

Uznesenie Mestskej rady v Nitre č. 226/2023 – MR zo dňa 11.04.2023

K bodu

Kontrola plnenia uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 145/2017-MZ zo dňa 18.05.2017 (mat. 1065/2017)

Kontrola na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 29.02.2024

I.

Mestská rada v Nitre

u k l a d á

vedúcemu odboru projektového a strategického riadenia

zabezpečiť predkladanie informatívnej správy o stave a pripravenosti projektu "BD Tehelná, 220 b. j."

K: MR, MZ

T: trvale

II.

P l n e n i e :

Na zastupiteľstvo dňa 14.12.2023 bolo predkladané plnenie uznesenia č. 226/2023-MR zo dňa 11.04.2023. V rámci zasadnutia bolo MZ schválené uznesenie č. 483/2023-MZ, ktoré dopĺňa uznesenie č. 43/2022-MZ. V rámci prebiehajúcej písomnej komunikácie spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. koncom januára 2024 vyzvala mesto Nitra na uzatvorenie zmlúv na výstavbu projektu odvolávajúc sa na uznesenie č. 483/2023. Podľa predložených návrhov zmlúv spoločnosť deklaruje svoje zotrvanie na požiadavke zvýšenia ceny na sumu 21.785.036,84 € s DPH. Spoločnosť mestu Nitra taktiež písomne deklarovala, že priemerná cena na m² podlahovej plochy bytu po zvýšení dosahuje sumu 1 720,- €. Bezprostredne pred prijatím uznesenia č. 483/2023 spoločnosť e-mailom zaslaným všetkým poslancom dňa 13.12.2023 informovala, že projekt je plne prefinancovateľný úverom zo ŠFRB, nakoľko od 1.1.2024 sa zvyšuje úverový limit na maximálne 2 000,- € na m². Uvedené ubezpečenie mesto preverilo, pričom dospelo k záveru, že úverové limity sa od 1.1.2024 síce zvýšili na 2.000,- € za m², **avšak mesto v pozícii žiadateľa o úver musí nevyhnutne splniť podmienku dodržania maximálneho obstarávacieho nákladu na m² podlahovej plochy nájomného bytu 1 620,- €** (vyplýva z § 10 ods. 10 písm. b) zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFBR v spojení s vyhláškou č. 181/2019 Z.z. – jej Prílohou č. 2 - výška obstarávacieho nákladu na 1m² bytu bežného štandardu v krajskom meste. Z dôvodu nedodržania tejto podmienky pri akceptácii navýšenej ceny by mesto nezískalo **žiadnu úverovú podporu zo ŠFRB**. Už len samotný pretrvávajúci stav absencie finančného krytia dodávateľom precenenej zákazky je vážnou prekážkou zákonnosti postupu podľa prijatého uznesenia 483/2023-MZ. Preto sa nepristúpilo k zmene doteraz uskutočnených právnych krokov mesta.

Uvádzame aj plnenie z decembra 2023:

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o dielo č. j. 16/2020/OVaR a jej Dodatku č. 1 č. j. 17/2020/OVaR – oba dokumenty sú účinné od 22.01.2020, Dodatku č. 2 k ZoD č.j. 16/2020/OVaR zo dňa 25.05.2020 s účinnosťou od 29.05.2020 a prijatého uznesenia č.43/2022-MZ má mesto Nitra do 60 kalendárnych dní od účinnosti uznesenia MZ na výzvu dodávateľa (18.02.2022) uzatvoriť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a zmluvu o nájme pozemkov.

V marci 2022 boli pripravené návrhy zmlúv predkladané v zmysle uznesenia 43/2022-MZ, začiatkom apríla (5.4.2022) spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. si k týmto zmluvám uplatnila zásadné pripomienky (požiadavka na zvýšenie ceny), ktoré boli nezlučiteľné so znením predmetného uznesenia. Tieto novovznesené požiadavky DYNAMIK REAL 2, s.r.o. vyvolali nutnosť vedenia rokovaní o zmluvných podmienkach (termíny rokovaní 11.4.2022, 4.5.2022,

