

Materiál na rokovanie pre
Komisie mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

Návrh na schválenie:

**ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI S RUČENÍM OBMEDZENÝM:
ŽILINSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLOČNOSŤ, 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:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta
Ing. Radovan Martinček
vedúci odboru riadenia projektov a investícií

Žilina, január 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2025

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

I. Schváliť

1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s obchodným menom: Žilinská developerská spoločnosť, 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 Žilinská developerská spoločnosť, 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 Žilinská developerská spoločnosť, 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 Žilinská developerská spoločnosť, so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, a to nasledovne:

do funkcie konateľa spoločnosti Mgr. Petra Fiabáne
5. poverenie primátora mesta Mgr. Petra Fiabáne na podpísanie zakladateľskej listiny a všetky právne úkony spojené so založením spoločnosti,
6. poverenie primátora mesta Mgr. Petra Fiabáne na vyhlásenie výberového konania na funkciu nového konateľa spoločnosti Žilinská developerská spoločnosť, so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina a predloženie výsledku výberového konania na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Žiline,
7. poverenie primátora mesta Mgr. Petra Fiabáne na predloženie návrhu zástupcov mesta do dozornej rady spoločnosti Žilinská developerská spoločnosť, so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Žiline.

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

Žilinská developerská spoločnosť sa zakladá za účelom poskytovania komplexných služieb a činností súvisiacich so správou a využívaním nehnuteľností vo vlastníctve zakladateľa s cieľom dlhodobého rozvoja týchto nehnuteľností (najmä, ale nie výlučne, pozemkov vo vlastníctve zakladateľa určených na bytovú výstavbu) s cieľom iniciovať, pripravovať a zabezpečiť realizáciu urbanistických (najmä bytových) stavebných projektov a zabezpečiť koordináciu s ďalšími subjektmi podieľajúcimi sa na rozvoji mesta, najmä v oblasti bytovej výstavby

Výstavba komunálnych bytov v Žiline dlhodobo stagnuje, 99 % bytov postavených od roku 1995 postavil súkromný sektor. Dnes panuje politický konsenzus, na národnej i lokálnej úrovni, že je potrebné oživiť mestskú bytovú výstavbu formou mestského nájomného bývania a prispieť tak k uspokojeniu dopytu po cenovo dostupnom bývaní ako v Žiline tak aj v rámci celého Slovenska.

Žilinská developerská spoločnosť (ďalej ŽDS) ako 100% organizácia mesta Žilina by bola zodpovedná za zhodnocovanie mestských pozemkov a výstavbu predovšetkým projektov cenovo dostupného nájomného bývania. Cieľom ŽDS je iniciovať, koordinovať a prípadne realizovať nielen mestskú bytovú výstavbu, alebo aj iné stavby vo verejnom záujme na pozemkoch mesta Žilina.

Pri príprave projektov sa bude riadiť nasledujúcimi zásadami:

1. **Ľudské merítko** nových projektov
2. Urbanistická a architektonická **kvalita**
3. **Súlad** s danou lokalitou
4. **Hospodárnosť** po celú dobu životnosti projektu
5. Dôraz na kvalitu pri **šetrnom vynakladaní verejných prostriedkov**

Inšpiráciou pre vznik ŽDS sú podobné už existujúce, s konkrétnymi dosiahnutými výsledkami fungujúce spoločnosti pôsobiace v krajinách našich západných susedov, ako aj podobné projekty, ktoré pripravujú aj slovenské mestá (Bratislava, Trnava).

Veľmi dôležitým faktorom pre vznik takejto spoločnosti je aj zásadná zmena v prístupe štátu k tejto problematike, čo dokazuje aj rozbiehajúci sa projekt Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania.

ŽDS sa zameria predovšetkým na projekty nájomného bývania, ktoré umožnia uspokojiť rôznorodé požiadavky mesta. Na ich príprave bude spolupracovať s Útvárom hlavného architekta mesta Žilina, Stavebným úradom, Energetickou spoločnosťou mesta Žilina a s príslušnými pracoviskami mestskej samosprávy.

Očakáva sa, že pri väčších celkoch bude možné kombinovať rôzne modely výstavby a spolupráce so súkromným sektorom v rámci danej oblasti, ako je to bežné v iných európskych mestách.

