



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	647/2012
Názov materiálu:	Informatívna správa o investičnom zámere mesta Nitry – „Výstavba DIELY III. Nitra – BD Kmeťova ulica (96 b.j.)“
Spracovateľ:	Igor Kršiak, prednosta MsÚ František Hozlár, poverený vedúci odboru investičnej výstavby a rozvoja MsÚ
Napísal:	Igor Kršiak, prednosta MsÚ
Prizvať:	/
Dátum rokovania MZ:	06.09.2012
Dátum vyhotovenia:	03.09.2012

Návrh na uznesenie:	<p>Mestské zastupiteľstvo v Nitre</p> <p>prerokovalo Informatívnu správu o investičnom zámere mesta Nitry – „Výstavba DIELY III. Nitra – BD Kmeťova ulica (96 b.j.)“</p> <p>berie na vedomie Informatívnu správu o investičnom zámere mesta Nitry – „Výstavba DIELY III. Nitra – BD Kmeťova ulica (96 b.j.)“</p> <p>ukladá vedúcemu odboru investičnej výstavby a rozvoja zabezpečiť postup za účelom podania žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB na výstavbu diela vo výške podľa podmienok zákonných predpisov a nariadení</p>
----------------------------	--

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Informatívna správa o investičnom zámere mesta Nitra
„Výstavba DIELY III. Nitra – BD Kmeťova ulica (96 b.j.)“

Investičný zámer:

Mesto Nitra má investičný zámer „Výstavby diela Diely III. Nitra – BD Kmeťova ulica“, kde mesto plánuje v roku 2013 výstavbu nájomných bytov v 2 bytových domoch.

Jedná sa o bytové domy C 405 so 48 b.j., BD C 406 so 48 b.j., spolu 96 bytových jednotiek, z toho 16 b.j.- jednoizbových, 80 b.j.- dvojizbových.

Priemerná plocha bytu 55,798 m².

Projektovú dokumentáciu v rozsahu realizačnej PD vypracoval Stapring a.s. Nitra s rozpočtovým nákladom 6.585.886,84 EUR v cenovej relácii roku 2011.

Na predmetnú stavbu je vydané právoplatné územné rozhodnutie a v súčasnej dobe prebiehajú stavebné konania.

Možnosť získania dotácie a pôžičky zo ŠFRB na bytovky C -406, C- 405 a technickú infraštruktúru :

Bytový dom C – 406 **48 b.j.**

Plocha $2\,678,35\text{ m}^2 : 48 = 55,79\text{ m}^2 / \text{b.j.}$

Podľa § 8 písmena b) zákona 443 /2010 - Na obstaranie nájomných bytov podľa §4 ods. 1 písm. a), b), d) a c) bežného štandardu možno poskytnúť

b) 25 % oprávnených nákladov, ak :

1/ priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50m² a neprevyšuje 56 m² a

2/ oprávnený náklad na 1m² podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje 890 €.

Dotácia 25 %

Pôžička 75 %

Rozpočet – náklady na stavbu:

Nesmie presiahnuť čiastku 2 383 731,50 € v tom je zahrnutá cena aj za projektovú dokumentáciu

$2\,678,35\text{ m}^2 \times 890 = 2\,383\,731,50\text{ €}$

Dotácia - 25% 595 932, 87 €

Pôžička - 75% 1 787 798, 70 €

Vlastné zdroje netreba, pretože náklad na b.j. neprevyšuje 45 300, - €

Bytový dom C – 405 **48 b. j.**

Plocha $2\,677,70\text{ m}^2 : 48 = 55,78\text{m}^2 / \text{na b. j.}$

§ 8 písmeno b) zákona 443/2010

Výmera neprekračuje 56m²

Dotácia 25 %

Pôžička 75 %

Rozpočet – náklady na stavbu

Nesmie presiahnuť čiastku $2\,677,70\text{ m}^2 \times 890 = 2\,383\,153, -\text{€}.$

