



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Predkladateľ:         | Marek Hattas<br>primátor mesta Nitra   |
| Číslo materiálu:      | 1251/2026  |
| Názov materiálu:      | Návrh na prijatie úveru na financovanie budúcej kúpy stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“, návrh na zmenu uznesenia č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 a uznesenia č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025 a návrh zmluvných dokumentov na nadobudnutie a nájom budúcej stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ |
| Spracovateľ:          | Ing. Marta Belicová, vedúca odboru ekonomiky a rozpočtu<br>JUDr. Oľga Hodálová, vedúca odboru služieb a zást. prednostu<br>Ing. Gabriela Ballayová, referent pre agendu bývania  |
| Napísali:             | Ing. Marta Belicová, vedúca odboru ekonomiky a rozpočtu<br>JUDr. Oľga Hodálová, vedúca odboru služieb a zást. prednostu  |
| Prizvať:              | JUDr. Peter Rokaš, LL.M. – advokát AK Prosman a Pavlovič<br>JUDr. Martin Hudec – advokát AK Prosman a Pavlovič   |
| Dátum rokovania MZ:   | 31.03.2026   |
| Dátum vyhotovenia:    | 23.03.2026   |
| Návrh na uznesenie:   | na osobitnej strane  |
| Podpis predkladateľa: |  |

## Návrh na uznesenie:

### Mestské zastupiteľstvo v Nitre

#### **p r e r o k o v a l o**

Návrh na prijatie úveru na financovanie budúcej kúpy stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“, návrh na zmenu uznesenia č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 a uznesenia č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025 a návrh zmluvných dokumentov na nadobudnutie a nájom budúcej stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“

#### **1. s c h v a ľ u j e**

A/

a) prijatie úveru do výšky **2 220 936,75 €**

b) čerpanie úveru v období: 2028 - 2031

c) účel úveru:

Spolufinancovanie k úveru ŠFRB a dotácii Ministerstva dopravy SR na obstaranie „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“

B/

a) prijatie úveru do výšky **22 591 906,75 €**

b) čerpanie úveru : 2030-2031 a to len v prípade, že nebude možné financovať obstaranie „BD Tehelná - 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ z úveru ŠFRB a z dotácie Ministerstva dopravy SR.

d) účel úveru:

Financovanie obstarania „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“

e) automatické znižovanie schválenej výšky úveru 22 591 906,75 € o sumu, ktorá bude na kúpu „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ zaplatená z prostriedkov úveru ŠFRB a dotácie Ministerstva dopravy SR

#### **b e r i e n a v e d o m i e**

Stanovisko hlavného kontrolóra k dodržaniu podmienok pre prijatie úveru na financovanie budúcej kúpy stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“

#### **2. s c h v a ľ u j e**

zmenu uznesenia č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 v znení uznesenia č. 451/2025 zo dňa 18.11.2025 tak, že:

a) v schvaľovacej časti č. 3 uznesenia č. 43/2022- MZ v znení uznesenia č. 451/2025 – MZ:

- vo všetkých dotknutých ustanoveniach v tabuľkách sa vypúšťa pôvodné znenie:

„*vlastné prostriedky vo výške*“ v príslušnom gramatickom tvare

a nahrádza sa novým znením:

„*vlastné prostriedky alebo prostriedky dlhodobého investičného úveru vo výške*“

v príslušnom gramatickom tvare

- v tabuľke rozdelenia obstarávacích nákladov na dotáciu, úver zo ŠFRB a vlastné zdroje sa vypúšťa pôvodné znenie:

„vlastné zdroje“

a nahrádza sa novým znením:

„vlastné zdroje alebo zdroje dlhodobého investičného úveru“

- vypúšťa sa pôvodné znenie:

„a súčasne za dodržania podmienok dojednaných medzi Mestom Nitra a DYNAMIK REAL 2, s.r.o. v Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR v znení neskorších dodatkov, najmä uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve“

a nahrádza sa novým znením:

„a súčasne za dodržania podmienok dojednaných medzi Mestom Nitra a DYNAMIK REAL 2, s.r.o. v Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR v znení neskorších dodatkov, najmä uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o poskytnutí úveru ŠFRB“

b) v schvaľovacej časti č. 4 uznesenia č. 43/2022-MZ v znení uznesenia č. 451/2025-MZ:

- sa v 5. odrážke vypúšťa pôvodné znenie:

„záväzok obce uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve“

a nahrádza sa novým znením:

„záväzok obce uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o poskytnutí úveru ŠFRB“

- sa na konci bodu doplnia ďalšie odrážky s nasledovným textom:

- spolufinancovanie k úveru ŠFRB z dlhodobého investičného úveru v prípade, že nebude možné vyčlenenie vlastných finančných prostriedkov na obstaranie BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti
- financovanie obstarania BD Tehelná - 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti z dlhodobého investičného úveru v prípade, že nebude možné financovať obstaranie z úveru ŠFRB a z dotácie Ministerstva dopravy SR
- zabezpečenie prístupu k stavbe z pozemnej komunikácie

- vo všetkých dotknutých ustanoveniach sa vypúšťa znenie:

„Ministerstvo dopravy a výstavby SR“, „MDV SR“

a nahrádza sa novým znením:

„Ministerstvo dopravy SR“, „MD SR“

### 3. s c h v a ľ u j e

návrhy textových znení zmluvných dokumentov na nadobudnutie a nájom budúcej stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“, a to:

- **Dodatok č. 3** k Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR v znení dodatkov č. 1 a č. 2
- **Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy** uzatváranú v zmysle čl. E.12 bod 2b) Zmluvy o dielo 16/2020/OVaR a jej prílohu - vzorové znenie **Kúpnej zmluvy**

- **Nájomnú zmluvu na pozemky** v k. ú. Nitra na LV č. 3681 v zmysle uznesenia č. 44/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 v znení uznesenia č. 157/2022-MZ zo dňa 21.04.2022
- **Zmluvu o postúpení práv a prevode povinností stavebníka** zo stavebných povolení pre stavbu z Mesta Nitra na DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
- **Nájomnú zmluvu na bytové domy** a ostatné stavebné objekty stavby BD Tehelná uzatváranú v zmysle čl. E.12 bod 8. Zmluvy o dielo 16/2020/OVaR na obdobie od kolaudácie stavby do nadobudnutia vlastníckeho práva Mesta Nitra k stavbe
- **Dohodu o urovaní** súdneho konania vedeného na Mestskom súde Bratislava III pod spis. zn. 77Cr/14/2025 medzi žalobcom Mesto Nitra a žalovaným DYNAMIK REAL 2, s.r.o. o zrušenie rozhodcovského rozsudku vydaného Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave dňa 28.3.2025 v právnej veci Rsp V-13/2024

#### 4. s ú h l a s í

- s finančnými záväzkami mesta plynúcimi zo zmlúv uvedených v bode 3. uznesenia, a teda súhlasí so zaťažením rozpočtov Mesta Nitra v rozpočtovom roku 2028 a nasledujúcich rozpočtových rokoch najmä (ale nielen) výdavkami spojenými s nadobudnutím a užívaním BD Tehelná v období trvania nájomného vzťahu mesta k bytovým domom do doby ich nadobudnutia do vlastníctva mesta, ktoré sú nasledovné:
  - výdavky na znalecký posudok na ocenenie hodnoty BD Tehelná
  - nájomné vo výške 79 804,23 € mesačne - nájomné bude v plnej výške uhrádzané Dynamiku Real 2, s.r.o.
  - medziročne navýšenie nájomného o mieru kladnej inflácie od 1.1. kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom začala plynúť doba nájmu
  - poplatky za energie (dodávka tepla a teplej vody, vodné – stočné, dodávka elektrickej energie) a iné služby spojené s nájmom
  - poplatky do fondu prevádzky, údržby a opráv
  - poplatok správcovi za výkon správy BD Tehelná
  - náklady na všetky pravidelne sa opakujúce revízie, kontroly, servisy, odborné prehliadky a odborné skúšky zariadení: svetlíka, električky, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, požiarnych dverí, výtahu)
  - poistné za poistenie BD Tehelná
  - pripojovací poplatok za 220 elektromerov pre byty a 8 elektromerov pre spoločné priestory v BD Tehelná – predbežný náklad cca 23 180,- €
  - náklady na drobné opravy súvisiace s užívaním a bežnou údržbou bytov v zmysle § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a to do dohodnutej výšky 100,-€ za každú jednotlivú opravu
  - náklady na odstraňovanie prípadných škôd, ktoré spôsobil nájomca (Mesto Nitra) alebo podnájomcovia (tretie osoby)
- s uzatvorením zmluvných dokumentov uvedených v bode 3. uznesenia za podmienky:
  - a) že znaleckým posudkom vypracovaným Ústavom súdneho znalectva Slovenskej technickej univerzity so sídlom v Bratislave bude potvrdená správnosť výšky a metodiky výpočtu indexovanej ceny stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ vo výške 22 591 906,75 € s DPH podľa rozpočtu zo dňa 26.01.2026 v porovnaní s východiskovou cenou stavby vo výške 16 410 354,- € s DPH podľa rozpočtu zo dňa 25.11.2021

