

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

Technické služby mesta Žilina, s.r.o. – Návrh na odkúpenie akcií spoločnosti Žilinské komunikácie, a.s. formou bankového úveru a súvisiacich úkonov zo strany mesta Žilina – kúpa časti nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Žilinské komunikácie, a.s. formou navýšenia existujúceho bankového úveru, prerokovanie Due Diligence spoločnosti Žilinské komunikácie, a.s. a dlhodobého finančného plánu spoločnosti Technické služby mesta Žilina s.r.o.

Materiál obsahuje:

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

Materiál bol prerokovaný v komisiách:

- Komisia finančná a majetková - 03.06.2025
- Komisia dopravy - 04.06.2025

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovední za vypracovanie:

Ing. Peter Rolko
konateľ TSMŽ, s.r.o.

Ing. Michal Berger
prednosta mestského úradu

Ing. Pavol Vaščák, PhD.
vedúci odboru ekonomického MsÚ

Žilina, 24.06.2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. berie na vedomie

poznatky z vypracovaného Due diligence – znalecký posudok (ďalej len „ZP“) znaleckej organizácie PBT, s. r. o. spoločnosti Žilinské komunikácie, a. s. z 31.12.2024, vrátane Príloh a Due diligence – environmentálna: Žilina – areál Žilinských komunikácií, a.s. - geologický prieskum životného prostredia, vypracované organizácia PROGEO, s.r.o. a Finančného plánu Technické služby mesta Žilina s.r.o. (uvedené v Prílohe)

II. schvaľuje

návrh na odkúpenie akcií spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť formou bankového úveru a súvisiacich úkonov zo strany mesta Žilina – kúpa časti nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť formou navýšenia existujúceho bankového úveru. Mestské zastupiteľstvo v Žiline schvaľuje:

- 1) Kúpu 90 kusov cenných papierov - listinných akcií na meno spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250, v celkovej kúpnej cene **3 960 000 eur**, čo pre kupujúceho Technické služby mesta Žilina s.r.o. predstavuje nadobudnutie 80,36% majetkového podielu v spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250.
Kupujúci: Technické služby mesta Žilina s.r.o.
Predávajúci: 16 fyzických osôb – akcionárov spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250.
Mesto Žilina ako akcionár (spoluvlastník spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť) zároveň súhlasí s tým, že majetkový podiel 80,36% nadobudne spoločnosť Technické služby mesta Žilina s.r.o.
- 2) Prijatie úverového financovania na kúpu akcií (cenných papierov) uvedených v bode 1):
 - Výška úveru: Do 3 960 000 eur
 - Úver: Dlhodobý bankový investičný úver
 - Dlžník: Technické služby mesta Žilina s.r.o.
 - Účel úveru: Kúpa finančného majetku (90 kusov cenných papierov - listinných akcií na meno spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250)
 - Splatnosť úveru: Do 12 rokov od podpisu úverovej dokumentácie
- 3) Poverenie pre konateľa spoločnosti Technické služby mesta Žilina s.r.o. na rokovanie s bankovými inštitúciami k podmienkam úverového financovania a prijatia úveru na kúpu akcií (cenných papierov) uvedených v bode 1), na výber banky s najvýhodnejšími podmienkami pre dlžníka (s dôrazom na úrokovú sadzbu, dobu splácania, formu ručenia a pod.), k všetkým potrebným právnym a iným úkonom spojených s prijatím a čerpaním úveru, k podpisu zmluvy o úvere a jej prípadných dodatkov, k prípadným zabezpečovacím zmluvám k poskytnutému úveru a ich prípadných dodatkov a doplnení. Po výbere banky bude konateľ následne informovať Mestské zastupiteľstvo v Žiline o procese výberu najvýhodnejšej ponuky a o podmienkach prijatého úverového financovania.
- 4) Kúpu nehnuteľností, uvedených nižšie v tomto bode 4), ktoré sú vo výlučnom vlastníctve (v spoluvlastníckom podiel 1/1 k celku) spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250, zapísaných na LV č. 4801, vedenom

Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Žilina, v celkovej kúpnej cene **1 870 000 eur** do výlučného vlastníctva Mesta Žilina.