Dotácia - 25 % 595 788, 25 €
Pôžička - 75 % 1 787 364, 80 €
Vlastné zdroje - netreba

Spolu náklady na výstavbu bytových domov C 405 a C 406

2 383 731, 50 € C 406
2 383 153, - € C 405

4 766 884, 50 €

Spolu dotácia - 25 %
1 191 721, 1 €

Spolu pôžička - 75 % na ŠFRB
3 575 163, 50 €

Pôžička je vo výške 3 575 163,50 €
Úroková sadzba 1 %
Mesačné splátky 11 499,14 €

Mesačné splátky na splácanie úveru 11 499,14 €

Mali by byť vyčlenené najmenej 3 mesačné splátky na splácanie úveru - 34 497, 42 € a v uznesení MZ o zapracovaní splátok do rozpočtu počas trvania zmluvného vzťahu (podľa Zákona č. 607/2003 o ŠFRB).

Technická infraštruktúra k bytovkám § 8 ods.8 písm. a) b) c) zákona

Obstaranie technickej vybavenosti

Maximálny podiel dotácie	50% z rozpočtu
a) verejný vodovod	420 € / byt
b) verejná kanalizácia	830 € / byt
c) miestna komunikácia	810 € / byt

Spolu 96 b.j.

a) 420 E x 96 =	40 320, - €	- rozpočet by mal byť najmenej	80 640, - €
b) 830E x 96 =	79 680, - €	- // -	159 360, - €
c) 810 E x 96 =	77 760, - €	- // -	155 520, - €
Spolu	197 760, - €	- // -	395 520, - €

Ak mesto bude žiadať dotáciu na technickú infraštruktúru k nájomným bytom, tak max. čiastka dotácie je 197 760, - € , pričom rozpočet technickej infraštruktúry by mal byť väčší ako 395 520, - €.

Právna analýza súčasného stavu:

Podľa záverečnej správy z vládneho auditu č. 41 vypracovanej dňa 31.05.2012 bola ako riziková definovaná oblasť zadávania zákaziek na výstavbu nájomných bytov a technickej vybavenosti sídliska Diely III a IV priamo spoločnosti Metrostav SK, a.s. bez vykonania verejného obstarávania.

Uvedené bolo realizované z dôvodu existujúceho zmluvného vzťahu medzi Mestom Nitra a Metrostavom SK, a.s. založeného Hospodársku zmluvu č. 346-99-/89 zo dňa 01.02.1989 (ďalej len „Hospodárska zmluva“), z ktorej vyplývalo právo zhotoviteľa na generálnu dodávku stavieb v rámci Dielov III a IV podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Stavoprojektom Nitra.

Mesto Nitra ako objednávateľ postupoval pri realizácii stavebných prác – výstavba „sídliisko Diely III“ na základe nasledovného právneho názoru:

Mesto Nitra je v zmysle prechodu práv a záväzkov zo štátnych orgánov nástupníckym účastníkom zmluvného vzťahu uzatvoreného dňa 01.02.1989, a to Hospodárskej zmluvy č. 346-99/89, predmetom ktorej je dodávka stavebných prác (výstavba bytových a nebytových objektov) pre stavbu „sídliisko Diely III“ v katastrálnom území Mlynárce, obec Nitra, okres Nitra. Uvedený zmluvný vzťah bol uzatvorený v súlade s Hospodárskym zákonníkom v tom čase platnom a účinnom. Právnym nástupcom zhotoviteľa stavby Pozemné stavby Nitra sa stala spoločnosť Metrostav SK, a.s..

Vo vzťahu k zhotoveniu stavby „sídliisko Diely III“ boli dotknutým stavebným úradom vydané nasledovné správne rozhodnutia:

- a) územné rozhodnutie č. ÚPA 502/88-Ing. Ká zo dňa 28.03.1988, zmenené územným rozhodnutím č. SP o19/2004-Ing. Pá zo dňa 26.03.2004 pre umiestnenie stavby „sídliisko Diely III“, o.i. na pozemkoch parcela č. 425/1, 425/88, 462/46, 462/63, 462/8, 425/73, 425/87 a 425/84 v k.ú. Mlynárce, (ďalej „dotknuté pozemky“)
- b) stavebné povolenie ÚPA 2776/88-Ing.Lk zo dňa 07.02.1989 pre stavbu „obytný súbor Diely III stavba Nitra“.

