

## MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

---

Materiál na rokovanie pre  
**Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline**

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2024

K bodu programu

### **ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI S RUČENÍM OBMEDZENÝM: STAVEBNÝ PODNIK MESTA ŽILINY, S. R. O.**

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať v:

Komisii finančnej a majetkovej  
Komisii územného plánovania a výstavby

Predkladá:

**Mgr. Peter Fiabáne**  
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

**Ing. Radovan Martinček**  
vedúci odboru riadenia projektov a investícií

Žilina, máj 2024

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2024

*Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí*

### I. schváliť

1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s obchodným menom: Stavebný podnik mesta Žiliny, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, ktorej zakladateľom bude mesto Žilina s obchodným podielom 100%,
2. majetkovú účasť – peňažný vklad mesta Žilina vo výške 5 000,- € do základného imania spoločnosti Stavebný podnik mesta Žiliny, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, ktoré bude tvorené peňažným vkladom zakladateľa, mesta Žilina v sume 5 000,- €,
3. splatenie celého peňažného vkladu mesta Žilina do základného imania spoločnosti Stavebný podnik mesta Žiliny, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina pred podaním návrhu na zápis spoločnosti do obchodného registra,
4. zástupcu mesta do štatutárneho orgánu spoločnosti Stavebný podnik mesta Žiliny, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, a to nasledovne:  
  
do funkcie konateľa spoločnosti Ing. Radovana Martinčeka,
5. poverenie primátora mesta Mgr. Petra Fiabáne na podpísanie zakladateľskej listiny a všetky právne úkony spojené so založením spoločnosti.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. 1) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je zakladanie a zrušovanie obchodných spoločností a iných právnických osôb a schvaľovanie zástupcov mesta do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovanie majetkovej účasti mesta v právnickej osobe s účasťou mesta vyhradené mestskému zastupiteľstvu.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má dopad na rozpočet mesta, na jeho výdavkovú časť.

## MATERIÁL

### **Zdôvodnenie založenia spoločnosti :**

Žilina patrí k ekonomicky silnejším mestám na Slovensku. Na výhode ekonomicky silného a prítiažlivého mesta predovšetkým pre mladých ľudí by sme chceli stavať. Chceme vytvoriť príjemné miesto na život pre mladých ľudí tak, aby si tu zakladali rodiny, pracovali a zostali trvalo bývať v našom meste pod Dubňom. Žilina musí hľadať a definovať nové lokality na zmysluplné projekty bývania, aby sme uvedené riešili nielen pre mladých, ale všetkých Žilinčanov, ktorí majú záujem o trvalé bývanie v našom meste. Mesto by malo využívať vlastné pozemky a nenechať výstavbu bytov len zámerom súkromných developerov. Aj z tohto dôvodu chceme pristúpiť k otázke bývania pre súčasných, ale aj budúcich Žilinčanov proaktívne. Pre uvedené aktivity je potrebné vybudovať podmienky, na základe ktorých je možné uvedené rozvojové aktivity realizovať. V minulosti malo mesto Žilina Mestský stavebný podnik, ktorý zabezpečoval podobné aktivity pre mesto Žilina.

Na základe prijatého programového vyhlásenia Žilina 2022-2026, navrhujeme založiť odbornú, špecializovanú spoločnosť, ktorej hlavné developerské aktivity by smerovali k výstavbe bytov, nebytových a kancelárskych priestorov, ale aj priemyselných objektov. Mala by jasne definovaný podnikateľský plán a stanovený rozpočet pre financovanie jednotlivých aktivít.

### **Účel zriadenia spoločnosti a oblasti budúceho pôsobenia spoločnosti:**

Účelom zriadenia spoločnosti je pripraviť a vybudovať podmienky, na základe ktorých je možné uvedené rozvojové aktivity realizovať. Mesto Žilina založením novej spoločnosti s presne nastaveným predmetom činnosti a so 100% účasťou Mesta Žilina je základom pre plnenie programového vyhlásenia v danej oblasti. Súčasťou spoločnosti by bol vysokošpecializovaný tím, ktorý je základom pre úspešne realizovanie kvalitných projektov.