Kupujúci: Mesto Žilina

Predávajúci: Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, IČO: 31 590 250.

		výmera (m2)
1	pozemok parcely reg. „C“ č. 5194/22, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	101 m2
2	pozemok parcely reg. „C“ č. 5194/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	3124 m2
3	pozemok parcely reg. „C“ č. 5194/24, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	795 m2
4	pozemok parcely reg. „C“ č. 5194/25, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	101 m2
5	pozemok parcely reg. „C“ č. 4345/2, druh pozemku: záhrada	484 m2
6	pozemok parcely reg. „C“ č. 4345/3, druh pozemku: záhrada	453 m2
7	pozemok parcely reg. „C“ č. 4345/14, druh pozemku: záhrada	157 m2
8	pozemok parcely reg. „C“ č. 4345/15, druh pozemku: záhrada	478 m2
9	pozemok parcely reg. „C“ č. 4346/7, druh pozemku: záhrada	84 m2
10	pozemok parcely reg. „C“ č. 4346/8, druh pozemku: záhrada	218 m2
11	pozemok parcely reg. „C“ č. 4346/18, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	100 m2
12	pozemok parcely reg. „C“ č. 4347/3, druh pozemku: záhrada	610 m2
13	Prefabrikované garáže (5 ks) na parc. KN č. 5194/23, k.ú. Žilina	-
14	Prevádzková budova č.s. 3663 na parc. KN č. 5194/24, k.ú. Žilina	-
15	Prevádzková budova - sklad č.s. 3664 na parc. KN č. 5194/25, k.ú. Žilina	-
16	Prevádzková budova - sklad č.s. 3662 na parc. KN č. 5194/22, k.ú. Žilina	-

Detaily majetku spoločnosti ŽK sú uvedené v Prílohe.

- 5) Prijatie bankového úveru na kúpu nehnuteľností uvedených v bode 4) v celkovej výške **1 870 000 eur** formou navýšenia zmluvnej výšky jedného z existujúcich úverov, ktoré má mesto Žilina uzatvorené podľa:
- Zmluvy o termínovanom úvere č. 637/2024/UZ zo dňa 25.07.2024 vrátane Dodatku č. 1 zo dňa 15.08.2024 (Uznesenie č. 114/2024 a č. 115/2024, MZ 25.06.2024),
 - Zmluvy o termínovanom úvere č. 02/005/23 zo dňa 23.08.2023 (Uznesenie č. 183/2023 a č. 184/2023, MZ 27.06.2023)
- 6) Poverenie pre primátora na rokovanie s bankovými inštitúciami k požadovanému navýšeniu úverového financovania, k potrebným právnym úkonom spojených s požadovaným navýšením jedného z existujúcich úverov, uvedených v bode 5), ako aj k podpisu dodatku k úverovej zmluve, prípadných príloh a doplnení.
- 7) Body 1) až 6) sú vzájomne podmienené. Podmienky predloženého návrhu na odkúpenie akcií spoločnosti Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť formou bankového úveru a súvisiacich úkonov zo strany mesta Žilina – kúpa časti nehnuteľností **budú zapracované do príslušných zmluvných dokumentov tak, aby bol predložený návrh celej akvizície zrealizovaný ako celok.**

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Zámer a dôvody spoločnosti Technické služby mesta Žilina s.r.o. (ďalej aj „TSMŽ“) na odkúpenie akcií spoločnosti Žilinské komunikácie, a.s. (ďalej aj „ŽK“) formou bankového úveru boli prerokované a schválené na zasadnutí MZ, ktoré sa konalo v deň 24.09.2024.

Cieľom tejto investície je úplné nadobudnutie spoločnosti ŽK do skupiny mesta Žilina. Po realizácii navrhovaných krokov dôjde k tomu, že 80,36% ŽK bude vlastníť TSMŽ a 19,64% ŽK bude aj naďalej vlastníť mesto (ako je tomu v súčasnosti). Podiel mesta ostáva nezmenený.

