

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2016

K bodu programu

**AREÁL ŽILINSKÉHO ŠPORTU,
KOMPLEXNÁ ANALÝZA PROJEKTU**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná 02.06.2016
Komisia školstva a mládeže 01.06.2016
Komisia úz.plánov.a výstavby 02.06.2016
Komisia dopravy a komunál. služieb 01.06.2016
Komisia životného prostredia 02.06.2016
Kom. kultúry,športu,cest.ruchu a MR 02.06.2016
Mestská rada 06.06.2016

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Karol Krutek
vedúci odboru ekonomického

Žilina, 27.06.2016

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2016

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Berie na vedomie

1. Materiál tak ako je predložený vrátane jeho príloh.
2. Zámer, pripraviť všetky potrebné podklady a podmienky k otvoreniu odbornej diskusie a dopracovaniu finálneho riešenia projektu Areálu Žilinského športu, vrátane potrebnej dokumentácie, potrebných povolení a podmienok verejného obstarávania, resp. verejných obstarávaní, ako je uvedené v materiáli vrátane príloh, potrebných k následnému schváleniu realizácie projektu na príslušnom rokovaní Mestského zastupiteľstva v Žiline.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V súlade s projektovým zámerom mesta a požiadavkami poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline a v zmysle uznesenia MZ č. 20/2015, boli vypracované dokumenty, ktorých obsah je predkladaný na prerokovanie. Jedná sa o rámcový zámer projektu komplexného športového areálu v Žiline. Obsahom materiálu je príloha, obsahujúca Technickú štúdiu uskutočniteľnosti Areálu Žilinského športu a Finančnú štúdiu uskutočniteľnosti Areálu Žilinského športu. Súčasťou je aj už skôr vypracovaná Marketingová štúdia na podporu ideového zámeru Areálu Žilinského športu, obsahujúca popis súčasného stavu a návrhu možných riešení z pohľadu mesta. Cieľom predkladaného materiálu je predstaviť komplexné riešenie dnešného nedostatočného a nesystémového stavu v oblasti existencie športových zariadení a poskytovania takýchto služieb, ako aj všeobecne pohybových aktivít, vrátane kultúrno-spoločenských aktivít. Areál Žilinského športu (ďalej tiež aj „AŽIŠ“) je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nielen mestského športoviska ale svojim rozsahom sa stane aj celoslovenským areálom športu, tak s využitím pre profesionálny šport, ako aj rekreačný šport, oddych, relaxáciu a kultúrno spoločenské podujatia. V rámci tohto materiálu je predkladaná prvotná, základná analýza možného riešenia tohto projektu. Zámerom je vytvoriť priestor pre ďalšie potrebné analýzy, vrátane odborných diskusií súvisiacich s budúcou realizáciou, prevádzkou a samotným financovaním projektu. V rámci ďalších aktivít, je vhodné prioritne riešiť schválenie finančného krytia, potrebného pre zabezpečenie najmä potrebnej diskusie k predkladanému návrhu, jeho ideové sfinalizovanie do konečného riešenia, vypracovanie architektonickej štúdie, zámeru EIA, vypracovanie zámeru pre územné rozhodnutie, inžinierskej činnosti pre vydanie rozhodnutia pre umiestnenie stavby (napr. tiež dopravnú štúdiu, povolenie na výrub drevín, ak je potrebné a pod.), samozrejme vypracovanie realizačného projektu a potrebných povolení, vrátane inžinierskej činnosti potrebnej pre vydanie stavebného povolenia, vypracovanie podkladov pre verejné obstarávanie realizácie, ako popisuje materiál.

Materiál bol prerokovaný v Komisii finančnej, školstva a mládeže, územného plánovania a výstavby, dopravy a komunálnych služieb a životného prostredia, ktoré ho odporúčajú MZ prerokovať a zobrať na vedomie. Komisia kultúry, športu, cestovného ruchu a miestneho rozvoja ho neodporúča prerokovať a zobrať na vedomie.

