



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Založenie spoločného podniku Mesta Košice a WBG za účelom realizácie projektu nájomného bývania	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta Košice	
Spracovateľ	Oddelenie strategického rozvoja Oddelenie právne a majetkové Oddelenie sociálnych vecí Oddelenie ekonomické Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií	
Dátum zasadnutia	24. apríl 2025	
Číslo spisu	MK/A/2025/	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 písm. j) zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 2 a 3 Štatútu mesta Košice

A. schvaľuje

1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s názvom (ďalej len „spoločnosť“) so základným imanom 5 000 €, ktorej spoločníkmi budú
 - a) Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135 (ďalej len „mesto“) s majetkovou účasťou v rozsahu 15 %,
 - b) spoločnosť WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh Wien, so sídlom Triester Straße 40/3/1, 1100 Viedeň, Rakúska republika, IČO: FN 127784, zapísaná v registri Obchodného súdu vo Viedni alebo obchodná spoločnosť založená podľa slovenského práva so 100% majetkovou účasťou WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh Wien (ďalej len „WBG“) s majetkovou účasťou v rozsahu 85 %, a to za účelom zabezpečenia realizácie projektu nájomného bývania a ďalších činností určených spoločenskou zmluvou,
2. peňažný vklad mesta do základného imania spoločnosti vo výške 750 €,
3. spoločenskú zmluvu podľa predloženého návrhu,
4. zástupcu mesta do funkcie člena dozornej rady spoločnosti:
primátora mesta Košice Ing. Jaroslava Polačka;

B. žiada

primátora mesta Košice, aby predložil návrh dohody spoločníkov na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

T: najbližšie zasadnutie mestského zastupiteľstva

Dôvodová správa

1. Úvod

Mesto Košice 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.

Mesto aktuálne vlastní cca 1600 bytov (z toho 43 % pre dôchodcov, 17 % kompenzačné, 14 % v správe MČ Košice – Luník IX, 7 % v správe MČ Košice – Šaca). Vychádzajúc z údajov o počte bytov na území mesta Košice zistených v sčítaní obyvateľov, domov a bytov v roku 2021¹ mestské byty predstavujú cca 1,6 % bytového fondu, pričom podstatná časť týchto bytov slúži na sociálne účely. Pritom priemer podielu mestských (nájomných) bytov na celkovom bytovom fonde v západoeurópskych mestách je násobne vyšší.

Možnosti samostatnej výstavby zo strany mesta sú výrazne obmedzené kapacitne aj rozpočtovo. Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátom podporovanom nájomnom bývaní však poskytuje systémový rámec, ktorý umožňuje výstavbu nájomných bytov bez potreby vlastných investícií zo strany samosprávy, v spolupráci so súkromným sektorom a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB).

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 (ďalej len „**zákon**“). Cieľom zákona 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.

¹ Zverejnené na webovom sídle: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/>

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 4 € na m² (maximálne do 360 € mesačne), čo v konečnom dôsledku môže výrazne znížiť mesačné náklady na bývanie.

Výhody pre obyvateľov sú predovšetkým:

- kvalitné a dostupné bývanie na úrovni (nové byty v štandarde komerčného bývania),
- stabilný a regulovaný nájom,
- 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 bývaniu podľa sociálnych a ekonomických potrieb), koeficient pre 2-izbový byt je 1, priemerná výmera 2-izbového bytu je 48 m².

Priemerná mesačná mzda v Košickom kraji za rok 2024 dosiahla 1399 €.

Nájomné za 1 m² = 1399 × 35 % × 1 / 48 = 10,20 €/m².

Teda v prípade veľkosti 2-izbového bytu s výmerou 50 m² predstavuje mesačné nájomné 510 €. Trhové nájomné sa pohybuje v rozmedzí od 650 – 900 €, s priemerom nad 800 € za porovnateľné nehnuteľnosti (rozdiel teda činí takmer 200 - 300 € mesačne).

V prípade, že sa jedná o zamestnanca s príspevkom zo strany zamestnávateľa, mesačné nájomné by mohlo byť na úrovni cca 310 – 350 € a úspora oproti trhovému nájomnému by tak činila cca 400 – 500 €.

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 WBG – profil a referencie

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh Wien (ďalej len „WBG“) je súčasťou skupiny BWSG, rakúskej neziskovej bytovej stavebnej spoločnosti so sídlom vo Viedni. WBG bola založená formou bytového družstva v roku 1911 s prvými dokončenými bytmi v roku 1914.