Zároveň bolo na tomto MZ schválené, že postupne budú vykonané ďalšie kroky: budú informovaní poslanci MZ o napĺňaní tohto zámeru, bude vypracovaný dlhodobý finančný plán, vypracovaný znalecký posudok hodnoty odkupovanej spoločnosti ŽK a zároveň bude prebiehať rokovanie o predajnej cene s akcionármi ŽK. Na viacerých pracovných stretnutiach boli zástupcovia MZ informovaní o výhodách navrhovanej akvizície, o príležitostiach pre spoločnosti mesta a mesto samotné:

- ✓ fungujúca spoločnosť zabezpečujúca komunálne služby,
- ✓ možnosť pokračovať ihneď v činnosti po nadobudnutí akcií,
- ✓ vynikajúca dostupnosť,
- ✓ možnosť zázemia iných mestských spoločností,
- ✓ možnosť vybudovania zberného dvora v areály ŽK
- ✓ atď.

Bola vypracovaná hĺbková analýza všetkých oblastí spoločnosti ŽK, ktorá sa štandardne vykonáva pri jej potenciálnej akvizícii:

- ✓ DUE DILIGENCE FINANČNÉ
- ✓ DAŇOVÉ DUE DILIGENCE
- ✓ DUE DILIGENCE PRÁVNE
- ✓ PERSONÁLNE DUE DILIGENCE
- ✓ DUE DILIGENCE TECHNICKÉ

Záveru každej oblasti sú uvedené v Prílohe. Spoločnosť je auditovaná a každoročne vydáva výročné správy. Celkové hodnotenie je, že počas preverovania finančných, technických, personálnych a právnych aspektov neboli zistené významné riziká, tzv. „red flags“, ktoré by mohli brániť zamýšľanej akvizícii podniku ŽK.

Prijatie úveru, jeho splácanie a realizácia kúpy akcií úveru zo strany TSMŽ (a rovnako aj kúpou časti nehnuteľností zo strany mesta Žilina) je podmienené nasledovnými skutočnosťami:

- Zachovanie mandátnej zmluvy 448/2022 za súčasných podmienok po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Zmluva o poskytovaní služieb č.494/2022 za súčasných podmienok po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Rámcová zmluva o poskytovaní služieb č.57/2023 za súčasných podmienok po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Zmena zmluvy o poskytovaní služieb č.359/2024 na mandátnu zmluvu s min. ročnou výškou ceny 1.149.410 eur bez DPH po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Mandátna zmluva na zimnú údržbu vo výške 850.000 eur bez DPH po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Mandátna zmluva na letnú údržbu (opravy ciest a chodníkov, asfaltovanie, čistenie vpustí,...) vo výške 600.000 eur bez DPH po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035
- Mandátna zmluva na čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev vo výške 670.000 eur bez DPH po dobu splácania úveru t.j. platnosť zmluvy napr. do 31.12.2035

Prílohu tohto materiálu tvorí:

1. Due diligence – znalecký posudok znaleckej organizácie PBT, s. r. o. spoločnosti ŽK z 31.12.2024 vrátane príloh,
2. Due diligence – environmentálna: areál ŽK - geologický prieskum životného prostredia, vypracované organizácia PROGEO, s.r.o.,
3. Dlhodobý finančný plán spoločnosti TSMŽ na obdobie 2025 - 2035.

Link na prílohy: <https://zilina.sk/tsmz-navrh-odkupenie-akcii-ZK>

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

Komisia finančná a majetková - odporúča MZ schváliť

Komisia dopravy - odporúča MZ schváliť

MATERIÁL

Spoločnosť Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť, Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č.: 161/L, IČO: 31 590 250, sa špecializuje na letnú a zimnú údržbu komunikácií, na výstavbu, rekonštrukciu, opravy, údržbu dopravných stavieb, dopravných zariadení a realizáciou vodorovného a zvislého dopravného značenia.