- b) že v rozpočte Mesta Nitra na rok 2026 bude vyčlenená dostatočná suma finančných prostriedkov pre možnosť uzatvorenia zmluvy s odborne spôsobilou osobou so skúsenosťami s rozsiahlymi stavbami na vykonávanie externého stavebného dozoru na stavbe „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ v mene Mesta Nitra

## **5. s c h v a ľ u j e**

zverenie budúcich bytových domov „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ dňom nasledujúcim po kolaudácii stavby na výkon správy obchodnej spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o., J. Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31 447 929

## **6. ž i a d a**

za predpokladu uzatvorenia zmlúv podľa bodu 3. tohto uznesenia v roku 2026 o podanie žiadosti na získanie úveru zo zdrojov ŠFRB a podanie žiadosti na získanie dotácie zo zdrojov Ministerstva dopravy SR prvýkrát v roku 2027 a následne aj v ďalších rokoch tak, aby boli využité všetky možnosti pre získanie úveru ŠFRB a dotácie Ministerstva dopravy SR na financovanie kúpy celej budúcej stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“

## **7. k o n š t a t u j e**

- že o zvýšení ceny rozhodlo ako o jednorazovom a mimoriadnom opatrení vyvolanom okolnosťami nepredvídateľnými v čase uzatvorenia Zmluvy o dielo č. j. 16/2020/OVaR dňa 17.01.2020, ktorými boli pandémie COVID-19 a vojnový konflikt na Ukrajine a predmetné rozhodnutie sa nepovažuje za zmluvný štandard ani precedens pre ďalšie úpravy ceny
- že vojenskú operáciu v Iráne zahájenú dňa 28.02.2026 považuje za okolnosť známu v čase uzatvorenia Dodatku č. 3 k Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR a uzatvorenia Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluve a prípadné negatívne ekonomické dopady tejto okolnosti (najmä, ale nielen, inflačné vplyvy, zmeny cien vstupov) budú znášané výhradne DYNAMIKOM REAL 2, s.r.o. ako súčasť podnikateľského rizika a nebudú dôvodom ďalšieho navýšenia kúpnej ceny stavby „BD Tehelná“ v budúcnosti podľa § 18 ods. 1 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## **8. b e r i e n a v e d o m i e**

záväzok odkupu stavby „BD Tehelná – 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti“ do vlastníctva Mesta Nitra najneskôr do 3 rokov od právoplatnej kolaudácie celej stavby a potrebu prijatia všetkých ďalších uznesení v budúcnosti pre úspešný prevod „BD Tehelná – 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti“ ako nehnuteľného majetku do vlastníctva Mesta Nitra za zdroje financovania schválené uznesením č. 43/2022-MZ, uznesením č. 451/2025-MZ a týmto uznesením pri dodržaní podmienok dohodnutých v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

**Návrh na prijatie úveru na financovanie obstarania budúcej kúpy stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“, návrh na zmenu uznesenia č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 a uznesenia č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025 a návrh zmluvných dokumentov na nadobudnutie a nájom budúcej stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“**

**Úvod – zhrnutie vývoja kontraktu**

Mesto Nitra uzatvorilo dňa 17.01.2020 Zmluvu o dielo č. j. 16/2020/OVaR v znení dodatkov č. 1 a č. 2 (ďalej len „ZoD“) so spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o. (ďalej aj ako „Zhotoviteľ“, „DR2“), ktorá bola výsledkom postupu verejného obstarávania podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“). ZoD v časti dodania stavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ bola uzavretá na hodnotu **16 410 354,- € s DPH**. Zmluva na dodanie Stavby sa má podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022 realizovať prostredníctvom budúcej kúpy stavby od Zhotoviteľa.

