

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, máj 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, registračné číslo FL-0002.744.763-2, zapísaná v Obchodnom registri Úradu pre spravodlivosť Lichtenštajnskeho kniežatstva (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 konateľa spoločnosti: primátora mesta Žilina Mgr. Petra Fiabáne;
- II. zároveň odporúča

primátorovi mesta Žilina, aby inicioval zrušenie spoločnosti, ak do 12 mesiacov od jej založenia nedôjde k uzatvoreniu Dohody spoločníkov predpokladanej týmto materiálom.

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 dlhodobom 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

Všetky podstatné podmienky budú predmetom osobitnej dohody spoločníkov, ktorej základom bude na jednej strane záväzok Hestia zabezpečiť financovanie a manažment na realizáciu a prevádzku projektu nájomného bývania a na strane druhej záväzok mesta Žilina poskytnúť vopred špecifikované pozemky na realizáciu projektov.

Mesto Žilina bude mať podielu na zisku spoločnosti.

Mesto bude mať nárok na Garantovanú 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).

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

Podľa spoločenskej zmluvy sa na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia valného zhromaždenia vyžaduje súhlas 100 % hlasov všetkých spoločníkov, ide najmä o:

- a) predaj alebo zaťaženie pozemku,
- b) predaj projektu nájomného obývania,
- c) zásadné zmeny podmienok nájmu,
- d) všetky zásadné zmeny spoločnosti,
- e) 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 5 rokov od vloženia pozemku do spoločného podniku; tento záväzok bude 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)

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

Manažérsku kontrolu bude mať investičný partner, pričom mesto Žilina bude môcť nominovať jedného z dvoch konateľov spoločnosti, ktorí konajú spoločne a nerozdielne.

V prílohe materiálu predkladáme návrh spoločenskej zmluvy, ktorá obsahuje obvyklé (zákonom vyžadované) náležitosti spoločenskej zmluvy spoločnosti s ručením obmedzeným; z pohľadu mesta Žilina je dôležité upriamiť pozornosť na to, že štatutárnym orgánom spoločnosti sú dvaja konatelia, ktorí konajú vždy spoločne a nerozdielne, pričom jedného z nich nominuje mesto Žilina, a že na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti sa vyžaduje súhlas 100 % hlasov oboch spoločníkov.

Predkladaná spoločenská zmluva upravuje len základné, zákonom vyžadované náležitosti potrebné na založenie spoločnosti. Podrobná a záväzná úprava vzájomných záväzkov oboch spoločníkov navzájom, ako aj záväzkov spoločníkov vo vzťahu k spoločnosti, bude predmetom osobitnej dohody spoločníkov. Preto aktuálne pri založení spoločnosti nevznikajú mestu žiadne osobitné povinnosti (s výnimkou uhradiť peňažný vklad v minimálnom zákonom rozsahu 750 €).

Pri uzatváraní Dohody spoločníkov bude potrebné vykonať aj zodpovedajúcu zmenu Spoločenskej zmluvy.