Z uvedených správnych aktov bolo jednoznačné, že sa vzťahujú na generálnu úpravu a povolenie inžinierskych prác a stavebných prác pre všetky bytové objekty na všetkých dotknutých pozemkových parcelách.

Zmluvný vzťah k realizácii stavby vychádza z právnej vykonateľnosti práv a povinností týkajúcich sa stavby „sídliisko Diely“ a to:

- priama väzba na všetky dotknuté pozemkové parcely v k.ú. Mlynárce obec Nitra
- platnosť všeobecne záväzných právnych predpisov (Hospodársky zákonník)
- Hospodárska zmluva č. 346-99/89 zo dňa 01.02.1989, z ktorej záväzky naďalej titulom právneho nástupníctva trvajú
- právoplatné správne rozhodnutia vydané štátnym orgánom, resp. tohto času orgánom preneseného výkonu štátnej správy (t.j. nie v pôsobnosti samosprávy) vo vzťahu k umiestneniu dotknutých stavieb bytových domov, t.j. z územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia svedčiaceho v prospech zhotoviteľa stavby.

N základe uvedeného mesto pri obstaraní zhotoviteľa stavby nepostupovalo v zmysle neskôr platnej legislatívy vo vzťahu k verejnému obstaraniu stavebných prác, ale v zmysle záväzných zmluvných dojednaní podľa uvedenej hospodárskej zmluvy zakladajúcej „právo generálneho zhotoviteľa stavby“ a v zmysle záväzných častí (regulatívov) výrokovej časti územného rozhodnutia a stavebného povolenia ako platných a vykonateľných správnych aktov vydaných štátnym orgánom.

Na základe uvedeného mesto Nitra postupovalo tak, že pristúpilo k zachovaniu práv a záväzkov založenými a vyplývajúcimi pre účastníkov z Hospodárskej zmluvy č. 346-99/89 zo dňa 01.02.1989, nakoľko jej vykonateľnosť bola naďalej zachovaná a mesto nemohlo z dôvodu neskôr platnej legislatívy svojvoľne zmeniť správne rozhodnutie vydané štátnym orgánom (stavebným úradom) a ani nemohlo postupovať na ujmu tretej osoby, ktorej práva boli založené skôr, a to formou zmluvného záväzku v zmysle vtedy platného zákona a následne zachované titulom právneho nástupníctva.

Výsledky vládneho auditu:

Postup Mesta Nitra spočívajúci v priamom zadávaní zákaziek na uskutočnenie stavebných prác spoločnosti Metrostav SK, a.s. auditujúci orgán akceptoval s ohľadom na platne uzatvorené zmluvné vzťahy. Zároveň však indikoval riziko spočívajúce v použití štátnych rozpočtových prostriedkov počas platnosti zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého je Mesto Nitra ako verejný obstarávateľ povinné postupovať.

Na základe odporúčania auditujúceho orgánu prehodnotiť zmluvné vzťahy vyplývajúce z Hospodárskej zmluvy a v budúcnosti uskutočňovať výber dodávateľa ďalších stavebných prác v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z., mesto Nitra ako auditovaná osoba prijala nasledovné opatrenie:

„Zamestnanci MsÚ s pracovným zaradením na úseku právnom vykonajú právny audit zmluvných vzťahov založených a plynúcich z obdobia pred účinnosti právnych predpisov upravujúcich proces verejného obstarávania a vyhodnotia možnosti rozviazania ich platnosti (najmä Hospodárska zmluva č. 346-99/89 zo dňa 01.02.1989 – výstavba nájomných bytov, obytný súbor Nitra-Diely) – termín do 15.08.2012“

