

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 „AŽIS“) 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

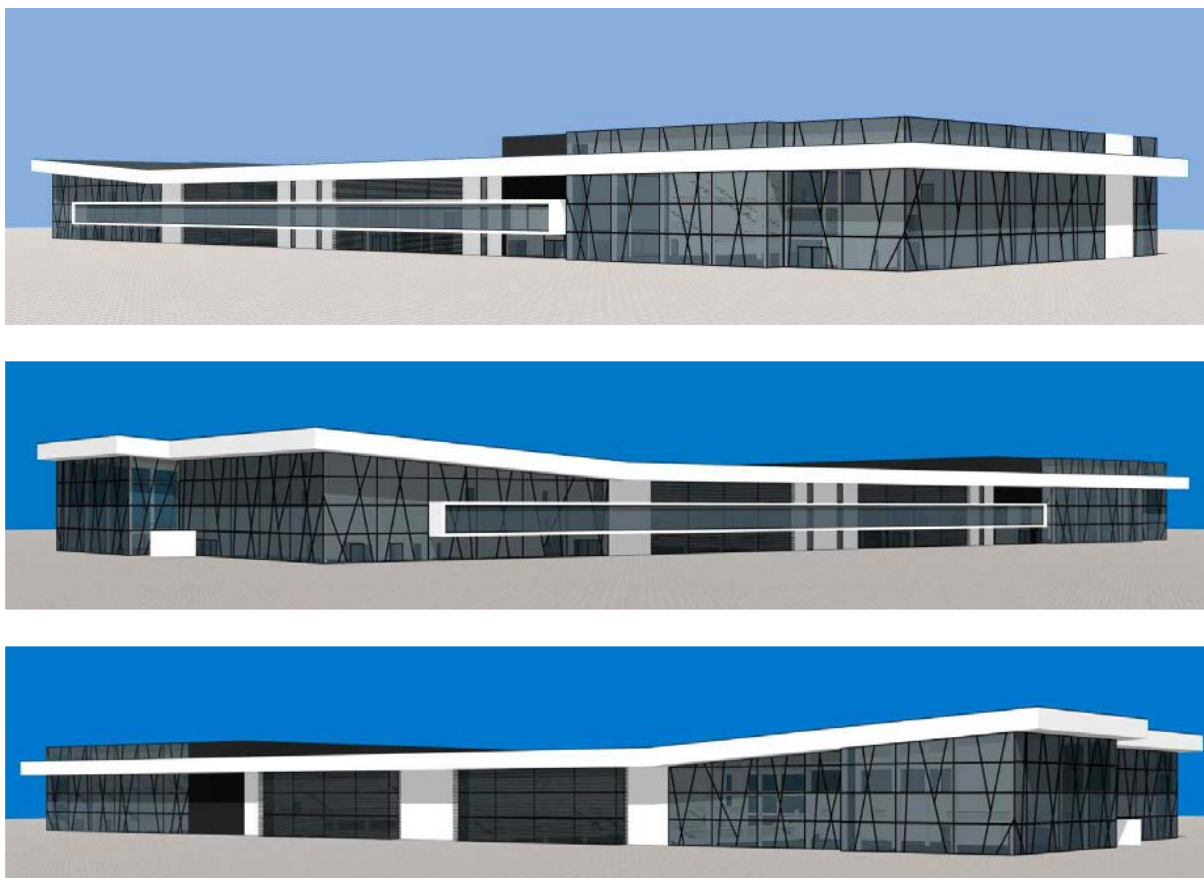
Mesto Žilina, v súlade s pôvodným zámer a v zmysle požiadavky poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline, ako aj v zmysle uznesenia MZ v Žiline č. 20/2015, vypracovala súbor dokumentov, zameraných na podrobnú analýzu, súčasných potrieb a možností v oblasti športu, s cieľom pripraviť konkrétny návrh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

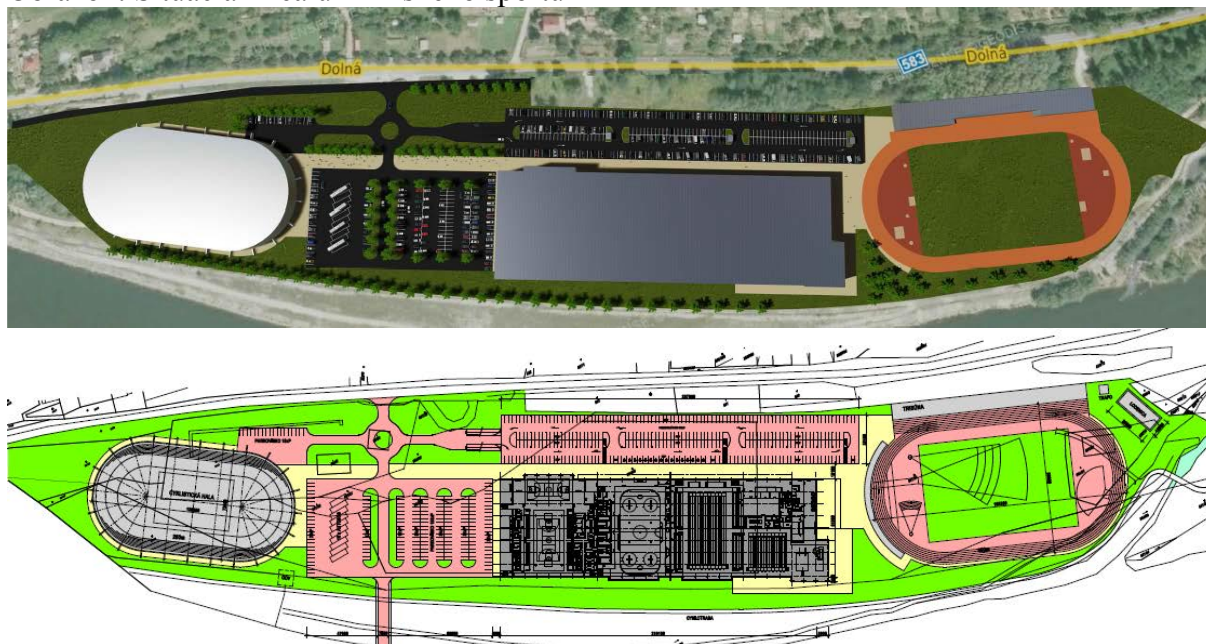
Obrázok: Vizualizácie časti Areálu Žilinského športu<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> Zdroj: Analýza KPMG

Obrázok: Situácia Areálu Žilinského športu<sup>2</sup>



### 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 projektu<sup>3</sup>

#### 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.

<sup>2</sup> Zdroj: Analýza KPMG

<sup>3</sup> 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 stredo európskeho 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\_areal\_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





*cutting through complexity™*

# Marketingová štúdia na podporu ideového zámeru Areálu Žilinského športu

Bratislava, jún 2015



## Dôverné

Ing. Igor Choma  
Primátor  
Mesto Žilina  
Námestie obetí komunizmu 1  
011 31 Žilina

8. 6. 2015

Vážený pán primátor Choma,

predkladáme Vám návrh Marketingovej štúdie na podporu ideového zámeru Areál Žilinského športu. Cieľom tejto štúdie je na základe detailnej analýzy súčasných športových možností v Žiline zdôvodniť význam vybudovania športového areálu pre obyvateľov mesta a následne navrhnúť také úpravy v koncepte projektu, ktoré by viedli k jeho celkovému zefektívneniu.

Prvá kapitola popisuje koncept projektu vrátane jeho umiestnenia. V jej závere sumarizujeme kľúčové odporúčania vo vzťahu k zmene konceptu projektu.

Druhá kapitola sa zameriava na zdôvodnenie významu vybudovania športového areálu v meste Žilina, kladie dôraz na zdravotné a sociálne prínosy pre obyvateľov, ako aj ekonomický prínos pre mesto.

V tretej kapitole analyzujeme spádovú oblasť športového areálu zo sociálneho a ekonomického hľadiska, popisujeme súčasné športové možnosti v regióne a identifikujeme, aké ďalšie možnosti by potenciálne vybudovanie areálu prinieslo.

Štvrtá kapitola sa zameriava na porovnanie alternatív plánovaných športových areálov v Žiline, na popis možností financovania projektu vrátane formy verejno-súkromného partnerstva PPP, navrhuje predbežný časový harmonogram realizácie projektu a sumarizuje naše zistenia a odporúčania.

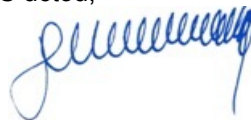
KPMG Slovensko spol. s r.o.  
Management Consulting  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax +421 (0)2 59 98 42 22

KPMG, vychádzajúc z vykonanej marketingovej analýzy, z identifikovaných kľúčových predpokladov pre úspech projektu, z porovnania plánovaných variantov športových areálov a za predpokladu naplnenia všetkých v tomto dokumente uvedených skutočností, odporúča mestu Žilina pokračovať v realizácii ďalších projektových krokov na ceste k vybudovaniu Areálu Žilinského Športu (AŽIŠ).

Radi by sme zdôraznili, že táto štúdia je určená len do rúk adresátov a nesmie byť odovzdávaná ďalej, ani akokoľvek poskytovaná tretej strane. Tento dokument by nemal byť citovaný či inak zmieňovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o.

S úctou,



Mgr. Peter Borák

Prácu na projekte sme začali dňa 26.4.2015 a ukončili 8.6.2015. Od tohto dátumu sme neurobili akékoľvek aktualizácie tohto dokumentu o akékoľvek ďalšie udalosti či okolnosti.

V priebehu prípravy tejto štúdie sme sa spoliehali na primárne aj sekundárne zdroje informácií. Primárne zdroje predstavovali predovšetkým podklady a interview poskytnuté zástupcami Mesta Žilina. Absolvovali sme tiež riadené konzultácie a stretnutia, ktoré nám poskytli ďalšie zdroje informácií.

Všetky informácie, ktoré sme v priebehu realizácie projektu od zástupcov Mesta Žilina obdržali, sme považovali za aktuálne a v súčasnosti platné. Voči poskytnutým informáciám sme aplikovali štandardný profesionálny kritický úsudok, avšak neskúmali sme pravdivosť a vhodnosť zdrojov pre tieto informácie. Dokumenty obdržané od zástupcov Mesta Žilina sme považovali za obsahovo správne.

Ďalej sme čerpali z legislatívnych podkladov a zo štúdie KPMG „Konceptia financovania športu v Slovenskej republike“. Vstupné dáta sme získali aj zo Štatistického úradu SR, Slovenského športového portálu, internetového portálu Mesta Žilina, architektonických štúdií Areálu Žilinského športu a v neposlednom rade sme využili databázy a skúsenosti odborníkov spoločnosti KPMG.

Tento dokument sa odvoláva na „Analýzu KPMG.“; ide o prípady, keď sme vykonali určité analytické procedúry na základe dostupných informácií, aby sme boli schopní prezentovať výsledné dáta. Avšak nemožno vylúčiť prípadné nezrovnalosti či skreslenie informácií, spôsobené zámerným poskytnutím nepravdivých dát zdrojovými subjektmi.

Radi by sme upozornili, že projekt svojim zameraním ani typom projektových aktivít, ktoré KPMG vykonalo nepredstavoval audit alebo obdobné služby, či už v rámci slovenských alebo medzinárodných účtovných štandardov alebo akýchkoľvek iných účtovných štandardov. Obsah tejto správy nemôže byť chápaný ako výrok audítora.

Musíme zdôrazniť, že vykonané kalkulácie uvedené v tomto dokumente sú závislé na pretrvávajúcej platnosti predpokladov, na ktorých sú naše závery postavené. Odporúčame, aby predpoklady a ich platnosť boli v budúcnosti podľa potreby znovu overené a aktualizované v závislosti na meniacu sa situáciu v SR a vývoji relevantných segmentov. Za budúce zmeny vykonaných kalkulácií preto nemôžeme niesť zodpovednosť.

**Tento dokument je určený iba pre účely adresáta a nemal by byť citovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o., okrem prípadov súvisiacich s vlastnou realizáciou predmetného projektu.**

**Kontaktné osoby KPMG na Slovensku v súvislosti s projektom sú:**

**Peter Borák**  
**Partner**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 902  
Mob.: +421 905 608 608  
pborak@kpmg.sk

**Rastislav Nemec**  
**Riaditeľ**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 913  
Mob.: +421 918 912 076  
memec@kpmg.sk

### Zhrnutie

#### Lokalita a popis projektu

- Lokalita projektu 6
- Popis projektu 9

#### Význam vybudovania športového areálu v regióne Žiliny

- Popis pozitívnych vplyvov športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb 16
- Popis významu podpory vrcholového športu 20
- Popis vplyvu športu na formovanie charakteru a na telesný a duševný vývoj detí a mládeže 24
- Identifikácia pozitívnych dopadov športovísk na rozvoj turizmu v regióne 27
- Popis multiplikačného efektu športu a vplyv na ekonomiku firiem aj verejného rozpočtu 28

#### Analýza súčasnej situácie športových možností regiónu Žiliny a okolia

- Sociologická analýza 31
- Ekonomická analýza 33
- Identifikácia možností športových aktivít v regióne 36
- Identifikácia možností využitia športového areálu 41
- Identifikácia možností ďalšieho využitia športového areálu 42
- Analýza súčasnej podpory zdravého životného štýlu a športu mestom, verejnými a súkromnými inštitúciami 43

**Kontaktné osoby KPMG na Slovensku v súvislosti s projektom sú:**

**Peter Borák**  
**Partner**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 902  
Mob.: +421 905 608 608  
pborak@kpmg.sk

**Rastislav Nemec**  
**Riaditeľ**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 913  
Mob.: +421 918 912 076  
memec@kpmg.sk

### **Návrh ďalších krokov potrebných k vybudovaniu športového areálu v regióne Žiliny**

- |   |    |
|---|----|
| ▪ Porovnanie alternatív plánovaných športových areálov      | 46 |
| ▪ Identifikácia možností financovania investičného projektu | 47 |
| ▪ Základný návrh harmonogramu investičného projektu         | 50 |
| ▪ Zistenia a odporúčania                                    | 52 |

**Areál Žilinského Športu (AŽIŠ)** je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nie len mestského športoviska ale svojim rozsahom sa môže stať aj celoslovenským areálom športu, ktorý môžu vyžívať profesionáli športovci na prípravu a sústredenia a rekreační športovci na oddych a relaxáciu.

### Podstata projektu

#### Jednotlivé komponenty Projektu navrhované MÚ Žilina:

- Multifunkčná hala:
  - Plaváreň
  - Zimný štadión
  - Športová hala
- Vonkajšie športoviská:
  - Atletická dráha s ihriskom
  - Areál vodných športov
  - Skatepark
  - Vonkajšie bazény
- Komunikácie a parkoviská

#### Pri spracovaní tejto Správy sme vykonali nasledujúce kroky:

- Zdôvodnenie významu budovania športového areálu v regióne Žilina
- Analýzu súčasnej situácie športových možností v regióne Žiliny a okolia
- Návrh ďalších krokov potrebných k vybudovaniu športového areálu v regióne Žiliny

### Obmedzenia

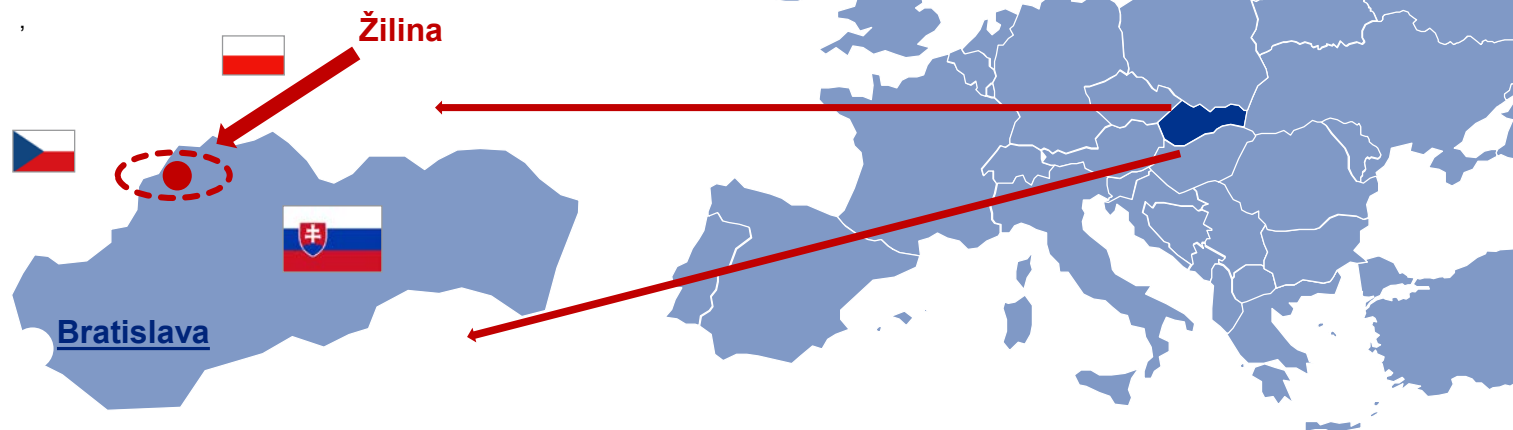
Obmedzenia našej práce sú uvedené v sprievodnom liste k tejto Správe a v prílohe č.1 Zmluvy o službách. Všetky spomenuté obmedzenia by mali byť zohľadnené spolu so zisteniami tejto Správy.