Mestská rada neprijala platné uznesenie.

MATERIÁL

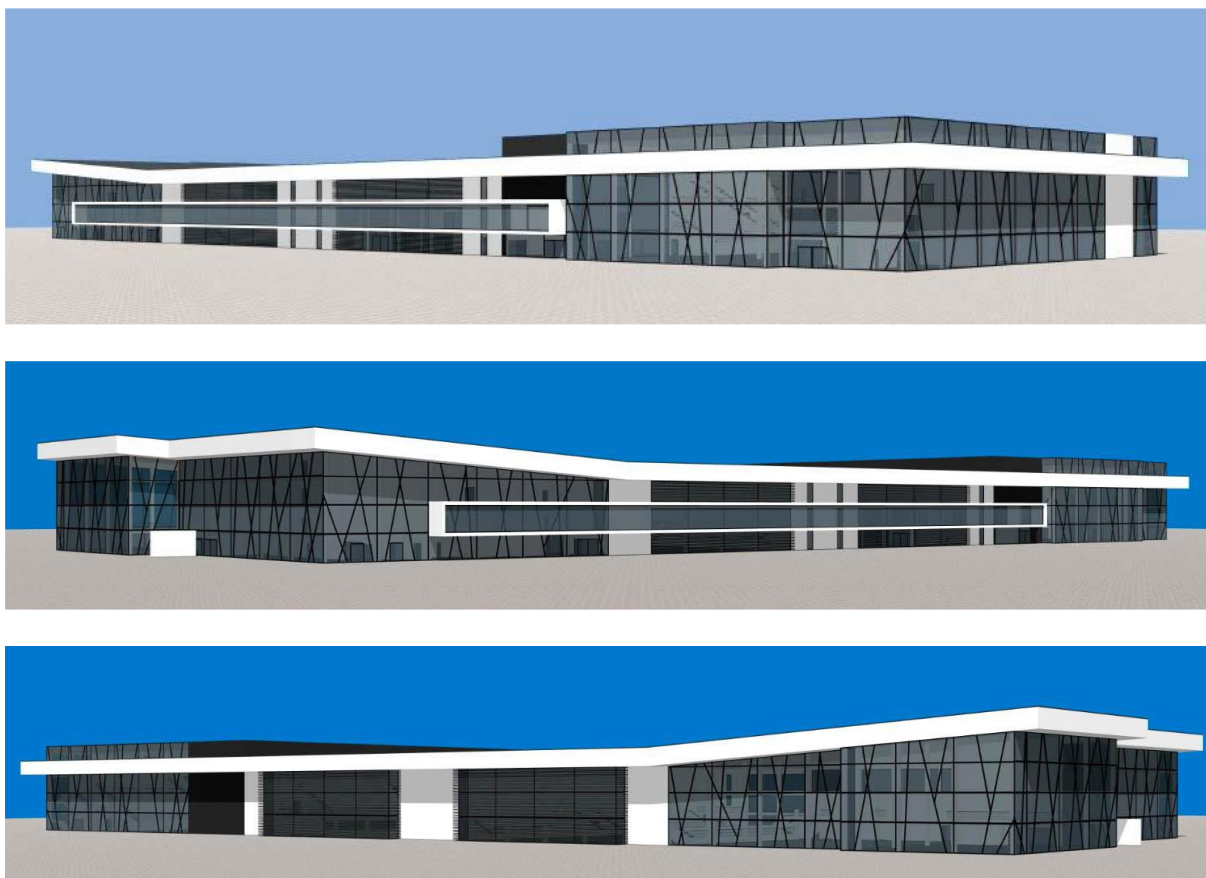
Mesto Žilina, v súlade s pôvodným zámer a v zmysle požiadavky poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline, ako aj v zmysle uznesenia MZ v Žiline č. 20/2015, zabezpečilo vypracovanie súboru dokumentov, zameraných na podrobnú analýzu, súčasných potrieb a možností v oblasti športu, s cieľom pripraviť konkrétny návrh komplexného riešenia analyzovaného stavu. Výsledkom je návrh projektu AŽIŠ, popísaného tak z pohľadu marketingového, ako aj technického a finančného. Podrobné informácie sú sústredené v prílohách tohto materiálu. Prílohy boli vypracované nezávislou spoločnosťou, na základe podkladov spracovaných mestom a samotnou spoločnosťou (ide o spoločnosť KPMG).

