



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 31.3.2022

Číslo záznamu: MAG 114208/2022
Spisový znak: AL1
Skartačná lehota: S3

Návrh Dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci

Predkladateľ:

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová v.r.
námestníčka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Výpis komisie MsZ
4. Výpis zo zasadnutia komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ zo dňa 16.3.2022
5. Výpis zo zasadnutia komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania MsZ zo dňa 23.3.2022

Zodpovedný:

MSc. Juraj Mach v.r.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Mgr. Monika Burdová v.r.
vedúca oddelenia rozvoja bývania

Marec 2022

Kód uznesenia
8.1

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

predložený návrh Dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci.

PRÍLOHA UZNESENIA

Dodatok č.1
k Zmluve o spolupráci č. MAG [●]
vo vzťahu k projektu [●]

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a



Dodatok č. 1
k Zmluve o spolupráci č. MAG [●]
vo vzťahu k projektu [●]

(ďalej len „**Dodatok**“)

Zmluvné strany:

- (1) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 603 481, zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom, bankové spojenie: [●], číslo účtu: [●], DIČ: 2020372596, IČ DPH: SK2020372596

(ďalej len „**Mesto**“),

a

- (2) [●], so sídlom [●], Slovenská republika, IČO: [●], spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu [●], Oddiel: [●], vložka č.: [●], zastúpenou [●], [●], bankové spojenie: [●], číslo účtu: IBAN [●], DIČ: [●], IČ DPH: [●]

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

Úvodné ustanovenia

- (A) Mesto a Developer uzatvorili dňa [●]. januára 2022 Zmluvu o spolupráci č. [●] (ďalej len „**Zmluva**“).
- (B) Vzhľadom na to, že Developer má záujem poskytnúť Mestu zabezpečenie vo forme záložného práva na nehnuteľnosti, ktoré majú byť následne predmetom Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a vo vzťahu ku ktorým je preto predpokladaný nárast ich hodnoty, majú Zmluvné strany záujem dohodnúť sa na zmene vybraných ustanovení Zmluvy vo vzťahu k Zabezpečeniu.
- (C) Pokiaľ sa v tomto Dodatku neuvádza inak, všetky pojmy s veľkým začiatočným písmenom použité v tomto Dodatku (vrátane vyššie uvedených úvodných ustanovení) majú význam uvedený v Zmluve.

1. Predmet Dodatku

1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že definícia pojmu „Záložné právo“ v „časti 1 Definície a výklad pojmov“ v Zmluve sa v celom rozsahu nahrádza nasledovným znením:

„Záložné právo“ znamená v katastri nehnuteľností zapísané záložné právo v prvom rade v prospech Mesta na vybraných nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby (ktorých všeobecná hodnota zodpovedá minimálne sume (i) 55 % neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v prípade ak je predmetom záložného práva výlučne nehnuteľnosť (nehnutelnosti) vo vzťahu ku ktorej má prísť k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP

podľa tejto Zmluvy) alebo (ii) 100 % neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v prípade, ak je predmetom záložného práva nehnuteľnosť (nehnutel'nosti) vo vzťahu ku ktorej nemá prísť k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP podľa tejto Zmluvy)) zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (Odškodnenie a sankcie)), a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam).“

2. Spoločné a záverečné ustanovenia

2.1 Tento Dodatok nadobudne platnosť dňom jeho podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť v deň splnenia poslednej z nasledovných podmienok (podmienky musia byť splnené kumulatívne):

- (a) zverejnenie Dodatku na webovej stránke Mesta alebo inak v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; a
- (b) schválenie Dodatku Zastupiteľstvom.

2.2 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tohto Dodatku sa riadia slovenskými právnymi predpismi.

2.3 Ak niektoré ustanovenia tohto Dodatku nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tohto Dodatku.

2.4 Ustanovenia Zmluvy nedotknuté Dodatkom ostávajú naďalej v platnosti a účinnosti.

2.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok prečítali, jeho zneniu porozumeli, znenie Dodatku je určité a zrozumiteľné, že obsah Dodatku je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany tento Dodatok podpisujú.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,
ako Mesto

[●],
ako Developer

V Bratislave dňa _____ 2022

V Bratislave dňa _____ 2022

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

[●]
[●]
[●]

Dôvodová správa

Uznesením č. 1099/2021 zo dňa 16.12.2021 bola zastupiteľstvom schválená Zmluva o spolupráci s developermi, ktorej výsledkom je spolupráca mesta a súkromného sektora. Táto spolupráca spočíva v zmene územného plánu pre možnosť vyššej výstavby bytov pre developera, a s tým súvisiacou časťou odovzdania nadhodnoty mestu v podobe bytov.