Žilinský kraj má spoločné hranice s tromi ďalšími kraji Slovenska – Trenčianskym, Banskobystrickým a Prešovským, pričom jeho obyvateľstvo je homogénne, tvorené z 98% Slováckmi. Žilinský kraj je rozdelený na 11 okresov, 18 miest a 315 obcí. Celkový počet obyvateľov neprekračuje 700 tisíc a hustota obyvateľstva predstavuje niečo vyše 100 obyvateľov na km<sup>2</sup>.

### Lokalita regiónu

Posudzovaný projekt sa nachádza v Žilinskom kraji, v severozápadnej časti Slovenska, v pomerne blízkej vzdialenosti od českých a poľských hraníc.

Žilinský kraj má prevažne horský charakter, tvorený najmä pohoriami Západné Tatry, Veľká a Malá Fatra. Osídlenie je koncentrované v údoliach najväčších riek kraja – Váhu, Oravy a Turca. V regióne sa nachádzajú rozsiahle chránené územia a vďaka svojim termálnym kúpeľom je obľúbenou turistickou destináciou.



Športový areál v Žiline je vďaka diaľnici D1, ktorá spája Bratislavu so Žilinou, a dobrému železničnému a leteckému spojeniu ľahko dostupný pre návštevníkov zo Slovenska aj zo zahraničia.

Priemerný počet cestujúcich, ktorí prešli letiskom Žilina za posledných 10 rokov je v priemere 7 000 ročne.

#### Cestná dostupnosť:

Žilinský kraj má veľmi dobrú dopravnú polohu v rámci Slovenska na dôležitých medzinárodných a vnútroštátnych komunikáciách. Prechádza ním hlavný cestný ťah z Českej republiky na Ukrajinu a cestné ťahy z Bratislavy a Šiah smerom do Poľska.

V súčasnosti je Žilina diaľnicou D1 prepojená s Bratislavou po celej trase a dokončenie diaľničného spojenia Bratislava – Košice cez Žilinu je podľa plánov Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s. naplánované na najbližšie roky. Dokončenie celej siete spojí Slovensko s ďalšími medzinárodnými dopravnými koridormi.

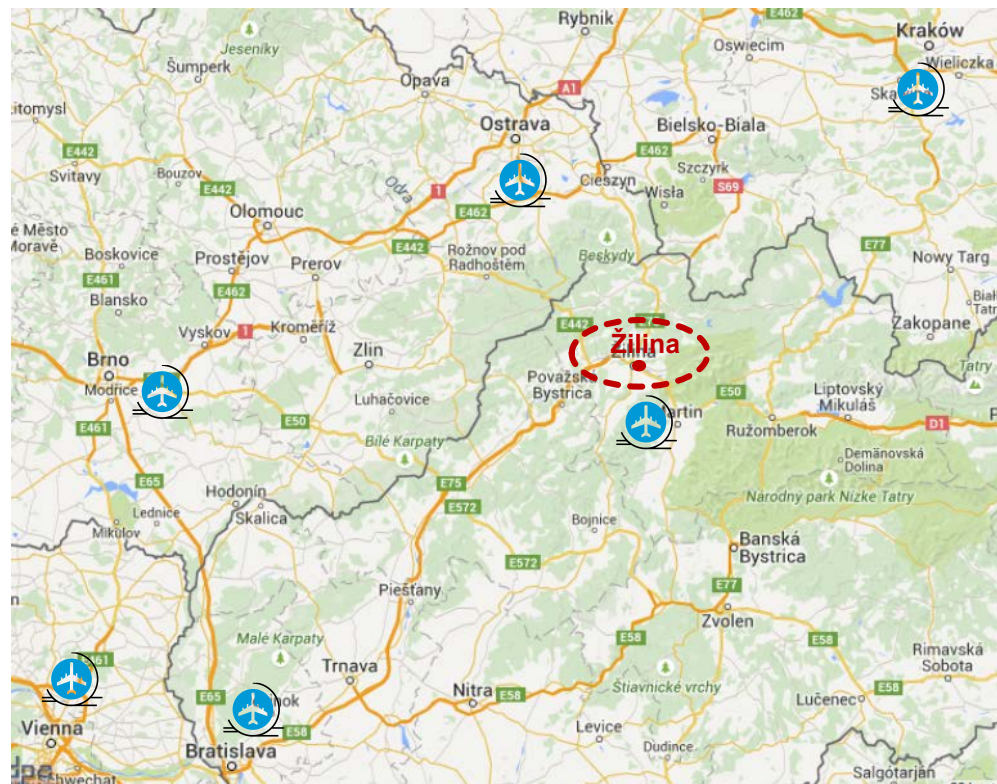
#### Železničná dostupnosť:

Organizácia železničnej dopravy predurčuje Žilinský kraj na miesto napojenia železničnej siete Slovenska na celoeurópsky systém. Prepojenie je zabezpečené hlavnou traťou Bratislava – Košice, ktorá prechádza cez Žilinu a traťami zo susedného Poľska a Českej republiky, ktoré prechádzajú Čadcou smerom na Žilinu.

#### Letecká dostupnosť:

Medzinárodná letecká doprava je lokalizovaná v obci Dolný Hričov, len 10 km od mesta Žilina. Letisko zabezpečuje vnútroštátne aj medzinárodné lety.

Bratislavské letisko, vzdialené 190 km od Žiliny, je najväčším slovenským medzinárodným letiskom a v okruhu do 200 km sa nachádzajú medzinárodné letiská Viedeň (Rakúsko), Brno, Ostrava (Česká republika) a Kraków (Poľsko).



Zdroj: mapy.zoznam.sk



Vzhľadom na pomerne chladné počasie v severnej časti Slovenska a na základe dostupných informácií o prevádzkovaní existujúceho kúpaliska v Žiline - len počas 2 letných mesiacov v roku - odporúčame z veľkej časti zastrešiť vonkajšie bazény a tobogan.

#### Charakteristika posudzovaného územia

Žilina, ktorej sa niekedy hovorí aj „perla na Váhu“ leží na sútoku riek Váh, Kysuca a Rajčanka. Váh po sútoku s Kysucou a Rajčankou opúšťa Žilinskú kotlinu a prezeráva sa do Bytčianskej kotliny, kde vznikla vodná nádrž Hričov.

#### Klimatické podmienky v Žiline

Podľa klimatického členenia založeného na nadmorskej výške územie Žiliny patrí do mierne teplej klimatickej oblasti. Nadmorská výška historického centra Žiliny (Mariánske námestie) je 345 m n.m..

#### Vybrané charakteristiky

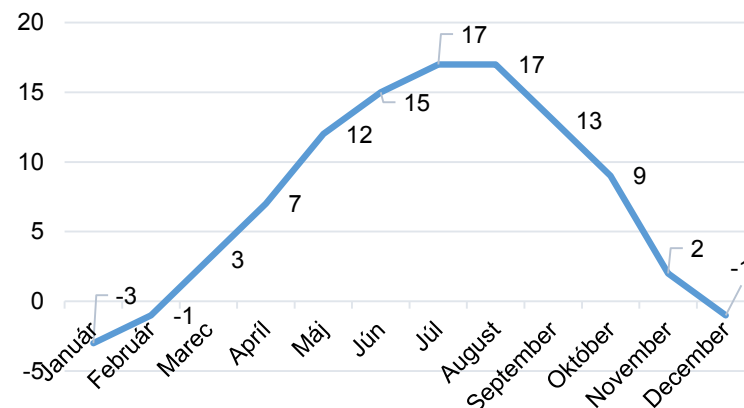
- Priemerná ročná teplota: 7 °C
- Najteplejší mesiac júl s priemernou teplotou: 17,8 °C
- Najchladnejší mesiac január s priemernou teplotou: 3,3°C
- Priemerný počet daždivých dní za rok: 139
- Priemerný počet dní so snehom: 55

#### Lokalita projektu

Navrhovaný komplex sa nachádza na nezastavanom území medzi Dolnou ulicou a riekou Váh, zaujímavý priestor je akoby uložený pod kopcom Dubeň.

Pozemok sa nachádza na parcelách 951/28, 951/69, 951/50, 951/51, 951/61 KN. Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty a plánovaným premostením z ľavobrežnej komunikácie.

Priemerná ročná teplota v Žiline



Zdroj: www.weatherbase.com



Zdroj: maps.google.com

Mesto Žilina si dalo vypracovať 2 rôzne architektonické návrhy, ktorých základný rozdiel spočíva v kompozícii vnútorných športovísk.

### Variant A

- Projekt sa skladá z viacerých samostatne stojacich budov.

### Variant B

- Projekt sa skladá z jednej budovy, v ktorej sa nachádzajú všetky interiérové športoviská „pod jednou strechou“.

### Architektonické riešenia projektu Areál Žilinského Športu (AŽIŠ):

#### Variant A – Vnútorné športoviská fyzicky oddelené v samostatne stojacich budovách

Vnútorné športoviská:

- Multifunkčná športová hala
- Ľadová aréna
- Plavecká hala

Vonkajšie športoviská:

- Atletický ovál
- Alternatívne: viacúčelová hala pre tenis, bedminton
- Celoročný plážový volejbal

Ostatné priestory:

- Reštaurácia, komunikácie, chodníky, spevnené plochy, parkoviská

#### Variant B – Komplexná budova zastrešujúca všetky vnútorné športoviská

Vnútorné športoviská:

- Ľadová plocha
- Plavecké bazény, gymnastická miestnosť
- Multifunkčná športová hala

Vonkajšie športoviská:

- Atletická dráha s ihriskom
- Areál vodných športov
- Vonkajšie bazény, skatepark

Iné vonkajšie priestory:

- Komunikácie a parkoviská



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ



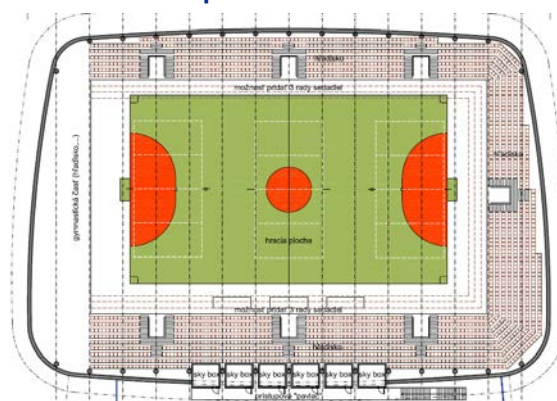
Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ

Rozdiel medzi variantmi multifunkčnej športovej haly A a B je v kapacite hľadiska a v priestorovom usporiadaní haly.

Architektonické riešenie objektov		Variant A	Variant B
Multifunkčná športová hala		Hala je určená pre takmer všetky interiérové loptové hry a aj pre gymnastiku. V hale je možné umiestniť 3 volejbalové ihriská vedľa seba. Šatne sú umiestnené na 1. podzemnom podlaží a na 1. poschodí sky boxy. Hľadisko je určené pre 1 500 - 2 000 divákov.	Má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 m spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futbal a florbal a hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná na volejbal a basketbal. Dve samostatne prístupné a oddelené hľadiská sú navrhnuté pre $2 \times 670 = 1\,340$ divákov.
Ľadová aréna		Dĺžka ľadovej plochy je 65 m, aréna je vybavenosťou a kapacitou hľadiska prioritne určená na tréningy krasokorčuľovania a pre verejnosť.	Rozmer ľadovej plochy je 56 x 26 m s hľadiskom pre 980 divákov.
Plavecká hala		Pozostáva z dvoch plaveckých bazénov s dĺžkami 50 m a 25 m. Súčasťou haly je malé hľadisko situované pozdĺž jednej dĺžky bazéna.	Pozostáva z troch bazénov, z toho dva sú plavecké s dĺžkami 50 m a 25 m a jeden skokanský, spĺňajú požiadavky na konanie najvyšších medzinárodných súťaží. Súčasťou plavárne je hľadisko pre 534 divákov. Na 3. podlaží sa nachádza ubytovanie a gymnastická hala, alternatívne posilňovňa.

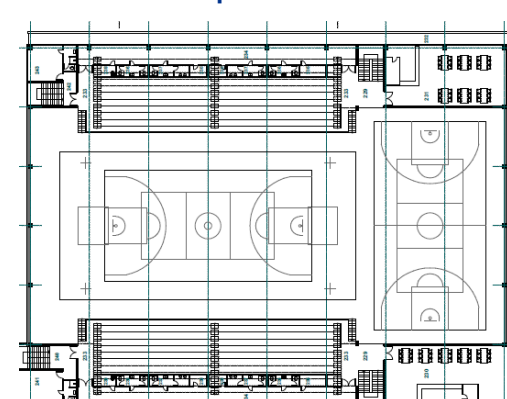
Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

Multifunkčná športová hala – Variant A



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

Multifunkčná športová hala – Variant B



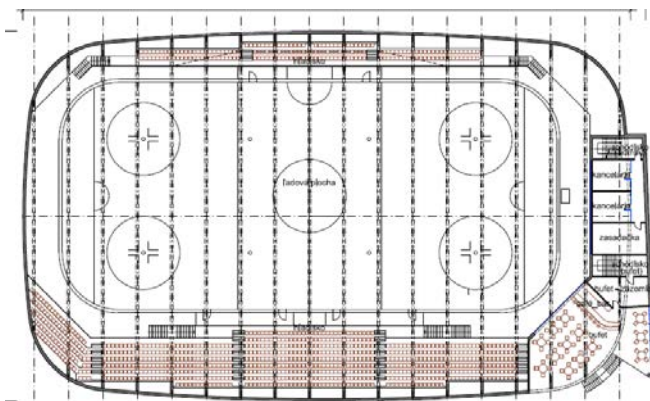
Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

Rozdiel medzi ľadovými arénami spočíva vo veľkosti hracej plochy. Zatiaľ čo variant A počíta s dĺžkou 65 m, ktorá nespĺňa požiadavku na rozmer hracej plochy podľa IIHF, variant B s dĺžkou plochy 56 m požiadavku IIHF spĺňa.

Odporúčanou dĺžkou plochy pre organizovanie medzinárodných zápasov je 60 m.

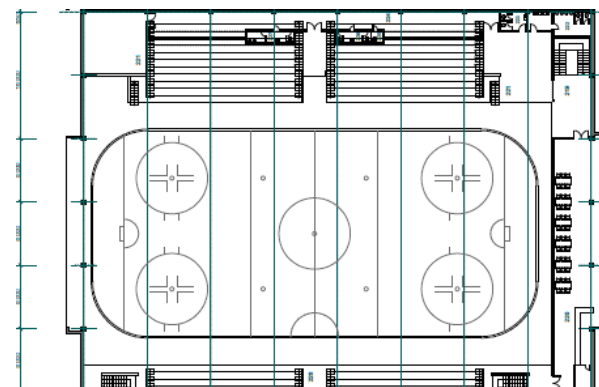
Čo sa týka porovnania variantov plaveckej haly, vo variante B je v plaveckej aréne navrhnutý aj skokanský bazén a hľadisko má určenú kapacitu.

### Ľadová aréna – Variant A



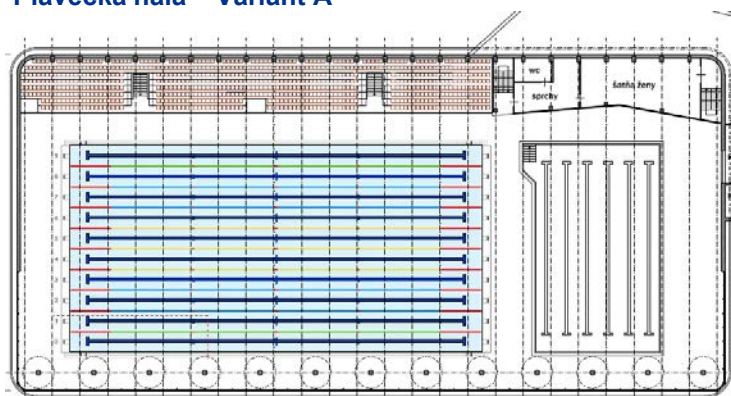
Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

### Ľadová aréna – Variant B



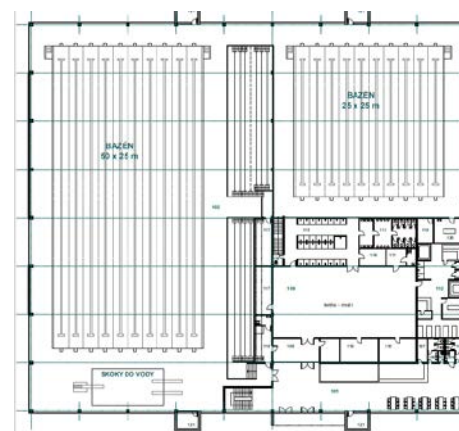
Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

### Plavecká hala – Variant A



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

### Plavecká hala – Variant B



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

Rozdiel vo výmere jednotlivých športovísk závisí od architektonickej štúdie, pričom každá architektonická kancelária navrhla rozmery, špecifikáciu a veľkosť jednotlivých športových plôch.

#### Pozemky určené na realizáciu projektu:

Mesto Žilina požiadalo VÚC a Vodohospodársku výstavbu o dlhodobý prenájom pozemkov, kde by mal byť projekt umiestnený, pričom sa o uzatvorení nájomnej zmluvy rokuje. Mesto Žilina očakáva hladký priebeh rokovaní.