Akcionárska štruktúra ŽK je nasledovná:

- 16 fyzických osôb vlastní spolu 90 kusov listinných akcií na meno s menovitou hodnotou 331,939189 eur, ich celkový podiel na základnom imaní tvorí 80,36%,
- Mesto Žilina vlastní 22 kusov akcií na meno s menovitou hodnotou 331,939189 eur, celkový podiel na základnom imaní je 19,64%.

	počet akcií	MH akcie (v eur)	ZI (v eur)	% podiel na ZI
Bugáň Ivan, Ing.	1	331,939189	331,939189	0,892857%
Dopita Ivo, Ing.	6	331,939189	1 991,635134	5,357143%
Drličiak Vladislav	6	331,939189	1 991,635134	5,357143%
Flimelová Marta	1	331,939189	331,939189	0,892857%
Harmečko Pavol	1	331,939189	331,939189	0,892857%
Hrivík Ján, Ing.	8	331,939189	2 655,513512	7,142857%
Hrušová Veronika	3	331,939189	995,817567	2,678571%
Hulín Eduard, Ing.	38	331,939189	12 613,689182	33,928571%
Hulín Jozef, Ing.	1	331,939189	331,939189	0,892857%
Hvorečný Ján	4	331,939189	1 327,756756	3,571429%
Chodelková Iveta, Ing.	5	331,939189	1 659,695945	4,464286%
Majerčík Branislav	2	331,939189	663,878378	1,785714%
Molková Anna	3	331,939189	995,817567	2,678571%
Pekár Branislav	2	331,939189	663,878378	1,785714%
Smrečková Lucia	4	331,939189	1 327,756756	3,571429%
Tomkova Anna, Ing.	5	331,939189	1 659,695945	4,464286%
Mesto Žilina	22	331,939189	7 302,662158	19,642857%
	112		37 177,189168	100,000000%

- Predpokladaný harmonogram odkúpenia akcií a nehnuteľností:
 - Vypracovanie Due diligence
 - Vypracovanie finančného plánu (zmluvné kontrakty) – Projekcia na obdobie splácania 2025 – 2035.
 - Rokovanie o cene akcií s akcionármi
 - Rokovanie o poskytnutí úveru
 - Schválenie kúpy Valným zhromaždením

- Schválenie kúpy poslancami Mestského zastupiteľstva
- Realizácia kúpy akcií a nehnuteľností
- Zdroj financovania a splácanie úveru pre TSMŽ:
 - Úver (predpokladaná výška úveru do 4,0 mil. eur, predpoklad splatnosti úveru 10 - 12 rokov, úroková sadzba 4 - 4,5%) v závislosti od finančnej inštitúcie.
 - Splácanie úveru: výška splátky bude v priebehu 10 rokov splácania vo výške 47.000 eur – 33.000eur

Na základe Due Diligence (ďalej aj „DD“) – znalecký posudok znaleckej organizácie PBT, s. r. o. spoločnosti Žilinské komunikácie, a. s. z 31.12.2024, Príloha č. 1, časť A a Príloha č. 1, časť B, december 2024 je stanovená všeobecná hodnota spoločnosti ŽK na úrovni **7 506 687,94 eur**, v delení takto:

Majetok podniku Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť		Všeobecná hodnota VŠH [bez DPH]
Neobežný majetok		6 665 662,19 €
Dlhodobý nehmotný majetok		173 906,00 €
z toho :		
Realizovateľné cenné papiere a dlhopisy	173 906,00 €	
Dlhodobý hmotný majetok		6 491 756,19 €
z toho :		
Stavby	1 793 381,60 €	
Pozemky	4 093 735,91 €	
Dopravné prostriedky	468 871,00 €	
Strojové zariadenia	116 209,04 €	
Elektrotechnické zariadenia	18 725,25 €	
Bytové zariadenia (nábytok)	833,39 €	
Obežný majetok		1 258 097,75 €
z toho :		
Zásoby	102 876,00 €	
Pohľadávky	519 810,75 €	
Finančný majetok	613 450,00 €	
Krátkodobý finančný majetok	21 961,00 €	
Neobežný + obežný majetok		7 923 759,94 €
Cudzie pasíva		417 072,00 €
z toho : Záväzky		417 072,00 €
Všeobecná hodnota podniku Žilinské komunikácie, a.s. spolu :		7 506 687,94 €
Všeobecná hodnota 112 ks akcií - Žilinské komunikácie, a.s. :		7 506 687,94 €
Všeobecná hodnota 1 ks akcie - Žilinské komunikácie, a.s. :		67 024,00 €
Všeobecná hodnota 22 ks akcií - Žilinské komunikácie, a.s.:		1 474 527,99 €

Podrobný výpočet všeobecných hodnôt majetku ŽK po položkách sa nachádza v kapitolách znaleckého posudku a vo výpočtovej tabuľke (viď Príloha)

V DD sú uvedené všeobecné informácie o stave a hodnote nehnuteľného aj hnuťelného majetku, pričom drvivá väčšina je funkčná, v dobrom technickom stave, ale na konci svojej technickej životnosti.

