

Dôvodová správa

Spoločnosť MKK Grössling s. r. o, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99, IČO: 54 288 801 (ďalej len „MKK Grössling“ alebo „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou, ktorej spoločníkmi sú National Development Fund II., a.s. IČO: 47 759 224, so sídlom Grösslingová 44, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09 (ďalej len „NDFII“) a Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, so sídlom Primaciálne námestie 1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 814 99 (ďalej len „Hlavné mesto“).

Hlavným účelom založenia spoločnosti je revitalizácia a následná prevádzka mestských kúpeľov Grössling aestskej knižnice.

Základné imanie spoločnosti je vo výške 14.276.500 EUR a pozostáva z peňažných a nepeňažných vkladov spoločníkov do základného imania Spoločnosti: (a) NDFII: peňažný vklad v celkovej výške: 4.100.000 EUR (b) hlavné mesto: vklad v celkovej výške: 10.176.500 EUR (aktuálne zložené hlavne z nepeňažných vkladov vo výške 8.826.500 EUR a peňažných vkladov v celkovej výške 1.350.000 EUR).

Navrhuje sa vklad do základného imania spoločnosti vo výške 2.000.000 Eur, čo má za následok aj zvýšenie základného imania spoločnosti a zvýšenie peňažného vkladu Hlavného mesta, ako aj úprava znenia spoločenskej zmluvy v tejto časti (zvýšenie základného imania zo sumy 14.276.500 EUR na sumu 16.276.500 EUR a zvýšenie peňažného vkladu do základného imania spoločnosti zo strany Hlavného mesta zo sumy 10 176 500 EUR na sumu 12 176 500 EUR. Toto navýšenie základného imania bolo schválené Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) v rámci schvaľovania postupného navyšovania základného imania v roku 2024, pričom navýšenie bolo rozplánované na roky 2025 – 2027. Zároveň bol na mestskom zastupiteľstve schválený Dodatok č. 4 k Dohode spoločníkov obchodnej spoločnosti MKK Grössling s. r. o., v ktorom sa k tomuto kroku spoločník Hlavné mesto zaviazalo (Hlavné mesto je 2/3 vlastníkom spoločnosti MKK Grossling, s.r.o.).

Vkladom hlavného mesta sa zvyšuje podiel hlavného mesta na základnom imaní ako aj podiel na hlasovacích právach na valnom zhromaždení spoločnosti.

Projekt obnovy kúpeľov Grössling prešiel od vzniku zadania v roku 2020 významným vývojom. V roku 2021 boli investičné náklady odhadované na úrovni približne 15.000.000 EUR. Reálny proces však ukázal nutnosť výraznejšie investovať do budovy, než sa pôvodne predpokladalo.

Investičné a prevádzkové náklady sa zvýšili z viacerých dôvodov, ktorými sú najmä:

1. Energetická kríza a potreba prejsť na energeticky diverzifikovaný systém, keďže pôvodne uvažovaný primárny zdroj (plynová kotolňa) by nepostačoval pre udržateľné fungovanie objektu.

2. Súdne spory s obyvateľmi, ktoré musel finančne vysporiadať MKK Grössling s.r.o., zároveň v dôsledku ktorých bola budova na Vajanskom nábreží oddelená od zvyšku stavby a preprojektovaná dokumentácia.

3. Časové zdržania projektu, spôsobené najmä:

- založením mestskej spoločnosti a procesom posudzovania štátnej pomoci Protimonopolným úradom SR (+14 mesiacov),
- odvolaniami v územnom konaní (+7 mesiacov),
- odvolaniami v procese verejného obstarávania (+5 mesiacov).

4. Inflácia, ktorá spôsobila razantný nárast cien v stavebnom sektore:

- rok 2022: 12,8 %,
- rok 2023: 10,5 %,
- rok 2024: 2,8 %,
- rok 2025 : 4 %.

To znamená kumulatívny nárast cien približne o 30 % (zdroj: Štatistický úrad SR).

Súbežne s vyššie uvedenými vplyvmi sa zmenili viaceré externé vstupy:

1. od 1. 1. 2025 došlo k zvýšeniu DPH na vstupné do športových a rekreačných zariadení na 23 %, pričom v roku 2021 bola sadzba 10 %,

2. výrazne vzrástli sadzby komerčných investičných úverov. V podkladoch k žiadosti o štátnu pomoc sa predpokladal dlhodobý úver (do 20 rokov) vo výške 9,7 mil. EUR s úrokovou sadzbou 1–2 % p.a., pričom aktuálne sadzby pre tento typ subjektu sú 3,5–5 % a viac (podľa dĺžky úveru a fixácie).

Štúdia udržateľnosti zároveň definovala inkluzívnu výšku vstupného, tz. ekonomicky počítanú na hranici udržateľnosti splácania úveru, ale zároveň tak, aby boli kúpele dostupné všetkým obyvateľom a návštevníkom Bratislavy.

Materiál sa predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v súlade s ustanovením § 22 ods. 2 a 5 písm. b) a c) Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023, ktorým sa stanovuje jednotný postup pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

V prípade, že hlavné mesto vlastní cenné papiere, majetkové podiely alebo vklady v právnických osobách, vykonáva práva vyplývajúce z ich vlastníctva za hlavné mesto primátor samostatne, pokiaľ nie je v tomto nariadení ustanovené inak. Na výkon práv hlavného mesta sa vyžaduje predchádzajúce prerokovanie mestským zastupiteľstvom okrem iného aj v prípadoch rozhodnutia o zmene spoločenskej zmluvy a rozhodnutia o zvýšení základného imania. Mestské zastupiteľstvo taktiež schvaľuje vklady majetku hlavného mesta do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.