#### Štruktúra pozemkov podľa aktuálnych podkladov

<b>Výmera pozemkov spolu</b>	146 640 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov vo vlastníctve VÚC	22 745 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov vo vlastníctve Vodohospodárskej výstavby, š.p.	48 309 m <sup>2</sup>

	Variant A	Variant B
Plocha komunikácií (bez mosta)	13 464 m <sup>2</sup>	n/a
Plocha spevnených plôch a chodníkov	8 310 m <sup>2</sup>	n/a
Atletický ovál /umelý povrch/	7 285 m <sup>2</sup>	n/a
Atletický ovál /zeleň uprostred/	7 772 m <sup>2</sup>	n/a
Celková zastavaná plocha spolu, z toho:	12 076 m <sup>2</sup>	12 076 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov pre multifunkčnú športovú halu	n/a	40 x 20 m, 28 x 15 m
Výmera pozemkov pre plaveckú arénu	dĺžka 50 a 25 m	dĺžka 50 a 25 m, skokanský bazén
Výmera pozemkov pre zimný štadión	dĺžka 65 m	56 x 26 m
Výmera pozemkov pre tenisovú halu	n/a	n/a

Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS, Mesto Žilina

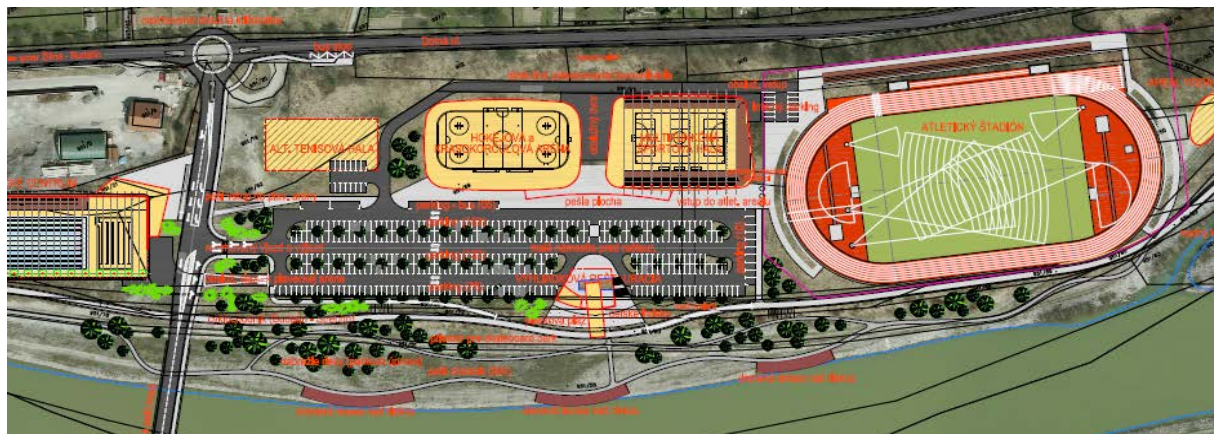
Variant A bol vypracovaný v dvoch rôznych alternatívach, ktoré sú obsahovo totožné, ale druhá alternatíva sa líši v otočení hlavných budov a parkoviska o 180° oproti prvej alternatíve.

Športová hala má hľadisko z troch strán s celkovou kapacitou 1 500 - 2 000 divákov, ďalšími komponentmi areálu sú zimný štadión s hľadiskom, plavecká aréna s dvoma bazénmi a malým hľadiskom a tenisová hala.

### Vizualizácia projektu - Variant A

- Samostatne stojace športoviská rozčlenené do niekoľkých budov
- Variant A má dve alternatívy s parkoviskom pri hlavnej cestnej komunikácii a s parkoviskom pri Váhu.

#### Alternatíva č.1: Areál Žilinského športu



#### Alternatíva č.2: Areál Žilinského športu

Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

Plaváreň pozostáva z dvoch plaveckých bazénov a jedného skokanského bazéna, s hľadiskom pre 534 divákov.

Vonkajšie bazény sú navrhnuté 4: plavecký, dva detské a jeden s toboganom.

Zimný štadión je navrhnutý s hľadiskom pre 980 divákov.

Dve samostatné ihriská, pričom jedno ihrisko je tréningové a druhé má hľadisko pre 1 340 divákov.

Parkovacia plocha má kapacitu 385 parkovacích miest.

### Vizualizácia projektu Variant B

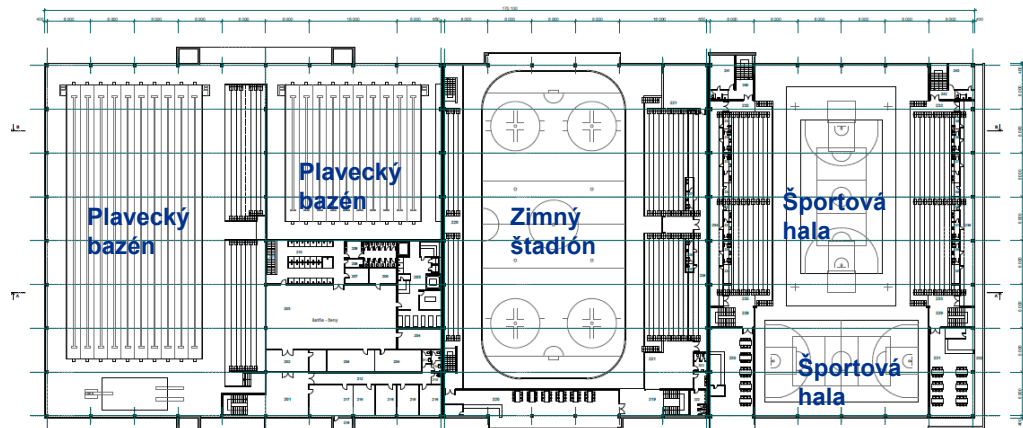
- Jedna budova zastrešujúca všetky vnútorné športoviská
- Tento variant má jednu alternatívu s parkovacími priestormi pri hlavnej cestnej komunikácii

### Areál Žilinského športu



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ

### Areál Žilinského športu: Vnútorné športoviská



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ

**Význam  
vybudovania  
športového areálu v  
regióne Žiliny**



## Popis pozitívnych vplyvov športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb (1/4)

Na Slovensku žije asi 400 tis. diabetikov a 900 tis. obéznych ľudí.

Pozitívom je, že zdravým životným štýlom, ktorý zahŕňa aktívny pohyb, je možné týmto chorobám predchádzať, prípadne zmierniť a oddialiť vážne komplikácie s nimi spojené.

### Štatistiky obezity a cukrovky v populácii na Slovensku

Obezita je zvýšená telesná hmotnosť zapríčinená nadmerným hromadením tuku v tele v dôsledku nesprávnej životosprávy a nedostatku aktívneho pohybu.

S nadváhou a obezitou je úzko spätá cukrovka - ochorenie, pri ktorom sa v tele prestáva vytvárať inzulín, ktorý pomáha meniť glukózu z potravy na energiu potrebnú na správnu funkciu buniek. 80 až 90 % diabetikov 2. typu trpí nadváhou alebo obezitou.

**17 %**  
dospalej populácie na Slovensku trpí obezitou

**16 %** slovenských dievčat vo veku 5 – 17 rokov trpí obezitou

**18 %** slovenských chlapcov vo veku 5 – 17 rokov trpí obezitou

**22 000**  
nových pacientov s cukrovkou každý rok

**2. najvyššia**  
úmrtnosť z dôvodu ischemických chorôb srdca v rámci EÚ

**2x vyššia**  
úmrtnosť z dôvodu poruchy obehovej sústavy ako je priemer EÚ

Zdroj: Zdravotnícke údaje OECD

## Popis pozitívnych vplyvov športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb (2/4)

Chudnutie v dôsledku aktívneho pohybu a zdravej životosprávy má okrem hlavného zdravotného prínosu aj estetický a ekonomický prínos.

Pri znížení hmotnosti o 5 až 10 % klesnú ročné výdavky na jedného pacienta o viac ako 600 EUR.

Na ekonomickom fóre v Davose v roku 2009 bolo konštatované, že „každý dolár investovaný do športu ušetrí štyri doláre v zdravotníctve“.

### Štatistiky výdavkov na lieky, zdravotnú starostlivosť

V období pred krízou, nárast výdavkov na zdravotníctvo na Slovensku výrazne prekračoval priemerný nárast v krajinách OECD. V nasledujúcich rokoch sa podiel výdavkov na zdravotníctvo stabilizoval a v súčasnosti predstavuje 8,1% HDP.

V porovnaní s okolitými krajinami v regióne sú výdavky na zdravotníctvo na Slovensku o niečo vyššie (Maďarsko 8,0% HDP, Česká republika 7,5% HDP a Poľsko 6,8% HDP).

**11 % priemerný ročný nárast** výdavkov na zdravotníctvo medzi rokmi 2000 a 2009 v SR

**2. najvyšší podiel výdavkov na lieky** v pomere k celkovým výdavkom na zdravotníctvo v OECD

Výdavky na zdravotníctvo vzrástli z 5,5% HDP v roku 2000 na **8,1% HDP** v roku 2012

**6 nemocničných lôžok na 1 000 obyvateľov** prevyšuje priemer OECD o 1,3 lôžka

**2 z 5 slovenských obyvateľov sa športu vôbec nevenujú**

Zdroj: Zdravotnícke údaje OECD

## Popis pozitívnych vplyvov športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb (3/4)

### Šport je nástrojom, ktorý:

- ponúka aktívnu formu prevencie proti obezite, kardiovaskulárnym chorobám, cukrovke a pod. a
- zvyšuje fyzickú kondíciu obyvateľstva a poskytuje atraktívnu možnosť relaxácie a obnovy síl aktívnou formou.

### Hlavné prínosy vybudovania športového areálu pre podporu zdravia miestneho obyvateľstva sú:

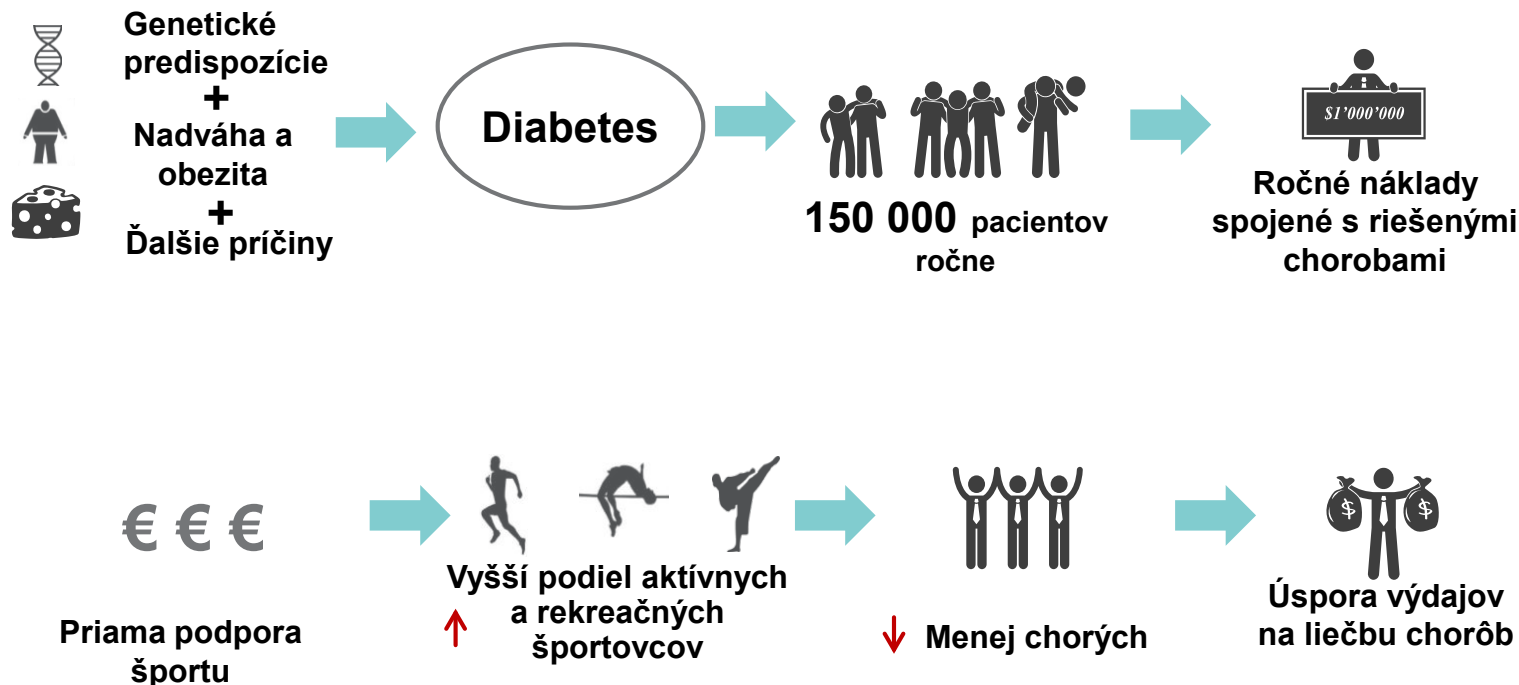
- Ústup najzávažnejších chronických chorôb a s nimi súvisiacej úmrtnosti:
  - **Obezita** (pravidelné športovanie zabraňuje jej vzniku a podporuje zachovanie zdravej rovnováhy medzi každodenným príjmom a výdajom energie),
  - **Kardiovaskulárne ochorenia** (ischemická choroba srdca, hypertenzia, cievne mozgové príhody atď.; človek ich aktívnym životným štýlom a prevádzaním kondičných aktivít aspoň v primeranej miere môže znížiť až na polovicu),
  - **Metabolické ochorenia** (u aktívnych ľudí je riziko, že sa u nich objaví cukrovka, v priemere o 30 až 50% nižšie ako u ich rovesníkov s prevažne sedavým spôsobom života),
  - **Onkologické ochorenia** (šport znižuje riziko vzniku niektorých druhov ako napr. rakovina hrubého čreva, žlčníka a žlčových ciest, pankreasu, pečene; riziko ochorenia rakovinou hrubého čreva alebo konečníka je vďaka telesnej aktivite znížené o 40 až 50 %),
  - **Gynekologické ochorenia** (poruchy menštruačného cyklu, neplodnosť, komplikácie v gravidite a pri pôrode),
  - **Choroby kĺbov, kostrového a svalového systému** (pravidelný pohyb môže mať pozitívny vplyv na choroby, ktoré napádajú svaly a kosti ako napr. osteoporóza, bolesti chrbta, zápaly a kostí a kĺbov; priamym dôsledkom môže byť zmiernenie bolestí a stuhnutosti svalov a zlepšenie pohyblivosti),
  - **Kožné ochorenia** (ekzémy, mykózy, celulitída).
- **Zníženie nákladov na liečbu chorôb** (na ekonomickom fóre v Davose v roku 2009 bolo konštatované, že „každý dolár investovaný do športu ušetrí štyri doláre v zdravotníctve“).
- **Prevencia proti úrazom** (zvýšením fyzickej zdatnosti a koordinácie pohybu prostredníctvom športu je možné predísť zbytočným úrazom, ktoré opäť zvyšujú náklady na zdravotné zabezpečenie občanov).
- **Zvýšený pocit telesnej a duševnej pohody, zníženie psycho-sociálnych porúch** (ako napr. nízke sebavedomie, seba obviňovanie, poruchy motivácie, depresie, úzkosť, poruchy príjmu potravy ako sú bulímia a anorexia; pozitívne efekty boli zaznamenané aj s ohľadom na vyrovnanie sa so stresom aj kvalitou a dĺžkou spánku; telesný pohyb znižuje riziko ochorení demenciou alebo Alzheimerovou chorobou).

## Popis pozitívnych vplyvov športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb (4/4)

Nadváha a obezita sa podieľajú na nákladoch zvýšenou chorobnosťou, invaliditou a úmrtnosťou obéznych jedincov.

Chorobnosť obéznych je dvojnásobná a invalidita obéznych žien je dvakrát častejšia ako u jednotlivcov s normálnou hmotnosťou.

Zníženie výdavkov na liečbu chorôb, a teda zníženie miery obezity ako jej príčiny, je možné dosiahnuť zvýšením úrovne povedomia o význame fyzickej aktivity a zároveň zlepšením dostupnosti športovísk.



**Podpora prevencie zdravia prostredníctvom športu a zdravého životného štýlu je reálne, ekonomické a spoločensky prijateľné riešenie.**

Zdroj: Mayer, O. 2004. Kardiovaskulárne riziko metabolického syndrómu a možnosti jeho liečebného ovplyvnenia. Centrum preventívnej kardiológie, II. Interní klinika LFUK; Ďalšie zdroje: Analýza KPMG, ČSÚ, Ústav zdravotníckych informácií a štatistiky

Náklady na platenú medializáciu SR v zahraničí prostredníctvom jednorazových, krátkodobých a špecificky definovaných reklamných kampaní sú niekoľko miliónov EUR ročne, v závislosti od použitých médií. Medializácia prostredníctvom športu znižuje potrebu tejto platenej propagácie.

### Propagácia krajiny v zahraničí

Športová činnosť má pozitívny vplyv na reprezentáciu krajiny v zahraničí a môže tak ušetriť časť prostriedkov, ktoré vláda vynakladá na marketingové kampane.

### Región Žiliny propagujú:

- **Mimoriadne športové osobnosti** (športovci zo Žiliny, ktorí pravidelne a dlhodobo dosahujú excelentné výkony na medzinárodnej scéne, výrazne prispievajú k propagácii regiónu a zvyšovaniu povedomia o Slovensku),
- **Mimoriadne športové výkony osobností regiónu na medzinárodných súťažiach** (mimoriadne úspechy miestnych športovcov na medzinárodných súťažiach zvyšujú záujem o región u zahraničných návštevníkov),
- **Reprezentanti na medzinárodných športových súťažiach** (samotná účasť slovenských športovcov na medzinárodných súťažiach, ako aj účinkovanie v zahraničných kluboch zvyšujú povedomie o regióne a záujem o Slovensko ako také),
- **Športové podujatia medzinárodného významu uskutočnené v danom regióne** (športové podujatia usporadúvané na území Žiliny pritiaľnu do regiónu zahraničných návštevníkov a účastníkov, ktorí by do sem inak vôbec nezavítali; medzinárodné podujatia sú vďaka televízii a internetu prenášané do krajín po celom svete a meno usporiadateľskej krajiny a mesta je často spomínané. V televíznych prenosoch sú často ukazované nielen športoviská, ale aj iné divácky atraktívne miesta.

