zákonníka.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 21357, k. ú. Staré Mesto - parc. č. 21357 (588 m ²)	237 058,08
Všeobecná hodnota celkom	237 058,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	237 000,00

Slovom: Dvestotridsaťsedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 30.5.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS2101648 zo dňa 11.01.2021 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z LV č. 1656 k. ú. Staré Mesto- strana č. 1 z 34 (1xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 4xA4

Strana č. 7
Strana č. 8
Strana č. 9
Strana č. 10
STRANA č. 7 - 10

PODMIENKY INVESTÍCIE DO PROJEKTU: MKK Grössling v Bratislave

PONUKA URČENÁ:	Slovak Investment Holding, a. s. („SIH“)
TÝKAJÚCA SA PROJEKTU:	MKK Grössling v Bratislave („Projekt“)
MAJITEĽ PROJEKTU:	Hlavné mesto SR Bratislava („Hlavné mesto“)
KOORDINÁTOR PROJEKTU:	Príspevková organizácia Hlavného mesta Metropolitný inštitút Bratislavy („MIB“)
SIH SPRAVUJE FOND:	National Development Fund II., a. s. („NDFII“)

Tento návrh obsahuje podmienky poskytnutia peňažnej investície SIH prostredníctvom NDFII do Projektu.

1. Základný popis cieľov Projektu

Cieľom Projektu je zrekonštruovanie budovy Kúpeľov Grössling v Bratislave, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta, a jej uvedenie do prevádzky ako verejnej infraštruktúry. Táto budova bude slúžiť širokej verejnosti ako verejné kúpele, knižnica a kultúrne rezidenčné centrum. Okrem hlavného účelu budú v budove kúpeľov poskytované pre návštevníkov doplnujúce služby ako napr. kaviareň, priestory pre usporadúvanie spoločenských podujatí a pod. Súčasťou Projektu je aj rekonštrukcia príľahlých verejných priestorov, špecificky parku na Medenej ulici.

Projekt bude mať verejný a nie primárne komerčný charakter. Príjmy generované z infraštruktúry budú prioritne použité na jej prevádzku, údržbu a reinvestície. Využitie na verejné účely bude prispôbená aj cenová politika pre využívanie poskytovaných služieb verejnosťou.

2. Súčasný stav Projektu

V súčasnosti Hlavné mesto v rámci Projektu realizuje nevyhnutné sanačné práce objektu kúpeľov.

MIB vypracoval overovaciu štúdiu realizovateľnosti a podnikateľský plán Projektu, z ktorých vyplýva, že Projekt je realizovateľný a mal by byť samostatne finančne udržateľný a oddelený od rozpočtu Hlavného mesta. MIB spolu s Hlavným mestom zároveň zrealizovali architektonickú súťaž na architektonické riešenie Projektu.

Následnú komplexnú rekonštrukciu Kúpeľov Grössling na základe projektovej dokumentácie víťazného návrhu z architektonickej súťaže bude zabezpečovať novo zriadená obchodná spoločnosť MKK Grössling s. r. o. (Spoločnosť) v spolupráci s Hlavným mestom a MIBom. MIB vystupuje v pozícii koordinátora týchto procesov.

3. Dôvod zapojenia SIHu do Projektu

MIB (Hlavné mesto) v súčasnosti hľadá na realizáciu Projektu externé zdroje financovania, primárne bankové financovanie. Celková výška finančnej investície, ktorú bude treba preinvestovať na rekonštrukciu kúpeľov, sa odhaduje na 15 mil. eur bez DPH, z čoho 1 mil. eur bez DPH predstavuje náklad na obstaranie projektovej dokumentácie a 14 mil. eur bez DPH na samotnú realizáciu Projektu.

SIH je štátnou obchodnou spoločnosťou – správcom finančných nástrojov EŠIF (NDFII), okrem iného v oblasti kultúrneho a kreatívneho priemyslu, investujúcim do podnikov v tejto oblasti. Nakoľko Projekt predpokladá vybudovanie mestskej knižnice a kultúrneho rezidenčného centra, SIH prostredníctvom NDFII poskytne Projektu investíciu (peňažný vklad) do základného imania Projektu vo výške 4,1 mil. eur, čím by sa potreba projektového financovania znížila na 10,6 mil. eur bez DPH pri zvýšení vlastných zdrojov Projektu.