Zhotoviteľ požaduje už od roku 2022 zvýšenie pôvodnej ceny, pričom k dohode o tejto skutočnosti neprišlo a Mesto Nitra oznámilo Zhotoviteľovi listom zo dňa 26.09.2023, že prišlo k zániku záväzku uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k stavbe, pretože došlo k podstatnej zmene okolností v zmysle § 292 ods. 5 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka spôsobených pandemiou COVID – 19 a vojnou na Ukrajine, v dôsledku ktorých Zhotoviteľ nebol schopný a ochotný realizovať výstavbu za pôvodne dohodnutých podmienok.

V danej veci prebehlo na základe žaloby Zhotoviteľa rozhodcovské konanie pred Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory, v ktorom Mesto Nitra nebolo úspešné. Rozhodcovský súd dňa 28.03.2025 rozhodol, že „záväzok zmluvných strán zo ZoD, uvedený v jej časti E pod označením Zmluva na dodanie Stavby 220 b. j. a Technickej vybavenosti nezanikol a naďalej trvá“. Tým rozhodcovský súd určil, že existuje záväzok uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v obsahu a za podmienok dojednaných v ZoD. Rozhodcovský súd neurčil, že záväzok trvá v pozmenenej podobe, teda s použitím inej ako pôvodnej ceny. Keďže Zhotoviteľ v lehote 1 roka od vyzvania Mesta Nitra na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (od 17.02.2022) neuplatnil svoje právo na určenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy súdom, je jeho právo žalovať určenie obsahu budúcej kúpnej zmluvy súdom premlčané (§ 290 ods. 3 Obchodného zákonníka). Mesto Nitra je v situácii, kedy nie je právne vynútiteľným spôsobom zaviazané uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na zvýšenú kúpnu cenu, keďže rozhodcovský rozsudok nezaviazal mesto k zvýšeniu ceny a právo na určenie obsahu budúcej zmluvy a nárok na náhradu škody sú premlčané.

**Navýšenie ceny stavby – znalecké posudzovanie**

Mesto Nitra v pozícii verejného obstarávateľa má možnosť, nie povinnosť, zmeniť zmluvu počas jej trvania bez nového verejného obstarávania (podľa § 18 ZVO: „Zmluvu, rámcovú dohodu alebo koncesnú zmluvu **možno zmeniť** počas jej trvania bez nového verejného obstarávania, ak...“), pričom nesmie vytvoriť situáciu, ktorá by znamenala obchádzanie súťaže. Podľa metodiky Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „ÚVO“) objednávateľ nie je právne viazaný zvýšenú cenu akceptovať, ani keď dodávateľ argumentuje COVID-19/vojnou. Verejný obstarávateľ je povinný kvalifikovane posúdiť mieru navýšenia, nie mechanicky prijať vyššiu cenu. V záujme mitigácie rizika neželaných právnych následkov neprimeraného a neodôvodneného navýšenia ceny sa verejným obstarávateľom odporúča verifikovať cenovú indexáciu **znaleckým posudkom**, nakoľko ÚVO vyžaduje vysoký dôkazný štandard preukázania oprávnenosti navýšenia. Odporúčanie na vypracovanie znaleckého posudku k indexácii ceny vyplynulo aj z *Právnej analýzy prípustnosti zmeny zmluvy (zvýšenia ceny*