Mimoriadne športové osobnosti, ich výkony na medzinárodných súťažiach a organizované športové podujatia **prispievajú aj k vnútornej propagácii športu**, čo znamená, že inšpirujú najmä deti a mládež k tomu, aby sa venovali športu.



Zdroj: tikzilina.eu

Skupina 1 – Masové mediálne atraktívne olympijské športy zahŕňa nasledujúce športy:

- Atletiku
- Basketbal
- Cyklistiku
- Futbal
- Hádzanú
- Ľadový hokej
- Lyžovanie
- Tenis
- Volejbal

### Mediálne najatraktívnejšie športy



Spoločnosť KPMG vypracovala v roku 2012 Koncepciu financovania športu pre Slovenský olympijský výbor, z ktorej vyplynulo aj nasledovné delenie športov do skupín.

Športy môžeme rozdeliť do 5-tich skupín, jedným z faktorov je aj súvislosť s priamou alebo nepriamou podporou Ministerstva školstva Slovenskej republiky.

- Údaje do analýzy športovej činnosti sme čerpali zo Slovenského športového portálu.
- Činnosť týchto organizácií sa týka všetkých oblastí športu, od populárnych a masových športov k športom menej známym. Niektoré organizácie zastrešujú aj činnosť hendikepovaných športovcov a všeobecnú športovú činnosť.
- Štruktúra finančných zdrojov športových klubov sa vzťahuje na rok 2011.
- Na účely analýzy sme organizácie zastrešujúce jednotlivé druhy športov rozdelili do 5 skupín. (viď diagram vľavo).

Na základe informácií podľa Slovenského športového portálu je v roku 2015 aktuálne registrovaných 5 962 športových klubov a 593 090 športovcov.

V 1. skupine je zahrnutá takmer polovica športových klubov a združuje najvyšší počet registrovaných športovcov (spolu 483 tis.). Jej podiel na celkovom počte registrácií predstavuje 59 %.

V Žilinskom kraji je spolu 139 športových klubov, z celkového počtu registrácií tvorí 1. skupina 47%.

### Register športových klubov a zväzov na Slovensku (2015)

	Počet zväzov	Celkový počet klubov	% z celkového počtu klubov	Celkový počet registrovaných športovcov	Počet registrovaných športovcov na 1 klub
Skupina 1	9	2 771	46%	482 939	174
Skupina 2	33	1 475	25%	52 485	36
Skupina 3	20	886	15%	28 751	32
Skupina 4	22	680	11%	27 035	40
Skupina 5	6	150	3%	1 880	13
<b>SPOLU</b>	<b>90</b>	<b>5 962</b>	<b>100%</b>	<b>593 090</b>	<b>99</b>

Zdroj: sport.gov.sk

### Register športových klubov v Žilinskom kraji (2015)

	Počet klubov	% z celkového počtu klubov
Skupina 1	66	47%
Skupina 2	19	14%
Skupina 3	27	19%
Skupina 4	24	17%
Skupina 5	3	2%
<b>SPOLU</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>

Zdroj: sport.gov.sk

### Pre účely analýzy boli jednotlivé druhy športov rozdelené do 5 skupín nasledovne:

**Skupina 1:** Atletika, Basketbal, Cyklistika, Futbal, Hádzaná, Ľadový hokej, Lyžovanie, Tenis, Volejbal.

**Skupina 2:** Bedminton, Baseball, Biatlon, Box, Curling, Golf, Gymnastika, Jachting, Jazdecstvo, Judo, Kanoistika, Krasokorčuľovanie, Lukostrelba, Moderný päťboj, Plávanie, Snowboarding, Softbal, Stolný tenis, Šerm, Triatlon, Veslárstvo, Vodné pólo, Vzpieranie atď.

**Skupina 3:** Florbal, Dráhový golf, Hokejbal, Horolezectvo, Kolky, Letecké športy, Motocyklový šport, Nohejbal, Orientačné športy, Športové potápanie, Squash, Tanečný šport, Vodné lyžovanie atď.

**Skupina 4:** Dynamická strelba, Dostihy chrtov, Fitness, Frisbee, Futsal, Motorizmus, Joga, Karate, Kulturistika, Paintball, Rybolovná technika.

**Skupina 5:** Šport mentálne postihnutých, Šport nepočujúcich, Telesne postihnutí športovci, Šport zrakovu postihnutých.

Najväčšie kluby v Žiline, ktoré majú významný podiel na zvyšovaní povedomia príslušnosti obyvateľov k mestu Žilina, sú futbalový klub MŠK Žilina a hokejový klub MsHK DOXXbet Žilina.

#### Kluby, ktoré sa podieľajú na budovaní miestneho povedomia a príslušnosti obyvateľov k regiónu

Aktuálne je v Žiline registrovaných 173 športových, telovýchovných a turistických organizácií pôsobiach na území mesta Žilina, ktoré pôsobia takmer v každom druhu športu.

Najviac klubov je zastúpených s počtom 14 vo futbale a 8 v basketbale.

- Jedným z najväčších športových klubov v meste Žilina je futbalový športový klub MŠK Žilina, ktorý hrá najvyššiu Slovenskú súťaž. Klub získal 6-krát titul majstra Slovenska, 4-krát sa stal víťazom Superpohára a 1-krát víťazom Slovenského pohára. Zápas klubu sa hrajú na štadióne MŠK Žilina s kapacitou 11 181 miest, ktorý spĺňa kritériá UEFA na usporiadanie medzinárodných futbalových zápasov. Priemerná návštevnosť jedného zápasu v sezóne 2013/2014 bola 1 915 divákov. Popri mužskom futbale je v Žiline aj futbalová akadémia so všetkými mládežníckymi kategóriami.
- Medzi najväčšie športové kluby v meste Žilina patri aj hokejový klub, v ktorom sú zastúpené všetky mládežnícke kategórie po mužstvo mužov. V Žiline sú 2 hokejové haly, priemerná návštevnosť v súťaži extraligy v ročníku 2014/2015 na zápas bola 1 001 divákov.
- Medzi účastníkmi 1. ligy v basketbale je klub MBK ŽU Žilina, ktorý sa snaží vybojovať si postup do extraligy.
- Ženský volejbal je zastúpený klubom VA Žilina, ktorý hrá v 1. volejbalovej lige.
- Florbalovým tímom v meste Žilina je klub FBC Grasshoppers AC UNIZA Žilina. Klub bol založený v roku 2001 a má 170 členov. Medzi najväčšie úspechy patria: 2. miesto Extraliga SR 2012/2013, 4. miesto Extraliga SR 2004/2005, 4. miesto Extraliga SR 2005/2006. Od roku 2001 v klube vychovali 17 seniorských, juniorských a mládežníckych reprezentantov a akademických reprezentantov SR. Domáce zápasy sa hrajú v ŠH Športové gymnázium Rosinská s kapacitou 1 050 miest na sedenie.
- Klub amerického futbalu mesta Žilina je Žilina Warriors, ktorý hrá najvyššiu Slovenskú súťaž.
- Vo futsalovej extralige je Žilina zastúpená klubom ŠK Makroteam Žilina.



Zdroj : www.tikzilina.eu



Vzdelávanie prostredníctvom športu má pozitívne efekty v oblastiach:

- prevencie predčasného ukončovania školskej dochádzky u sociálne slabších skupín,
- podpory mobility študentov prostredníctvom grantových programov pre talentovaných športovcov,
- športového výskumu a vývoja, ktorý inovatívne ovplyvňuje iné odvetvia ľudskej činnosti.

### Medzi najvýznamnejšie sociálne prínosy športu patria:

Spoločenská integrácia bez ohľadu na vek, pohlavie a národnosť

- Možnosť uplatnenia v rovnakých činnostiach pre mužov, ženy, mladých, starších, zdravých aj zdravotne postihnutých jedincov pochádzajúcich zo slabších sociálnych pomerov alebo prisťahovalcov z iných krajín je jedným z pilierov modernej spoločnosti.

Kolektívne združovanie a spolupráca

- Spoločenský charakter športovania vytvára pocit súdržnosti a má potenciál posilniť spoluprácu medzi jedincami, ktorá sa zo športoviska presunie aj do iných ekonomicko-sociálnych oblastí vrátane zamestnania.

Prevenca nežiadúceho správania sa v spoločnosti

- Rešpekt voči kolektívu, disciplína, dodržiavanie pravidiel hry a férové správanie vedie k prevencii kriminálnych deliktov.

### Príklady sociálneho prínosu športovania pre deti a mládež:

- Nízka ponuka športového vyžitia a nedostatočná športová infraštruktúra môže nepriamo viesť k zvýšeniu detskej kriminality, kedy deti a mládež „hľadajú“ alternatívne využitie voľného času. Už od roku 2004 na Slovensku funguje občianske združenie „Zober loptu, nie drogy“, ktoré si každým rokom získava čoraz viac priaznivcov. Organizovaním športových aktivít pomáha deťom zmysluplne tráviť voľný čas, predchádzať nade a dobrými pocitmi zo športovania predísť hľadaniu „dobrých“ zážitkov prostredníctvom drog.
- Výchova k pohybovej aktivite a možnosti športového vyžitia môžu zvrátiť klesajúci záujem detí o šport, ktorý je spôsobený atraktívnymi výtvarnými modernou technikou, ako sú počítače a mobily, ktoré hry a komunikáciu z ihrísk presúvajú do online komunikácie a sveta počítačových hier.



Zdroj: KPMG

Detstvo je kľúčovým obdobím, kedy možno dieťaťu vštepiť zdravé návyky, ktoré sú nutné na udržanie zdravého životného štýlu. V tomto období hrajú dôležitú úlohu najmä školy.

Vytvorenie športových návykov je možné dosiahnuť spoluprácou medzi školami, miestnymi športovými klubmi a mestskými organizáciami v Žiline.

### Spolupráca inštitúcií a škôl s cieľom podporiť vykonávanie pohybových aktivít u mladých ľudí

Pre správny duševný a telesný vývoj detí a mládeže je dôležité vzdelávanie učiteľov telesnej výchovy, inštruktorov a zdravotníckych pracovníkov. Títo potom ďalej vedú deti k správnym technikám v športe a k regenerácii po športe v rámci:

- **Telesnej výchovy na školách**
  - Sociálne prostredia škôl sú dôležité pre zvyšovanie úrovne mentálnej a fyzickej aktivity a zlepšovanie telesnej zdatnosti u detí a mladých ľudí, čo pozitívne vplyva na ich zdravie. Vlastnosti ako vytrvalosť a systematickosť získané pri športe sa navyše prenášajú aj do úspechov v iných školských predmetoch.
- **Záujmových krúžkov v miestnych športových kluboch**
  - Mimoškolské fyzické aktivity je možné výrazne podporiť napríklad sprístupnením športových zariadení škôl po skončení školského vyučovania.



Zdroj: KPMG

### Príklady zo zahraničia:

- V **Spojenom Kráľovstve** vláda poskytla 100 miliónov libier na mimoškolský športový program „Sport Unlimited“ (Šport bez hraníc). Program sa zameriava na zvyšovanie príležitostí pre deti a mladých ľudí zúčastniť sa športov mimo školského vyučovania, a tým zvýšiť úroveň účasti na pohybovej aktivite na päť hodín týždenne. Spoločenstvo nazvané Country Sport Partnership (Športové partnerstvo grófstva) sa obracia na mladých ľudí s cieľom zabezpečiť, aby poskytované aktivity zodpovedali tomu, čo mladí ľudia chcú robiť. Zariadenia a služby sú poskytované nielen školami, ale aj miestnymi dodávateľmi, medzi ktorých patria kluby mladých, športové kluby, súkromný komerčný sektor a rekreačné centrá.
- Vo **Francúzsku** prebieha program ICAPS (Intervention Centered on Adolescents Physical Activity and Sedentary Behaviour - program zameraný na fyzickú aktivitu a sedavé návyky dospelých); ide o viacúrovňový program s viacerými aktérmi týkajúci sa mladých ľudí, škôl, rodičov, učiteľov, mladých pracujúcich, klubov pre mladých, športových klubov a podobne. Cieľom je povzbudzovať mladých ľudí k vyššej fyzickej aktivite a ponúkať príležitosti športovať v rámci škôl a mimo nich. Výsledky z prvých rokov sú kladné a ukazujú, že opatrenia zamerané na zníženie úrovne obezity môžu byť úspešné.

## Popis vplyvu športu na formovanie charakteru a na telesný aj duševný vývoj detí a mládeže (3/3)

Momentálne najúspešnejším žilinským športovcom je cyklista Peter Sagan, ktorý dosahuje výborné výsledky na medzinárodných pretekoch v cestnej cyklistike a patrí medzi najväčšie talenty svetovej cyklistiky.

### Propagácia úspešných športovcov s cieľom vytvoriť pozitívne vzory pre mladých ľudí

Na zvyky a životný štýl mládeže majú čoraz väčší vplyv trendy prezentované v médiách, pričom profesionálni športovci predstavujú jeden z najrelevantnejších pozitívnych vzorov pre deti a mládež. Okrem úspešných športovcov sú to aj športové kluby, ktoré motivujú deti a mládež, aby sa venovali športu.

### Príklady mimoriadnych športových výkonov kolektívnych športov v Žiline na súťažiach:

Medzi najpopulárnejšie kolektívne športy v Žiline patria futbal a hokej.

- **Futbal:** Za najväčšie úspechy klubu MŠK Žilina od roku vzniku 1908 možno považovať 6-násobnú výhru titulu majstra Slovenska, pričom naposledy boli majstrami v sezóne 2011/2012. Futbal dosahuje dobré výsledky aj v žiackych, mládežníckych a ženských kategóriách.
- **Hokej:** Najúspešnejšia sezóna hokejového klubu bola v roku 2005/2006, kedy sa muži MsHK Žilina stali víťazmi hokejovej extraligy. Klub je v domácich súťažiach zastúpený všetkými vekovými kategóriami, z ktorých väčšina dosahuje výborné výsledky.
- Medzi ďalšie úspešné kolektívne športy v Žiline patrí **florbal**, oceneným družstvom roka mesta Žilina je Academic Žilinská univerzita v Žiline (AC UNIZA).

### Príklady mimoriadnych športových osobností:

Každoročne sa vyhlasuje anketa Športovec mesta Žilina, v ktorej sú nominovaní športovci, ktorí pôsobili v roku 2014 v niektorom žilinskom klube. V poslednom ročníku získali ocenenie v kategórii dospelí: Viktor Pečovský (futbal), Petra Smaržová (zjazdové lyžovanie), Miroslav Cingel (thajský box), Tomáš Jurkovič (triatlon), Tomáš Čelko (atletika) a Adrián Lipovský (hokejbal).

Momentálne najúspešnejším žilinským športovcom je cyklista Peter Sagan, ktorý dosahuje výborné výsledky na medzinárodných pretekoch v cestnej cyklistike a patrí medzi najväčšie talenty svetovej cyklistiky. V roku 2013 získal ocenenie Športovec roka na Slovensku.

Ďalšími úspešnými športovcami z mesta Žilina sú aj krasokorčuliari z krasokorčuliarskeho klubu Skate Žilina, ktorí získavajú ocenenia na Slovensku. V zahraničí pôsobia viacerí športovci v rôznych š kluboch ako napr. Michal Masný, Dušan Kuciak, Peter Pekarík, Peter Cehlárik a Juraj Sagan.

Pozitívny vplyv športu na rozvoj turizmu v regióne vychádza zo samotnej podstaty športu, ktorou je šport chápaný nielen ako fyzická aktivita, ale vo významnej miere aj ako hra, forma súťaže, spoločenská aktivita a zdroj adrenalínu.

### Prínosy športovísk na rozvoj turizmu

V posledných rokoch sa rozvinul pojem **športový turizmus**, ktorý možno definovať ako cestovanie za účelom účasti na športovom podujatí mimo svojho regiónu, a to buď ako divák alebo priamo ako súťažiaci. Odhaduje sa, že v celosvetovom meradle tento sektor cestovného ruchu ročne vytvára asi 600 mld. USD.

Podľa typu podujatia rozlišujeme tzv. „hard“ turizmus, ktorý motivuje návštevníkov zúčastniť sa vrcholových podujatí ako sú Olympijské hry, Svetový pohár FIFA a ďalších, a „soft“ turizmus, pri ktorom je motiváciou cestovateľov vykonávať rekreačnú pohybovú aktivitu akou je turistika alebo lyžovanie. Špeciálnou kategóriou je turizmus za účelom stretnúť známu športovú osobnosť počas jej dovolenky.

Vybudovanie športového areálu by mestu umožnilo uchádzať sa o titul Európske mesto športu po vzore mesta Košíc, ktoré získalo tento titul pre rok 2016. Žilina sa tak môže zviditeľniť v medzinárodnom meradle, a zároveň získať dodatočné zdroje zo štátneho rozpočtu resp. návratnej finančnej výpomoci z Ministerstva financií SR na ďalší športový rozvoj mesta.

