

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2026

K bodu programu

ZALOŽENIE SPOLOČNÉHO PODNIKU MESTA ŽILINA A HESTIA(FUND) SICAV ZA ÚČELOM REALIZÁCIE PROJEKTU NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať v:

Komisii územného plánovania a výstavby
Komisii finančnej a majetkovej

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Erik Štefák
konateľ Developerskej spoločnosti mesta Žilina, s .r. o.

Žilina, február 2026

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2026

Komisia

- I. odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí schváliť
 1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s názvom Hestia Žilina, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) so základným imanom 5 000 €, ktorej spoločníkmi budú
 - a. Mesto Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 01131 Žilina, IČO: 00 321 796 (ďalej len „mesto“) s majetkovou účasťou v rozsahu 15 %, a
 - b. spoločnosť **Hestia (Fund) SICAV**, so sídlom Äulestrasse 80, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo, IČO FL-0002.744.763-2, zapísaná v Obchodnom registri Amt für Justiz Fürstentum Liechtenstein Handelsregister, Lichtenštajnské kniežatstvo (ďalej len „Hestia“) s majetkovou účasťou v rozsahu 85 %,a to za účelom zabezpečenia realizácie projektu nájomného bývania a ďalších činností určených spoločenskou zmluvou,
 2. majetkovú účasť - peňažný vklad mesta do základného imania spoločnosti vo výške 750 €,
 3. zástupcu mesta do funkcie člena dozornej rady spoločnosti: primátora mesta Žilina Mgr. Petra Fiabáne;

II. zároveň odporúča

primátorovi mesta Žilina, aby na nasledujúce mestské zastupiteľstvo predložil návrh Dohody spoločníkov.

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

1. Úvod

Mesto Žilina dlhodobo eviduje nedostatok cenovo dostupného bývania pre cieľové skupiny, ako sú mladé rodiny, zamestnanci verejného sektora, pracovníci v zdravotníctve, školstve, sociálnych a technických službách. Tieto skupiny sú často existenčne závislé na dostupnom bývaní a ich stabilita v meste je kľúčová pre fungovanie verejných služieb.

Možnosti samostatnej výstavby zo strany mesta sú výrazne obmedzené kapacitne aj rozpočtovo. Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátom podporovanom nájomnom bývaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov však poskytuje systémový rámec, ktorý umožňuje výstavbu nájomných bytov bez potreby vlastných investícií zo strany samosprávy, v spolupráci so súkromným sektorom.

Vo všeobecnosti teda možno konštatovať, že vstup mesta do tohto systému nájomného bývania predstavuje významný krok k zvýšeniu dostupnosti bývania.

2. Charakteristika systému štátom podporovaného nájomného bývania

Základom systému štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „systém nájomného bývania“) je legislatívny rámec vytvorený zákonom č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Cieľom zákona č. 222/2022 Z. z. v znení neskorších predpisov je vytvoriť prostredie, ktoré umožní výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania s regulovanou výškou nájomného a zárukou dlhodobého bývania a vyplnenie medzery medzi sociálnymi bytmi, trhovým nájomom a kúpou bytu na hypotéku.

Systém nájomného bývania je určený širokému obyvateľstvu, ktoré sa nekvalifikuje na hypotéku z dôvodu nedostatočného príjmu, no zároveň majú dostatočný príjem na platenie nájomného. Keďže sa nájomné zmluvy po piatich rokoch automaticky menia na zmluvy na dobu neurčitú, stáva sa systém dlhodobým riešením pre nájomcov a zároveň je predvídateľný pre prenajímateľov a investorov.

Štát teda vytvoril rámec na prepojenie dopytu po dlhodobo dostupnom kvalitnom bývaní a dostatočne predvídateľným investičným prostredím pre investorov, ktorí splnia príslušné zákonné kritériá ako investiční partneri.

