

Dôvodová správa II.

K bodu : Návrh na prijatie úveru na nadobudnutie nehnuteľnosti TERMINAL SHOPPING CENTER

- I. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č.290/2015 – MsZ zo dňa 08.12.2015 bolo schválené nadobudnutie nehnuteľnosti TERMINAL SHOPPING CENTER (ďalej „TSC“), a to stavieb, pozemkov a podielu na inžinierskych objektoch vrátane prípojok.
V rozpočte na rok 2017 je schválená suma na nadobudnutie nehnuteľnosti v objeme 3 840 tis. Eur z úverových prostriedkov.
- II. Legislatívny rámec vo veci schválenia a čerpania úveru definuje zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p., zákon č. 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.. S ohľadom na to, že sa jedná o financovanie nadobudnutia schválenej nehnuteľnosti, predkladaný materiál nesúvisí s PHSR.
- III. Z dôvodov vyššie uvedených predkladáme návrh na prijatie úveru v celkovej sume do 3 840 tis. Eur. So zámerom predloženia najvýhodnejšej ponuky pre poskytnutie úveru boli dňa 30.05.2017 oslovené štyri bankové subjekty. S výsledkami boli oboznámení členovia Komisie pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta a podnikateľskú činnosť aj členovia Mestskej rady. Slovenská sporiteľňa, a.s. zaslala doplnenú ponuku služieb, z dôvodu podpísania úverovej linky na podporu investičných akcií miest s Európskou investičnou bankou. Deklarovala okrem výhodnejších podmienok pre tento úver, aj možnosť refinancovania existujúcej úverovej angažovanosti Mesta za rovnakých podmienok.

Stanovené parametre	Mesto Banská Bystrica	Ponuka banky
Účel úveru:	nadobudnutie nehnuteľnosti	nadobudnutie nehnuteľnosti
Výška úverového limitu v Eur	3 840 000	3 840 000
Úroková sadzba:		
variabilná	marža +12M EURIBOR	12M EURIBOR +0,33% p.a.
fixná:	5 rokov a 10 rokov	5 rokov fix =0,50% p.a. 10 rokov fix = 0,99% p.a.
Doba trvania úveru	10 rokov s prolongáciou na ďalších 20 rokov	10 rokov s prolongáciou na ďalších 20 rokov
Splácanie istiny a úrokov	mesačné	mesačné
Počet splátok	120	120
Výška mesačnej splátky	10 667,00 €	10 667,00 €
Výška balónovej splátky	2 570 627,00 €	2 570 627,00 €

Forma čerpania úveru	jednorazové	jednorazové
Časový rámec k prvému čerpaniu úveru	do 12 mesiacov od účinnosti úverovej zmluvy	do 12 mesiacov od účinnosti úverovej zmluvy
Začiatok splácania istiny a úrokov	v mesiaci nasledujúcom po načerpaní úveru	v mesiaci nasledujúcom po načerpaní úveru
Forma zabezpečenia		bez zabezpečenia
Mimoriadne splátky bez poplatkov a sankcií	áno	áno
Nedočerpanie úveru bez poplatkov a sankcií	áno	áno
Písomná deklarácia všetkých druhov poplatkov vo výške 0 Eur	áno	áno
Lehota viazanosti ponuky	9 mesiacov	9 mesiacov
Dlhodobé ratingové hodnotenie (long term) majoritného akcionára uchádzača, stanovené renomovanou medzinárodnou ratingovou agentúrou		Fitsch A-

Podmienky financovania investícií na Slovensku a teda aj v Meste Banská Bystrica, neboli v histórii nikdy také výhodné, ako práve teraz. Podľa vyjadrení úverových analytikov, úrokové sadzby na finančnom trhu už pár mesiacov hľadajú svoje dno. Vzhľadom na postupné oživovanie ekonomiky by teda Európska centrálna banka mohla uvažovať o postupnej zmene svojej stratégie, čo by mohlo dať priestor na určitú korekciu momentálne záporných EURIBOR-ov. Okrem našich odhadov, týkajúcich sa vývoja EURIBOR-u, berieme do úvahy predpoklad uplatnenia odpočítania dane na vstupe.

Finančný dopad nových podmienok úveru na nadobudnutie TSC je uvedený v nasledujúcej tabuľke, pričom prognóza dopadu je vyčíslená na tri rozpočtové roky 2017 – 2019, pretože pre vývoj na dlhšie obdobie neexistuje kvalifikovaný, objektívny odhad. V praxi sa využíva strednodobá makroekonomická prognóza MF SR, ktorá je základom pre tvorbu východísk viacročného rozpočtu na budúce tri roky; využívajú sa krátkodobé prognózy.

Prognóza vývoja EURIBOR-u na roky 2017 – 2019 bola vypracovaná pomocou verejne dostupných zdrojov. Východiskovými údajmi boli údaje o vývoji úrokovej sadzby LIBOR (London Interbank Offered Rate) v súvislosti s americkým dolárom. Prognóza vývoja EURIBOR-u bola následne spracovaná s použitím vypočítanej miery rastu priemernej sadzby US Dollar/LIBOR 12M medzi rokmi 2016 a 2017. Týmto trendom je znázornený predpokladaný nárast s dvojročným odstupom, tzn. rok 2017 a 2018 ostáva na aktuálnej úrovni a v roku 2019 je už prognózovaný nárast. Pre tento čas sa Mesto považuje za variant variabilnej sadzby s maržou 0,33 % za optimálny. V prípade reálneho nárastu EURIBOR-u s negatívnym dopadom na rozpočet, Mesto vstúpi do rokovaní s financujúcou bankou.

Načerpanie úveru:

09/2017

Začiatok splácania úveru

10/2017

	Variant A			Variant B		Variant C	
	Variabilná sadzba			Fixná sadzba na 5 rokov		Fixná sadzba na 10 rokov	
Rok	Úroky (v EUR)			Úroky (v EUR)		Úroky (v EUR)	
2017	12M EURIBOR + marža 0,33% p.a.	0,33%	4 109,31	0,50% p.a.	6 226,23	0,99 % p.a.	12 327,92
2018		0,33%	12 542,74		19 004,15		37 628,20
2019		0,57%	16 918,95		15 367,83		30 428,29
CELKOM za tri rozpočtové roky:			33 571,00		40 598,21		80 384,42

- IV. Príjmy a výdavky spojené s plánovaným úverom na kúpu nehnuteľnosti sú súčasťou schváleného rozpočtu Mesta Banská Bystrica, prostredníctvom príjmových finančných operácií a kapitálových výdavkov. Sumy istiny a úrokov prijatého úveru, budú Mestom Banská Bystrica v rokoch 2017 a nasledujúcich vyčleňované na zabezpečenie ich úhrady, v zmysle dojednaných úverových podmienok.