

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Komisií Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2024

K bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZMLUVY O ÚPRAVE SPOLOČNÉHO POSTUPU PRI REALIZÁCIÍ A FINANCOVANÍ VÝSTAVBY ŠPORTOVEJ HALY

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať:

Komisia finančná a majetková
Komisia športu

Predkladá:

Ing. Michal Berger
prednosta MsÚ Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Darina Hlavačáková
vedúca odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania

Žilina, august 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2024

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť

1. zmluvu o úprave spoločného postupu pri realizácii a financovaní výstavby športovej haly s týmito podstatnými náležitosťami:
 - a) **zmluvné strany:** Žilinská univerzita v Žiline, so sídlom: Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina, IČO: 00 397 563, štatutárny zástupca: prof. Ing. Ján Čelko, CSc., rektor (ďalej ako „účastník 1“ alebo „UNIZA“) a mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny zástupca: Mgr. Peter Fiabáne, primátor (ďalej ako „účastník 2“ alebo „mesto Žilina“),
 - b) **doba trvania:** zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. j. do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia športovej haly (ďalej aj ako „stavba“) najneskôr však do 30.6.2025 s výnimkou ustanovení, ktoré upravujú navýšenie nákladov súvisiacich s realizáciou športovej haly, zmluvné predkupné právo a základných podmienok prevádzky, ktoré sú dojednané na dobu neurčitú,
 - c) **zánik zmluvy:**
 - odstúpením od zmluvy v prípade jej podstatného porušenia druhou zmluvnou stranou,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d) **vnesené majetkové a nemajetkové hodnoty:**
 - Mesto Žilina vloží do projektu výstavby športovej haly majetkový vklad (finančné prostriedky) vo výške 1,5 mil. €, pričom táto suma je konečná a nemenná, a to bez ohľadu na to, či dôjde v priebehu realizácie stavby k navýšeniu predpokladaných nákladov spojených s realizáciou stavby. V prípade zníženia predpokladaných nákladov potrebných na realizáciu mesto Žilina poskytne finančné prostriedky v dohodnutej výške 1,5 mil. € za podmienky, že celková výška nákladov potrebných na realizáciu stavby po odpočítaní príspevku poskytnutého UNIZA formou dotácie z Fondu na podporu športu nebude nižšia ako finančné prostriedky poskytnuté mestom Žilina. V tomto prípade UNIZA vráti mestu Žilina v lehote do 30 dní odo dňa predloženia finančného vyúčtovania finančné prostriedky predstavujúce rozdiel sumy určený podľa predchádzajúcej vety.
 - UNIZA poskytne za účelom realizácie stavby finančné prostriedky vo výške 7 952 476,30 €, pričom časť týchto prostriedkov vo výške 4 999 999 € bola UNIZA poskytnutá formou dotácie z Fondu na podporu športu.

- V prípade navýšenia nákladov spojených s realizáciou stavby alebo ak by sa vyskytla nevyhnutná potreba navýšenia týchto nákladov oproti sume predpokladaných výdavkov, tieto náklady budú v plnom rozsahu hrazené UNIZA.
- e) **výška podielov zmluvných strán:** výška podielov na stavbe ako aj na hnutel'nom majetku nadobudnutom spoločnou činnosťou bude určená podľa reálne vynaložených finančných prostriedkov, ktoré budú do stavby poskytnuté mestom Žilina a UNIZA, pričom konkrétna výška podielov na stavbe bude určená a vzájomne odsúhlasená najneskôr do 30 dní odo dňa predloženia finančného vyúčtovania o použití finančných prostriedkov mestu Žilina. Predpokladaný majetkový podiel pre mesto Žilina predstavuje 15,87% a pre UNIZA 84,13%. Zápis vlastníckeho práva k podielom na stavbe zabezpečí UNIZA, a to bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- f) **zmluvné predkupné právo:** zriaďuje sa predkupné právo ako vecné právo -in rem k pozemkom parc. č. 5118/17 a 5118/23, nachádzajúcim sa v k. ú. Žilina, vedeným Okresným úradom v Žiline, katastrálnym odborom na LV č. 111 ako vlastníctvo účastníka 1/, spočívajúce v práve mesta Žilina kúpiť pozemky, na ktorých sa nachádza stavba od UNIZA.
- g) **základné podmienky prevádzky stavby :**
- Po kolaudácii stavby bude jej správu a údržbu zabezpečovať UNIZA, ktorá za týmto účelom zriadi osobitnú organizačnú jednotku/specializované pracovisko bez právnej subjektivity v rámci jej organizačnej štruktúry. Rozhodovacím orgánom tohto pracoviska bude dozorná rada. Pre účely rozhodovania o otázkach súvisiacich so stavbou bude dozorná rada tvorená zástupcami UNIZA s hlasovacím právom vo výške 75% a zástupcami mesta Žilina s hlasovacím právom vo výške 25%. Hlasovacie právo mesta Žilina vo výške 25% je nemenné a zostáva zachované po celú dobu trvania zmluvy bez ohľadu na možné budúce majetkové vklady UNIZA do projektu.
 - Dozorná rada je oprávnená rozhodovať nadpolovičnou väčšinou všetkých jej členov o dôležitých úkonoch týkajúcich sa správy stavby, a to najmä o celkovej správe stavby, investíciách stavby, využití stavby (minimálne v rozsahu určených podielov na správu stavby, t.j. 25% mesto Žilina). Mesto Žilina je oprávnené pri hlasovaní uplatniť právo veta, a to v dôležitých otázkach využitia stavby ako napríklad:
 - rozhodovanie o poskytnutí správy pre účely podujatí väčšieho významu;
 - rozhodovanie o poskytovaní správy do dlhodobého užívania tretím stranám, pričom za dlhodobé užívanie sa považuje užívanie dlhšie ako 1 rok;
 - schvaľovanie investičných nákladov stavby v jednorazovej sume vyššej ako 100.000,- €. V prípade ak mesto Žilina uplatní v tomto prípade právo