Argumenty pre zriadenie spoločnosti

- spoločnosť bude platcom 23% DPH, ktorú si na rozdiel od mesta môže spätne uplatniť
- vplyv na rýchlosť konaní, skrátenie času na prípravu a realizáciu projektov, čo je dnes výhoda na strane súkromných developerov
- vplyv na kvalitné personálne obsadenie a potrebné finančné ohodnotenie
- odbor investícií MsÚ dnes nemá potrebné procesné a personálne kapacity na prípravu a realizáciu ďalších veľkých investičných zámerov mesta
- benefity
 - o výstavba mestských nájomných bytov s výhodnou výškou nájmu
 - o rozširovanie bytového fondu mesta
 - o finančný profit pre rozpočet mesta pri zrealizovaní a predaji bytov
 - o odborné zvládnutie náročných investičných zámerov mesta
 - o spoločnosť bude v krátkom časovom období (odhad je do 3 rokov) ekonomicky samostatne činná, bez finančnej podpory mesta
- založenie spoločnosti má oporu v prijatom Programovom vyhlásení mesta Žilina 2022 – 2026

Predmet činnosti spoločnosti

- realizácia projektov nájomného bývania
- development strategických rozvojových území
- realizácia projektov vo verejnom záujme
- spolupráca so subjektami štátnej správy, samosprávy a partnermi zo súkromného sektora
 - o ŠFRB
 - o Agentúra pre štátom podporované nájomné bývanie
 - o investiční partneri (napr. Kooperativa)
 - o Útvar hlavného architekta
 - o Stavebný úrad
 - o Odbor investičný a eurofondov
 - o mestské spoločnosti – ESMŽ, DPMŽ, SŠZ, TSMŽ, ŽILBYT...

Spôsob realizácie jednotlivých projektov

1. Nájomné bývanie

- Vytypovanie vhodných lokalít pre nájomné bývanie
- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- ŠFRB a AŠPNB - spolupráca, komunikácia
- Mestská spoločnosť ŽILBYT spravujúca bytový fond mesta – spolupráca, komunikácia
- Byty prioritne určené pre zamestnancov mesta,

2. 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...)

- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- Spracovanie finančných modelov pre financovanie projektov

3. Objekty občianskej vybavenosti, priemyselná výstavba

- Vytypovanie vhodných lokalít pre stavby a občiansku vybavenosť vo verejnom záujme
- Príprava štúdií, projektovej dokumentácie, inžinierska činnosť
- Spracovanie finančných modelov pre financovanie projektov

Príklady konkrétnych projektov

- realizácia projektov nájomného bývania – BD Dlabačova, bytová výstavba na pozemkoch mesta v okolí Vuralu
- stavby vo verejnom záujme – športový objekt Karpatská, rekonštrukcia Zimného štadióna a Mestskej krytej plavárne s prístavbou 25m bazéna, objekt Pasáže, nová lokalita TSMŽ
- nadobudnutie a následná príprava rozvoja nových území (ŽSR - Malá a Veľká Harfa, okolie Váhu – Sihot', pokračovanie v bytovej výstavbe Hájik)

Financovanie činnosti spoločnosti

- v prvej fáze rozbehu do realizácie prvých projektov bude ŽDS financovaná z rozpočtu mesta Žilina na základe predloženého a Mestským zastupiteľstvom v Žiline schválenom rozpočte,
- v druhej fáze bude financovaná z vlastných výnosov z projektov a z inžinierskej činnosti a tým nezávislá od financovania z rozpočtu mesta,
- súčasťou výberového konania na konateľa spoločnosti bude povinnosť predložiť podnikateľský biznis plán spoločnosti.

Kontrola činnosti spoločnosti

- zriadenie dozornej rady
- výročné správy spoločnosti

Záver:

Hlavným zámerom založenia Žilinskej developerskej spoločnosti, s.r.o. je zlepšiť bytovú otázku mesta Žilina s využitím dostupných foriem financovania od štátu. Dôležitým hľadiskom by bolo aj zhodnocovanie majetku mesta, ako aj jeho rozširovanie. Mesto Žilina najlepšie pozná vhodné územia pre výstavby rôznych projektov. Pozemky vhodné na výstavbu nemusia viac predávať, ale naopak, zhodnocovať, čo mestu prinesie nielen peniaze, ale aj riešenie jeho udržateľného rozvoja a v neposlednom rade prispeje k zlepšeniu kvality života v meste Žilina.