Zmluva o spolupráci umožňuje zabezpečiť záväzky developera nasledujúcimi formami zábezpeky: ručenie, vinkulácia peňažných prostriedkov na účte, banková záruka a záložné právo k nehnuteľnostiam.

V zmysle Zmluvy o spolupráci musí suma vinkulovaných peňažných prostriedkov ako aj výška bankovej záruky zodpovedať minimálne 25% zabezpečovanej nadhodnoty. Pri záložnom práve, však Zmluva vyžaduje záloh so všeobecnou hodnotou vo výške 100% zabezpečovanej nadhodnoty a pri ručení zmluva neobmedzuje zodpovednosť ručiteľa iba na časť zabezpečovanej nadhodnoty.

Traja developeri zo šiestich sa na nás obrátili s možnosťou zmeny hodnoty zálohu – zníženie zabezpečenia nadhodnoty z pôvodných 100%.

S kolegami sme sa snažili preveriť infláciu cien pozemkov v daných lokalitách. Získali sme informáciu, že vývoj cien za posledný rok v Bratislave narástol o 17% (napríklad z 237 eur/m² na 277 eur/m²). Nepredpokladáme však, že každý rok bude cena pozemkov tak narastať, ale ak by sme vychádzali z 13% nárastu cien, tak by sme sa na 100% zabezpečenie dostali v priebehu roka 2027 (viď. prehľad). V prípade situácie, že ceny budú neustále tak narastať, ako v roku 2021, tak by sme sa pri 17% navýšení dostali už na viac ako 100% zabezpečenie v roku 2026 (viď. prehľad).

nadhodnota	55%	13%	13%	13%	13%	13%	
	ZÁBEZPEKA	2023	2024	2025	2026	2027	
Agátová	2 255 409,00	1 240 474,95	1 401 736,69 €	1 583 962,46 €	1 789 877,58 €	2 022 561,67 €	2 285 494,69 €
AGADU	4 844 151,00	2 664 283,05	3 010 639,85 €	3 402 023,03 €	3 844 286,02 €	4 344 043,20 €	4 908 768,82 €
CORWIN	7 281 378,00	4 004 757,90	4 525 376,43 €	5 113 675,36 €	5 778 453,16 €	6 529 652,07 €	7 378 506,84 €
GRUNT	2 827 224,00	1 554 973,20	1 757 119,72 €	1 985 545,28 €	2 243 666,17 €	2 535 342,77 €	2 864 937,33 €
GRUNT	964 404,00	530 422,20	599 377,09 €	677 296,11 €	765 344,60 €	864 839,40 €	977 268,52 €

nadhodnota	55%	17%	17%	17%	17%	
	ZÁBEZPEKA	2023	2024	2025	2026	
Agátová	2 255 409,00	1 240 474,95	1 451 355,69 €	1 698 086,16 €	1 986 760,81 €	2 324 510,14 €
AGADU	4 844 151,00	2 664 283,05	3 117 211,17 €	3 647 137,07 €	4 267 150,37 €	4 992 565,93 €
CORWIN	7 281 378,00	4 004 757,90	4 685 566,74 €	5 482 113,09 €	6 414 072,31 €	7 504 464,61 €
GRUNT	2 827 224,00	1 554 973,20	1 819 318,64 €	2 128 602,81 €	2 490 465,29 €	2 913 844,39 €
GRUNT	964 404,00	530 422,20	620 593,97 €	726 094,95 €	849 531,09 €	993 951,38 €

Predpokladáme, že rast hodnoty pozemkov sa bude postupne zvyšovať vďaka rastu cien nehnuteľností v Bratislave, ktorý je spôsobený nedostatkom bytov, a napokon aj plánovanou zmenou územného plánu daných lokalít. Všeobecná hodnota záložného práva (pozemkov) sa bude určovať na základe súčasných možností jeho využitia. Keďže vychádzame z predpokladu, že developer vstupuje do spolupráce s mestom v záujme zhodnotenia svojich pozemkov, **výnos z nich po zmene ÚP bude vyšší** ako za súčasného územného plánu, t. j. aj hodnota pozemkov umožňujúca tento nárast výnosov z projektu bude vyššia, čím po zmene ÚP dôjde k zvýšeniu hodnoty zálohu oproti jej výške v čase zriadenia záložného práva.