veta, UNIZA má právo potrebné investičné náklady vynaložiť a uhradiť ich z vlastných prostriedkov. V takomto prípade zmluvné strany budú rokovať o uzatvorení dodatku k zmluve o spoločnom financovaní výstavby, ktorým sa primerane upraví majetkové podiely oboch strán na stavbe. Právo veta nemôže mesto Žilina uplatniť v prípade, ak je investícia nevyhnutná na: (i) odstránenie havarijného stavu stavby a (ii) odstránenie stavu stavby, ktorý podstatným spôsobom obmedzuje jej prevádzku.

- Investície v jednorazovej sume do 100.000,- €, ktoré budú odsúhlasené väčšinou hlasov v dozornej rade, budú zmluvné strany znášať v rozsahu ich majetkových podielov na stavbe.
- Podrobná úprava práv a povinností pri prevádzke stavby bude dojednaná na základe zmluvy o financovaní nákladov spojených s prevádzkou stavby, ktorú UNIZA a mesto Žilina uzatvoria v lehote do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby najneskôr do 30.6.2025, pričom mesto Žilina bude mať nárok na využívanie stavby minimálne v rozsahu hlasovacieho práva v dozornej rade, t.j. vo výške minimálne 25% z celkového času užívania.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade s ust. Čl. 4 ods. 2 písm. q) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého nakladanie s inými majetkovými právami mesta nad hodnotu 50 000,- € podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

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

Materiál má dopad na rozpočet mesta Žilina, na jeho výdavkovú časť. Finančné náklady vo výške 1,5 mil. € sú kryté rozpočtom mesta vo forme bankového úveru.

Návrh na schválenie zmluvy o úprave spoločného postupu pri realizácii a financovaní výstavby športovej haly a jej následnej správy bude predmetom schvaľovania Správnou radou a Akademickým senátom Žilinskej univerzity v Žiline.

MATERIÁL

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 154/2024 zo dňa 25.6.2024 bol schválený zámer uzatvorenia zmluvy o úprave spoločného postupu pri realizácii a financovaní športovej haly a jej následnej úpravy medzi Žilinskou univerzitou v Žiline (ďalej iba „UNIZA“) a mestom Žilina. Týmto zámerom sa nastavil základný koncept vzájomnej spolupráce pri výstavbe športovej haly, špecifikácia základných podmienok pri poskytnutí finančných prostriedkov zo strany mesta Žilina ako aj podmienky následnej správy tejto športovej haly.

V nadväznosti na tento zámer a na základe dohody medzi mestom Žilina a UNIZA sa navrhuje schváliť zmluvný vzťah založený zmluvou o úprave spoločného postupu pri realizácii a financovaní výstavby športovej haly, ktorá obsahovo nadväzuje na schválený zámer a zároveň presne špecifikuje práva a povinnosti zmluvných strán. Podmienkou podpísania tejto zmluvy zo strany mesta Žilina je súhlas Správnej rady Fondu na podporu športu s pristúpením mesta Žilina do projektu výstavby.

Stavba športovej haly s názvom Športové centrum UNIZA je v súčasnosti vo výstavbe, a to na základe stavebného povolenia č. 5662/2021-145179/2021-SÚ-OKU zo dňa 21.12.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.1.2022. V zmysle tohto stavebného povolenia vykonáva UNIZA ako objednávateľ realizáciu stavby, a to na základe zmluvy o dielo č. 7-387/2023 zo dňa 15.7.2024 v znení dodatkov č. 1,2,3,4. Uvedený projekt zahŕňa výstavbu športovej haly, t.j. novú multifunkčnú halu pre halové športy (basketbal, volejbal, florbal, futbal, hádzaná) a doplnkovo aj pre individuálne športy (atletika, tenis, bedminton, stolný tenis a pod.) Pozostáva z telocvične, sociálneho, hygienického a technického zázemia, ozvučenia a tribún pre 1500 divákov (ďalej spolu len „stavba“).