4. Podiely spoločníkov

Hlavné mesto a SIH prostredníctvom NDFII poskytnú svoje vklady do Spoločnosti nasledovne:

K založeniu Spoločnosti s predpokladaným dátumom v júli 2021 vklady:

- a) Alokované investičné náklady spoločníka Hlavné mesto vo výške cca 850 000 eur (peňažný vklad);
- b) Nehnuteľnosti – park na Medenej ulici v okolí Kúpeľov Grössling, pre ktorý má Hlavné mesto znalecký posudok s hodnotou 197 500 eur bez DPH (nepeňažný vklad);
- c) Alokované investičné náklady spoločníka NDFII vo výške 500 000 eur (peňažný vklad);

Vklady spoločníkov na jeseň 2021:

- d) Nehnuteľnosti (pozemky a stavby) Kúpeľov Grössling, pre ktoré v súčasnosti Hlavné mesto vypracúva znalecký posudok s odhadovanou hodnotou cca v hodnote 6,7 mil. eur bez DPH (nepeňažný vklad);
- e) Alokované investičné náklady spoločníka Hlavné mesto vo výške cca 200 000 eur (peňažný vklad);
- f) Nehnuteľnosti – pozemky príjazdových komunikácií a súčasných parkovacích miest na Medenej ulici v okolí Kúpeľov Grössling, pre ktoré v súčasnosti Hlavné mesto vypracúva znalecký posudok s odhadovanou hodnotou cca 258 000 eur bez DPH (nepeňažný vklad);
- g) Alokované investičné náklady spoločníka NDFII vo výške 3,6 mil. eur (peňažný vklad);

Príloha č. 1 obsahuje kapitalizačnú tabuľku Spoločnosti.

NDFII vloží do Spoločnosti peňažný vklad vo výške 4,1 mil. eur. Podmienkou investície SIHu je preinvestovanie peňažného vkladu poskytnutého zo strany SIHu Spoločnosťou výlučne na časti Projektu *knižnica a kultúrne rezidenčné centrum*, vzhľadom k pravidlám programového obdobia 2014-2020 EÚ. Aby sa investícia NDFII mohla považovať za oprávnenú (podľa pravidiel EŠIF) a vyčerpanú (teda preinvestovanú), bude dôležité ju minúť na aktivity konkrétne stanovené v zmluve, pričom Spoločnosť bude musieť byť schopná výdavky na dané aktivity zdokladovať. Podiely spoločníkov v Spoločnosti budú stanovené pomerom medzi hodnotou vkladov jednotlivých spoločníkov, pričom v prípade nepeňažných vkladov sa hodnota určí znaleckými posudkami.

5. Správa Spoločnosti

Spoločnosť bude založená na účely rekonštrukcie Kúpeľov Grössling a následnej prevádzky a údržby v súlade s popisom cieľov Projektu uvedenom v bode 1. Spoločnosť bude založená na dobu neurčitú.

Spoločnosť bude mať dvoch konateľov. Hlavné mesto si vyhradzuje právo nominovať všetkých konateľov Spoločnosti a zabezpečovať tak obchodné vedenie Spoločnosti bez ohľadu na výšku svojho podielu. Spoločnosť bude mať dozornú radu. Dozorná rada bude mať troch členov, z ktorých dvoch nominuje Hlavné mesto (jeden bude zástupca mestského zastupiteľstva, jeden bude zástupca magistrátu) a jedného nominuje NDFII.

Ostatné parametre správy Spoločnosti budú principiálne nastavené v súlade so štandardnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s odchýlkami uvedenými v tomto dokumente.

6. Spôsob ukončenia účasti SIH v Projekte

V základných právnych dokumentoch Spoločnosti budú špecifikované finančné a právne podmienky, za akých NDFII bude môcť ukončiť svoju účasť na Spoločnosti, resp. predať svoj podiel.

Hlavné mesto bude mať predkupné právo na kúpu podielu NDFII. Pôvodná hodnota podielu, ktorý bude predmetom predkupného práva, bude navýšená ku dňu jeho predaja o infláciu/iné fixné percento alebo bude jeho predajná cena stanovená na základe znaleckého posudku. Presné znenie predkupného práva bude definované v budúcej Dohode spoločníkov. Na uplatnenie tohto práva budú zohľadnené zákonné postupy a lehoty, ktoré Hlavné mesto ako subjekt územnej samosprávy musí dodržiavať podľa platnej legislatívy.