V horizonte do 10 rokov v čase splácania úveru, bude potrebné investovať do nových strojov, prístrojov a zariadení, opravu a rekonštrukciu nehnuteľného majetku, tj budov, hál, zázemia pre zamestnancov,

parkoviska, oplotenia a pod. (okrem administratívnej budovy) - podľa fotodokumentácie je nehnuteľný majetok síce vo funkčnom ale vizuálne v zlom stave.

V prípade zlúčenia spoločností TSMŽ a ŽK je potrebné počítať s investíciami do nového hnutel'ného majetku a aj opravy a údržbu nehnuteľností a s tým súvisí náročnosť splácania úveru po dobu 10 -12 rokov vrátane úrokov, čo predstavuje zvýšené finančné výdaje.

Priemerné mesačné splátky pri úvere 4.000.000,- s úrokom 4% budú cca 40.000 eur/mes.

Spoločnosť ŽK, a. s. v roku 2024 k 30.11.2024 má prevádzkový HV v strate -1000 eur (zaokrúhlene). Kladný celkový HV je vďaka finančným výnosom z podielov.

V roku 2024 došlo k prepadu tržieb oproti roku 2023.

Tržby k 30.11.2024 = 1.917.029,- /11 = priemerná tržba = 174.280 eur/mes

Tržby k 31.12.2024 = 2.891.743,- /12= priemerná mes. tržba = 240.980,- eur/mes

Rozdiel v mesačných tržbách je priemerne 67 tis/mes.

Zmluva na letnú a zimnú údržbu komunikácií s Mestom Žilina je platná do 30.04.2026.

DD sa podrobne nezaobrá pohl'adávkami po LS – ich likviditou, či ide o pohľadávky, ktoré v budúcnosti budú, alebo nebudú splatené.

Due diligence – environmentálna: Žilina – areál Žilinských komunikácií, a.s. - geologický prieskum životného prostredia, vypracované organizácia PROGEO, s.r.o., máj 2025

Vzhľadom na skutočnosť, že zistená kontaminácia sa nachádza v podzemnej vode, ktorej hladina sa nachádza v hĺbke cez 22 m pod terénom, navyše povrchová vrstva je tvorená nepriepustnými ílovitými zeminami s hrúbkou cca 5 – 7m, k ohrozeniu ľudského zdravia ani nijakému pôsobeniu zistenej kontaminácie na ľudský organizmus nedochádza. Podzemnú vodu však odporúčame nečerpať a nevyužívať na žiadne účely.

Podľa výsledkov hodnotenia kontaminácie v skúmanom území nie je environmentálne riziko pre receptory ľudského tela v kontaktnej zóne, ľudia nebudú vystavení prahovým a bezprahovým účinkom znečisťujúcich látok, preto pre nich nehrozia žiadne zdravotné riziká.

Na základe výsledkov vykonaných prác je možné konštatovať, že v skúmanom území sa nachádza znečistenie geologického prostredia, ktoré si nevyžaduje analýzu rizika.

V prípade požiadavky na iné využitie parciel areálu, napr. na výstavbu občianskej vybavenosti a pod., vzhľadom na vyššie uvedené, nie je potrebná sanácia zemín alebo podzemnej vody.

Finančný plán – projekcia HV 2025 – 2035 – spoločnosti TSMŽ

Vypracovaná projekcia znázorňuje predpokladané tržby a náklady spoločnosti na dlhodobé obdobie – vid' nižšie.

Príloha:

1. Due diligence – znalecký posudok znaleckej organizácie PBT, s. r. o. spoločnosti ŽK z 31.12.2024 vrátane príloh,
2. Due diligence – environmentálna: areál ŽK - geologický prieskum životného prostredia, vypracované organizácia PROGEO, s.r.o.,
3. Dlhodobý finančný plán spoločnosti TSMŽ na obdobie 2025 - 2035.

Link na prílohy: <https://zilina.sk/tsmz-navrh-odkupenie-akcii-ZK>