### Atraktivitu regiónu zvýši organizovanie:

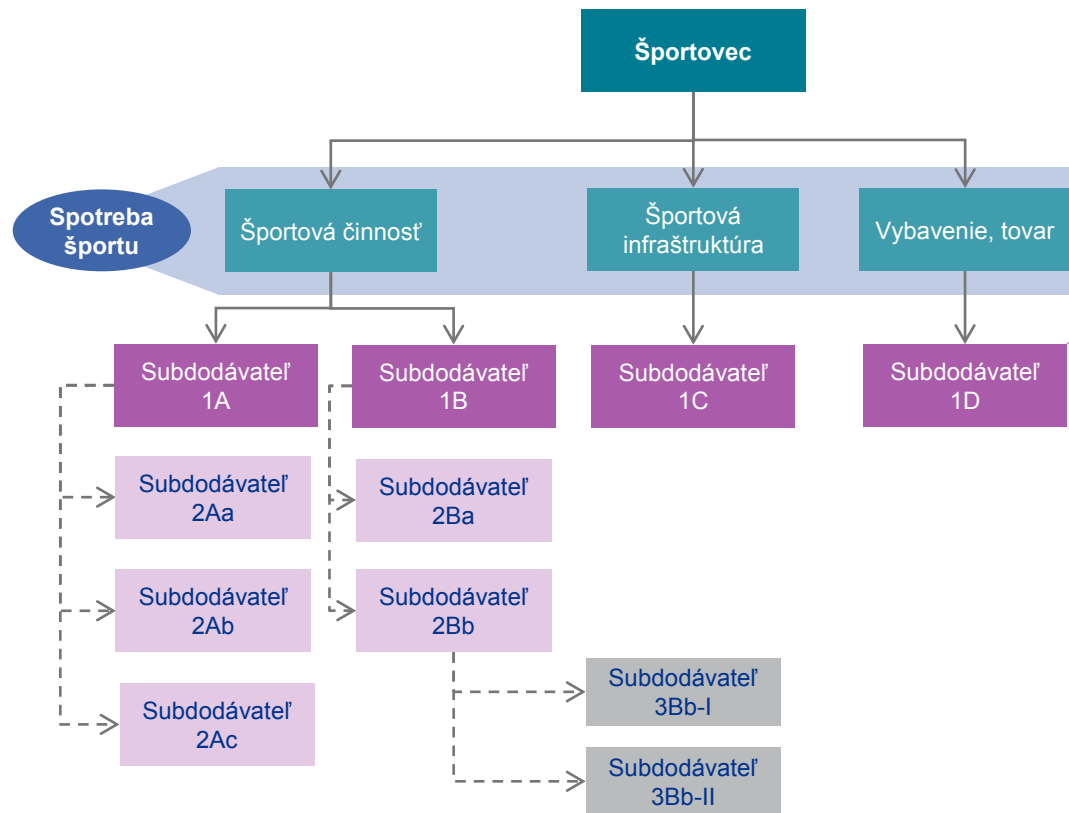
- Vrcholových športových podujatí – plaveckých súťaží, súťaží v halových športoch, hokejových zápasov, krasokorčuľarských súťaží
- Športových sústrezení – pre národné reprezentácie a profesionálne kluby
- Rekreačných športových súťaží – každoročných súťaží medzi študentami základných, stredných a vysokých škôl v interiéroch loptových hrách (hádzaná, basketbal, volejbal) a atletike
- Rekreačných pobytov pre rodiny – s možnosťou využitia ihrísk, aquaparkov, plážového volejbalu a cyklotrasy
- Kultúrnych podujatí – organizovanie koncertov, vyhlasovanie výsledkov ankiet a súťaží, recepcií

Zvýšenie návštevnosti mesta Žiliny a okolia z dôvodu športového turizmu prinesie zvýšenie príjmu miestnych podnikateľov, pretože návštevníci mesta budú využívať služby v sektore cestovného ruchu, ako je ubytovanie a gastronómia, pričom využijú aj služby bánk či nákupných centier. Možno očakávať, že sa zvýši návštevnosť aj iných turistických atrakcií v regióne a spokojní turisti sa budú opakovane vracieť.

Organizovanie viacdňových významných podujatí, sústrezení a rekreačných pobytov si vyžaduje vybudovanie ubytovacích kapacít v rámci areálu.

V multiplikačnom modeli je základným zdrojovým vstupom spotreba športu reprezentovaná predovšetkým útratou samotných športovcov, ktorí hradia služby športu – primárne tržby.

Ich výdavky sa následne rozdeľujú medzi subdodávateľov kupovaných produktov a služieb.



### Druhy činností subdodávateľov

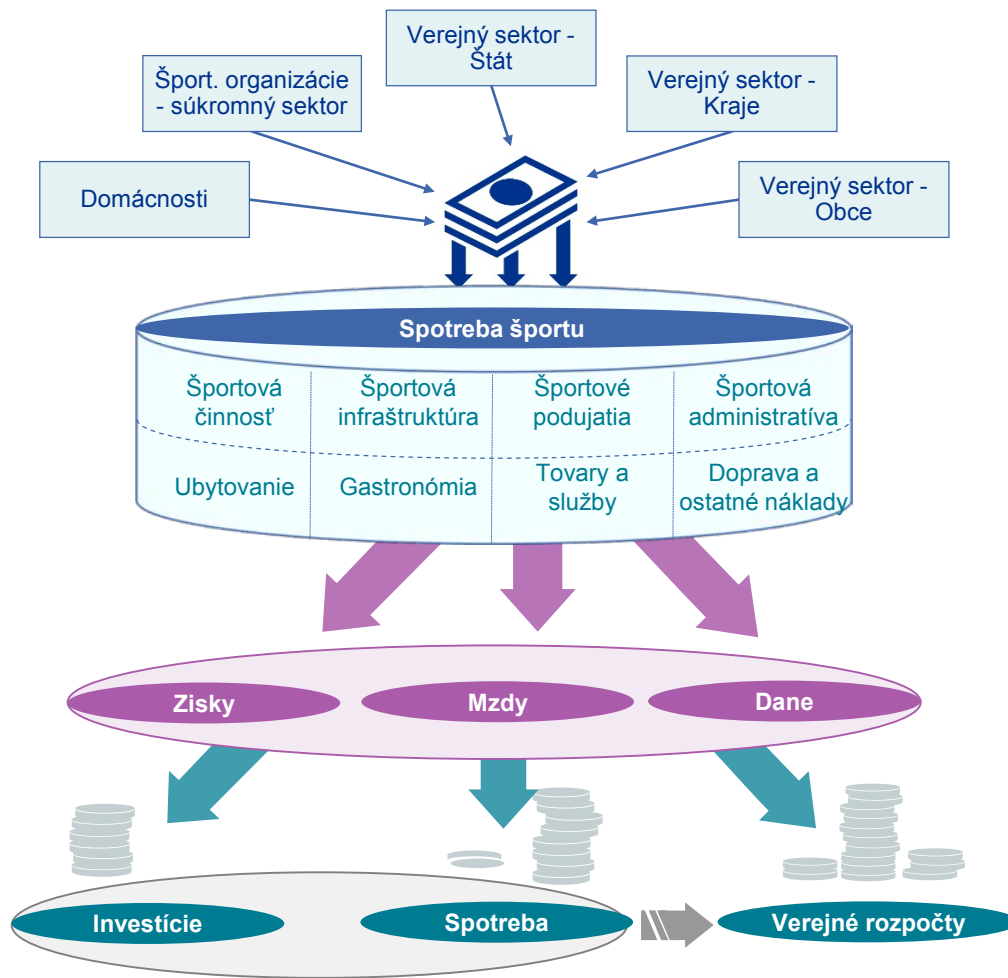
- Obchod, veľkoobchod
- Dodávatelia služieb
- Výrobcovia, suroviny
- Doprava
- Energie
- Administratíva

# Význam vybudovania športového areálu v regióne Žiliny

## Popis multiplikačného efektu športu a vplyvov na ekonomiku firiem aj verejného rozpočtu (2/2)

Šport a aktivity súvisiace so športom vyvolávajú potrebu ďalších služieb, tovaru a činností, ktoré vytvárajú nové pracovné príležitosti, rozvíjajú ekonomiku, záujem obyvateľov a prinášajú reálne príjmy firmám, ako aj verejným rozpočtom.

Saldo výdavkov na spotrebu športu a následných príjmov obecného rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne.



- Z pohľadu zdrojov čerpania na spotrebu športu tvoria najvyšší podiel domácnosti (74%), nasledujú športové organizácie (18%) a štátny a verejný sektor (8%).

- Najvyšší podiel (73%) na verejnej podpore tvoria obecné rozpočty.

- Z pohľadu spotreby finančných prostriedkov patria k hlavným oblastiam spotreby nasledujúce:

- Športová činnosť 71%,
- Športové podujatia 21%,
- Športová infraštruktúra 7%,
- Športová administratíva 1,5%.

- Pre verejné rozpočty dosahujú najvyššie hodnoty prínosy z výberu DPH nasledované sociálnym poistením (27%) a zdravotným poistením (11%).

- Z pohľadu štruktúry príjmov pripadá najvyšší podiel na štátny rozpočet.

- Podiel obcí na príjmoch verejných rozpočtov tvorí okolo 10%.

- Saldo výdavkov a príjmov štátneho a verejného sektoru je významne pozitívne.

- Saldo obcí je vo všeobecnosti neutrálne, pričom sa môže významne líšiť.

Zdroj: Konceptia financovania športu v Slovenskej republike; KPMG 2012

**Analýza súčasnej  
situácie športových  
možností regiónu  
Žiliny a okolia**

Takmer polovica obyvateľov Žilinského kraja patrí medzi ekonomicky aktívne obyvateľstvo, konkrétne sa jedná o 192 tis. mužov a 141 tis. žien.

### Demografické východiská

S počtom takmer 700 tis. obyvateľov patrí Žilinský kraj na tretie miesto v rámci krajov Slovenska. Hustotou osídlenia 101,4 obyvateľov na 1 km<sup>2</sup> sa kraj radí na šieste miesto v porovnaní s inými krajinami.

Podiel obyvateľov v produktívnom veku (15 - 64) predstavuje 71,5 % a tento podiel má v súčasnosti stále stúpajúci trend, pretože do produktívneho veku prichádzajú ešte stále počtom silnejšie generácie, ako sú generácie odchádzajúce do veku poproduktívneho.

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo v Žilinskom kraji		
Územie	Ekonomicky aktívne obyvateľstvo v %	Populácia
Bytča	47%	31 tis.
Čadca	49%	92 tis.
Dolný Kubín	49%	40 tis.
Kysucké Nové Mesto	51%	33 tis.
Liptovský Mikuláš	50%	73 tis.
Martin	48%	97 tis.
Námestovo	45%	60 tis.
Ružomberok	47%	58 tis.
Turčianske Teplice	49%	16 tis.
Tvrdošín	48%	36 tis.
Žilina	49%	155 tis.
<b>Žilinský kraj</b>	<b>48%</b>	<b>690 tis.</b>

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky

Prehľad okolitých populačných centier		
Mesto	Populácia	Vzdialenosť od Žiliny
Bratislava (SK)	412 tis.	202 km
Krakov (PL)	760 tis.	171 km
Ostrava (CZ)	305 tis.	109 km
Brno (CZ)	375 tis.	209 km
Praha (CZ)	1 275 tis.	411 km
Viedeň (AT)	1 731 tis.	276 km
Budapešť (HU)	1 728 tis.	262 km

Zdroj: maps.google.com, verejne dostupné informácie

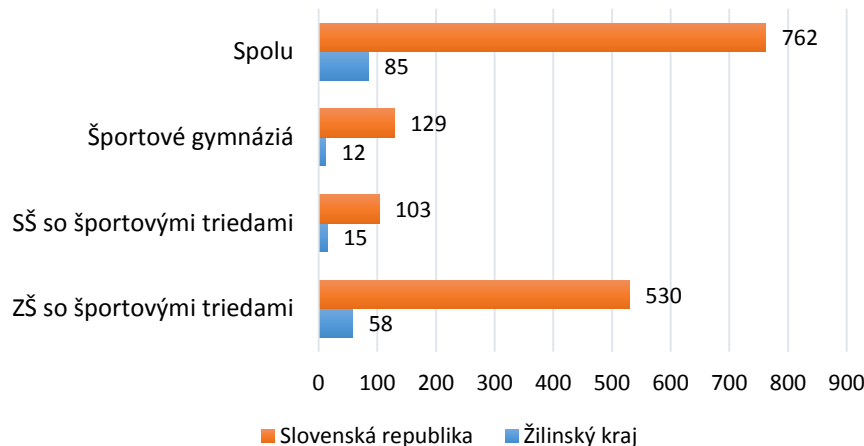


V Žilinskom kraji je spolu 4 068 tried základných, stredných škôl a gymnázií, z toho počet športových tried je len 85, čo predstavuje 2,1%-ný podiel na všetkých triedach v Žilinskom kraji.

Podiel športových tried na celkovej počte tried je podobný aj v ostatných krajoch Slovenska. 762 športových tried na Slovensku zodpovedá 2,3%-nému podielu na všetkých triedach na Slovensku.

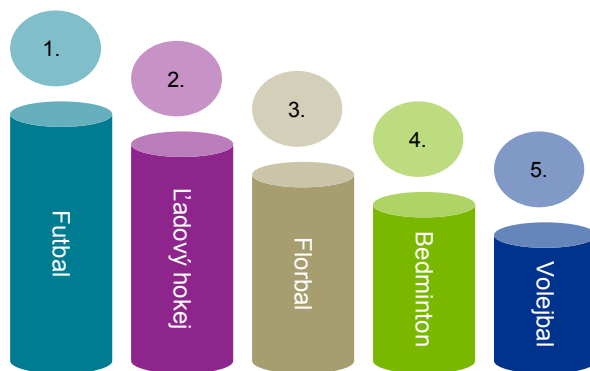
Pre žiakov a študentov športových tried vybudovanie športového areálu v Žiline znamená zlepšenie športovej infraštruktúry potrebnej na rozvoj ich talentu a schopností.

Počet športových tried v Žilinskom kraji a na Slovensku



Zdroj: Ústav prognóz a školstva

Počet žiakov športových tried ZŠ v Žilinskom kraji



Zdroj: Ústav prognóz a školstva

### Športujúca mládež v Žilinskom kraji

Na Slovensku existuje spolu až 762 športových tried, z toho 85 je zriadených v Žilinskom kraji a tie by rozšírenie športových možností v regióne privítali.

Čo sa týka typu škôl, najviac športových tried je zriadených na základných školách v Žilinskom kraji, pričom ich počet dosahuje až 58 tried a navštevuje ich 1 040 žiakov.

Výrazný nepomer možno pozorovať v počte chlapcov a dievčat v športových triedach, ktorý je daný prirodzenou inklináciou chlapcov k športu a najmä ku kolektívnemu športu.

Podiel dievčat v športových triedach tvorí 6% na základných školách, 15% na stredných školách a 28% na športovom gymnáziu v Žiline.

### Zameranie športových tried v Žilinskom kraji

Najviac žiakov základných škôl navštevuje športové triedy zamerané na futbal (559), ľadový hokej (266), florbal (74), nasleduje bedminton (63) a volejbal (42).

Študenti stredných škôl sa zameriavajú hlavne na futbal (149), ľadový hokej (48) a kanoistiku (12).

Športové gymnázium v Žiline vzniklo v roku 2001 na podnet športových klubov, ktoré nechceli stratiť záujem športovo nadaných mladých ľudí. K prvým triedam Športového gymnázia zameraným na futbal a hokej pribudli ďalšie zamerané na basketbal, volejbal, vodný slalom, plávanie atď..

Jednou zo skupín, ktorá bude potenciálne využívať športový areál, sú firmy, ktoré môžu jednak zamestnancom poskytnúť zamestnanecký benefit vo forme zliav na vstupe, rovnako môžu využiť samotný areál pri usporiadaní firemných hier a teambuildingových akcií.

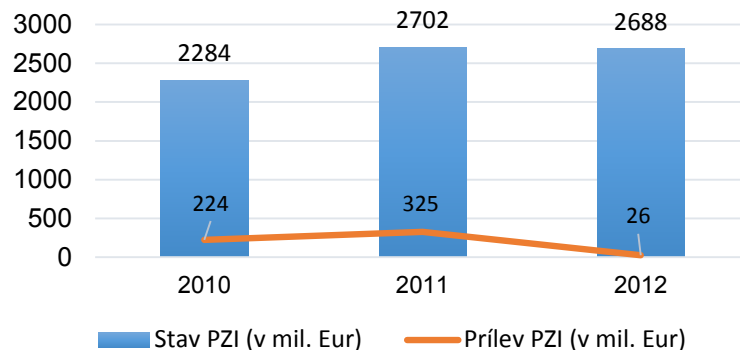
### Priemysel

Žilinský kraj možno klasifikovať ako priemyselný región s vysokým potenciálom na rozvoj, za čo vďaka lokalizácii v blízkosti priemyselných zón susednej Českej a Poľskej republiky. Priemysel sa na ročnej produkcii kraja podieľa 72%. Zahŕňa všetky sektory a je pomerne rovnomerne rozložený.

Najvýkonnejšie spoločnosti v kraji pôsobia v odvetviach automobilového priemyslu, ktorých zamestnanci predstavujú jednu z cieľových skupín návštevníkov športového areálu. Spoločnosť KIA Motors Slovakia zamestnáva 3 900 pracovníkov, Volkswagen 800, významní dodávatelia v regióne ako napr. Mobis Slovakia zamestnáva 1 609 a Johnson Controls 455 pracovníkov.

Ďalšie významné odvetvia v regióne zastupujú spoločnosti v odvetviach metalurgie, strojárstva, produkcie dreva, celulózy, papiera a príbuzných produktov. V porovnaní s ostatnými kraji má v Žilinskom kraji silnú pozíciu stavebníctvo, ktoré sa podieľa na ročnom obrate 13%.