Výstavba prebieha na pozemkoch parc. č. 5118/8, 5118/17, 5118/18, 5118/19, 5118/20, 5118/23, nachádzajúcich sa v k. ú. Žilina, vedených Okresným úradom v Žiline, katastrálnym odborom na LV č. 111 ako vlastníctvo UNIZA. K predmetným pozemkom sa zriaďuje predkupné právo ako vecné právo -in rem spočívajúce v práve mesta Žilina kúpiť od UNIZA pozemky, na ktorých sa nachádza stavba a to za cenu určenú znaleckým posudkom. Zároveň, ak ktorákoľvek zo strán bude mať záujem o odpredaj svojho podielu na stavbe, je povinná ho ponúknuť druhej zmluvnej strane v rámci zákonného predkupného práva za cenu stanovenú znaleckým posudkom nie starším ako 3 mesiace pred odoslaním ponuky na odkúpenie.

Mesto Žilina poskytne UNIZA za účelom vybudovania stavby finančné prostriedky vo výške 1,5 mil. €, a to do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy. Táto suma je konečná a nemenná, a to bez ohľadu na to, či dôjde v priebehu realizácie stavby k navýšeniu predpokladaných nákladov spojených s realizáciou stavby, ktoré aktuálne predstavujú sumu 9 452 476,30 € (Príloha č. 1). V prípade zníženia predpokladaných nákladov potrebných na realizáciu stavby mesto Žilina poskytne finančné prostriedky v dohodnutej výške 1,5 mil. € za podmienky, že celková výška nákladov potrebných na realizáciu stavby po odpočítaní príspevku poskytnutého UNIZA formou dotácie z Fondu na podporu športu na základe zmluvy o príspevku na projekt podpory športu nebude nižšia ako finančné prostriedky poskytnuté mestom Žilina. V tomto prípade sa UNIZA vráti mestu Žilina v lehote do 30 dní odo dňa predloženia finančného vyúčtovania finančné prostriedky predstavujúce rozdiel sumy určený podľa predchádzajúcej vety.

UNIZA poskytne za účelom realizácie stavby finančné prostriedky vo výške 7 952 476,30 € pričom časť týchto prostriedkov vo výške 4 999 999 € bola poskytnutá formou dotácie z Fondu na podporu športu (Príloha č. 1). V prípade navýšenia nákladov spojených s

realizáciou stavby alebo ak by sa vyskytla nevyhnutná potreba navýšenia týchto nákladov oproti predpokladaným nákladom spojených s realizáciou, budú tieto náklady budú v plnom rozsahu hrazené len UNIZA.

UNIZA zároveň zabezpečí vykonanie všetkých potrebných činností smerujúcich k zrealizovaniu stavby (t.j. všetky kroky potrebné k realizácii stavby a vydaniu kolaudačného rozhodnutia) a mestu Žilina poskytne všetky doklady (vrátane konečného finančného vyúčtovania so zhotoviteľom stavby), ktoré súvisia s realizáciou stavby. Zároveň zabezpečí zápis vlastníckeho práva k podielom na stavbe, a to bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Výška podielov na stavbe ako aj na hnuťnom majetku nadobudnutom spoločnou činnosťou bude určená podľa reálne vynaložených finančných prostriedkov, ktoré budú do stavby poskytnuté mestom Žilina a UNIZA, pričom konkrétna výška podielov na stavbe bude určená a vzájomne odsúhlasená najneskôr do 30 dní odo dňa predloženia finančného vyúčtovania o použití finančných prostriedkov mestu Žilina. Predpokladaný podiel pre mesto Žilina predstavuje (s ohľadom na vynaložené finančné prostriedky UNIZA vo výške 7 952 476,30€) 15,87%. V porovnaní s predpokladanou výškou podielu mesta Žilina na stavbe v schválenom zámere (cca 17%) teda došlo k zníženiu podielu mesta Žilina na stavbe z dôvodu navýšenia celkových finančných prostriedkov potrebných na realizáciu stavby a teda aj k navýšeniu finančných prostriedkov poskytnutých UNIZA. Rozpis financovania stavby a predpokladaných majetkových podielov vložených do stavby UNIZA a mestom Žilina, tvorí Prílohu č. 1 k tomuto materiálu.