V zmysle splnenia prijatého opatrenia bola vykonaná právna analýza na základe ktorej predkladáme nasledovné právne stanovisko k možnosti posúdenia vykonateľnosti zmluvného vzťahu so spoločnosťou Metrostav SK, a.s. založeného titulom dotknutej Hospodárskej zmluvy:

Podľa prechodných ustanovení Obchodného zákonníka (§ 763 ods. 1) platí, že Obchodným zákonníkom č. 513/1991 Zb. sa spravujú právne vzťahy, ktoré vznikli odo dňa jeho účinnosti, t.j. od 1.1.1992. Právne vzťahy vzniknuté pred dňom účinnosti Obchodného zákonníka a práva z nich vzniknuté, ako aj práva zo zodpovednosti za porušenie záväzkov z hospodárskych a iných zmlúv uzatvorených pred dňom účinnosti Obchodného zákonníka sa spravujú doterajšími predpismi. V zmysle uvedeného je potrebné záväzkový právny vzťah z Hospodárskej zmluvy posudzovať v intenciách Hospodárskeho zákonníka č. 109/1964 Zb. (ďalej len „HZ“).

Podľa § 129b HZ: *„Záväzok zaniká, ak sa jeho plnenie stane nemožným (§ 21 ods. 1)....“*

Znenie § 21 ods. 1 HZ bližšie vysvetľuje, aké plnenie sa nepovažuje za nemožné a znie nasledovne: *„Právny úkon je neplatný, pokiaľ sa svojím obsahom alebo účelom priechi právnemu predpisu alebo pokiaľ právny predpis obchádza alebo ak je jeho predmetom nemožné plnenie.“*

Obdobné ustanovenie obsahuje aj platný a účinný Obchodný zákonník v § 352 ods. 2: *„Záväzok sa stáva nesplniteľným tiež v prípade, keď právne predpisy, ktoré boli vydané po uzavretí zmluvy a ktorých účinnosť nie je časovo ohraničená, dlžníkovi zakazujú správanie, na ktoré je zaviazaný,....“*

Právne predpisy a teória tak rozoznáva faktickú a právnu nemožnosť plnenia. Právnu nemožnosťou sa rozumie práve situácia, kedy právne predpisy vydané po uzatvorení zmluvy, ktorých účinnosť nie je časovo ohraničená, zakazujú správanie alebo nedovoľujú postup, ku ktorému je účastník (dlžník) zaviazaný.

Záver:

V zmysle výsledkov a odporúčení vládneho auditu podľa vykonanej právnej analýzy mesto vyjadrilo stanovisko k možnosti právneho postupu vo veci riešenia platnosti a ďalšej vykonateľnosti zmluvného záväzku – Hospodárska zmluva č. 346-99/89 zo dňa 01.02.1989 (výstavba nájomných bytov, obytný súbor Nitra-Diely).

V dôsledku prijatia legislatívy v oblasti verejného obstarávania v prvej polovici 90-tych rokov 20 st., ktorá obciam ako verejným obstarávateľom uložila povinnosť pri výbere dodávateľa prác financovaných z verejných rozpočtov uskutočniť verejné obstarávanie, sa preto podľa právneho názoru plynúceho z vládneho auditu stali povinnosti vyplývajúce Mestu Nitra z uzatvorenej Hospodárskej zmluvy nesplniteľnými, nakoľko ich výkon nie je v súlade s neskoršími predpismi a na základe tejto skutočnosti záväzkový vzťah medzi Mestom Nitra a spoločnosťou Metrostav SK, a.s. nenapĺňa znaky ďalšej vykonateľnosti.

Výsledkom právnej analýzy mesta bolo v súlade s odporúčením vládneho auditu zhodnotenie skutkového stavu so záverom **určenia prednostného právneho postupu mesta v súlade s platnou zákonnou normou o verejnom obstarávaní**, a to v prípade obstarávania ďalšieho stavebného diela so štátnou dotačnou podporou v dotknutej veci.