Nevýhody ostatných foriem zabezpečenia z pohľadu vybraných developerov, ktorí požadujú zmenu hodnoty zálohu v čase zriadenia záložného práva:

- vinkulácia – ide o viazanie významnej sumy peňažných prostriedkov na pomerne dlhé obdobie, ktoré developer môže využiť inak (produktívne);
- banková záruka - je zdĺhavé rokovanie s bankou z dôvodu nezvyčajnej dĺžky doby platnosti bankovej záruky a najmä náklady na zriadenie bankovej záruky, ktoré za dobu jej predpokladanej platnosti narastú do nie zanedbateľnej výšky.

Výhoda záložného práva ku pozemkom, ktoré sú predmetom zmeny ÚP pre mesto:

- skutočná hodnota týchto pozemkov sa po zmene ÚP zvýši;
- predpokladaná inflácia v sektore nehnuteľností by mala zvyšovať hodnotu zabezpečeného pozemku;
- znalecký posudok oceňuje hodnotu pozemku ešte k času pred zmenou ÚP.

Developeri na základe vyššie uvedeného navrhovali, aby sa pri záložnom práve zmenila Zmluva tak, že všeobecná hodnota záložného práva bude min. 40% výšky zabezpečovanej nadhodnoty. Ich návrh vychádza z 25%-ného limitu pri vinkulácii a bankovej záruke. Bankovú záruku a vinkuláciu peňažných prostriedkov na účte považujú developeri, vzhľadom na ich nevýhody, iba za krajné riešenia zábezpeky. Z pohľadu mesta nie je možné porovnávať požadovanú výšku zabezpečenia pri vinkulácii a bankovej záruke s hodnotou založeného pozemku, keďže pri prípadnom vymáhaní pohľadávky zo strany mesta nie je možné zaručiť predaj pozemku za znaleckú cenu.

Po konzultáciách Oddelenia rozvoja bývania, hlavného ekonóma - pána Luptáka a riaditeľa Metropolitného inštitútu Bratislavy - pána Mazúra s externou právnou kanceláriou je náš záver taký, že navrhujeme prijať zníženie požadovanej výšky hodnoty zálohu na nie menej ako 55% z čiastky nadhodnoty, ale aj to len za predpokladu určenia hodnoty zálohu ku dňu vzniku záložného práva, kedy sa bude preukazovať hodnota založených pozemkov znaleckým posudkom k času pred zmenou ÚP. Vzhľadom na to, že predmetom zálohu bude môcť byť len pozemok, ktorý je predmetom zmeny ÚP a na ktorom bude musieť byť záložné právo mesta v prvom rade, je možné očakávať nárast hodnoty zabezpečenia v čase. Podľa vyššie uvedených údajov, ak by cena pozemkov rástla minimálne tak dobre ako v roku 2021, teda vo výške 17%, očakávame, že rozdiel 100% hodnoty zabezpečenia nastane v priebehu roka 2026. Avšak tiež chceme upozorniť na to, že **rast cien nehnuteľností je síce dlhodobý trend, ale nikto to nevie garantovať**. Zámerom je, aby sme do 6-8 rokov od podpisu zmluvy mali celkovú výšku nadhodnoty krytú (naplnenie zámeru bude samozrejme záležať od trhových faktorov ako aj vývoja celkovej ekonomickej situácie). V prípade poskytnutia záložného práva v podobe pozemku vo vzťahu ku ktorému nemá byť realizovaná zmena ÚP, zostane ponechaná požadovaná výška hodnoty zálohu vo výške 100% z čiastky nadhodnoty.

Na základe vyššie uvedeného sa predkladá návrh na schválenie Dodatku č. 1 k Zmluve o spolupráci, ktorý mení výšku hodnoty zálohu ku dňu poskytnutia zabezpečenia na 55% z čiastky nadhodnoty.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 288/2022 zo dňa 17. 03. 2022 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci.

Výpis

Z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 16.03.2022 o 16:00

Uznesenie č. 5

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy schváliť predložené zmeny Dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci, zo dňa 16.12.2021.

Hlasovanie:

prítomní: 13, za: 13, proti: 0, zdržal sa: 0

Komisia bola uznášaniaschopná a návrh uznesenia bol prijatý.

Ing. Tatiana Kratochvílová, v. r.
predsedníčka
komisie

Za správnosť opisu:

JUDr. Andrej Fekete, PhD., v. r.
v Bratislave 16.03.2022

KOMISIA SOCIÁLNYCH VECÍ, ZDRAVOTNÍCTVA A ROZVOJA BÝVANIA

Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy

Výpis

zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 23.03.2022

K bodu 6:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Návrh Dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci, ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

Uznesenie:

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schváliť predložené zmeny Dodatku č. 1 ku Zmluve o spolupráci, zo dňa 16.12.2021.

Hlasovanie:

prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát

V Bratislave 24.03.2022