Medzi najvýznamnejšie ciele a prínosy AŽIŠ-u pre mesto Žilina patria:

- spoločenská integrácia bez ohľadu na vek, pohlavie a národnosť,
- rozvoj turizmu a atraktívnosti mesta, nielen z pohľadu lokálneho, resp. regionálneho centra, ale i nadregionálneho centra športu, vzdelávania a kultúry.

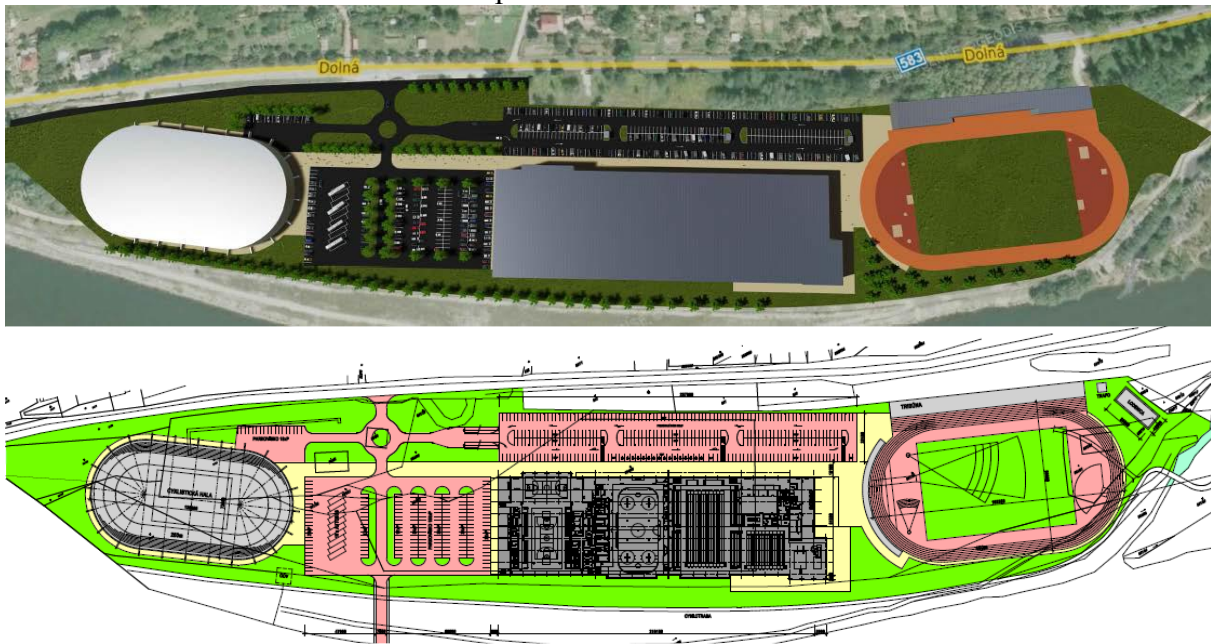
Výsledkom spracovaných analýz je koncepčný návrh možného riešenia projektu s jeho komplexnejším technickým popisom a podrobnejšou analýzou finančnej náročnosti projektu, vid' obrázky nižšie a prílohy materiálu. Jedná sa o výsledný variant, technicky a ekonomicky najvýhodnejšej realizácie projektu s ohľadom na dopyt samotných športovcov.