Aktuálne skupina zahŕňa viacero spoločností, ktoré spolupracujú na poskytovaní kvalitného a cenovo dostupného bývania v Rakúsku, vrátane WBG.

WBG sa zaviazala k sociálnej udržateľnosti a ekologickým štandardom vo svojich projektoch, pričom kladie dôraz na vytváranie komunitne orientovaných a environmentálne zodpovedných obytných priestorov

WBG bol prvým investičným partnerom v zmysle zákona č. 222/2022 Z. z., investičná zmluva vrátane dodatku č.1 (ktorá bola uzatvorená s Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania) je zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.²

Mesto Košice uzatvorilo dňa 26.09.2024 so spoločnosťou WBG Memorandum o porozumení,³ ktorého predmetom je založenie spoločného podniku (joint-venture), ktorého účelom bude využitie vybraných pozemkov vo vlastníctve mesta Košice ich zhodnotením a developmentom na výstavbu projektov cenovo dostupného nájomného bývania. Téma uvedeného memoranda bola prerokovaná na zasadnutí mestského zastupiteľstva (MZ) dňa 12. 9. 2024.⁴

Cieľom WBG je dlhodobé budovanie portfólia nájomných bytov a ich prenájom. Aktuálne vlastní viac ako 23 000 bytových jednotiek a spravuje v Rakúsku viac ako 452 obytných komplexov s viac ako 38 000 bytovými jednotkami, teda sa jedná o stabilnú spoločnosť s viac ako 100-ročnou stabilnou históriou.

V bytoch spravovaných WBG býva momentálne v Rakúsku viac ako 65 000 obyvateľov; hodnota spravovaného majetku predstavuje 1,7 mld. €, vlastný kapitál predstavuje hodnotu 373,44 mil. €. V roku 2024 WBG docielila prebytok vo výške 18,78 mil. €.

4. Kľúčové body spolupráce mesta Košice a WBG

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 Košice.

Bez ohľadu na to je však možné už teraz konštatovať, že základom dohody je (resp. bude) na jednej strane záväzok WBG zabezpečiť financovanie a manažment na realizáciu a prevádzku

² Investičná zmluva: <https://crz.gov.sk/data/att/3893873.pdf>

Dodatok č. 1 k investičnej zmluve: <https://crz.gov.sk/data/att/5528944.pdf>

³ Memorandum je zverejnené na webovom sídle mesta Košice:

<https://www.zverejnenie.esluzbykosice.sk/Zmluva/Detail/17270700/3218200>

⁴ Materiál MZ je zverejnený na webovom sídle mesta Košice (v rámci programu pod bodom 12):

<https://www.kosice.sk/mesto/samosprava/mestske-zastupitelstvo/2022-2026/zasadnutie/24>

projektov nájomného bývania a na strane druhej záväzok mesta Košice 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 Košice 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 Košice vyplácanej v splátkach na ročnej báze počas obdobia predpokladanej životnosti stavby postavennej na príslušnom pozemku (40 rokov) a vypočíta sa ako hodnota vloženého pozemku $\times 0,9 / 40$. Takto vypočítaná suma sa navyše každoročne navýši o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Mesto Košice 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:

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

Zároveň bude zadefinovaná dodatočná právna ochrana pre mesto Košice vo forme povinnosti vrátenia pozemkov mestu Košice, 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 Košice, za splnenie týchto záväzkov bude poskytnutá garancia zo strany druhého spoločníka.

Vzhľadom na predpoklad, že WBG bude na Slovensku pôsobiť prostredníctvom dcérskej spoločnosti (so 100% majetkovou účasťou WBG), návrh uznesenia MZ ako spoločenskej zmluvy plne zohľadňuje túto skutočnosť.

5. Založenie spoločnosti (spoločného podniku)

Samotná dohoda spoločníkov je ešte interne pripomienkovaná oboma stranami, to však nebráni vykonaniu úkonov smerujúcich k založeniu spoločného podniku mesta Košice a WBG, pričom ako vhodná právna forma sa javí spoločnosť s ručením obmedzeným. Pre účely založenia spoločnosti je potrebná len spoločenská zmluva; dohoda spoločníkov predstavuje akúsi 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 Košice bude môcť nominovať jedného člena dozornej rady.

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

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.

V Košiciach 11. 4. 2025

Spracovali: Oddelenie strategického rozvoja

Oddelenie právne a majetkové

Oddelenie sociálnych vecí

Oddelenie ekonomické

Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií

(Poznámka: 2. a 3. časť dôvodovej správy boli spracované na základe podkladov získaných od WBG, resp. ním poverenej advokátskej kancelárie)