Ekonomickým základom systému je:

- a) uplatnenie zníženej sadzby DPH na dodanie stavby vrátane stavebného pozemku vo výške 5 %,
- b) zastropovanie nájomného, teda určenie maximálnej výšky nájomného tak, aby bola spravodlivá a reflektovala regionálne rozdiely – regulované nájomné sa počíta na základe priemernej mesačnej nominálnej mzdy v kraji, pomeru výdavkov na bývanie (35 %) a koeficientu veľkosti bytu, pričom výsledkom je maximálna výška nájomného za m², a
- c) umožnenie príspevku zo strany zamestnávateľov až 5,23 € na m² (maximálne do 470,70 € mesačne), čo v konečnom dôsledku môže výrazne znížiť mesačné náklady na bývanie.

Výhody pre obyvateľov sú predovšetkým:

- a) kvalitné a dostupné bývanie na úrovni (nové byty v štandarde komerčného bývania),
- b) stabilný a regulovaný nájom,
- c) transparentnosť a dlhodobá istota v súvislosti s bývaním.

Dôkazom záujmu obyvateľov je niekoľko tisíc registrovaných záujemcov v registri nájomníkov, tento počet vysoko prevyšuje kapacity na niekoľko rokov

Zjednodušený modelový príklad:

Maximálna výška nájomného na 1 m² sa vypočíta ako priemerná mesačná nominálna mzda v kraji × 35 % × koeficient veľkosti bytu / priemerná výmera bytu.

Koeficient zabezpečuje, aby menšie byty boli cenovo dostupnejšie (férový prístup k nájomnému bývaní podľa sociálnych a ekonomických potrieb), koeficient pre 2-izbový byt je 1, priemerná výmera 2-izbového bytu je 48 m².

Priemerná mesačná mzda v Žilinskom kraji za rok 2024 dosiahla 1 387 €.

Nájomné za 1 m² = 1 387 × 35 % × 1 / 48 = 10,11 €/m².

Teda v prípade veľkosti 2-izbového bytu s výmerou 50 m² predstavuje mesačné nájomné 505,50 € bez nákladov za služby spojené s prenájmom.

V prípade, že sa jedná o zamestnanca s príspevkom zo strany zamestnávateľa, mesačné nájomné v našom príklade, by mohlo byť na úrovni cca 244 € a úspora oproti trhovému nájomnému by tak činila cca 250 – 350 €.

S ohľadom na transparentnosť a dlhodobú istotu kvalitného bývania na strane obyvateľov – nájomcov predstavuje tento model zásadné zlepšenie kvality života prostredníctvom okamžitého zvýšenia ekonomickej úrovne.

Výpočet vychádza z aktuálneho nariadenia vlády SR a údajov zo Štatistického úradu SR; výpočet sa môže zmeniť v prípade zmeny nariadenia resp. zmeny ďalších východiskových údajov.

3. Investičný partner Hestia – profil

Hestia je lichtenštajnsky investičný SICAV fond. V prvej fáze svojich aktivít sa zameriava na investície do štátom podporovaného slovenského nájomného bývania. V rámci štruktúry fondu budú fungovať podfondy – samostatné entity s vlastnou stratégiou a oddelenými aktívami a záväzkami.

Hestia je investičným partnerom v zmysle zákona č. 222/2022 Z. z., investičná zmluva (ktorá bola uzatvorená s Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania 19. 11. 2025) je zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

Cieľom Hestia je dlhodobé budovanie portfólia nájomných bytov a ich prenájom.

4. Kľúčové body spolupráce mesta Žilina a Hestia

Aj keď vyššie zmienené memorandum nezáväzne načrtáva základné body spolupráce, všetky podstatné a relatívne konkretizované podmienky budú predmetom osobitnej dohody spoločníkov. V súčasnosti prebieha proces prípravy a pripomienkovania dohody tak, aby primerane a dostatočne chránila oprávnené záujmy oboch strán, majúci na zreteli dlhodobý cieľ v podobe udržateľného nájomného bývania v meste Žilina.

Bez ohľadu na to je však možné už teraz konštatovať, že základom dohody je (resp. bude) na jednej strane záväzok Hestia zabezpečiť financovanie a manažment na realizáciu a prevádzku projektov nájomného bývania a na strane druhej záväzok mesta Žilina poskytnúť vopred špecifikované pozemky na realizáciu projektov. Tu je však potrebné zdôrazniť, že bez ohľadu na hodnotu nepeňažného vkladu tento vklad bude predstavovať len majetkový príspevok mesta do spoločného podniku, avšak **nebude zvyšovať výšku obchodného podielu mesta**.

