

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 26.09.2024

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 :

Dňa 12.07.2024 spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. podala na Rozhodcovský súd Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory proti mestu Nitra žalobu o určenie trvania zmluvného záväzku zo Zmluvy o dielo uzatvoriť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k Stavbe. Na výzvu rozhodcovského súdu zmluvná advokátska kancelária mesta spracovala obsahlu žalobnú odpoveď, ktorou odôvodňuje neopodstatnenosť žaloby a potrebu jej zamietnutia.

Uvádzame aj plnenie z predchádzajúcich období (máj 2023 – jún 2024):

V zmysle uzatvorenej Zmluvy o dielo č. j. 16/2020/OVaR v znení jej dodatkov č. 1 a č. 2 a na základe prijatého uznesenia č. 43/2022-MZ mali strany do 60 kalendárnych dní od účinnosti uznesenia MZ uzatvoriť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a Zmluvu o nájme pozemkov - k začatiu stavebnej fázy projektu „BD Tehelná“.

V marci 2022 boli pripravené návrhy zmlúv v súlade s podmienkami stanovenými uznesením 43/2022-MZ. Začiatkom apríla (5.4.2022) spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. si k týmto zmluvám uplatnila zásadné pripomienky spočívajúce v zmene cenových podmienok v rozpore s uznesením č. 43/2022-MZ, ktorým bola schválená budúca kúpna cena stavby vo výške 16.410.354,- € zodpovedajúca ponuke dodávateľa vo VO v júli 2019 a položkovému rozpočtu stavby, ktorý vypracoval samotný dodávateľ v novembri 2021 (po nadobudnutí právoplatnosti stavebných povolení a vypracovaní RPD). Viaceré 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). Dňa 29.7.2022 dodávateľ predložením zvýšeného rozpočtu oznámil presnú sumu požadovaného zvýšenia ceny 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 8/2022 požiadalo ÚVO 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 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.

Dodávateľ predložil objednávateľovi vo februári 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 požadovanú úroveň 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, avšak len 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 uskutočnilo stretnutie s poslancami MZ v Nitre, na ktorom konateľ spoločnosti komunikoval požiadavku na zvýšenie ceny na 21.785.036,86 € s poukázaním na hrozbu zmluvnej pokuty pre mesto, ktorú plánuje uplatňovať (zastávame názor, že v otázke priznania zmluvnej pokuty potenciálne riziko nehrozí).

Nakoľko požiadavka navýšenia ceny stavby sa spája so zánikom možnosti financovania projektu z úveru ŠFRB za 1%-ný úrok a rizikom porušenia zásady hospodárnosti a zákazu vyhnutia sa súťažným postupom, mesto pristúpilo k zadaniu vypracovania právnej analýzy. Dňa 28.9.2023 na pracovnom stretnutí boli poslanci zástupcom zmluvnej advokátskej kancelárie 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 a oznámenie o zániku záväzku bolo doručené dodávateľovi.

Spoločnosť so zánikom zmluvného vzťahu nesúhlasí a k tejto skutočnosti od októbra 2023 prebieha písomná komunikácia na úrovni právnych zástupcov oboch strán.

Na mestskom zastupiteľstve dňa 14.12.2023 bolo na základe materiálu predkladaného skupinou poslancov schválené uznesenie č. 483/2023-MZ, ktoré dopĺňa uznesenie č. 43/2022-MZ v tom, že deklaruje záujem mestského zastupiteľstva pokračovať v projekte. Na podklade tohto uznesenia spoločnosť v januári 2024 vyzvala mesto Nitra na uzatvorenie zmlúv na výstavbu projektu za zvýšenú cenu 21.785.036,84 € s DPH, **ktorá predstavuje priemerný obstarávací náklad 1 720,- € na m2 podlahovej plochy bytu**. Bezprostredne pred prijatím uznesenia č. 483/2023 spoločnosť e-mailom zo dňa 13.12.2023 všetkých poslancov 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 jej Prílohou č. 2 vyhlášky č. 181/2019 Z.z. –). Už len samotný pretrvávajúci stav absencie finančného krytia dodávateľom precenenej zákazky je vážnou prekážkou zákonnosti postupu podľa prijatého uznesenia 483/2023-MZ. Aj preto sa nepristúpilo k zmene doteraz uskutočnených právnych krokov mesta.

Spoločnosť v marci 2024 oznámila zmenu právneho zastúpenia na AK MAPLE & FISH s.r.o.. V apríli 2024 právny zástupca DYNAMIK REAL 2, s.r.o. na spoločnom rokovaní predostrel návrh dojednania dvoch rôznych cenových úrovní stavby, ktorý však nerieši, ani neodstraňuje riziko možného porušenia pravidiel VO. Taktiež z pohľadu pravidiel ŠFRB musí byť cena stavby dojednaná ako pevná, nemenná, teda jediná.

Uznesenie sa plní, nový termín: najbližšie MZ

Spracovateľ: Mgr. Vladimír Ballay, Mgr. Oľga Hodálová

V Nitre dňa 30.08.2024

.....
Mgr. Martin Horák
prednosta MsÚ v Nitre