

Materiál na rokovanie
Mestskej rady 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:

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Karol Krutek
vedúci odboru ekonomického

Žilina, máj 2016

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2016

Mestská rada v Žiline

- I. odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a zobrať na vedomie
 1. Materiál tak ako je predložený vrátane jeho príloh.
 2. Zámer ďalej pracovať na upresnení finančných, právnych a technických náležitostí projektu Areálu Žilinského športu tak, ako je popísané v materiáli vrátane jeho príloh.

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 zámer realizácie komplexného športového areálu. 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. Cieľom predkladaného materiálu je predstaviť komplexné systémové riešenie dnešného nedostatočného stavu v oblasti poskytovanie športových zariadení a priestoru pre rozvoj športových a všeobecne, pohybových 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 môže stať aj celoslovenským areálom športu, tak s využitím pre profesionálny šport, ako aj rekreačný šport, oddych, relaxáciu a kultúrno spoločenské podujatia. Ďalším krokom v tomto projekte bude rozšírenie diskusie o formách a rozsahu financovania, spôsobu a rozsahu prípadného zapojenia sa do tohto projektu aj iných organizácií, rôzneho typu, špecifikácia rozsahu, harmonogramu a zodpovedností v prípade prístúpenia k samotnej realizácii. V závere ďalšieho postupu sa prirodzene očakáva vypracovanie návrhu podkladov k prípadnej verejnej súťaži na realizáciu projektu ako celku, podkladov k prípadnej verejnej súťaži na financovanie projektu, návrhy zmluvných podmienok a samozrejme schválenie finančného krytia ďalších krokov, čo podlieha schváleniu MZ.

MATERIÁL

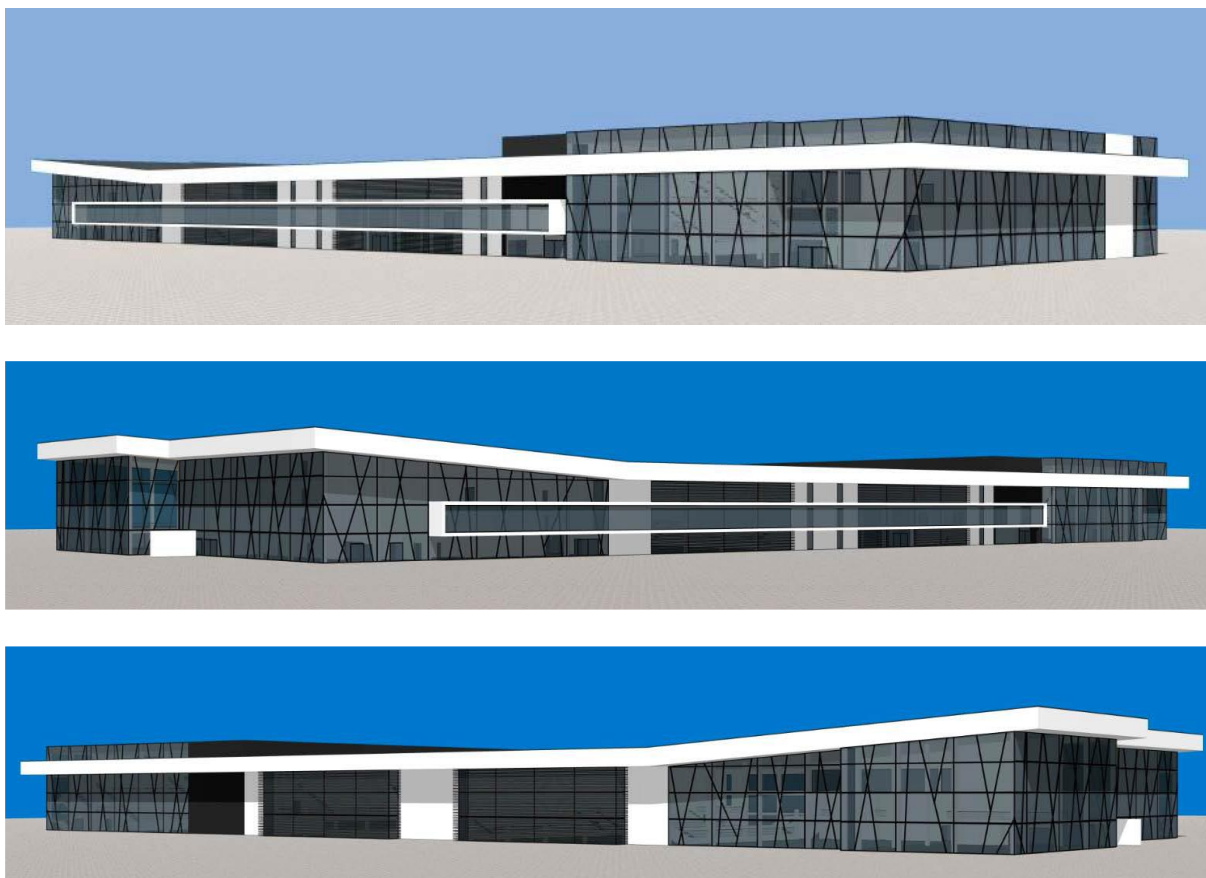
Mesto Žilina, v súlade s pôvodným zámer a v zmysle požiadavky poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline, ako aj v zmysle uznesenia MZ v Žiline č. 20/2015, vypracovala súbor dokumentov, zameraných na podrobnú analýzu, súčasných potrieb a možností v oblasti športu, s cieľom pripraviť konkrétny návrh komplexného riešenia technického zabezpečenia. 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.