***plnenia) podľa zákona o verejnom obstarávaní z dôvodu pôsobenia nepredvídateľných okolností*** vypracovanej advokátskou kanceláriou SOUKENÍK-ŠTRPKA dňa 08.02.2023, ktorú na vlastné náklady zabezpečil a predložil Mestu Nitra Zhotoviteľ. Z toho dôvodu Mesto Nitra zadalo Ústavu súdneho znalectva Stavebnej fakulty STU v Bratislave vypracovanie znaleckého posudku na posúdenie vecnej, metodickej a cenovej správnosti indexácie položkového rozpočtu stavby na sumu 22 591 906,75 € s DPH oproti prvotnému položkovému rozpočtu z roku 2021. Vzhľadom na potrebu unesenia dôkazného bremena, že navýšenie ceny je primerané a preskúmateľné, sa v návrhu na uznesenie viaže možnosť uzatvorenia zmlúv s DR2 na podmienku, že znaleckým posudkom bude potvrdená správnosť cenovej indexácie. Získaním znaleckého posúdenia sa eliminuje riziko osobnej zodpovednosti členov rozhodujúcich orgánov, že zmena ceny bola výsledkom hrubo nedbanlivého rozhodnutia bez opory v odborných podkladoch.

### **Zabezpečenie rozpočtového krytia záväzku prostredníctvom schválenia komerčného úveru**

Jedným z dôvodov, pre ktoré v minulosti nedošlo k dohode na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, bola požiadavka Zhotoviteľa na zvýšenú cenu na základe indexovaného rozpočtu z augusta 2022, ktorý prekročoval maximálny limit obstarávacieho nákladu na 1m2 podlahovej plochy bytu ako podmienky pre získanie úveru ŠFRB a dotácie MD SR. Nespĺňanie tejto povinnej podmienky znamenalo nemožnosť získania rozpočtového krytia kúpy stavby z úveru ŠFRB a dotácie, pričom iné finančné krytie nebolo reálne riešené (schválené).

Podľa prepracovaného indexovaného rozpočtu je obstarávací náklad na 1m2 podlahovej plochy bytu 1660, €, čo je v stanovenom limite 1670,- €. Avšak Mesto Nitra nemá aktuálne zabezpečené financovanie budúceho odkupu stavby podpísanými zmluvami so ŠFBR a Ministerstvom dopravy SR, ktoré by poskytovali garanciu a istotu finančného krytia kúpy budúcej stavby. Podľa § 19 ods. 5 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „*Subjekt verejnej správy nie je oprávnený zaväzovať sa v bežnom rozpočtovom roku na také úhrady, ktoré nemá zabezpečené v rozpočte na bežný rozpočtový rok a zaťažujú nasledujúce rozpočtové roky z dôvodu nedostatku zdrojov v bežnom rozpočtovom roku.*“ Z citovaného zákonného znenia plynie záver, že rozhodujúcim okamihom je podpis zmluvy / dodatku k zmluve / zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nie okamih plnenia. Ak sa mesto podpisom dodatku k ZoD a zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zaväzuje k budúceму odkupu po dokončení stavby, ide o prevzatie záväzku v zmysle § 19 ods. 5 zák. č. 523/2004 Z. z., teda už v tomto okamihu musí existovať rozpočtové krytie – buď schválené v rozpočte alebo musí existovať právny titul, na základe ktorého bude krytie zabezpečené v budúcnosti.

Preto sa predkladá návrh na prijatie úveru a na zmenu uznesenia 43/2022-MZ ( príloha č. 1 materiálu) a uznesenia č. 451/2025-MZ (príloha č. 2 materiálu), ktorý bol spracovaný na základe potreby doplnenia schvaľovacej časti uznesenia o zabezpečenie financovania obstarania „BD Tehelná - 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“.

Pôvodné uznesenia obsahujú schválené financovanie z dotácie Ministerstva dopravy SR, úveru ŠFRB a dofinancovania z vlastných zdrojov. Alternatívne v prípade, že mestu nebude schválené poskytnutie úveru ŠFRB, je schválené financovanie z vlastných zdrojov mesta. V zmysle uznesenia č. 451/2025-MZ časť D) sú schválené výdavky na obstaranie BD Tehelná vrátane technickej vybavenosti vo výške **22 591 906,75 €**, z toho schválené spolufinancovanie v prípade úveru ŠFRB je vo výške **2 220 936,75 €**.

