



V Bratislave, dňa 03.01.2022

Zápisnica z prípravných trhových konzultácií

1. Názov predmetu zákazky

Výstavba a predaj nájomných bytov

2. Identifikácia verejného obstarávania

Mesto má záujem rozšíriť svoj bytový fond a je si vedomé, že pri kúpe nových bytov je najvýhodnejšie zazmluvniť ich ešte pred tým, ako sa dokončí ich výstavba.

Zároveň sa domnievame, že developer môže mať záujem na tom, aby mal čo najskôr silného a stabilného zmluvného partnera, ktorý byty po dokončení výstavby odkúpi.

Účelom týchto predbežných trhových konzultácií (ďalej len „PTK“) bolo zistiť, ako spojiť tieto dva záujmy dokopy.

Záujemcovia mohli otázky, ktoré im boli vopred zaslané prediskutovať s verejným obstarávateľom na online stretnutí.

3. Odborný gestor

Sekcia nájomného bývania

4. Priebeh prípravných trhových konzultácií a závery

Začatie prípravných trhových konzultácií verejný obstarávateľ zverejnil v Úradnom vestníku EÚ dňa 16.11.2021 pod číslom [2021/S 222-584998](#) a vo Vestníku verejného obstarávania č. 267/2021 dňa 18.11.2021 pod značkou [56696 - POS](#). Lehota na predkladanie žiadostí o účasť bola do 30.11.2021 16:00 hod. V tejto lehote bolo verejnému obstarávateľovi doručených osem žiadostí o účasť. Prípravných trhových konzultácií (ďalej len „PTK“) sa zúčastnili všetky prihlásené subjekty (ďalej označované ako „účastník“ alebo „účastníci“), a to v dňoch 10. a 13.12.2021. PTK boli realizované formou online stretnutia cez aplikáciu MS Teams.

V nasledovnom texte verejný obstarávateľ uvádza zhrnuté závery, ktoré vyplynuli z PTK, a to v štruktúre a poradí otázok, ktoré boli účastníkom poskytnuté vopred:

1. Aký počet rozostavaných bytov dokáže podľa Vás hlavné mesto kúpiť v horizonte cca. 3 rokov? Aká je situácia na trhu? Ideálne v členení podľa počtu izieb.

Viacerí účastníci sa zhodli, že je ťažké odhadnúť, koľko rozostavaných bytov by vedelo mesto kúpiť v horizonte 3 rokov, pretože to závisí predovšetkým od finančných možností mesta. Presné množstvo je ťažké odhadnúť aj z dôvodu, že tento počet sa neustále mení, podľa fázy dostupnosti jednotlivých projektov a ich umiestnenie na trh s nehnuteľnosťami. Ďalej treba do odhadov zohľadniť skutočnosť, či chce mesto nakupovať jednotky na bývanie alebo byty.

Verejný obstarávateľ k tomuto uviedol, že má záujem výhradne o byty.

Všetci účastníci sa zhodli, že dopyt po bytoch na trhu v Bratislave ďaleko prevyšuje ponuku.



2. Aký počet vie dodať Vaša spoločnosť a v akom časovom horizonte? Ideálne v členení podľa počtu izieb.

Odpovede účastníkov na túto otázku boli rôzne, keďže každý developer má svoje projekty a počet dostupných bytov v nich je u každého developera rôzny. Z odpovedí účastníkov na túto otázku ďalej vyplýva, že počet bytov, ktoré by vedeli dodať sa odvíja od nastavenia časového horizontu pre odovzdanie. Podľa neho sa mení aj počet bytov, ktoré by vedeli účastníci poskytnúť (od bytov rádovo v jednotkách až po stovky bytov). Bytový mix býva väčšinou v projektoch podobný, prevažujú jedno a dvojizbové byty, troj a štvorizbových býva menej.

3. Akú záruku (zálohu, rezervačný poplatok) vyžadujete pri podpísaní zmluvy o budúcej zmluve na kúpu bytu?

Väčšina účastníkov uviedla, že štandardne sa platí záloha pri podpise zmluvy vo výške 10-20% z kúpnej ceny a zvyšok kúpnej ceny sa platí po kolaudácii. Niektorí z účastníkov uviedli, že je možné aj priebežné financovanie projektu zo strany mesta. Niektorí účastníci naopak uviedli, že priebežné financovanie od klientov nevyžadujú.

Viacerí účastníci uviedli, že výška zálohy môže byť predmetom rokovania s financujúcou bankou a závisí aj od nastavenia zmluvného vzťahu a jeho zabezpečovacích inštitútov.

4. Bola by Vaša spoločnosť ochotná uzavrieť s hlavným mestom zmluvu o budúcej zmluve aj bez zloženia zálohy? Namiesto zálohy by bola v zmluve definovaná napr. zmluvná pokuta v prípade porušenia zmluvy. Prípadne len minimálna záloha na preukázanie záujmu hlavného mesta o kúpu bytov?

