

Realizácia projektu Ubytovňa mestských podnikov a Bratislavské výnosové portfólio

Dôvodová správa

Úvod

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti BSSM je správa a prenájom priestorov na Vajnorskej 135 – areál KSP, ktorý pozostáva z cca 23.500 m² prenajímateľných plôch skladových a administratívnych priestorov.

Vzhľadom na sústredenie špecializovaného know-how v tejto mestskej spoločnosti – správu a prenájom komerčných nehnuteľností – je s vedením mesta diskutovaný zámer smerujúci k rozšíreniu súčasnej obchodnej činnosti firmy o výstavbu a development ďalšieho majetku pre potreby mesta.

Vedenie spoločnosti preto predkladá na schválenie realizáciu projektov *Ubytovňa mestských podnikov* a *Bratislavské výnosové portfólio*.

Popis projektov

Ubytovňa mestských podnikov

Projekt Ubytovne má za cieľ adresovať rastúci dopyt mestských podnikov – osobitne DPB, TSB, MsP, OLO – po ubytovacích kapacitách v rámci Bratislavy. Ubytovacie kapacity pre zamestnancov sa stávajú kľúčovým faktorom pre nábor nových pracovníkov, nakoľko personálne kapacity v Bratislavskom kraji respektíve jeho rozumnej dojazdovej vzdialenosti sú dlhodobo vyčerpané a nábor nových ľudí prebieha z regiónov a zahraničia.

Investícia bude situovaná v areáli KSP, na parcele č. 13590/29. Budova o ploche cca 5.300 m² bude pozostávať z bytovej a ubytovacej časti o 208 lôžkach, ktoré budú prenajímané pre jednotlivé mestské podniky (dopyt jednotlivých podnikov je aktuálne preverovaný). Počet podlaží je 6, v prízemí bude

umiestnená jedáleň, a obchodné priestory,¹ ktoré budú komerčne prenajaté a prevádzkované vysúťažенými subjektami.

Stavebné náklady realizácie predpokladáme vo výške 6.5 – 7.0 mil. EUR, vedľajšie náklady projektu 1.3 mil. (architekti, inžiniering, manažment stavby, finančné náklady apod.)

Správu budovy bude zabezpečovať personál BSSM resp. poverená správcovská spoločnosť.

Bratislavské výnosové portfólio – Gastro ZOO

Celková idea projektu Bratislavské výnosové portfólio (BVP) má ako hlavný cieľ zvýšiť kvalitu verejného priestoru obzvlášť v segmente gastronomických a obdobných prevádzok a priniesť verejnosti v tejto oblasti kvalitnejšie služby. Zároveň komerčne využiť atraktívne lokality pod kontrolou mesta, ktoré majú obchodný potenciál, atraktívny tok ľudí a dobrú spádovosť.

Kamenné prevádzky – ZOO Gastro (pilotný projekt)

Do budúcnosti majú byť súčasťou portfólia aj „kamenné“ prevádzky – pilotnou investíciou tohto typu bude prerábka bývalej prípravné pokrmov pre zvieratá a jej premena na reštauráciu/bistro ako hlavného poskytovateľa reštauračných služieb a občerstvenia v záhrade.

Zoologická záhrada vykazuje návštevnosť cca 250.000 návštevníkov ročne. Dáta z okolitých krajín potvrdzujú, že podobný typ trávenia voľného času sa stáva ťažiskovým rodinným víkendovým programom, predlžuje sa priemerná doba strávená v objekte ako aj útrata na hlavu. Z toho dôvodu je nevyhnutné poskytnúť v rámci infraštruktúry pre návštevníkov aj kvalitné reštauračné služby. Daný fakt je aj silne akceptovaný na návštevníckych fórach a v prieskumoch.

Vzhľadom na vyššie spomenuté trhové dáta ako aj fakt, že ide o uzavretý objekt a tiež samotné umiestnenie budúcej prevádzky (hlavný ťah peších po vstupe) - výstavba reštauračného zariadenia predstavuje výnimočnú obchodnú príležitosť.

¹ aktuálne DPB nakupuje externe približne 300 postelí, ďalšie mestské podniky spracovávajú svoje potreby; BVS avizovalo minimálne 20 miest, Technické siete 20 miest, atď.

Aktuálne je rozpočet ZOO ako príspevkovej organizácie mesta, zameraný na iné rozvojové priority – predovšetkým rekonštrukciu pavilónov a hlavnú činnosť záhrady, samotná investícia vie byť realizovaná sesterskou spoločnosťou (BSSM) s nastavením adekvátneho právneho rámca, ktorý zohľadňuje záujmy a požiadavky oboch zainteresovaných partnerov.

Finančno – právna štruktúra investícií

Financovanie projektov

Financovanie oboch projektov je plánované ako kombinácia vlastných zdrojov spoločnosti BSSM a bankového úveru, rámcovo v pomere 30/70. Prebiehajú intenzívne rokovania s bankami ohľadne konkrétnych finančných podmienok a rámcov.