Obrázok: Vizualizácie časti Areálu Žilinského športu¹



¹ Zdroj: Analýza KPMG

Obrázok: Situácia Areálu Žilinského športu²



Členenie návrhu riešenia AŽIŠ-u na stavebné objekty:

- SO01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel
- SO02: Atletický štadión s tribúnou
- SO03: Parkovací dom
- SO04: Komunikácie
- SO05: Cyklistická hala
- SO06: Lodenica
- SO07: Prípojka NN a trafostanica
- SO08: Kanalizácia a ČOV
- SO09: Vodovod + prípojka vody
- SO10: Plynovod
- SO11: Sadové úpravy

Zhrnutie projektu³

Význam a prínosy vybudovania AŽIŠ

- Podpora športu, detí a mládeže, zdravého vývoja populácie a lokálnej ekonomiky na území Mesta Žilina, resp. susediacich okresov Žilinského samosprávneho kraja determinujú účelné využitie plánovaného Areálu žilinského športu (teda AŽIŠ). AŽIŠ je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nielen mestského športoviska, ale svojim rozsahom sa môže stať aj celoslovenským areálom športu, ktorý môžu vyžívať profesionáli športovci na prípravu a sústredenia, ako aj rekreační športovci na oddych a relaxáciu.

² Zdroj: Analýza KPMG

³ Zdroj: Analýza KPMG

- Vybudovanie AŽIŠ-u by taktiež malo mestu a regiónu priniesť tzv. multiplikačný efekt zo športu a jeho pozitívny vplyv na ekonomiku lokálnych firiem, ako aj verejného rozpočtu, vrátane vplyvu na rozvoj rôznych foriem turizmu.
- Výstavbou nového športového centra vznikne pre obyvateľov, nielen mesta Žilina, ale aj okolitých miest a obcí, areál športu, kde na jednom území bude možné prevádzkovať rôzne druhy športov, ale aj kultúrnych podujatí. V meste je absencia športovej haly, atletického štadióna, jestvujúca plaváreň a zimný štadión nepostačujú pokryť potreby športovcov. Cyklistická hala s dráhovou cyklistikou bude jediná na Slovensku. Výstavbou areálu sa vytvoria nové pracovné miesta a následne podnikateľské príležitosti v regióne.

Architektonické riešenie

- K projektu AŽIŠ bola vypracovaná architektonická štúdia spoločnosťou PROGRESSTAV PROJEKT, s.r.o., ktorá má oprávnenie na projekčnú činnosť.
- Štúdia rieši návrh športového komplexu, ktorý pozostáva z tzv. športovej infraštruktúry pozostávajúcej z multifunkčnej haly, cyklistickej haly, atletického štadiónu, lodenice a parkovacieho domu.
- Všetky objekty sú navrhnuté s požiadavkou na minimalizáciu nákladov na výstavbu. Stavebné objekty majú plochú strechu, opláštenie tvoria ocelové sendvičové panely v kombinácii s keramickými obkladmi. Výplne otvorov, okná a dvere sú v kombinácii plast a hliník. Objekt cyklistickej haly je vzhľadom na požiadavku rozponu riešený s oblúkovými strešnými nosníkmi, parkovací dom je navrhnutý jednopodlažný s parkovaním na streche objektu.

Prevádzkový a finančný model

- Na základe analýzy, spracovanej spoločnosťou KPMG sa ako jedna z najvhodnejších foriem financovania projektu AŽIŠ javí financovanie prostredníctvom tzv. PPP modelu, t.j. verejno-súkromného partnerstva. Konečná verzia financovania je však otvorená a bude predmetom ďalších rokovaní.
- V prípade realizácie a schválenia MZ PPP modelu, navrhujeme model Dizajn – Výstavba – Financovanie - Údržba (DVFÚ), ktorý sa v prípade takéhoto riešenia ukazuje, ako najvhodnejší. Teda sa predpokladá, po odsúhlasení MZ, uzatvorenie zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, zrejme na 25 rokov, kde by sa zodpovednosť rozdelili nasledovne:
 - a) Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom,
 - b) Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu a štruktúre).
- Uvažovaný model navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme, a to aj s ohľadom na samotné financovanie prevádzky areálu (komerčné využitie areálu je nutnou podmienkou z pohľadu minimalizácie finančných dopadov plynúcich z prevádzky areálu na verejné rozpočty). Pod prevádzkou sa v zmysle motelu nepovažuje údržba a oprava, ktorá by mala byť zahrnutá v predmete koncesie, počas doby trvania koncesie.

- Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví areál, samozrejme zabezpečí komplexný inžiniering, zabezpečí jeho financovanie a po ukončení výstavby vykonáva údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie. Zvyčajné služby poskytované v rámci modelu DVFÚ zahŕňajú údržbu konštrukcie, stiech, budov a zariadení areálu.
- Súkromný partner by tak prebral na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne budú využívať, teda bude spĺňať vopred dohodnuté parametre.
- Po uplynutí zmluvného obdobia by súkromný partner odovzdal infraštruktúru verejnému sektoru, resp. organizácií založenej alebo zriadenej verejným sektorom.
- Prevádzka areálu nebude súčasťou PPP zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom, na základe samostatnej zmluvy, alebo na to účelovo vytvoreným (založenou, resp. zriadenou organizáciou) združením, organizáciou s právnou subjektivitou.
- Pre účely tejto Štúdie uskutočniteľnosti sa predpokladá pokrytie riadiacich činností štadióna vlastným manažérskym tímom. Za účelom maximalizácie ziskového potenciálu AŽIŠ-u a výberu najoptimálnejšieho modelu, ktorý by zabezpečil efektívnu a hospodárnu prevádzku, by bolo možné v ďalšom zanalyzovať aj iné prevádzkové modely, a to v časových úsekoch pol roka pred spustením prevádzky a po prvom roku prevádzky, vrátane odovzdania prevádzky špecializovanej spoločnosti zameranej na manažment a prevádzkovanie športových areálov, resp. prevádzkovanie hotela, ktorá by bola zodpovedná za riadenie AŽIŠ-u.

Zdroje príjmov AŽIŠ-u, obsah, ocenenie a dopyt

- AŽIŠ je projektovaný na tri základné služby, z ktorých predpokladáme príjmy areálu. Športové činnosti a podujatia sa môžu konať v multifunkčnej športovej hale, ďalej v hokejovej, plaveckej, cyklistickej a atletickej hale a v posilňovni. Predpokladáme, že jednotlivé športoviská budú využívané pravidelnými klubovými nájomcami, počas športových sústreďení, športových turnajov a zároveň aj športujúcou verejnosťou.
- Plánuje sa, že AŽIŠ sa bude využívať aj na nešportové podujatia, hudobné, kultúrne, zábavné a spoločenské akcie, ďalej tiež na výstavy, konferencie, alebo aj semináre. Pre tento účel sa môže využiť kapacita multifunkčnej haly a kongresová miestnosť. V Štúdiu uskutočniteľnosti odhadujeme cca. 15-18 stredne veľkých a veľkých podujatí v multifunkčnej hale rôzneho charakteru ročne a 22-27 malých až stredne veľkých a veľkých podujatí v konferenčnej miestnosti.
- Tretí zdroj príjmov pre AŽIŠ predstavujú doplnkové služby. Štúdia zahŕňa príjmy z wellness, stravovacích zariadení, príjmy z ubytovania v hoteli, parkovania v parkovacom dome i v priestoroch mimo parkovacieho domu, ďalej príjmy z reklamy a komerčného pomenovania areálu a z prenájmu obchodných a kancelárskych priestorov.
- Analýza preukázala konkurencieschopnosť projektu a jednoznačný dopyt po jednotlivých častiach projektu AŽIŠ. Štúdia uskutočniteľnosti ukazuje optimistický a pesimistický scenár pri odhadovaní cien a dopytu. Všetky ceny v Štúdiu sú uvádzané na úrovni roku 2016 a bez

zohľadnenia inflácie v ďalších rokoch. Sú najlepším možným odhadom budúcej skutočnosti, teda nepredstavujú fixný výsledok.