Účastníci uviedli, že do úvahy prichádza aj iná možnosť zabezpečenia zmluvného vzťahu než klasická záloha, avšak takúto možnosť by musela schváliť banka financujúca daný projekt. V takomto prípade by ale záležalo od nastavenia zmluvného vzťahu a jeho zabezpečovacích inštitútov.

5. Aké informácie by malo hlavné mesto poskytnúť vo verejnom obstarávaní, aby ste sa vedeli rozhodnúť či sa zúčastníte verejného obstarávania na kúpu bytov?

Účastníci sa zhodli, že v prvom rade treba definovať počet bytov a ich výmeru, ďalej štandard vybavenia, lokalitu, strop ceny za m², či bude verejný obstarávateľ požadovať byty v jednom objekte alebo môžu byť byty v rôznych objektoch (lokalitách). Zároveň je dôležité definovať kedy najneskôr majú byť byty odovzdané do užívania. Prínosom je aj informácia, pre koho sú byty určené.

Viacerí účastníci sa zhodli, že je pre nich dôležité definovať termíny a to hlavne pre proces verejného obstarávania (viazanosť ponúk, uzavretie zmluvy, ...), pretože cena bytov sa odvíja od dopytu a ponuky na trhu s nehnuteľnosťami, a preto je pre developerov ekonomicky nevýhodné garantovať cenu pre verejného obstarávateľa niekoľko mesiacov, keďže cena neustále rastie.

Viacerí účastníci sa ďalej zhodli, že je pre nich dôležité poznať nastavenie zmluvného vzťahu ešte pred tým ako predložia ponuku.

Verejný obstarávateľ k tomu uvádza, že sa bude snažiť podrobne definovať opis zákazky (podľa požiadaviek, ktoré uviedli účastníci) a pri vyhlásení verejného obstarávania zároveň zverejní aj zmluvu, uzavretie ktorej bude výsledkom verejného obstarávania.

6. Pri akom počte kúpených bytov by bolo pre Vašu spoločnosť zaujímavé zúčastniť sa pripravovaného verejného obstarávania?



Viacerí účastníci sa zhodli, že pre ich rozhodnutie, či sa zúčastnia verejného obstarávania alebo nie, bude dôležité nastavenie verejného obstarávania (požiadavky na výmeru bytov, izbovosť, lokalitu, maximálna cena za m², ...) a samozrejme nastavenie zmluvného vzťahu.

Niektorí účastníci uviedli, že pri aktuálnej situácii na trhu nie je problém predat' jednotlivé byty, preto by pre nich bolo zaujímavejšie predat' verejnému obstarávateľovi celý objekt, resp. jeho časť (kde je aspoň 50 bytov).

7. Aká je podľa Vás odhadovaná cena 1,2,3,4 izbového bytu na m² pri kúpe viacerých bytov súčasne? Je kúpa viacerých bytov súčasne v jednom projekte dôvodom na lepšiu cenu?

Viacerí účastníci sa zhodli, že priemernú cenu za m² je variabilná. Odvíja sa od aktuálnej situácie na realitnom trhu, lokality, kvality a úrovne projektu, vybavenosti bytu, a pod.. Pri súčasnom raste cien stavebných materiálov sa tento nárast premieta aj do zvyšovania cien bytov.

Nákup viacerých bytov súčasne nie je podľa účastníkov dôvodom na zľavu, pretože dopyt po bytoch prevyšuje ich ponuku na trhu, a preto developeri vedia predat' všetky byty bez toho aby množstevnou zľavou zatraktívili predaj. Pri nákupe väčšieho počtu bytov prichádza podľa viacerých účastníkov do úvahy zľava vo výške pár percent z kúpnej ceny, ktorá by predstavovala úsporu z marketingových nákladov vynaložených pri predaji.

Nižšiu cenu za m² než je trhovú cenu za m² by podľa niektorých účastníkov bolo možné dosiahnuť, ak by bol celý projekt realizovaný na mieru pre verejného obstarávateľa podľa vopred dohodnutých požiadaviek.

8. Kedy je potrebné vyplatiť celú sumu za kúpený byt (po podpise kúpnej zmluvy, po kolaudácii, ...)?

Viacerí účastníci sa zhodli, že závisí od spôsobu financovania. Ak bude spôsob financovania nastavený tak, že na začiatku (po podpise kúpnej ceny) sa zaplatí záloha z kúpnej ceny, tak zvyšok kúpnej ceny sa platí po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Ak bude nastavený priebežný spôsob financovania, tak kupujúci financuje výstavbu projektu priebežne. Takýto model financovania je podľa niektorých účastníkov výhodnejší/lacnejší.