Správu a údržbu bude po kolaudácii stavby vykonávať UNIZA, ktorá za týmto účelom zriadi osobitnú organizačnú jednotku/specializované pracovisko bez právnej subjektivity. Rozhodovacím orgánom tohto pracoviska bude dozorná rada tvorená zástupcami UNIZA s hlasovacím právom vo výške 75% a zástupcami mesta Žilina s hlasovacím právom vo výške 25%. Hlasovacie právo mesta Žilina vo výške 25% bude nemenné a zostáva zachované po celú dobu trvania zmluvy bez ohľadu na možné budúce majetkové vklady UNIZA do projektu. Dozorná rada bude kompetentná rozhodovať nadpolovičnou väčšinou všetkých jej členov o dôležitých úkonoch týkajúcich sa správy stavby, a to najmä o celkovej správe stavby, investíciách stavby, využití stavby (minimálne v rozsahu určených podielov na správu stavby, t.j. 25% mesto Žilina). Mesto Žilina bude oprávnené pri hlasovaní uplatniť právo veta, a to v dôležitých otázkach využitia stavby ako napríklad rozhodovanie o poskytnutí správy pre účely podujatí väčšieho významu, rozhodovanie o poskytovaní správy do dlhodobého užívania tretím stranám, pričom za dlhodobé užívanie sa považuje užívanie dlhšie ako 1 rok, schvaľovanie investičných nákladov stavby v jednorazovej sume vyššej ako 100.000,- €. V tomto prípade môže mesto Žilina uplatniť právo veta, pričom UNIZA bude oprávnená potrebné investičné náklady vynaložiť a uhradiť ich z vlastných prostriedkov. V takomto prípade zmluvné strany budú rokovať o uzatvorení dodatku k zmluve o spoločnom financovaní výstavby, ktorým sa primerane upraví majetkové podiely oboch strán na stavbe. Právo veta nemôže mesto Žilina uplatniť v prípade, ak je investícia nevyhnutná na odstránenie havarijného stavu stavby a odstránenie stavu stavby, ktorý podstatným spôsobom obmedzuje jej prevádzku. Investície v jednorazovej sume do 100.000,- €, ktoré budú odsúhlasené väčšinou hlasov v dozornej rade, budú obidve zmluvné strany znášať v rozsahu ich majetkových podielov na stavbe.

Podrobný rozsah užívania stavby zo strany zmluvných strán a podrobná úprava práv a povinností pri prevádzke stavby budú dojednané na základe samostatnej zmluvy, v ktorej

budú zohľadnené požiadavky mesta Žilina a UNIZA, pričom mesto Žilina bude mať nárok na využívanie stavby minimálne v rozsahu hlasovacieho práva v dozornej rade, t.j. vo výške minimálne 25% z celkového času užívania. Túto zmluvu sú zmluvné strany povinné uzatvoriť v lehote do kolaudácie stavby najneskôr do 30.6.2025 a jej uzatvorenie bude poliehať schváleníu Mestského zastupiteľstva v Žiline.

PRÍLOHA č.1**Športové centrum UNIZA****Zmluva o dielo č. 7-387/2023 + Dodatok č.1,2,3,4**

		Cena bez DPH	DPH	Cena s 20% DPH
Športové centrum		6 999 860,93	1 399 972,19	8 399 833,12

Rozdelenie financovania Športové centrum UNIZA

	Cena bez DPH	DPH	Cena s 20% DPH
Rozdelenie v zmysle ZoD č. 7-387/2023 + Dodatok č.1,2,3,4			
FNŠP	4 999 999,00		4 999 999,00
Mesto Žilina	1 250 000,00	250 000,00	1 500 000,00
UNIZA	749 861,93	1 149 972,19	1 899 834,12
Naviac práce nevyhnutné na dokončenie diela - ešte nie sú zazmluvnené			
UNIZA - naviac práce - ODU trade - architektúra, vzduchotechnika, zdravotníka,	310 000,00	62 000,00	372 000,00
UNIZA - naviac práce - ozvučenie	108 333,33	21 666,67	130 000,00
UNIZA - naviac práce - Gastro bufet	88 421,00	17 684,20	106 105,20
UNIZA - naviac práce - nábytok	60 000,00	12 000,00	72 000,00
UNIZA - naviac práce - mobilný systém pre tlačovky, eventy	7 448,32	1 489,66	8 937,98
UNIZA - naviac práce - miestnosť prvej pomoci	8 000,00	1 600,00	9 600,00
UNIZA - naviac práce - práce na revitalizáciu okolia ŠC - chodníky, úprava povrchov a terénne úpravy, závlahový systém na zachytávanie daždovej vody	295 000,00	59 000,00	354 000,00
Celkom	7 877 063,58 €	1 501 323,05 €	9 452 476,30 €

UNIZA			
Celkom		7 952 476,30 €	84,13%
MESTO Žilina		1 500 000,00 €	15,87%