Cieľom zriadenia spoločnosti je efektívna výstavba bytov, nebytových a kancelárskych priestorov, občianskej vybavenosti, ale aj priemyselných objektov.

### **Oblasti pôsobenia:**

1. Development
2. Nájomné bývanie ŠFRB
3. Priemyselné stavby a objekty občianskej vybavenosti

### **1. Development**

- Vytypovať vhodné, atraktívne územia
- Atraktívne územia v meste využiť na klasický development, maximálne zhodnotiť potenciál území
- Stavať v najvyššom štandarde (energetika, bezpečnosť, odpady, parkovanie...)
- Štandard mestských stavieb sa stáva príkladom pre ostatných developerov
- Vytvorenie prijateľnejších podmienok pre kupujúcich (cena, prevedenie, financovanie...)
- Vznik nájomných bytov s vyšším štandardom, s možnosťou výberu trhového nájomného
- Byty prioritne určené pre zamestnancov mesta,

- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- Spracovanie finančných modelov pre financovanie projektov
- Správa bytov a nebytových priestorov

### **Projekt Dlabačová**

#### **2. Nájomné bývanie**

- Vytýpanie vhodných lokalít pre nájomné bývanie (menej bonitné mimo centrá)
- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- ŠFRB spolupráca, komunikácia
- Mestská spoločnosť ŽILBYT spravujúca bytový fond mesta

### **Na Hájiku**

#### **3. Priemyselné stavby a objekty občianskej vybavenosti**

- Vytýpanie vhodných lokalít pre priemyselné stavby a občiansku vybavenosť
- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- Spracovanie finančných modelov pre financovanie projektov

### **Projekty Karpatská, Ciachovňa, Kompostáreň**

#### **Financovanie činnosti spoločnosti:**

Spoločnosť by stávala prioritne na pozemkoch, ktorých vlastníkom je dnes mesto Žilina. Každý projekt by mal byť odborne posúdený: ÚP, ÚHA a stavebným úradom. Stavebný podnik Mesta Žilina by bol dobrým partnerom pre stavebné spoločnosti, architektov, odborných stavebných inžinierov, ŠFRB, ale aj banky, ktoré by vedeli financovať výstavbu mestských projektov.

Uvedená nová spoločnosť by bola platcom DPH, čo by bolo pri realizácii podobných stavebných projektov výhodou. Je predpoklad, že spoločnosť je od roku 2026 nezávislá od financovania z mestského rozpočtu. Výnosy spoločnosti budú zabezpečené z projektov a z inžinierskej činnosti. Predpoklad je, že v roku 2027 vytvorí finančné zdroje pre ďalší rozvoj mesta.

#### **Predpokladané prevádzkové náklady spoločnosti na rok 2024:**

##### **Mesačné náklady**

Konateľ	500 €
Administratíva	300 €
Odborné konzultácie	1 000 €
Účtovníctvo	200 €
Rezerva	300 €
<b>Spolu</b>	<b>2 300 €/mesiac x 6 = 13 800 €</b>

##### **Ročné náklady**

Nábytok	1 000 €
IT vybavenie	2 000 €

Softvér	500 €
Štúdie, posudky	20 000 €
<b>Spolu</b>	<b>23 500 €</b>

**Náklady celkom na 2024**                      **13 800 + 23 500 = 37 300 €**

### **Záver:**

Stavebný podnik Mesta Žilina by bol okrem riešenia bytovej otázky pre Žilinčanov zaujímavý aj z hľadiska zhodnocovania majetku mesta, ako aj ďalšieho príjmu do mestského rozpočtu z podnikateľskej činnosti. Mesto Žilina najlepšie pozná vhodné územia pre výstavby rôznych projektov. Pozemky vhodné na výstavbu nemusí viac predávať, ale naopak, zhodnocovať, čo mestu prinesie nielen peniaze, ale aj riešenie bytovej politiky a v neposlednom rade zlepšenie kvality života v našom meste a taktiež môže prispieť k jeho všeobecnému rozvoju.

Dnes je čas podporiť rozvoj Žiliny v tomto smere, zvlášť, keď sa bývanie pre ľudí na Slovensku stáva nedostupným.