Na zabezpečenie financovania kapitálových výdavkov v tejto výške je navrhované financovanie z bankového úveru a to nasledovne:

**A) Prijatie úveru do výšky 2 220 936,75 €**

Úver navrhujeme čerpať v období: **2028 - 2031** na účel dofinancovania úveru ŠFRB na obstaranie „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“.

Predpokladané obdobie splácania úveru 120 mesiacov nasledujúcich od januára nasledujúceho roka po vyčerpaní úveru v zmysle jeho účelu. (119 splátok vo výške 18 500,-€ a posledná splátka 19 436,75 €)

Celková suma dlhu mesta (bez úverov ŠFRB) k 31.12.2025 predstavovala 13,50% z celkových skutočných bežných príjmov predchádzajúceho roka.

Výpočet zadlženosti:

Pri započítaní navrhovanej výšky úveru 2 220 936,75 € k zostatku úverov k 31.12.2025 vo výške 15 556 644,61 € , nedočerpanej časti úveru na investičné akcie 2023 vo výške 2 165 530,20 €, nedočerpanej časti úveru na investičné akcie 2025 vo výške 3 578 241,19 € a celého limitu nového schváleného úveru 2026 vo výške 12,1 mil. € ukazovateľ zadlženosti bude vo výške **30,92% čo spĺňa zákonné limity**. Po zohľadnení obdobia čerpania úveru najskôr **od roku 2028** upravíme zostatok už prijatých a splácaných úverov v zmysle splátkových plánov (r. 2026 - 2028 splátky spolu vo výške 9 598 820,00 €) a ukazovateľ zadlženosti bude v tomto prípade vo výške **22,59% čo spĺňa zákonné limity**.

Predpokladané dopady na rozpočet mesta v nasledujúcich rokoch:

Mesačné splátky istiny vo výške 18 500 € (119 splátok) čo predstavuje ročne 222 000,00 € a posledná splátka vo výške 19 436,75 €, (najskôr od roku 2029 pri vyčerpaní v roku 2028). Úrokové výdavky budú v závislosti od ponúk bánk a termínu čerpania úveru, ale môžeme predikovať, že pri vyčerpaní najskôr koncom roku 2028 to bude cca 4,5 tis. € mesačne v roku 2028. V rokoch 2026 a 2027 bez dopadu na rozpočet mesta. Projekcia čerpania a splácania úverov - v prílohe č. 3 materiálu)

**B) Prijatie úveru do výšky 22 591 906,75 €**

Úver navrhujeme čerpať v období: 2030 - 2031 na účel financovanie obstarania „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ **a to výlučne v prípade**, že nebude možné financovať obstaranie BD Tehelná - 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti z dotácie Ministerstva dopravy SR a z úveru ŠFRB. Teda v prípade, že mestu nebude dotácia a úver ŠFRB na odkup celej stavby poskytnutý minimálne v troch až štyroch po sebe nasledujúcich rokoch (2027, 2028, 2029, 2030) a nebude k dispozícii iná možnosť financovania kúpy tejto nehnuteľnosti.

Prijatie úveru v zmysle bodu B) vylučuje prijatie úveru v zmysle bodu A) a naopak, t.j. schválením navrhovaného prijatia úveru podľa bodu A) a bodu B) bude maximálna možná výška úveru na obstaranie BD Tehelná vo výške **22 591 906,75 €**.

Výpočet zadlženosti:

Pri započítaní navrhovanej výšky úveru **22 591 906,75 €** k zostatku úverov k 31.12.2025 vo výške 15 556 644,61 €, nedočerpanej časti úveru na investičné akcie 2023 vo výške 2 165 530,20 €, nedočerpanej časti úveru na investičné akcie 2025 vo výške 3 578 241,19 € a celého limitu nového schváleného úveru 2026 vo výške 12,1 mil. € ukazovateľ zadlženosti bude vo výške **48,60% čo spĺňa zákonné limity**. Zároveň však treba zohľadniť navrhované obdobie čerpania tohto úveru najskôr **až od roku 2030** a upraviť zostatok už prijatých a splácaných úverov v zmysle splátkových plánov (r. 2026 - 2030 splátky spolu vo výške **16 798 028,00 €**) a ukazovateľ zadlženosti bude v tomto prípade **34,02% čo spĺňa zákonné limity**.