Stav a prílev priamych zahraničných investícií v Žilinskom kraji



Podiel objemu investícií v Žilinskom kraji na celkovom objeme investícií v SR



Zdroj: Národná banka Slovenska

Zdroj: Národná banka Slovenska

Žilinský kraj patrí k stredne výkonným regiónom Slovenska. Regionálny HDP predstavuje až 86,4 % úrovne HDP na obyvateľa v SR, ktoré je ťahané najmä vysokým HDP na obyvateľa v Bratislavskom kraji.

Na základe regionálneho porovnania životnej úrovne možno konštatovať, že obyvatelia Žilinského kraja majú dostatok finančných prostriedkov, aby sa mohli venovať športu.

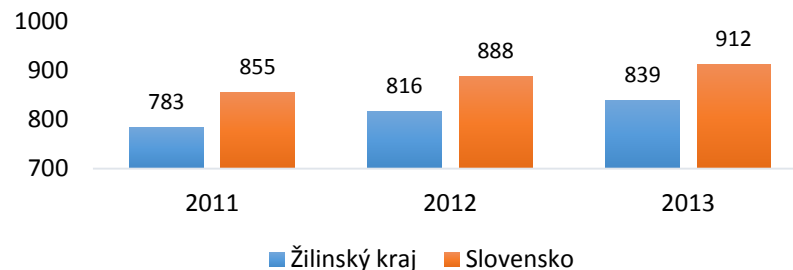
### Životná úroveň

Žilinský kraj v hodnotení ekonomického postavenia z hľadiska tvorby HDP patrí k stredne výkonným regiónom Slovenska. Objem v kraji vytvoreného HDP predstavuje 11 % podiel na vytvorenom HDP na Slovensku. V prepočte na obyvateľa regionálny HDP v Žilinskom kraji dosiahol 11 040 EUR v bežných cenách, čo predstavuje 86,4 % úrovne HDP na obyvateľa v SR.

### Mzdová úroveň

Priemerná hrubá mesačná mzda v Žilinskom kraji predstavuje 839 EUR. V porovnaní s priemerom Slovenska je nižšia o 73 EUR, čo je však spôsobené pomerne vysokou priemernou mzdou v Bratislavskom kraji, ktorá zdvíha slovenský priemer.

Priemerná hrubá mesačná mzda (v EUR)



Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky

### Možnosti univerzitného vzdelávania

V krajskom meste má sídlo Žilinská univerzita, v minulosti s názvom Vysoká škola dopravy a spojov, ktorá vznikla pred viac ako 60 rokmi.

Na 7 fakultách študuje v súčasnosti takmer 12 000 študentov. Fakulty so zameraním na dopravu, strojárstvo, stavebníctvo, elektrotechniku a informatiku prirodzene priťahujú predovšetkým mladých aktívnych mužov, ktorí z pohľadu našej analýzy patria k najčastejším návštevníkom športových zariadení.

Univerzita	Mesto	Počet študentov
Vojenská akadémia	Liptovský Mikuláš	250
Univerzita Komenského (Jesseniova lekárska fakulta)	Martin	1 400
Katolícka univerzita	Ružomberok	5 380
Žilinská univerzita	Žilina	11 500

Zdroj: Ústav prognóz a školstva; Štatistický úrad Slovenskej republiky

Nezamestnanosť v Žiline bola v roku 2014 o 3,75 % nižšia v porovnaní s priemernou nezamestnanosťou na Slovensku a dosahovala iba 8,54 %, čo dokazuje pomerne priaznivú ekonomickú situáciu v meste. Táto skutočnosť môže pozitívne ovplyvniť budúcu návštevnosť areálu obyvateľov mesta.

### Nezamestnanosť v regióne

Z celkového počtu takmer 333 500 ekonomicky aktívneho obyvateľstva Žilinského kraja bolo v apríli 2015 evidovaných 10,06 % nezamestnaných. Najvyššia miera evidovanej nezamestnanosti v rámci kraja bola práve v okrese Žilina.



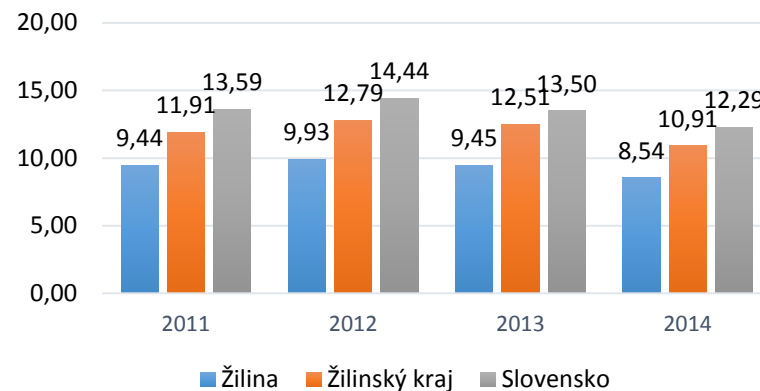
Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky

### Vývoj nezamestnanosti v regióne

Vývoj evidovanej miery nezamestnanosti v Žiline a Žilinskom kraji kopíruje celoslovenský vývoj, mierny nárast v roku 2012 bol nasledovaný poklesom v rokoch 2013 a 2014.

Nižšiu mieru nezamestnanosti udržuje najmä automobilový priemysel na čele s automobilkou Kia Motors Slovakia, ktorý má výrobný závod v Žiline.

### Evidovaná miera nezamestnanosti



Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky

Mesto Žilina ponúka možnosti pre letné aj zimné športy. Na školách je funkčných 34 telocviční určených pre aktivity študentov. Doplnené sú plavárňou, štadiónmi a ihriskami.

V spolupráci s partnermi alebo samostatne mesto Žilina každoročne pripravuje viaceré kultúrne a športové podujatia, ktoré tu už majú svoju tradíciu.

### V Žiline sa nachádzajú tieto športové objekty:

- **Mestská krytá plaváreň** – Najstaršia plaváreň na Slovensku a je otvorená od roku 1963 a kompletná rekonštrukcia bola zrealizovaná v rokoch 1991 až 1996. Krytý 50-metrový bazén, ktorý spĺňa olympijské parametre, dopĺňajú ďalšie dva 50-metrové vonkajšie bazény, sauna, solárium, tobogan a reštaurácia. Nad bazénom sa nachádza tribúna na sedenie pre 700-800 divákov.
- **Zimné štadióny** – V hlavnej hale zrekonštruovanej v roku 2007 sa hrávajú zápasy extraligového klubu mužov MsHK Žilina a ostatných mládežníckych kategórií. Tribúna poskytuje kapacitu 6 328 miest, z toho 5 100 na sedenie. Tréningová plocha je v súčasnej dobe v rekonštrukcii.
- **Futbalové ihriská** – V Žiline nájdeme hlavný štadión klubu MŠK Žilina a 3 tréningové ihriská v Strážove, Budatíne a Závodí.
- **Tenisové kurty** – Antukový tenisový areál s 20 dvorcami, z ktorých 10 je vo vlastníctve mesta Žilina a prenajímaných a 10 je v súkromnom vlastníctve. Od začiatku roka 2015 je otvorená aj nová tenisová hala s dvoma dvorcami na tenis a dvoma na bedminton.
- **Ihriská na plážový volejbal** – 9 kurtov.
- V rámci 15 základných a materských škôl je funkčných 21 telocviční a 6 bežeckých dráh.
- Čo sa týka 15 stredných škôl, funkčných je 11 telocviční, 7 ihrísk, 5 viacúčelových hál a 2 atletické ovály.
- Žilinská univerzita má k dispozícii 28 športovísk, z toho napr. 2 telocvične, 3 tenisové ihriská, 2 športové haly a 1 atletická dráha.
- Športová hala na Bôriku, ktorá momentálne je v havarijnom stave.

### V Žiline sa popri pravidelných športových zápasoch usporadúvajú nasledovné podujatia:

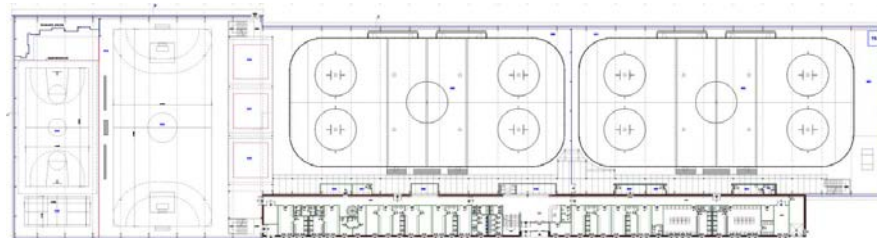
- Podujatie Gala night thaiboxing v Diamond gym
- Žilinský triatlon – medzinárodné podujatie
- Jarná cena Žiliny – medzinárodný plavecký pretek
- Žilinská plavecká štafeta a vodnopólové turnaje
- Beh pre život

Šport park Žilina je pripravovaný projekt spoločnosti ŠPORT PARK, s.r.o.. Mestské zastupiteľstvo v Žiline má zámer previesť obchodný podiel tejto spoločnosti do vlastníctva mesta. Spoločnosť ŠPORT PARK, s.r.o. má zmluvu s mestom Žilina, že po kolaudácii športového areálu bude mesto pravidelne uhrádzať dotáciu počas doby 20 rokov.

Športová hala na Bôriku, ktorá bola mestom predaná v roku 2006, v súčasnosti patrí spoločnosti SIRS.

### Športový park v štádiu realizácie a multifunkčná športová hala vyžadujúca rekonštrukciu:

- Šport park Žilina – športový areál sa nachádza na Karpatskej ulici, v súčasnosti je projekt v príprave a v pláne sú dve tréningové ľadové plochy, ihrisko na hádzanú, ihrisko na basketbal a ihrisko na squash. Podľa dostupných informácií by Šport park Žilina mal byť skolaudovaný do roku 2016.



Zdroj: www.sport-park.sk



Zdroj: www.sport-park.sk

- Športová hala Bôrik – ako bolo spomínané na strane č. 37, hala je v havarijnom stave. Bola postavená v roku 1986 a samotná rekonštrukcia by bola finančne nákladná (podľa odhadu mesta Žilina: min.10 mil. EUR). V decembri 2006 boli pozemky pod samotnou halou predané spoločnosti SIRS. Momentálne sa nepočíta s rekonštrukciou a ďalším využitím objektu na športové účely.



Zdroj: zilina.sk



Zdroj: zilina.sk

### Plánované komponenty projektu:

- Multifunkčná hala (hádzaná, basketbal...)
- Ľadová plocha
- Plaváreň
- Tenisové kurty
- Skatepark
- Fitness
- Atletický areál

### Porovnanie projektu s inými mestami v regióne Slovenska a Českej republiky

Vzhľadom nato, že nie sú vypracované štandardy charakteristík športovísk a ich počet v jednotlivých mestách a obciach v závislosti od počtu obyvateľov, nie je možné stanoviť presnú štruktúru a počet športovísk pre mesto Žilina. Avšak je možné porovnať podobné projekty v rámci susedných krajín.

V rámci porovnania bolo vybrané športové centrum v meste Nymburk, ktoré poskytuje prípravu pre športovcov a reprezentantov v Českej republike, je dokonca tréningovým centrom Českej únie športu. Mesto Nymburk získalo aj vďaka uvedenému športovému centru titul Európske mesto športu v roku 2014.

Charakteristické pre športové centrum Nymburk je, že poskytuje vnútorné aj vonkajšie športoviská pre takmer 20 športových odvetví, prevažne olympijských športov. Okrem toho obsahuje hotel s konferenčnými miestnosťami, reštauráciu, večerný bar a lobby bar. Samozrejmou je ponuka regeneračných služieb a fitness.

Z porovnávacjej tabuľky uvedenej na nasledovnej strane možno vidieť, že areál AŽIŠ má v pozmenenom koncepte potenciál konkurovať športovému centru v Nymburku, či už podobnými športovými možnosťami, ako aj doplnkovým vybavením, ktoré zahŕňa reštauráciu, hotel a priestory na regeneráciu. Areál AŽIŠ je tak vhodný pre celoročné využívanie nielen pre mesto Žilina, ale aj pre športovcov z celého Slovenska a zo zahraničia.

V prípade, ak by sa zrealizoval iba projekt Šport park, a nie projekt AŽIŠ, tak by sa sice športové možnosti v Žiline rozšírili, ale nevznikol by areál, kde by bolo možné usporiadať viacdňové podujatia, príp. akcie kultúrneho a spoločenského charakteru.



Zdroj: www.scnb.cz

### KPMG navrhované odporúčania:

- Vypustiť skatepark
- Pridať:
  - Hotel s konferenčnými priestormi a reštauráciou
  - Priestory na regeneráciu (masáž, vírivka, sauna)
  - Tanečnú sálu (krúžky, aerobic, cvičenie pre matky s deťmi, seniorov a iné)
  - Detské ihrisko vonkajšie

Porovnanie projektov Sportovní centrum Nymburk, AŽIŠ a Šport park Žilina				
Mesto/ štát	Nymburk/ Česká republika	Žilina/ Slovenská republika	Žilina/ Slovenská republika	
Názov projektu	Sportovní centrum Nymburk	Areál Žilinského športu, Žilina	Šport park Žilina	
Počet obyvateľov	14 881	83 642	83 642	
Vnútorné priestory	Centrálna hala	1 centrálna hala s tribúnou pre 800 divákov	1 hala, 2 ihriská, tribúny pre 1 340 divákov	1 hala, 3 ihriská, bez tribúny
	Viac účelové haly	2 rovnaké haly	Tenisová hala určená aj pre loptové hry (len vo variante A projektu)	–
	Fitness	Malá posilňovňa, veľká posilňovňa	Posilňovňa v objekte plavárne	–
	Plavecký bazén	25 m bazén, bez tribúny	2 plavecké bazény 50 m a 25 m, tribúna pre 534 divákov	–
	Ľadová plocha	–	Ľadová plocha s tribúnou pre 980 divákov	2 ľadové plochy bez tribúny
Vonkajšie priestory	Atletický areál	Dráha 400 m s tartanovým povrchom	Dráha s ihriskom, tribúna	–
	Tenisový areál - vonkajší	5 antukových, 2 trávnaté, 3 asphaltové kurty, tréningová stena	–	–
	Futbalový areál	3 futbalové ihriská s prírodnou trávou, 1 ihrisko s umelým povrchom	–	–
	Volejbalový areál	3 antukové, 2 pieskové, 3 trávnaté ihriská	–	–
	Skatepark	–	Áno	Áno
	Cyklotrial	-	Hrádza ako cyklotrasa	Áno
	Hotel	250 lôžok + konferenčné priestory (pre 20 – 500 osôb)	–	–

Zdroj: [www.scnb.cz](http://www.scnb.cz), [www.sport-park.sk](http://www.sport-park.sk)



Mesto Žilina je bránou do turistického regiónu Horné Považie, ktorý tvoria okresy Žilina a Bytča.

Žilina a okolie sú aj v zime vyhľadávaným miestom aktívneho oddychu.

Najvyhľadávanejším zimným športom je zjazdové lyžovanie, nachádzajú sa tu lyžiarske strediská medzinárodného štandardu.

### V okolí Žiliny a sa nachádzajú nasledovné športové možnosti:

#### Turistika v Malej Fatre

Národný park Malá Fatra je najzápadnejším pohorím karpatskej sústavy, ktorého prevažnú časť územia tvoria lesy. K najobľúbenejším turistickým atrakciám patrí prechod vrcholového hrebeňa, turistický chodník Štefanová – Diery a unikátny výhľad z kabínkovej lanovky, ktorá premáva do Snilovského sedla (1 494 m n.m.). Symbolom Rajeckej Doliny je pre svoj typický „nosatý“ tvar aj vrchol Klak (1 351 m.n.m.).

#### Lyžiarske strediská Vrátna Free Time Zone a Oščadnica – Veľká Rača

Lyžiarske strediská v Malej Fatre, Vrátna Free Time Zone a Oščadnica – Veľká Rača, každoročne lákajú množstvo lyžiarov, priaznivcov snowboardingu, bežeckého lyžovania a skialpinizmu. V Oščadnici – Veľkej Rači je vítanou atrakciou aj snowtubing – jazda na snežnom kolese vo vyhradenom snežnom tobogane a bobovanie. Každé stredisko ponúka asi 14 km zjazdoviek.

#### Golf park Rajec

Golf park sa nachádza v krásnom prostredí Rajeckej doliny a ponúka 9 jamkové golfové ihrisko s tromi sadami odpalísk. Pomerne veľké prevýšenie a menšie ihriská sú zaujímavé aj pre náročných hráčov.

#### Kúpele Rajecké Teplice a kúpalisko

Súčasťou kúpeľov je aj fitness centrum a kúpeľný park s jazierkom. V športovom areáli, ktorý sa nachádza v bezprostrednej blízkosti termálneho kúpaliska s teplotou vody 25-28°C, sú k dispozícii aj tenisové kurty.

#### Cykloturistika

Hoci Rajecká dolina nie je oficiálnym názvom doliny medzi Strážovskými vrchmi a Malou Fatrou, toto pomenovanie sa neoficiálne používa ako názov doliny, ktorou preteká rieka Rajčianka. Okrem kultúrno-spoločenských pamiatok sú v rámci doliny k dispozícii viaceré regionálne lyžiarske strediská (Čičmany, Rajecká Lesná, Fačkovo sedlo), značené turistické chodníky (Strážovské vrchy, Malá Fatra), značené bežecké trasy a cyklotrasy.



Zdroj: KPMG zdroje, tikzilina.eu

Areál Žilinského športu bude vhodný na využitie pre potreby národnej reprezentácie, klubov, či individuálnych športovcov.

Zároveň bude slúžiť na organizovanie medzinárodných turnajov, zápasov v halových a vodných športoch.