Mesto Žilina bude mať v rámci podielu na zisku, ktorý sa vypočíta ako pomer hodnoty pozemkov k celkovej trhovej hodnote projektov nájomného bývania nárok na garantovanú minimálnu výšku podielu na zisku (garantovanú dividendu), a podiel pridelovaných bytov.

Garantovaná dividendu by mala zodpovedať výške odplaty za zriadenie vecného bremena k tomuto pozemku s právom stavby podľa Štatútu mesta Žilina vyplácanej v splátkach na ročnej báze počas obdobia predpokladanej životnosti stavby postavenej na príslušnom pozemku (40 rokov) a vypočíta sa ako hodnota vloženého pozemku x 0,9 / 40. Takto vypočítaná suma sa navyše každoročne navýši o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Mesto Žilina bude mať právo prideliť 15 % počtu bytov v projektoch nájomného bývania pre potreby komunálneho sektora.

Vybrané rozhodnutia valného zhromaždenia budú vyžadovať súhlas 100% hlasov spoločníkov prítomných na valnom zhromaždení, ide najmä o:

- a) predaj Projektu nájomného obývania,
- b) zásadné zmeny podmienok nájmu,
- c) všetky zásadné zmeny spoločnosti,
- d) zmeny v podnikaní spoločnosti a vytváranie nových dcérskych spoločností.

Zároveň bude zadefinovaná dodatočná právna ochrana pre mesto Žilina vo forme povinnosti vrátenia pozemkov mestu Žilina, ak sa nezačne s realizáciou projektu do 6 rokov od vloženia pozemku do spoločného podniku; tento záväzok by bol zabezpečený prostredníctvom dostatočnej zmluvnej pokuty.

Ak z dohody budú vyplývať podstatné finančné záväzky založenej spoločnosti vo vzťahu k mestu Žilina, za splnenie týchto záväzkov bude poskytnutá garancia zo strany druhého spoločníka.

5. Založenie spoločnosti (spoločného podniku)

Dohoda spoločníkov je v súčasnosti interne pripomienkovaná oboma stranami, to však nebráni vykonaniu úkonov smerujúcich k založeniu spoločného podniku mesta Žilina a Hestia, pričom ako vhodná právna forma sa javí spoločnosť s ručením obmedzeným.

Pre účely založenia spoločnosti je potrebná len spoločenská zmluva; dohoda spoločníkov predstavuje nadstavbu detailnej úpravy vzájomných vzťahov medzi spoločníkmi.

Vychádzajúc aj z obsahu memoranda (ktorý sa následne záväzne premietne v dohode spoločníkov), manažérsku kontrolu bude mať investičný partner, pričom mesto Žilina bude môcť nominovať jedného člena dozornej rady.

V prílohe materiálu predkladáme návrh spoločenskej zmluvy, ktorá obsahuje obvyklé (zákonom vyžadované) náležitosti; z pohľadu mesta Žilina je však dôležité upriamiť pozornosť na vymedzenie vecí, ktoré podliehajú 100 % súhlasu prítomných spoločníkov na valnom zhromaždení (bod 10.9) jednou z nich je prevod pozemku..

Spoločenská zmluva na viacerých miestach odkazuje na budúcu osobitnú dohodu spoločníkov (body 8.4, 10.10, 16.2), ktorá bude záväzným spôsobom upravovať a konkretizovať záväzky oboch spoločníkov navzájom, ako aj záväzky vo vzťahu spoločníkov k spoločnosti. Preto aktuálne pri založení spoločnosti nevznikajú mestu žiadne osobitné povinnosti (s výnimkou uhradiť peňažný vklad v minimálnom zákonnom rozsahu 750 €).

Osobitná dohoda spoločníkov bude predložená na schválenie mestského zastupiteľstva na jeho ďalšom zasadnutí.