7. Orientačný harmonogram realizácie Projektu

Architektonická súťaž bola ukončená v októbri 2020, pričom po jej ukončení začalo Hlavné mesto priame rokovacie konanie s víťazom súťaže na vypracovanie projektovej dokumentácie v troch stupňoch a výkon odborného autorského dohľadu, ktoré prevezme po založení Spoločnosť.

Založenie Spoločnosti sa predpokladá v júli 2021 a je podmienené kladným stanoviskom od Protimonopolného úradu SR podľa § 8 ods. 2 zákona č. 358/2015 Z.z. o štátnej pomoci (t.j. že príslušné opatrenie štátnej pomoci spĺňa podmienky na jeho poskytnutie podľa osobitného predpisu pre skupinové výnimky – GBER). Po založení Spoločnosti sa predpokladá pokračovanie začatých rokovaní s bankami za účelom zabezpečenia kompletného financovania rekonštrukcie kúpeľov; t. j. Spoločnosť s podporou Hlavného mesta, SIHu a MIBu zabezpečí iné zdroje financovania, ktoré pokryjú celkovú výšku investície cca 14 mil. eur bez DPH, resp. cca 10 mil. eur bez DPH po investícii NDFII.

Spoločnosť bude verejne obstarávať rekonštrukčné práce Kúpeľov Grössling po zabezpečení financovania Projektu a vklade všetkých vkladov strán do Spoločnosti. Predpokladaný čas realizácie Projektu je 2021-2025, pričom spustenie prevádzky Projektu sa predpokladá na rok 2026.¹

8. Záväznosť a dôvernosť

Tieto podmienky investície do Projektu sú nezáväzné, ale vyjadrujú ambíciu strán rokovať po získaní potrebných súhlasov (mestské zastupiteľstvo, Protimonopolný úrad) smerom k ich naplneniu v právne záväznej dokumentácii. Tieto podmienky nie sú dôverné.

9. Prílohy

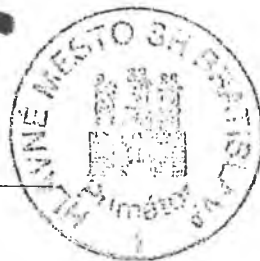
- a) Kapitalizačná tabuľka pre investície do Spoločnosti MKK Grössling s. r. o.

Hlavné mesto SR
Bratislava

V Bratislave dňa:



Ing. Arch. Matúš Vallo
Primátor



Slovak Investment
Holding, a. s.

V Bratislave dňa: 21.6.2021



Ing. Peter Ditrach, PhD.
Podpredseda predstavenstva



Ing. Miloš Ješko
Člen predstavenstva

¹ Kúpele: 1. fáza - 2024, 2. fáza - 2025, knižnica: 2023, park: 2021/2022
Term sheet Projektu MKK Grössling

Príloha č. 1: Kapitalizačná tabuľka pre investície do MKK Grössling s. r. o.

Spoločník	Vklad	Júl 2021	Obchodný podiel	Nové upísané vklady (jeseň 2021)	Vklady do ZI (finálny stav)	Obchodný podiel (finálny stav)
Hlavné mesto	Spolu	1 047 500 €	67,69%	7 191 667 € *	8 239 167 €	66,77%
	Peňažný vklad 1	850 000 €			850 000 €	
	Nehnuteľnosti 1 (park Medená - posudok)	197 500 €			197 500 €	
	Nehnuteľnosti 2 (stavby, pozemky kúpele - odhad)			6 733 333 €	6 733 333 €	
	Nehnuteľnosti 3 (komunikácie Medená - odhad)			258 333 €	258 333 €	
	Peňažný vklad 2			200 000 €	200 000 €	
SIH (NDFII)	Spolu	500 000 €	32,31%	3 600 000 €	4 100 000 €	33,23%
	Peňažný vklad 1	500 000 €			500 000 €	
	Peňažný vklad 2			3 600 000 €	3 600 000 €	
Total		1 547 500 €	100,00%	10 791 667 €	12 339 167 €	100,00%

*v prípade nových vkladov Hlavného mesta ide pri nepeňažných vkladoch o predpokladané hodnoty. Preto peňažný vklad 2 Hlavného mesta bude v závislosti od cien stanovených znaleckým posudkom upravený tak, aby jeho celkový nový vklad predstavoval 7 191 667 €.