9.6.2022, 29.6.2022, 14.7.2022, 3.8.2022, 29.9.2022, 13.10.2022). Požiadavka na zvýšenie ceny nie je v súlade s uznesením 43/2022-MZ, keďže ním bola schválená budúca kúpna cena stavby vo výške 16.410.354,- €, ktorá zodpovedala ponukovej cene predloženej dodávateľom stavby do verejného obstarávania v júli 2019. Celková cena stavby vo výške 16.410.354,- € bola do uznesenia č. 43/2022-MZ premietnutá nielen z predloženej ponuky, ale aj z položkového rozpočtu stavby vypracovaného dodávateľom stavby v novembri 2021 (po nadobudnutí právoplatnosti stavebných povolení a vypracovaní RPD). Dňa 29.7.2022 dodávateľ predložením zvýšeného rozpočtu oznámil presnú sumu požadovaného zvýšenia stavby: 21.785.036,86 €. Na základe tejto požiadavky OVaR MsÚ v Nitre zadal architektonickej kancelárii Csanda-Piterka, s.r.o. - generálnemu projektantovi stavby - vypracovanie kontrolného rozpočtu, ktorým bola v 8/2022 kalkulovaná cena stavby 22.244.806,79 €. Zároveň mesto v auguste 2022 požiadalo Úrad pre verejné obstarávanie o vydanie usmernenia k možnosti a oprávnenosti navýšenia ceny na dodávateľom požadovanú úroveň. Vo vydanom metodickom usmernení č. 12069-5000/2022 zo dňa 7.10.2022 ÚVO vyslovil názor, že v kontexte skutkových okolností a časového momentu vznesenia požiadavky na úpravu ceny považuje za dôvodné zohľadnenie rastu cien v stavebníctve vyvolané len vojnovým konfliktom na Ukrajine, t. j. po 24.02.2022. Aj preto ďalšie rokovania k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, a zmluve o nájme pozemkov smerovali zo strany mesta prioritne k navýšeniu ceny stavby len v rámci limitov, ktoré by umožňovali jej financovanie cez schému úveru zo ŠFRB + dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby SR a zároveň zohľadňovali len rast cien v stavebníctve vyvolaný vojnovým konfliktom na Ukrajine. Navýšenie ceny stavby podľa dodávateľom predloženého rozpočtu na sumu 21.785.036,86 € (t. j. navýšenie o 32,72%, o sumu 5.374.682,- €) by totiž neumožňovalo čerpať úver zo ŠFRB a dotáciu z Ministerstva dopravy a výstavby SR, čo je v rozpore so schváleným spôsobom financovania v uznesení č. 43/2022-MZ a zakladá požiadavku na financovanie celej investície z iných zdrojov a vyvoláva nutnosť zabezpečenia alternatívneho spôsobu jej finančného krytia.

Dodávateľ predložil objednávateľovi v mesiaci február 2023 právnu analýzu k prípustnosti zmeny zmluvy podľa zákona o verejnom obstarávaní z dôvodu pôsobenia nepredvídateľných okolností (COVID-19 + vojna na Ukrajine). Dňa 15.5.2023 sa uskutočnilo pracovné rokovanie, na ktorom boli zástupcovia spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o. informovaní, že mesto nepovažuje predloženú právnu analýzu za dostatočnú oporu pre navýšenie kúpnej ceny na úroveň požadovanú stavebnou spoločnosťou a vyzvalo dodávateľa na vyjadrenie jeho záujmu uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu za cenu schválenú uznesením č. 43/2022-MZ.

Dňa 28.06.2023 spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. v odpovedi na výzvu mesta písomne deklarovala záujem realizovať stavbu, nie však za cenu z roku 2019, ale za cenu podľa indexovaného rozpočtu.

Dňa 16.08.2023 Úrad pre verejné obstarávanie na žiadosť spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o. o prehodnotenie metodického usmernenia č. 12069-5000/2022 zo dňa 7.10.2022 vydal ďalšie metodické usmernenie k predmetnej veci č. 11923-5000/2023, ktoré však nie je možné vnímať ako jednoznačný mandát na zvýšenie ceny stavby podľa indexovaného rozpočtu.

Na podnet spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o. rokovať o zmene ceny stavby sa dňa 24.8.2023 na MsÚ v Nitre uskutočnilo stretnutie zástupcov spoločnosti s poslancami MZ v Nitre za účasti vedenia mesta Nitry, na ktorom konateľ spoločnosti premietol prezentáciu prehľadu realizovaných stavených projektov, uviedol, že za vysúťaženú cenu je projekt nerealizovateľný a po ozrejmnení údajov o percentuálnom raste cien stavebných materiálov a prác v období od 7/2019 do 7/2022 premietnutých do indexovaného rozpočtu oproti rozpočtu z 11/2021 komunikoval požiadavku na zvýšenie ceny na 21.785.036,86 €. Záverom prezentácie konateľ poukázal na hrozbu zmluvnej pokuty pre mesto, k uplatňovaniu ktorej plánuje pristúpiť v prípade nedohodnutia sa na vyššej cene. (Zastávame názor, že v otázke priznania zmluvnej pokuty potenciálne riziko nehrozí).

Nakoľko požiadavka navýšenia ceny stavby podľa nového rozpočtu z júla 2022 sa spája so zánikom možnosti financovania projektu z úveru ŠFRB za 1%-ný úrok a zánikom možnosti získania dotačnej podpory bytovej výstavby ako schváleného finančného krytia nadobudnutia stavby a kladie zvýšené požiadavky na zdôvodnenie a zdokumentovanie spôsobu navýšenia

rozpočtu v kontexte dodržania zásad hospodárnosti a zákazu vyhnutia sa súťažným postupom, mesto pristúpilo k zadaniu vypracovania právnej analýzy.

Dňa 28.9.2023 na pracovnom stretnutí boli poslanci zástupcom advokátskej kancelárie, ktorá vypracovala právnu analýzu, oboznámení, že záväzok uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na dodanie stavby BD Tehelná zanikol zo zákona v zmysle § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka z dôvodu podstatnej zmeny okolností spôsobenej následkami pandémie Covid-19 a vojny na Ukrajine. Oznámenie o zániku zmluvného záväzku bolo doručené spoločnosti Dynamik Real 2, s.r.o.. Momentálne prebieha písomná komunikácia na úrovni právnych zástupcov oboch strán.

Uznesenie sa plní, nový termín: najbližšie MZ
Spracovateľ: Mgr. Vladimír Ballay, Mgr. Oľga Hodálová
V Nitre dňa 07.02.2024

.....
Mgr. Vladimír Ballay
vedúci odboru
projektového a strategického riadenia