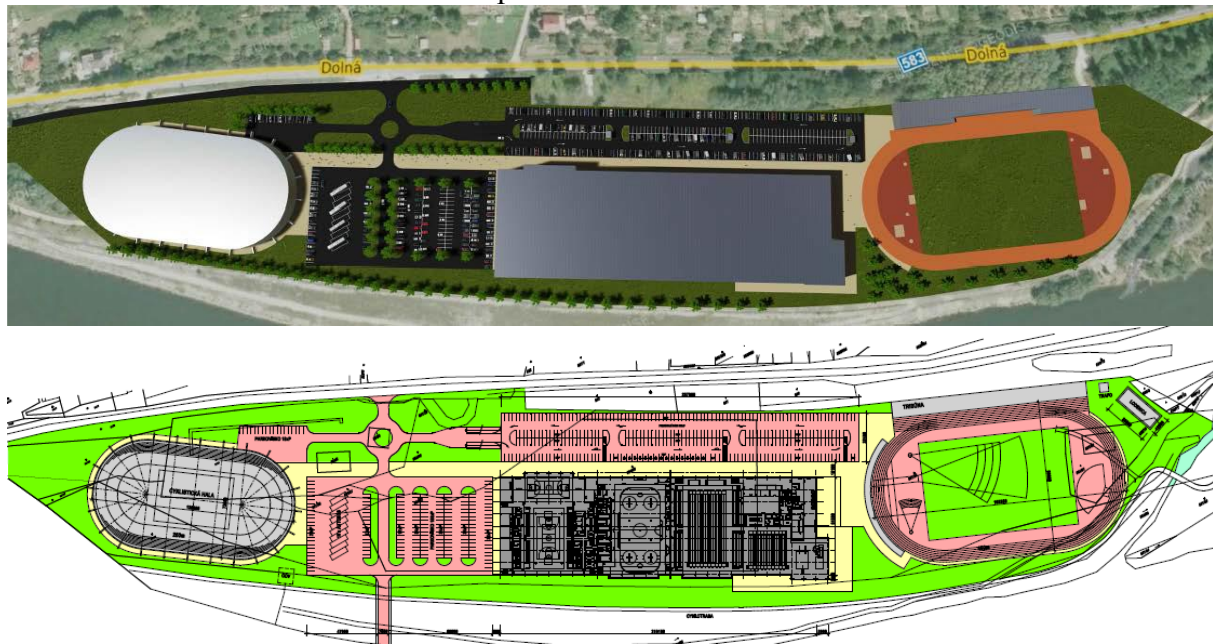
Výsledkom spracovaných analýz je koncepčný návrh riešenia projektu s jeho komplexnejším technickým popisom a podrobnejšou analýzou finančnej náročnosti projektu, vid' obrázky nižšie a prílohy materiálu. Jedná sa o výsledný variant, technicky a ekonomicky najvýhodnejšej realizácie projektu s ohľadom na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

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 vracieť. 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 príjmov mestského

rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne. V ďalšom sa predpokladá spracovanie podkladov k verejnej súťaži na realizáciu projektu, resp. s ňou spojených aktivít (napr. zabezpečenie výkupu potrebných pozemkov, resp. prenájmu pozemkov a pod.), ako je uvedené vyššie, resp. v priložených analýzach.

Zámerom tohto krátkeho materiálu nie je podrobne popísať výsledky jednotlivých analýz, tie sú súčasťou materiálu vo forme príloh, ale popísať základne výsledky analýz a z nich vyplývajúceho návrhu komplexného riešenia projektu multišportového areálu.

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_Financna
studia_v1.0.pdf**

3. Úvodná technická štúdia uskutočniteľnosti Areálu Žilinského športu



**AZIS_Technicka
studia_v1.0.pdf**