Sumár prevádzkovej výkonnosti –Zhrnutie

- Najväčšími zdrojmi príjmov zo športových areálov sú plavecká hala (0,3–0,4 mil. € ročne) a hokejová hala (0,2–0,3 mil. € ročne).
- Výnosy z ubytovania sú očakávané na úrovni približne 0,1–0,3 mil. € ročne. Očakávané výnosy zo stravovania v reštaurácii a bufetoch sa odhadujú na úrovni približne 0,2–0,3 mil. € ročne.
- Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá očakávanú úroveň celkových príjmov 1,3–1,8 mil. € v 1. roku a 1,6–2,2 mil. € v 5. roku.
- Štúdia predpokladá, že AŽIŠ bude riadený vlastným manažérskym tímom, ktorý bude zodpovedný za prevádzku a marketing AŽIŠ. Očakáva sa však, že priame náklady na podujatia budú hradené nájomcami, resp. usporiadateľmi podujatí.
- Celkové prevádzkové náklady sa odhadujú na približne 1,9 až 2,2 mil. € ročne počas prvých piatich rokov. K týmto nákladom treba navyše pripočítať aj marketingové náklady na aktivity súvisiace s otvorením prevádzky (0,2 mil. €) a prijatie pracovníkov do trvalého pracovného pomeru pred otvorením (0,4 mil. €). Predpokladáme, že časť prevádzkových nákladov bude fixná a časť bude závislá od využívania areálu. Preto sú náklady v pesimistickom scenári, kde predpokladáme menší dopyt po službách areálu, nižšie ako v optimistickom scenári.
- V predpokladanom PPP modeli, pri očakávanej výške kapitálových výdavkov 59 mil. €, sa navrhuje 70% financovanie úverom. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov. Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%. Tento model, teda jeho finálna štruktúra a rozsah financovania prostredníctvom úveru, bude v konečnej verzii závislý na ďalších rokovaníach, presnej projekcii technológie a prípadných ďalších nutných investícií (napr. na posilnenie cestnej infraštruktúry v zmysle dopravného generalu). Výber konečnej verzie podlieha schváleniu MZ.

V prípade, že zastupiteľstvo zoberie na vedomie tento materiál, predpokladanými nasledujúcimi krokmi sú najmä:

1. Vypracovanie Zámeru EIA v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z., 2016

Ako podklad bude slúžiť architektonická štúdia. Posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA) je jedným z prvých krokov pred realizáciou plánovanej činnosti (investičného zámeru). Výsledkom procesu EIA je rozhodnutie, alebo Záverečné stanovisko Ministerstva životného prostredia SR.

2. Vypracovanie projektu pre územne rozhodnutie

Projekt musí obsahovať najmä, sprievodnú správu (napr. identifikačné údaje stavby, základné údaje o stavbe, odôvodnenie stavby a jej umiestnenie, podmieňujúce predpoklady a pod.), výkresy (napr. situačný výkres, situácia stavby, návrh architektonického riešenia a dispozičné riešenie stavebných objektov a pod.).

3. Inžinierska činnosť pre vydanie rozhodnutia pre umiestnenie stavby:

Vyjadrenia dotknutých orgánov je zabezpečované v priebehu vypracovania dokumentácie pre územné rozhodnutie. Ide o zabezpečenie vyjadrení a súhlasov od správcov inžinierskych sietí, ako napríklad plynu, vodovodov a kanalizácie, električky, telekomunikácií a pod. Ďalej súhlasy od dotknutých orgánov štátnej správy. K žiadosti o územné rozhodnutie bude potrebné doložiť nasledovne dokumenty:

- Povolenie na vyrub drevín (tz. vypracovanie dendrologického prieskumu – ak sú na pozemky stromy a zasahujú do stavby),
- Doložiť majetkovo-právny vzťah k pozemkom k predmetnej stavbe,
- Dopravnú štúdiu.