Vlastné zdroje (cca 30%, cca 3.0 mil EUR) budú tvorené kombináciou precenenia pozemku pod projektom (projekt Ubytovňa) a doplnené vlastnými zdrojmi generovanými bežnou činnosťou BSSM.

Očakávané hlavné parametre bankového financovania (Ubytovňa):	
Výška úveru	6.5 - 7.0 mil. EUR
Dlžník	Projektová spoločnosť
Typ úverovej linky	Stavebný úver Dlhodobý splátkový úver
Úroková sadzba	1M EURIBOR + Marža 3M EURIBOR + Marža
Tenor	2 roky (výstavba) 5/10 rokov
Splácanie	Počas výstavby nesplácaný úver s kapitalizáciou, potom anuitná báza 20 - 25 rokov

Zabezpečenie	Záložné právo na: pozemok, stavba, skolaudovaná nehnuteľnosť pohľadávky z nájmu a platby z nájmu bankové účty obchodné podiely projektovej spoločnosti
--------------	--

Z pohľadu finančného nastavenia bude projekt Ubytovňa mestských podnikov financovaný od počiatku v spolupráci s bankovým domom.

V prípade rádovo nižšej investície BVP² plánujeme stavať z vlastnej equity, až v prípade vytvorenia robustnejšieho cash flow projektovej spoločnosti toto spätne refinancovať a vygenerovať kapitál na ďalší rast portfólia.

Právne nastavenie projektového financovania

Financujúce banky vyžadujú dôsledné oddelenie rizika a peňažných tokov jednotlivých investícií. Cieľom je jednak sprehľadnenie finančných tokov a projektu samotného, zároveň oddelenie rizika jednotlivých investícií, t.j. v prípade problémov alebo reštrukturalizácie investície sú ostatné úvery autonómne a problémy inej projektovej spoločnosti ich neohrozujú.

Ďalším dôvodom na oddeľovanie financovania realitných investícií je zriaďovanie extenzívneho zabezpečenie úveru, predovšetkým cez nasledovné zabezpečovacie inštrumenty:

- záložné právo na financované nehnuteľnosti (pozemok so zabezpečením prístupu k verejnej komunikácii, rozostavaná stavba alebo skolaudovaná stavba, príslušenstvo stavby a siete)
- záložné právo na akcie/obchodné podiely projektovej spoločnosti
- záložné právo na peňažné toky a účty
- záložné právo na pohľadávky z nájomných zmlúv, poistenia alebo iných príjmov
- alternatívne zmenka alebo notárska zápisnica

Z dôvodu oddelenia rizika, peňažných tokov a predovšetkým vykonateľnosti práv záložného veriteľa, teda financujúce banky požadujú umiestnenie

² Reštaurácia ZOO predpokladá náklad cca 400 – 500 tis. EUR

projektu do osobitnej projektovej spoločnosti tzv. SPV a je to nevyhnutná podmienka pre akékoľvek už len schválenie úveru.

Projektová spoločnosť má zároveň povolenú iba činnosť výstavby, prevádzkovania projektu a jeho financovanie, má zákaz zamestnancov a jednoduchú a prehľadnú vlastnícku štruktúru.

Ideálnou formou projektovej SPV je spoločnosť s ručením obmedzeným. Vzhľadom na túto skutočnosť a § 105a Obchodného zákonníka (tzv. zákaz reťazenia s.r.o.), je nutná transformácia materskej spoločnosti, teda BSSM, na formu akciovej spoločnosti pred samotným vznikom holdingu resp. jeho projektovej úrovne. Projektové dcéry následne vznikajú v prvom kroku ako prázdne s.r.o. s naplnením základného vkladu. V druhom kroku prebieha vklad projektového pozemku, dokumentácie alebo povolení.

Nastavenie kontrolných mechanizmov a právneho rámca projektových spoločností

Aj v prípade posunu majetku o úroveň nižšie zostáva výkon kontrolnej funkcie mesta plnohodnotný, **súčasná rola MsZ sa z BSSM prenáša a duplikuje aj na jej dcérske projektové spoločnosti**.

Z návrhu zakladateľských dokumentov vyplýva, že projektová spoločnosť bude mať dve úrovne rozhodovania:

- schvaľovanie úvodnej projektovej idey ako aj *business case* prostredníctvom Útvary správy mestských podnikov
- **Prokurista samostatne:** operatívna/denná báza - bežná prevádzka a správa projektu

Prokurista projektovej spoločnosti je konateľ BSSM.

- **Systém dvoch konateľov:** predaj aktív, akákoľvek forma scudzenia, prijímanie úverov alebo obdobných záväzkov,

rozdelenie spoločnosti, predaj časti podniku, nadobudnutie cudzích kapitálových účastí, podpis zmlúv nad apod.

Druhým konateľom bude ustanovený zástupca magistrátu

Spolurozhodovacím orgánom projektových spoločností je Valné zhromaždenie, ktoré (po úprave stanov BSSM) rozhoduje prostredníctvom rozhodnutí pre BSSM aj na projektovej úrovni. T.j. rozhodnutia VZ platné pre BSSM sú platné aj pre projektovú úroveň. Týmto považujeme ochranu záujmov mesta v projektových dcérach za dostatočne účinnú.