### Využitie plánovaného areálu

Súčasný návrh Areálu Žilinského športu pozostáva z multifunkčnej športovej haly, ľadovej arény, plaveckej arény, atletickej dráhy a tenisových kurtov, preto môže byť využívaný na rôzne športové, kultúrne aj rekreačné účely.

### Športové využitie areálu:

Na každodenné využitie bude areál slúžiť pre:

- Deti a mládež zo Žiliny – v rámci krúžkov a záujmovej činnosti
- Školy – na usporadúvanie plaveckých kurzov, na sporadické využitie v rámci hodín telesnej výchovy a športových dní
- Univerzitu – na hodiny telesnej výchovy, športové dni či univerzitnú ligu
- Dospelých – rekreačných športovcov
- Dospelých – profesionálov, členov športových klubov a zväzov zo Žiliny a okolia

Profesionálnych športovcov z celého Slovenska aj zo zahraničia môžu areál využívať na:

- Športové sústredenia klubov a reprezentácií
- Súťaže na národnej úrovni
- Súťaže na medzinárodnej úrovni – formátu majstrovstiev Európy
- Medzinárodné zápasy
- Exhíbičné zápasy, motokrosové závody
- Prípadnú spoluprácu s projektom reprezentácie SR 20 alebo SR 18
- Organizovanie seminárov pre rozhodcov

Účely rekreačného športu v rámci Slovenska aj zahraničia a bude sa využívať na:

- Školské olympiády, majstrovstvá Slovenska základných alebo stredných škôl
- Usporiadanie firemných akcií, hier, teambuildingových aktivít
- Letné tábory a letné kempy pre deti a mládež, sústredenia pre športové školy a pod.

Využitelnosť multifunkčnej haly bude záležať na prevádzkovateľovi, hala samotná bude prispôbena na využitie pri kultúrno-spoločenských podujatiach.

### Kultúrne využitie areálu:

- Koncerty, festivaly v športovej hale
- Divadelné predstavenia na ľade, balet na ľade
- Openair letné divadlo
- Spoločenské podujatia, párty, recepcie, plesy, vyhlásenia ankiet
- Výstavy, autosalóny, veľtrhy práce

### Rekreačné využitie areálu:

- Oddych pre rodiny s deťmi
- Oddych pre aktívnych dovolenkárov – v spojení s turistikou, alebo lyžovaním
- Pobyt spojený s výletmi do blízkeho okolia:
  - Historické centrum Žiliny
  - Skanzen Vychylovka a historická železnica
  - Plte na Váhu
  - Terchová/ Vrátna
  - Lietavský hrad, hrad Strečno
  - Rajecká Lesná
  - Čičmany
  - Rajecké Teplice



Zdroj: KPMG zdroje, tikzilina.eu

V meste Žilina existuje množstvo športových klubov, ktoré sú v najväčšej miere financované zo súkromných zdrojov.

Mesto Žilina podporuje šport v meste najmä financovaním prevádzky zimného štadióna a mestskej plavárne. Mesto taktiež prispieva športovým klubom grantmi a podieľa sa na organizácii športových podujatí.

Štát podporuje športové kluby nepriamo – prostredníctvom športových zväzov.

V súčasnosti sú schválené zdroje zo ŠR na rekonštrukciu futbalového a zimného štadióna.

### Športové kluby v Žiline

V súčasnosti pôsobí v Žiline viac ako 170 športových klubov zameraných na širokú škálu športov a aktivít. Športové kluby majú rôznu organizačnú formu (a.s., s.r.o., neziskové organizácie, akademické športové kluby) a rôzne spôsoby financovania.

### Podpora mesta

- V rozpočte Mesta Žilina je na podporu športu v roku 2015 vyčlenených 1,4 mil. EUR, z čoho 900 tis. EUR je alokovaných na prevádzku zimného štadióna a 350 tis. EUR na prevádzku mestskej krytej plavárne. Grantový systém na podporu športovým klubom: Žilinský športový klub, Žilinský vysokohorský klub, Diamond gym je spolu vo výške 95 tis. EUR.
- Na podporu športových podujatí ako napr. Športovec roka, Lyžiarske preteky pre ZŠ je spolu vyčlenených 25 tis. EUR.
- V rámci kapitálových výdavkov je 24 tis. EUR určených na investície súvisiace s rekonštrukciou starej haly a tréningovej haly zimného štadióna (na prípravnú a projektovú dokumentáciu). Výdavky vo výške 20 000 EUR boli hrazené z prostriedkov štátneho rozpočtu z r. 2014.
- Mesto Žilina má v oblasti športu majetkové účasti v nasledovných spoločnostiach: Mestský hokejový klub Žilina a.s. a Mestský hokejový klub mládeže Žilina, s.r.o..
- Mesto Žilina v spolupráci s partnermi organizuje Školskú športovú ligu, do ktorej sa tento rok zapojilo 16 základných škôl. Súťaže prebiehajú v poobedňajších hodinách v atletike, plávaní, futbale, florbale a vybíjanej.

### Podpora štátu

- Prostriedky zo štátneho rozpočtu smerujú na športové aktivity a činnosti v Žiline prostredníctvom jednotlivých športových zväzov, ktorým poskytuje dotácie Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.
- Okrem toho boli z prostriedkov štátneho rozpočtu v roku 2014 schválené nasledovné dotácie:
  - 1 010 000 EUR – Mestu Žilina na rekonštrukciu starej haly a tréningovej haly zimného štadióna (vrátane projektovej dokumentácie),
  - 1 250 000 EUR – MŠK Žilina, a.s. na rekonštrukciu a modernizáciu futbalového štadióna v rámci programu modernizácie futbalových štadiónov. Celkovo je na rekonštrukciu štadióna vyčlenených z prostriedkov štátneho rozpočtu 4 500 000 EUR.

Zdroj: Správa o plnení rozpočtu Mesta Žilina k 31.03.2015, Návrh programového rozpočtu Mesta Žilina na rok 2015 – 2017, 1. 1. 2015, Mesto Žilina; Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR; Analýza KPMG

Ďalšie významné investície na budovanie infraštruktúry pre ostatné športy neboli alokované.

#### Ostatná podpora športu

- Športové kluby, organizácia rôznych športových podujatí a samotné športové aktivity sú v najväčšej miere financované zo sponzorských darov súkromných spoločností a investícií domácností (podpora rodičov pre športujúce deti).
- Športové kluby sú v menšej miere podporované aj z podielov na 2% resp. 3 % z daní z príjmov a zahraničných grantov (napr. od medzinárodnej organizácie z EFRR v súvislosti s projektom "Central meet bike" vo výške 35 tis. EUR (refundácia z predchádzajúcich rokov)).

Zdroj: Správa o plnení rozpočtu Mesta Žilina k 31.03.2015, Návrh programového rozpočtu Mesta Žilina na rok 2015 – 2017, 1. 1. 2015, Mesto Žilina; Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR; Analýza KPMG

**Návrh ďalších krokov  
potrebných k vybudovaniu  
športového areálu v regióne  
Žiliny**

Kedže v prípade výstavby oboch areálov by v meste Žilina vznikol nadbytočný počet ľadových plôch, odporúčame, aby pri rokovaní s investormo projektu Šport park bolo mestom navrhnuté vynechanie výstavby jednej z dvoch ľadových plôch areálu Šport park. Prípadne, aby bol priestor na ľadovú plochu využitý na iné športové aktivity.

### Porovnanie projektov Šport park a AŽIŠ

Vzhľadom na plánovanú výstavbu areálu Šport park Žilina, ktorý bude čiastočne konkurovať výstavbe areálu AŽIŠ, sme sa rozhodli porovnať tri alternatívy výstavby:

1. Realizácia iba projektu Šport park
2. Realizácia iba projektu AŽIŠ
3. Realizácia oboch uvedených projektov

Pod projektom AŽIŠ sa myslí nami navrhovaný koncept projektu popísaný na str. 13-15 tejto správy.

Každému z 5 zvolených kritérií bol pridelený počet bodov od 1 do 5, kde 5 je maximálny a 1 minimálny počet možných bodov, ktorý mohla daná alternatíva získať.

### Porovnanie troch alternatív realizovaných projektov

Areál	1. Šport park		2. AŽIŠ		3. Šport park + AŽIŠ		
Kritériá	Váha	Počet bodov 1-5	Vážené skóre	Počet bodov 1-5	Vážené skóre	Počet bodov 1-5	Vážené skóre
1	25%	2	0.5	4	1.0	5	1.3
2	25%	3	0.8	4	1.0	2	0.5
3	20%	1	0.2	5	1.0	5	1.0
4	20%	2	0.4	5	1.0	5	1.0
5	10%	3	0.3	4	0.4	4	0.4
Spolu	100%	11		22		21	
			2.15		4.40		4.15

Zdroj: KPMG analýza

P.č.	Kritérium	Popis kritéria	Zdôvodnenie bodového hodnotenia
1	Rozsah športových možností	Zohľadňuje počet športov, ktoré možno v areáli vykonávať	Areál AŽIŠ ponúka rozsiahlejšie možnosti športovania vrátane plávania, atletiky a tenisu.
2	Symbióza športových možností	Logika a vzájomná previazanosť športovísk	Pri výstavbe oboch areálov vzniká nadbytočný počet ľadových plôch v meste.
3	Rozsah iných ako športových možností	Zohľadňuje možnosti využitia areálu na kultúrne a rekreačné účely	Koncept areálu Šport park neobsahuje tribúny pre divákov potrebné pri kultúrnych podujatiach.
4	Prispôbenosť areálu na organizovanie podujatí	Možnosť zorganizovať viacdňové podujatia rôzneho rozsahu vrátane možností ubytovania	Koncept projektu AŽIŠ zahŕňa hotel, ktorý umožňuje organizovať aj viacdňové podujatia.
5	Dopravná dostupnosť	Zohľadňuje dostupnosť MHD a parkovanie	Pri areáli Šport parku je parkovisko s veľmi obmedzeným počtom miest.

**Záver:** Najlepšou alternatívou podľa získaného celkového aj váženého počtu bodov je 2. alternatíva a to realizácia iba projektu AŽIŠ, pretože areál je možné využiť nie len na športové účely a vybudovaním oboch parkov vznikne prebytok ľadových plôch.

V súčasnej situácii nie je možné počítať s vyčlenením finančných prostriedkov z rozpočtu mesta.

Aktuálna úroveň dlhu Mesta Žilina nevytvára dostatočný priestor pre čerpanie návratných zdrojov (úverov) potrebných na pokrytie celkových investičných výdavkov projektu.

Možnosti financovania zo štátneho rozpočtu sú značne limitované a neumožňujú financovanie významnej časti nákladov projektu.

### Financovanie z rozpočtu Mesta Žilina

- V návrhu programového rozpočtu na roky 2015 – 2017 Mesta Žilina nie je zatiaľ vytvorený priestor na realizáciu investičného projektu prostredníctvom rozpočtu mesta. Jediným spôsobom ako navýšiť súčasný rozpočet je úver, ktorý by zaťažoval ako stranu výdavkov, tak aj prehľboval dlh mesta.
- Mesto môže na plnenie svojich úloh prijať návratné zdroje financovania, len ak celková suma dlhu mesta neprekročí 60% skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka a suma ročných splátok návratných zdrojov financovania vrátane úhrady výnosov neprekročí 25% skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka (§ 17, ods. 6 Zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, v znení neskorších predpisov).
- Súčasný dlh Mesta Žilina je na úrovni približne 35% skutočných bežných príjmov, ktoré sú pre rok 2015 plánované vo výške približne 50 mil. EUR. **Aktuálna úroveň dlhu Mesta Žilina neumožňuje čerpanie úverov vo výške nákladov projektu (teda cca 28 - 30 mil. EUR).**
- Možno teda konštatovať, že v súčasnej situácii nie je možné počítať s vyčlenením finančných prostriedkov z rozpočtu mesta na pokrytie celkových investičných výdavkov projektu.

### Financovanie zo zdrojov Štátneho rozpočtu

- Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR financuje šport formou dotácií. Podľa § 11b ods. 3 zákona č. 528/2010 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 300/2008 Z. z. o organizácii a podpore športu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 462/2008 Z. z. možno žiadateľovi poskytnúť dotáciu v oblasti športu len na základe písomnej žiadosti predloženej v súlade s výzvou.
- Dotáciu nie je možné použiť na tvorbu zisku, t. j. môže byť použitá len do výšky rozdielu medzi rozpočtom dotovanej aktivity a ostatnými príjmami, resp. jej rozpočet bude musieť byť vyrovnaný. Ďalšie podmienky sú uvedené v záväznom postupe pri predkladaní žiadostí o poskytnutie dotácie.
- Celková výška poskytnutých dotácií bola v roku 2014 vo výške 32,5 mil. EUR, pričom sa jednalo najmä o financovanie potrieb jednotlivých športových zväzov.
- Možnosť zvážiť spoluúčasť štátu, resp. štátnych podnikov vkladom vlastnených pozemkov do projektu alebo výhodným dlhodobým prenájmom.



**Možnosti financovania projektu z rozpočtu Žilinského samosprávneho kraja (ŽSK) sú limitované. ŽSK by mohla pokryť časť nákladov v závislosti od ďalších rokovanií.**

**Operačné programy EÚ v programovom období 2014 – 2020 neumožňujú financovanie investičného projektu z fondov EÚ.**

### Financovanie z rozpočtu Žilinského samosprávneho kraja

- Rozpočet ŽSK na rok 2015 bol schválený vo výške 144,5 mil. EUR, pričom výdavky sú alokované najmä na oblasti vzdelávanie, sociálne služby a doprava. Miera zadlženia by mala dosiahnuť 28% (max. prípustná úroveň 60%).
- V roku 2014 boli z rozpočtu Žilinského samosprávneho kraja schválené finančné prostriedky vo výške 70 000 EUR a boli rozdelené medzi 161 žiadateľov. V roku 2013 bolo podporených 197 žiadateľov v celkovej sume 130 tis. EUR.
- Možnosť zvážiť spoluúčasť Žilinského samosprávneho kraja finančne, príp. vkladom vlastnených pozemkov do projektu alebo výhodným dlhodobým prenájmom.

### Nenávratné zdroje z fondov EÚ

- Operačné programy EÚ v programovom období 2014 – 2020 nezahŕňajú investície do oblasti športovej infraštruktúry, rekreácie, gastronómie a turistického ruchu.
- Refinancovanie časti nákladov by bolo možné iba v prípade nákladov na budovanie cyklochodníka, a to z Integrovaného regionálneho operačného programu (IROP) pri splnení podmienok. Projekty podpory cyklistickej infraštruktúry musia plne korešpondovať s príslušnými strategickými dokumentmi pre oblasť dopravy, spájať centrá osídlenia KURS s priemyselnými zónami a centrami hospodárskeho významu (uzly, ktoré generujú minimálne 300 pracovných miest) a v prípade projektov realizovaných na území sídel vytvárať prepojenia zlepšujúcich dostupnosť k občianskej infraštruktúre s cieľom zvýšenia podielu cyklistickej dopravy na celkovej deľbe prepravnej práce.
- Európska komisia uviedla program **Erasmus+: Sport**, na podporu športových podujatí, akcií, vzdelávania a pod. Tento program nie je možné využiť na budovanie športovej infraštruktúry.

### Financovanie zo súkromných zdrojov

- V prípade záujmu súkromného investora by bolo možné zvoliť rôznu formu spolupráce v závislosti od možností a záujmu investora.
- Dostupnosť športovísk pre širokú verejnosť by bola následne zabezpečená napríklad formou dotácií samosprávy za využívanie športovísk žiakmi, študentmi, prípadne inými skupinami podľa rozhodnutia samosprávy.
- Kľúčovou výhodou financovania investičného projektu súkromným investorom je, že súkromný partner preberá riziká projektu a **nedošlo by k zvýšeniu dlhu Mesta Žilina**.
- Vybudovaná infraštruktúra a zariadenia by zostali vo vlastníctve súkromného investora.
- Rizikom tejto formy je záujem súkromného investora vo využívaní areálu a zmena záujmov v čase.

**Financovanie formou PPP projektu umožňuje realizáciu investičného projektu bez negatívnych dopadov na dlh mesta.**

**Infraštruktúru vybuduje a prevádzkuje súkromný partner, ktorý preberá niektoré ekonomické riziká.**

**Majetok prechádza po uplynutí koncesnej zmluvy do vlastníctva mesta.**

**Navyše vplyvom multiplikačného efektu investícií (viď str. 28-29) je možné uvažovať s dodatočným zvýšením príjmov rozpočtu mesta.**

### Financovanie formou verejno-súkromného partnerstva (PPP)

- Vo všeobecnosti možno pod PPP projektom rozumieť formu spolupráce medzi orgánmi verejnej správy a podnikateľským sektorom za účelom zabezpečenia financovania, výstavby, rekonštrukcie, prevádzky a údržby novej infraštruktúry alebo prevádzky a údržby existujúcej infraštruktúry na účely poskytovania verejných služieb.
- PPP projekty možno definovať nasledujúcimi charakteristickými znakmi:
  - partnerstvo subjektu verejného sektora a subjektu súkromného sektora;
  - spolupráca medzi subjektmi, ktorá vzniká na základe odplatnej zmluvy uzavretej na dlhú dobu (typicky 20-30 rokov);
  - rozdelenie rizík medzi verejného a súkromného partnera, pričom súkromný partner preberá niektoré ekonomické riziká projektu, ktorých prevzatie pri tradičnom spôsobe realizácie projektu nie je obvyklé;
  - možnosť založenia osobitnej spoločnosti, tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – účelovo zriadená spoločnosť) alebo joint venture (spoločný podnik);
  - odplata súkromného partnera – priame platby od verejného partnera (tzv. platby za dostupnosť) / protiplnenie kompenzované právom brať úžitky z užívania diela (teda platby od užívateľov) alebo poskytovania služby prípadne doplnené platbou od verejného partnera;
  - predmet zmluvy – týka sa verejnej infraštruktúry alebo zabezpečovania poskytovania verejných služieb, kedy súkromný partner namiesto verejného partnera poskytuje verejnosti určitú službu alebo pre verejného partnera zabezpečí výstavbu, resp. rekonštrukciu určitej infraštruktúry a následne prevádzku a správu infraštruktúry.
- Kľúčovou výhodou financovania investičného projektu formou PPP je, že súkromný partner preberá niektoré ekonomické riziká projektu a **nedošlo by k zvýšeniu dlhu mesta Žilina.**
- Vybudovaná infraštruktúra a zariadenia by po uplynutí koncesnej zmluvy boli prevedené do majetku mesta.