### Predpokladané dopady na rozpočet mesta v nasledujúcich rokoch:

Splácanie je projektované na 25 rokov pri mesačných anuitných splátkach vo výške 113 100 €, predstavuje ročne 1 357 200 €. Anuitná splátka sa môže meniť podľa úrokovej sadzby v zmysle ponuky vybranej financujúcej banky. Splácanie je projektované od roku 2031.

V rokoch 2026 až 2029 bez dopadu na rozpočet mesta. Projekcia čerpania a splácania úverov - v prílohe č. 3 materiálu).

Navrhovaný model vychádza z predpokladu splátok úveru pokrytých z príjmov prenájmu bytov:

Anuitná splátka úveru mesačne = 113 100,- €

Výmera bytov  $m^2$  = 11 262,24  $m^2$

Priemerná veľkosť jedného bytu = 51,19  $m^2$

Výška splátky na  $m^2$  = 10,04 €/m<sup>2</sup>

Mesačná výška splátky na 1 byt (priem. 51,19  $m^2$ ) = 514,1 €/mesačne

### Nájomný vzťah mesta k BD Tehelná

Podľa navrhovaného znenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa prevod BD Tehelná do vlastníctva Mesta Nitra má uskutočniť **najneskôr do 3 rokov** od právoplatnosti posledného z kolaudačných rozhodnutí vydaných pre stavbu BD Tehelná. V období od právoplatného skolaudovania stavby do nadobudnutia vlastníckeho práva mesta k stavbe, bude mať mesto bytové domy v nájme a bude oprávnené prideliť byty do užívania (podnájmu) tretím osobám. Nájomné, ktoré bude Mesto Nitra platiť DR2, je dohodnuté v maximálnej možnej výške podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, t. j. vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu bez DPH: **7,086 €/1m<sup>2</sup>** (vychádza sa z ceny bytu bez DPH). Nájomné bude čistým výnosom Zhotoviteľa. Všetky náklady spojené s užívaním a prevádzkou bytových domov budú na ťarchu budúcich rozpočtov mesta – predbežný rozsah týchto nákladov je uvedený v bode 4. návrhu na uznesenie.

Mesto Nitra ako vlastníik BD Tehelná obstaraných z prostriedkov ŠFRB a dotácie bude môcť určiť nájomcom maximálne nájomné vo výške **8,716 €/m<sup>2</sup>** (vychádza sa z ceny bytu s DPH).

Na výšku podnájomného, ktoré budú platiť podnájmovcovia Mestu Nitra počas trvania nájomného vzťahu mesta k bytovým domom, sa nebude vzťahovať regulácia nájomného podľa Vyhlášky č. 281/2024 Z.z..

### Ohrozenia z pohľadu riadenia verejných rizík

- povinnosť mesta pokračovať v kontrakte až po odkup stavby za dohodnutú cenu aj v prípade, ak by ÚVO alebo iný kontrolný orgán skonštatovali porušenie ZVO uzatvorením Dodatku č. 3 k ZoD a ZoBKZ alebo v pôvodnom postupe zadávania zákazky
- operácia v Iráne a jej predpokladané ekonomické dopady – z pohľadu právneho nejde o nepredvídateľnú udalosť, keďže nastala pred podpisom zmlúv, ktoré definitívne zaväzujú k výstavbe
- Mesto Nitra nemá možnosť suspendovať plnenie svojich záväzkov z dôvodu nepredvídateľných okolností (vis maior), Zhotoviteľ áno (viď bod 7.10 ZoBKZ)
- neexistencia istoty financovania stavby z úveru ŠFRB a dotácie MD SR, nakoľko doposiaľ nebolo zo strany ŠFRB a MD SR podrobne posudzované splnenie všetkých podmienok pre získanie štátnych finančných zdrojov na základe podanej žiadosti o úver/dotáciu
- omeškanie kolaudácie stavby, ktorá môže zapríčiniť stratu finančného krytia, môžu spôsobiť aj tretie subjekty realizujúce a kolaudujúce súvisiace stavebné objekty (ZDis, NTS, a.s.)
- precedентné konanie mesta pripustením zvýšenia ceny nad hranicu *de minimis* 15% keď nejde o rozostavanú stavbu (a tlak neodvratných nákladov) – „normalizuje“ sa navýšenie cien aj v iných projektoch – priamo do uznesenia sa preto zavádza formulácia výnimočnosti

