

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: _____/2024

K bodu programu

**ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI S RUČENÍM OBMEDZENÝM:
MESTSKÁ DEVELOPERSKÁ , S. R. O.**

Materiál obsahuje:

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

Materiál bol prerokovaný 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, 25. jún 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Schvaľuje

1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s obchodným menom: Mestská developerská, 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 Mestská developerská, 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 Mestská developerská, 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 Mestská developerská, 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 občianskej vybavenosti. 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 ale občianskej vybavenosti.

Oblasti pôsobenia:

Spoločnosť sa bude prioritne venovať : Bytovej výstavbe a stavbám občianskej vybavenosti pre potreby mesta.

Spôsob realizácie jednotlivých projektov:

1. Development

- Vytýpovať 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

2. Nájomné bývanie

- Vytýpovanie 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

3. Objekty občianskej vybavenosti, priemyselná výstavba

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

Financovanie činnosti spoločnosti:

Spoločnosť by stavala prioritne na pozemkoch, ktorých vlastníkom je dnes mesto Žilina. Každý projekt bude v procese prípravy konzultovaný s ÚHA a taktiež bude odborne posúdený v súlade s územným plánom, stavebným úradom resp. dotknutými inštitúciami. Mestská developerská, s.r.o. by bola dobrým partnerom pre stavebné spoločnosti, architektov, odborných stavebných inžinierov, ŠFRB, ale aj banky, ktoré by vedeli financovať výstavbu strategických 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.

Záver:

Mestská developerská, s.r.o. Žilina by bola okrem riešenia bytovej otázky pre Žilincanov zaujímavý aj z hľadiska zhodnocovania majetku mesta, ako aj ďalšieho príjmu do mestského rozpočtu z podnikateľskej činnosti. Mesto Žilina najlepšie pozná vhodné územia pre výstavbu 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.

Výhody založenia Mestskej developerskej, s.r.o. oproti ponechaniu riešenia strategických projektoch na MsÚ (ORPaI)

- Zrýchlenie procesov
- Samostatne financovaná spoločnosť nezávislá na rozpočte mesta / od roku 2026
- Z časti svojho zisku bude spoločnosť prispievať na financovanie ostatných neziskových akcií mesta
- Platca DPH
- Zjednodušenie VO (obstarávateľ / verejný obstarávateľ)
- Rýchlejšie postup v procese IČ
- Odmeňovanie zamestnancov nezávislé na „ platových tabuľkách“, kvalita projektových inžinierov

Podnikateľský plán

Obsah :

1.Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno spoločnosti: Mestská developerská, s.r.o.

Sídlo spoločnosti: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným (skratka s.r.o.)

Spoločnosť je charakterizovaná ako developerská spoločnosť zameraná na prípravu a realizáciu strategických projektoch mesta Žilina – dodávateľským spôsobom.

2.Vedúci pracovníci spoločnosti

V prvých 2 rokoch bude spoločnosť pozostávať z malého tímu odborne spôsobilých osôb v zložení : Konateľ, dvaja stavební inžinieri (projekt manažéri), Administratívny pracovník/čka

Výberové konanie na konateľa spoločnosti prebehne v termíne do 2 mesiacov od založenia spoločnosti.

3.Predmet činnosti spoločnosti

Predmetom činnosti sú komplexné prípravne práce (štúdie, analýzy, posudky, projektová činnosť, inžinierska činnosť), výber dodávateľa stavby ako aj dohľad nad realizáciou strategických projektov mesta v oblasti bytovej výstavby a občianskej vybavenosti. Predmet činnosti spoločnosti je charakterizovaný v zmysle výpisu z Obchodného registra.

4.Sídlo spoločnosti

Sídlo spoločnosti je situované do administratívnej budovy DPMŽ, so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina

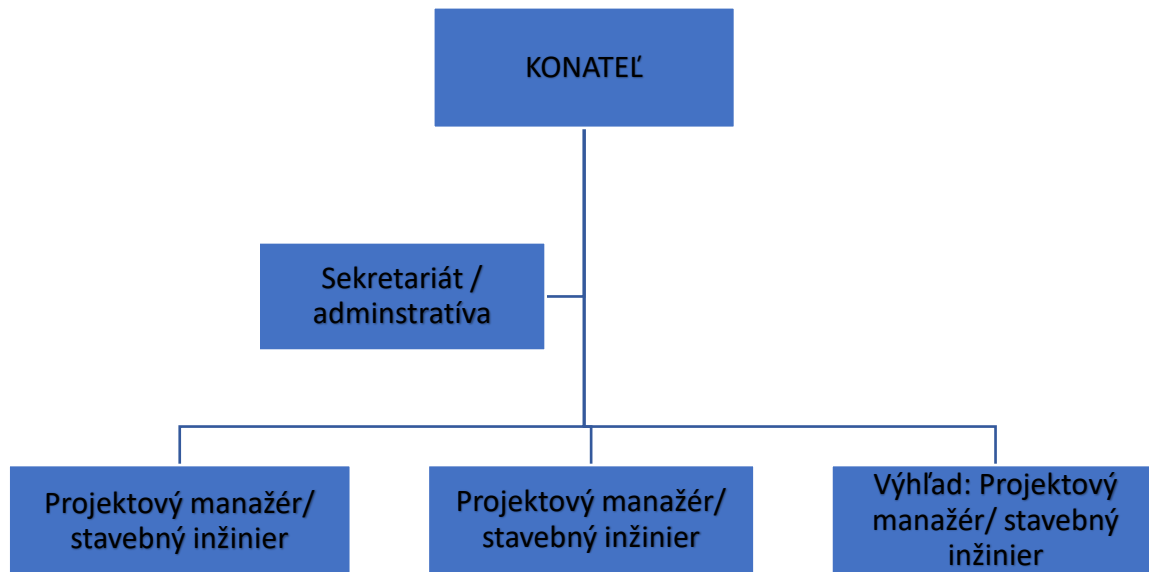
5.Majetok spoločnosti

Majetok spoločnosti Developerská spoločnosť, s.r.o. tvorí : Základne imanie 5 000 € splatený mestom Žilina pri založení spoločnosti.

6.Výška mesačného nájmu

Spoločnosť bude sídliť v prenajatých priestoroch za ktoré bude platiť 300€/ mesiac. Ročný nájom potom predstavuje 3 600 €.

7. Organizačná schéma a štruktúra zamestnancov



Do budúcnosti sa uvažuje so zriadením 3 člennej dozornej rady spoločnosti, ktorá bude plniť funkciu kontroly a strategického smerovania.

8. Vybavenie spoločnosti

Okrem ľudského potenciálu, ktorý tvoria 4 zamestnanci bude spoločnosť k svojej činnosti potrebovať kancelárske priestory, softwarové a hardwarové vybavenie, osobný automobil.

9. Identifikácia zákazníkov

Nosným zákazníkom bude mesto Žilina, súkromné osoby prípadne spoločnosti

12. Konkurenčné prostredie

V Žiline pôsobí niekoľko developerských spoločností a keďže mesto Žilina si uvedomuje svoju spoločenskú zodpovednosť za rast a modernizáciu mesta chce prostredníctvom novozaloženej spoločnosti ponúknuť vedeniu mesta ako aj obyvateľom alternatívu v bytovej oblasti. Mestská developerská, s.r.o. vie naplno využiť potenciál, ktorý jej mesto ponúka. Zároveň bude spoločnosť riešiť aj tzv. verejnoprospešné projekty (športoviská, školské zariadenia ...).

13. SWOT analýza

Silné stránky:

- Flexibilita a operatíva
- Vysoko kvalifikovaní zamestnanci spoločnosti
- Využitie potenciálu mesta a mestských pozemkov na, ktorých sa bude uskutočňovať výstavba
- Veľmi dobrá znalosť využívaných postupov a technológií

Slabé stránky:

- Počiatočná finančná závislosť na meste

Príležitosti:

- Skrátiť čas od prípravy po realizáciu stavieb
- Riešiť otázku nájomných bytov

Hrozby:

- Nezískanie dostatočne skúsených ľudí
- Spomalenie alebo zastavenie rastu trhu
- Zvýšenie daňového zaťaženia

14.Stratégické ciele spoločnosti

Stratégické ciele Mestskej developerskej, s.r.o., sú napĺňanie programového vyhlásenia vedenia mesta. Dodržiavanie termínom realizácie strategických projektov. Zrýchlenie výstavby nájomných bytových domov.