4. Vypracovanie projektu pre vydanie stavebného povolenia

Projekt by mal obsahovať najmä:

- a) Sprievodnú správu,
- b) Súhrnnú technickú správu,
- c) Celkovú situáciu stavby (zastavovací plán),
- d) Vytyčovacie výkresy,
- e) Stavebné výkresy stavby,
- f) Statické posúdenie stavby,
- g) návrh úpravy okolia stavby
- h) projekt organizácie výstavby

Súčasne, investor zabezpečuje vstupné podklady pre projekčné práce, prieskumy (napr. geologický, hydrogeologický, radónový a pod.)

5. Inžinierska činnosť pre vydanie stavebného povolenia:

Na základe projektu pre stavebné povolenie je potrebné zabezpečiť rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

6. Vypracovanie tendrovej dokumentácie

Dopracovaný projekt pre stavebné povolenie s hrubými výkazmi prác a materiálu pre potreby zhotoviteľa stavby.

7. Ostatná dokumentácia

Ide o vypracovanie dokumentácie pre realizáciu stavby, dokumentácie spojené s vytvorením (založením / zriadením) na to určenej organizácie, dokumentácia k zabezpečeniu financovania (výsledného modelu schváleného mestským zastupiteľstvom) a pod.

Záver

Atraktivitu mesta, v prípade realizácie projektu AŽIŠ, teda zvýši organizovanie vrcholových športových podujatí, exhibičných zápasov, ako aj kultúrnych a spoločenských podujatí. Po Žilinskej univerzite a Vedeckom parku, by sa tento projekt, v prípade realizácie mohol stať ďalším pilierom rozvoja moderného mesta, a to s celoslovenskou pôsobnosťou, dokonca i v rámci medzištátnych nadregionálnych väzieb v rámci stredoeurópskeho regiónu. Tento projekt je teda len ďalším, logickým vyústením snahy mesta dostať sa na európsku úroveň.

Možno taktiež očakávať, že sa zvýši návštevnosť aj iných turistických atrakcií v regióne a spokojní turisti sa budú opakovane vracat'. Šport a aktivity súvisiace so športom vyvolávajú potrebu ďalších služieb, tovarov a činností, ktoré vytvárajú nové pracovné príležitosti, rozhybu ekonomiku, záujem obyvateľov a prinesú reálne príjmy firmám, teda aj verejným rozpočtom. Saldo výdavkov na spotrebu športu a následných príjmoch mestského rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne. Jedná sa o značne náročný projekt, vo fáze prípravy a samozrejme aj vo fáze realizácie, jednak z dôvodu dokumentačnej náročnosti, procesu schvaľovania, povoľovania, tendrovania a realizácie a jednak z dôvodu procesného, kedy každý jeden krok k realizácii projektu, bude schvaľovaný mestským zastupiteľstvom. Napriek tomu, sa predpokladá, že zo začatím prác by sa mohlo začať približne do jedného roka od schválenia finálneho riešenia a dokumentácie k projektu mestským zastupiteľstvom.

Zámerom tohto krátkeho materiálu nie je podrobne popísať výsledky jednotlivých analýz, tie sú súčasťou materiálu vo forme príloh.

Prílohy:

1. Marketingová štúdia na podporu ideového zámeru Areálu Žilinského športu



Zilina_sportovy_are
al_marketingova_stu

2. Finančná štúdia uskutočniteľnosti Areálu Žilinského športu



AZIS_Finančna
studia_v1.0.pdf

3. Úvodná technická štúdia uskutočniteľnosti Areálu Žilinského športu



AZIS_Technicka
studia_v1.0.pdf