9. V akej fáze projektu je najvýhodnejšie kúpiť/zazmluvniť väčší počet bytov (byty ešte nebývajú vypredané, pre developera je výhodné ukázať dopyt pre banku, atď.) – vo fáze územného rozhodnutia, stavebného povolenia alebo príp. ešte skôr, pred územným rozhodnutím?

Viacerí účastníci sa zhodli, že ekonomicky najvýhodnejšie je nákup bytov po vydaní územného rozhodnutia pre projekt, kedy je projekt ešte len „na papieri“. Niektorí účastníci uviedli, že byty dávajú do predaja až po vydaní stavebného povolenia. Pre mesto ako verejného obstarávateľa by podľa účastníkov bolo z ekonomického hľadiska najlepšie kúpiť byty pred tým, ako ich developer umiestni na trh.

10. Je možné, ak s tým projektant súhlasí zmeniť podľa požiadaviek mesta dispozíciu bytu (ešte v čase výstavby)?

Účastníci nevyhlásili možnosť zmeny projektu pred začatím výstavby, vždy závisí od toho, v akej fáze rozpracovanosti/výstavby sa projekt nachádza (najideálnejšie je zmeny ohlásiť pred dokončením projektovej dokumentácie). Tieto zmeny si však podľa účastníkov vyžadujú dodatočné finančné náklady, preto je ich treba dobre zvážiť. Pred výstavbou je podľa niektorých účastníkov možné zmeniť aj bytový mix v projekte, avšak nie je možné zmeniť bytový základ – územnú plochu a funkčné využitie plochy. Niektorí účastníci uviedli, že v rozostavaných projektoch už zmeny



nerealizujú. Drobné zmeny (napr. úprava priečok) je podľa účastníkov možná aj po začiatku výstavby.

11. V akom štandarde plánujete Vami pripravované projekty? Viete štandard certifikovať (okrem energetickej certifikácie podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov)?

Účastníci uviedli, že štandard bytov sa líši projekt od projektu. Niektoré projekty sú realizované vo vyššom štandarde, iné v nižšom. Ak by sa dohodol developer s verejným obstarávateľom na kúpe bytov v objekte postavenom na mieru jeho potrebám, je úroveň štandardu na dohode medzi zmluvnými stranami. Požiadavka na zmenu štandardu (na nižšiu úroveň) nemusí vždy znamenať aj finančnú úsporu, pretože materiály vo vyššom štandarde môžu byť kúpené s množstevnou zľavou a tým pádom to vyjde celkovo lacnejšie.

Niektorí účastníci uviedli, že po začiatku výstavby už zmeny štandardu nie sú možné.

Všetci účastníci uviedli, že ich projekty spĺňajú všetky certifikáty, ktoré aktuálna legislatíva vyžaduje.

12. Bola by Vaša spoločnosť ochotná zúčastniť sa verejného obstarávania aj v prípade, že by bola jeho výsledkom rámcová zmluva alebo kúpna zmluva s možnosťou opcie? Za akých podmienok? Kedy najneskôr by muselo mesto predložiť objednávku?

Účastníci sa zhodli, že v prípade uzavretia zmluvného vzťahu je pre nich potrebná garancia odobratia zazmluvneného počtu bytov (ideálne všetky). V prípade, ak mesto nevie garantovať kúpu všetkých bytov, tak podľa niektorých účastníkov prichádza do úvahy možnosť časť bytov kúpiť opciou (ako možnosť), ktorú treba uplatniť do vopred dohodnutého časového okamihu. Takéto nastavenie nákupu by musela akceptovať aj financujúca banka. Nastavenie zmluvného vzťahu iba ako možnosť kúpy bytov je pre developerov rizikom, že verejný obstarávateľ časť bytov nekúpi a oni budú musieť dodatočne riešiť ich predaj na trhu.

13. V prípade, ak máte akékoľvek iné postrehy alebo nápady prosím uveďte ich.

Viacerí účastníci uviedli, že zvýšenie počtu nájomných bytov je možné dosiahnuť aj zmenou územného plánu, ktorou by sa zvýšila kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov.

5. Záverečné ustanovenia

Vyššie uvedené skutočnosti budú zohľadnené pri príprave verejného obstarávania.

Verejný obstarávateľ touto zápisnicou ukončuje PTK, ktoré sa týkali pripravovaného verejného obstarávania na predmet „Výstavba a predaj nájomných bytov“.

Verejný obstarávateľ by chcel záverom poďakovať zástupcom zúčastnených hospodárskych subjektov za ich čas, spoluprácu, kvalitné postrehy, pripomienky a odporúčania.

Osoby zúčastňujúce sa PTK za verejného obstarávateľa

Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora

Lucia Chromá, kancelária námestníčky primátora

Monika Burdová, sekcia nájomného bývania

Boris Hrbáň, koordinátor nájomného bývania

Ivan Pudiš, oddelenie verejného obstarávania