Cieľom spoločnosti je pravidelne pripraviť minimálne 1 strategickú akciu ročne k realizácií. Zároveň v roku realizácie akcie pripravovať aj ďalší projekt. V takto nastavenom trende by sme chceli pokračovať v prvých 3 rokoch fungovania spoločnosti. V závislosti na požiadavkách mesta a aj finančných možnostiach spoločnosti následne expandovať.

Rok 2024 bude **prípravným rokom** v ktorom sa musí stabilizovať personálne obsadenie spoločnosti a rozbehnúť príprava minimálne 1 projektu tak aby bol pripravený na spustenie realizácie / výstavby v 2025

Rok 2025 bude **rozbehovým rokom**, kedy sa predpokladá zahájenie realizácie projektu, ktorý bude pripravený. Zároveň sa bude opätovne pripravovať ďalší projekt tak aby bol pripravený do realizácie 2026.

15.Potrebné finančné prostriedky na zabezpečenie strategických cieľov pre roky 2024, 2025

Predpokladané prevádzkové náklady spoločnosti na rok 2024:

Mesačné náklady

| | |
|---|---------|
| Konateľ | 500 € |
| Administratíva | 300 € |
| Odborné konzultácie (právne, ekonomické...) | 1 000 € |
| Účtovníctvo | 200 € |
| Nájom priestorov | 300 € |
| Spotrebný kancelársky materiál | 100 € |

Rezerva 300 €

Spolu 2 400 €/mesiac x 6 = **14 400 €**

Ročné náklady

| | |
|--------------|-----------|
| IT vybavenie | |
| - Notebook | 3x 1500 € |
| - Monitor | 3x 500 € |

- PC + monitor 1x 500 €
- Mobilný telefón/paušál 4x 100 €
- Tlačiareň laserová farebná A3 1x 800 €

Software

- Autocad 1x 1000 €
- Office 4x 300 €
- Antivirus 4x 100 €
- CENKROS komplet 1x 1080 €

Cloudové úložisko, IT sieť,
inštalácia softverového a hardwarového vybavenia 1000 €

Spotrebný kancelársky materiál 6x100 =600 €
Propagácia a identifikácia firmy (logo, vizitky) 1500 €
WWW stránka tvorba, správa 600 €

Nábytok

- pracovný stôl 4 x 300 €
- kancelárska stolička 4 x 200 €

Štúdie(zastavovacie, overovacie v spolupráci s UHA), posudky (znalecké)
20 000 €

Spolu 37 080 €

Náklady celkom na 2024 14 400 + 37 080 = 51 480 €

Predpokladané prevádzkové náklady spoločnosti na rok 2025:

Mesačné náklady

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Konateľ | 3 800 € |
| Stavebný inžinier (projekt manažer) | 2 500 € |
| Stavebný inžinier (projekt manažer) | 2 500 € |
| Administratíva (sekretariát) | 1 500 € |
| Odborné konzultácie | 2 000 € |
| Nájom priestorov | 300 € |
| Mobilné telefóny/ paušály | 4x 100 € |
| Software | |
| - Autocad | 1x 85 € |
| - Office | 4x 25 € |
| - Antivirus | 4x 10 € |
| - CENKROS komplet | 1x 90 € |

| | |
|--------------------------------|---|
| Spotrebný kancelársky materiál | 1x 100 € |
| WWW správa | 10 € |
| PHM automobil | 300 € |
| Operatívny leasing | 600 € |
| Účtovníctvo | 400 € |
| Rezerva | 1 000 € |
| Spolu | 15 725 €/mesiac x 12 = 188 700 € |

| | |
|----------------------|-----------------|
| Ročné náklady | |
| Štúdie, posudky | 40 000 € |
| Spolu | 40 000 € |

Náklady celkom na 2025 **188 700 + 40 000 = 228 700 €**

Je predpoklad, že spoločnosť je od roku 2026 nezávislá od financovania z mestského rozpočtu. Predpokladajú sa výnosy na úrovni 10 - 15% obratu spoločnosti čo predstavuje cca 1,0 mil. €. Výnosy spoločnosti budú zabezpečené z realizácie projektov a z výkonu inžinierskej činnosti. Predpoklad je, že v roku 2027 Mestská developerská, s.r.o. vytvorí finančné zdroje pre ďalší rozvoj mesta.