## Dôvodová správa

Materiál sa predkladá v nadväznosti na uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022, č. 420/2023-MZ zo dňa 19.10.2023, č. 483/2023-MZ – bodu 7. zo dňa 14.12.2023, č. 262/2024-MZ – písm. e) zo dňa 27.6.2024, č. 451/2025-MZ – písm. D/ zo dňa 18.11.2025, ktorými Mestské zastupiteľstvo v Nitre vyjadrilo vôľu získať do vlastníctva mesta formou budúcej kúpy budúci stavebný projekt bytovej výstavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“ a pokračovať v investičnom zámere obstarania kúpy stavby aj za zvýšenú kúpnu cenu v pomere k cene, ktorá vzišla z verejného obstarávania tejto zákazky, z dôvodu nastúpenia nepredvídateľných okolností – COVID-19 a vojna na Ukrajine.

Konkrétne uznesením č. 451/2025 – MZ zo dňa 18.11.2025 mestské zastupiteľstvo vyjadrilo súhlas so zvýšením ceny stavby na presnú sumu 22 591 906,75 € a požiadalo primátora mesta predložiť na zasadnutie mestského zastupiteľstva na rozhodnutie a schválenie obsah a znenie presne pomenovaných zmluvných dokumentov. Všetky v uznesení č. 451/2025-MZ uvedené dokumenty ako aj ďalšie dokumenty týkajúce sa a súvisiace s budúcim odkupom a užívaním BD Tehelná predkladáme týmto materiálom mestskému zastupiteľstvu na oboznámenie sa s ich znením a odsúhlasenie záväzkov z nich vyplývajúcich. Niektoré z predložených návrhov kontraktov obsahujú finančné záväzky, ktoré budú v budúcnosti platené z rozpočtu mesta, avšak toho času výdavky na ich plnenie nie sú zahrnuté v rozpočte Mesta Nitra, pretože k ich vynakladaniu príde najskôr v roku 2028 (napr. nájomné za prenájom BD Tehelná do doby nadobudnutia stavby do vlastníctva mesta). Až na podklade uznesenia, ktorým budú schválené budúce finančné záväzky mesta, bude možné pristúpiť k podpisu zmlúv – následne príde k zaradeniu výdavkov na tieto záväzky ako nevyhnutných do návrhu rozpočtu kalendárneho roka, v ktorom sa predpokladá ich vynakladanie (čerpanie) – najskôr v roku 2028.

V prílohách č. 5 – 10 sa predkladajú znenia zmluvných dokumentov, ktoré vzišli z osobných rokovaní strán v dňoch 04.02., 18.02 a 11.03.2026 a mailovou komunikáciou vedeného pripomienkovania zmlúv medzi právnymi zástupcami zmluvných strán - advokátskou kanceláriou Advokácia, s.r.o. – právnym zastúpením DR2 a advokátmi z advokátskej kancelárie Prosman a Pavlovič, s.r.o. – právnym zastúpením Mesta Nitra.

### **Prílohy materiálu:**

- č. 1 – Uznesenie č. 43/2022-MZ zo dňa 10.02.2022
- č. 2 – Uznesenie č. 451/2025-MZ zo dňa 18.11.2025
- č. 3 – Úverová zaťaženosť mesta Nitra so zahrnutím novoprijatých úverov a projekciou splácania úverov – návrh A) a B)
- č. 4 - Stanovisko hlavného kontrolóra mesta Nitry k dodržaniu podmienok pre prijatie úveru na financovanie budúcej kúpy stavby „*BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti*“
- č. 5 - Dodatok č. 3 k Zmluve o dielo č. j. 16/2020/OVaR
- č. 6 - Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (bez príloh) + vzorové znenie Kúpnej zmluvy
- č. 7 - Nájomná zmluva na pozemky
- č. 8 - Zmluvu o postúpení práv a prevode povinností stavebníka
- č. 9 - Nájomná zmluva na bytové domy (bez príloh)
- č. 10 - Dohoda o urovnaní