### Ďalšie formy financovania

- Po vzájomnej dohode s mestom existuje aj možnosť finančnej spoluúčasti univerzít a okolitých obcí na projekte, ktorých študenti a občania by mohli využívať športový areál za zvýhodnených podmienok.

Kľúčovým momentom pre začatie projektu je vyriešiť jeho financovanie.

MÚ Žilina bude musieť spraviť v krátkom čase rozhodnutie, akou formou bude projekt financovaný.

Predpokladom je, že investor bude nájdený v 1Q 2016.

Kľúčový a zároveň rizikový míľnik je vydanie územného rozhodnutia a samotný tender na zhotoviteľa, kde je riziko odvolania, resp. zdržanie počas verejného obstarávania.

Je možné predpokladať kolaudáciu objektov koncom 4Q 2018, resp. začiatkom 1Q 2019.

### Predpokladaný časový harmonogram realizácie projektu AŽIŠ

Časový harmonogram AŽIŠ	3Q 2015	4Q 2015	1Q 2016	2Q 2016	3Q 2016	4Q 2016	1Q 2017	2Q 2017	3Q 2017	4Q 2017	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019
Hľadanie investora															
Technická štúdia realizovateľnosti															
Finančná štúdia realizovateľnosti															
PD pre územné rozhodnutie															
Ing. činnosť - vydanie územného rozhodnutia															
PD pre stavebné povolenie															
Ing. činnosť - vydanie stavebného povolenia															
Realizačná dokumentácia															
Tender na zhotoviteľa VO															
Výstavba															
Kolaudácia															

PD = projektová dokumentácia

VO = verejné obstarávanie

Ing. činnosť = Inžinierska činnosť

Zdroj: Odhad vypracovaný v spolupráci s MÚ Žilina  
■ Harmonogram činností  
■ Otvorenie areálu

**Kľúčovým momentom pre začatie projektu je vyriešiť jeho financovanie.**

**MÚ Žilina bude musieť spraviť v krátkom čase rozhodnutie, akou formou bude projekt financovaný.**

**Predpokladom je, že investor bude nájdený v 1Q 2016.**

**Kľúčový a zároveň rizikový míľnik je vydanie územného rozhodnutia a samotný tender na zhotoviteľa, kde je riziko odvolania, resp. zdržanie počas verejného obstarávania.**

**Je možné predpokladať kolaudáciu objektov koncom 4Q 2018, resp. začiatkom 1Q 2019.**

### Komentár k časovému harmonogramu

Vychádzali sme z doteraz známych predpokladov, avšak ich dodržanie je ovplyvnené mnohými faktormi. Na základe komunikácie s MÚ Žilina je kľúčovým termínom začatia projektu jeho financovanie. Za účelom úspešnej realizácie projektu navrhujeme vypracovať technickú štúdiu realizovateľnosti a finančnú štúdiu realizovateľnosti. Výsledky a odporúčania uvedených štúdií budú patriť k základným predpokladom na začatie realizácie projektu.

Hľadanie investora:

- Aktívne vyhľadávanie potenciálnych investorov priamo mestom Žilina alebo skúseným partnerom, resp. prezentáciou projektu na ciele organizovanej konferencii.

Technická štúdia realizovateľnosti:

- Určuje, za akých podmienok je realizácia projektu technicky realizovateľná a definuje štandardy technického riešenia (analýza počtu miest na sedenie jednotlivých športovísk a pod.).
- Identifikuje výdavky (investičné, prevádzkové), ktoré priamo súvisia s realizáciou projektu.

Finančná štúdia realizovateľnosti projektu zahŕňa:

- Odhad nákladov na výstavbu, prevádzku a marketing jednotlivých komponentov projektu, finančné posúdenie projektu, vypracovanie prípadovej štúdie s cieľom naplniť strategické ciele a posúdiť jednotlivé varianty riešenia športového areálu (návrh biznis modelu pre športový areál, stanovenie rentability a návratnosti projektu, návrh prevádzkového modelu).
- Vytvorenie 2-3 scenárov finančných modelov vrátane posúdenia investičnej náročnosti.

**Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie a vydanie územného rozhodnutia** – odhadovaný čas na vypracovanie dokumentácie sú 3 mesiace, následne 4 mesiace na vydanie územného rozhodnutia (t.j. 3Q 2016). Navrhujeme aktívnu komunikáciu s účastníkmi konania počas spracovania dokumentácie, aby sa predišlo k odvolaniu, počas územného konania. Súčasne navrhujeme vypracovať aj vplyv stavby na životné prostredie – EIA.

**Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie a vydanie stavebného povolenia** – odhadovaný čas na vypracovanie dokumentácie sú 3 mesiace, po ktorej sa predpokladajú 3 mesiace na vydanie stavebného povolenia, t.j. 4Q 2016.

**Realizačná dokumentácia** – odhadovaný čas na vypracovanie dokumentácie sú 3 mesiace.

**Tender na zhotoviteľa** – odhadovaný čas na verejné obstarávanie je 8 týždňov.

**Výstavba** – začiatok samotnej výstavby odhadujeme na 3Q 2017 s dĺžkou výstavby 18 mesiacov.

**Kolaudácia** – odovzdanie stavby do prevádzky.

### Nami navrhovaný koncept projektu:

- **Hotel** vrátane konferenčných miestností, reštaurácie s výhľadom na Váh a detské ihrisko
- **Reštaurácia** s terasou v blízkosti interiérových športovísk s výhľadom na Váh
- **Zimný štadión** s tribúnou
- **Plaváreň** s tribúnou vrátane detského bazéna a toboganu
- **2 multifunkčné ihriská** 1x tréningové, 1x s tribúnou
- **Tanečná sála**
- **Fitness**
- **Wellness**
- **Tenisové kurty** vonkajšie aj vnútorné
- **Atletická dráha** s tribúnou

### Zistenia a odporúčania:

- Na základe momentálnej situácie a informácií, ktoré sme získali od mesta Žilina predpokladáme, že projekt by priniesol mestu mnohé výhody. Na jednej strane by zvýšil záujem obyvateľov Žiliny a blízkeho okolia o šport a na druhej strane by prilákal do regiónu športovcov z celého Slovenska, ale aj zo zahraničia, čím by prispel aj k rozvoju turistického ruchu v regióne.
- Z hľadiska realizovateľnosti a prevádzky odporúčame výstavbu celého areálu v jednom čase. Rovnako odporúčame žiadať príslušný stavebný úrad o povolenie na všetky objekty naraz, tzn. nežiadať o povolenia na etapy.
- Zhodnotili sme súčasný počet, druh a stav športovísk v Žiline, vzhľadom na počet obyvateľov a celosvetové trendy, a navrhovali by sme nasledovné **zmeny vo vzťahu ku konceptu projektu**:
  - **Objekt pod jednou strechou**: navrhujeme, aby sa celý projekt nachádzal v jednom objekte, čím sa znížia stavebné náklady a zároveň sa zabezpečí komfort pre návštevníkov areálu, ktorí budú môcť prechádzať v rámci areálu medzi športovými aktivitami tzv. suchou nohou.
  - **Hotel**: navrhujeme zväziť výstavbu hotelu vrátane konferenčných miestností, ktorý by bol súčasťou objektu, aby bol zachovaný, v súčasnej dobe nevyhnutný, komfort. Takto by bolo možné prilákať do areálu športové kluby, zväzy, školy a tímy na sústredenia a to nielen zo Slovenska ale aj zo zahraničia. A zároveň by sa mohol stať areál aj lákadlom pre športovcov a rodiny, ktorí by ho využívali na rekreačné účely.
  - **Wellness**: navrhujeme do projektu doplniť priestory, kde by sa návštevníci areálu mohli po športových aktivitách zregenerovať. Jednalo by sa o priestory s vírivkou, saunami a masážnymi priestormi.
  - **Tanečná tréningová sála**: navrhujeme do projektu doplniť zrkadlovú sálu, kde by sa mohli konať rôzne cvičenia (pre matky s deťmi, pre tehotné, pre seniorov, aerobik, pilates, joga a podobne), tanečné krúžky a kurzy pre deti aj dospelých.
  - **Skatepark**: navrhujeme zameniť časť projektu, kde by mal byť skatepark s inými aktivitami, keďže ten je už zahrnutý do projektu Šport Park, ktorý by sa mal realizovať do konca roku 2016 (viď str. 38).
  - **Plaváreň**: keďže už existujúce kúpalisko v meste je v prevádzke len 2 mesiace v roku, vzhľadom na poveternostné podmienky (viď str. 8), odporúčame, aby navrhované bazény spolu s toboganom boli zastrešené. Časť z priestoru, kde mali byť vonkajšie bazény, by sa zachovala pre letné mesiace ako zelená plocha, ktorú by mohli návštevníci využívať na opaľovanie a bola by prepojená s interiérovými bazénmi otváracími presklenými dverami (pre celoročné využitie). Táto zelená plocha s kríkovou a inou sadovou úpravou by opticky dotvárala a zväčšovala priestory a vytvárala by prepojenie s prírodou.

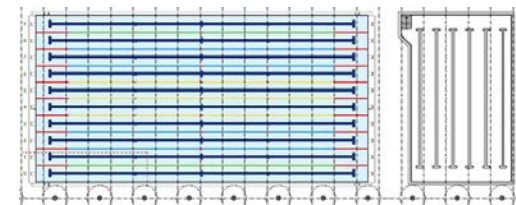
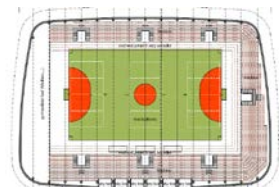
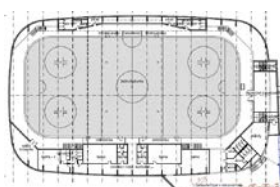


Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIS

### Nami navrhovaný koncept projektu:

- **Hotel** vrátane konferenčných miestností, reštaurácie s výhľadom na Váh a detské ihrisko
- **Reštaurácia** s terasou v blízkosti interiérových športovísk s výhľadom na Váh
- **Zimný štadión** s tribúnou
- **Plaváreň** s tribúnou vrátane detského bazéna a toboganu
- **2 multifunkčné ihriská** 1x tréningové, 1x s tribúnou
- **Tanečná sála**
- **Fitness**
- **Wellness**
- **Tenisové kurty** vonkajšie aj vnútorné
- **Atletická dráha** s tribúnou

- **Tribúny:** projekt uvažuje s viacerými športoviskami, ktoré rátajú aj s tribúnami pre divákov (variant B).
  - Vzhľadom na to, že momentálne existujúci **zimný štadión** má kapacitu 6 500 miest a návštevnosť na zápasoch v extralige je v priemere 15%, avšak na podujatie príde maximálne 1 000 návštevníkov. Preto predpokladáme, že hľadisko s počtom návštevníkov 980 je postačujúce.
  - **Plaváreň** počíta s tribúnou pre 534 divákov a takisto predpokladáme, že je vhodne navrhnutý počet miest na sedenie.
  - Športová hala má dve **samostatné multifunkčné ihriská**, pri hlavnom ihrisku je hľadisko s kapacitou 1 340 divákov a druhé je tréningové, bez tribúny. Vo variante A je jedna hlavná plocha s kapacitou hľadiska 1 500 – 2 000 divákov. Navrhujeme porovnať využiteľnosť oboch športových hál a ich ekonomické zhodnotenie v technickej štúdii realizovateľnosti.
  - **Pre atletickú dráhu** nie je presne určená kapacita hľadiska. Atletickú dráhu je možné využiť nielen pri príležitosti športových atletických súťaží a podujatí, ale aj na organizáciu väčších koncertov pod holým nebom.
  - Navrhujeme upresniť presný počet miest na sedenie v ďalšom kroku a to v technickej štúdii realizovateľnosti. Bude potrebné špecifikovať náklady na výstavbu 1 sedadla v porovnaní s využiteľnosťou navrhovanej kapacity, či už na športové podujatia rôzneho charakteru (klubové, miestne, národné, medzinárodné súťaže, exhibície), koncerty alebo iné spoločensko–kultúrne podujatia.
- **Geotermálne vrt:** navrhujeme urobiť podrobnejší geotermálny prieskum a následne geotermálny vrt, či nie je na danom území vhodný geotermálny prameň, ktorý by sa dal využiť prioritne na účely plavárne, resp. či sa na území nenachádza zdroj vody, ktorý by sa mohol využiť na účel nielen plavárne, ale aj ľadovej plochy, zavlažovania a pod..
- Navrhujeme začať rokovania so spoločnosťou **Sport Park s.r.o.** ohľadom zmeny konceptu projektu, ktorý by mali dokončiť v roku 2016 a ktorý sa nachádza v rozostavanej podobe a mal by obsahovať aj 2 ľadové tréningové plochy. Cieľom diskusií by malo byť upraviť projekt na 1 ľadovú plochu vzhľadom na už existujúce 2 ľadové plochy v meste, ktoré sú po kompletnej rekonštrukcii. Po dokončení oboch projektov by tak mestu Žilina pribudli ďalšie 3 ľadové plochy a to by, aj pri súčasnej vyťaženosti 75-100%, bolo vzhľadom na počet obyvateľov približne 84 000 neprimerane veľa. Avšak je tu zrejmý potenciál pre ďalšie 2 ľadové plochy, keďže hodiny určené pre verejnosť sú maximálne vyťažené, podľa informácií poskytnutých z MÚ Žilina. Rovnako MÚ Žilina registruje vysoký záujem zo strany 3 krasokorčuľarských klubov a hokejového klubu s mládežníckymi oddielmi. Ľadová plocha môže byť využívaná aj na kurzy korčuľovania pre verejnosť, materské škôlky a školy, pre amatérskych hokejistov, pre hokejové amatérske ligy a pod..



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ

### Nami navrhovaný koncept projektu:

- **Hotel** vrátane konferenčných miestností, reštaurácie s výhľadom na Váh a detské ihrisko
- **Reštaurácia** s terasou v blízkosti interiérových športovísk s výhľadom na Váh
- **Zimný štadión** s tribúnou
- **Plaváreň** s tribúnou vrátane detského bazéna a toboganu
- **2 multifunkčné ihriská** 1x tréningové, 1x s tribúnou
- **Tanečná sála**
- **Fitness**
- **Wellness**
- **Tenisové kurty** vonkajšie aj vnútorné
- **Atletická dráha** s tribúnou

- **Parkovanie:** je potrebné dopracovať detailnejšie, či počet parkovacích miest je postačujúci vzhľadom na kapacitu športovísk a charakter podujatí, ktoré majú potenciál byť v danom areáli organizované. Navrhujeme, aby parkovisko bolo umiestnené pri hlavnej cestnej komunikácii tak, aby nebránilo v panoramatickom výhľade na Váh a pohorie za ním.
- Projekt je napojený na MHD v Žiline, avšak po uvedení do prevádzky bude potrebné spoje posilniť. Takisto je možné využiť existujúci systém MHD a Žilinský regionálny integrovaný dopravný systém na prezentáciu a propagáciu projektu napr. formou zliav na vstupy po preukázaní sa cestovným lístkom.
- Odporúčame **spoluprácu s VÚC**, ktorý vlastní pozemky s rozlohou 22 745 m<sup>2</sup>. V prípade dohody by mohol byť areál rozšírený o tieto pozemky a tak by vznikol priestor pre hotelovú časť vrátane konferenčných priestorov, reštaurácie a detského ihriska.
- Odporúčame osloviť primátorov najbližších miest Bytča a Kysucké Nové Mesto a navrhnúť im možnosť podieľať sa na financovaní projektu AŽIŠ, prípadne dohodnúť inú formu spolupráce.
- Keďže sa jedná o projekt so spádovou oblasťou, ktorá zahŕňa všetky okresy Žilinského kraja s počtom takmer 700 tis. obyvateľov, odporúčame propagovať projekt AŽIŠ aj v spolupráci s VÚC Žilina.
- Odporúčame **spolupracovať s národnými športovými zväzmi ako sú** Slovenský zväz ľadového hokeja, Slovenská plavecká federácia, Slovenský atletický zväz, Slovenská basketbalová asociácia, Slovenský zväz hádzanej, Slovenská volejbalová federácia atď., aby sa vrcholoví športovci a samotné športové kluby, či reprezentácie vedeli dlhodobo pripravovať v budúcom Areáli Žilinského športu, ktorý by poskytol vhodné podmienky na prípravu a regeneráciu športovcov. Samotné jednotlivé zápasy reprezentácie by boli vhodným miestom pre zápasy v multifunkčnej hale, v plaveckej aréne, či na atletickej dráhe.
- Odporúčame **spolupracovať so SOV** (Slovenský olympijský výbor), ktorý podporuje národných reprezentantov pre účely reprezentácie na Olympijských hrách.



Zdroj: Architektonická štúdia, projekt AŽIŠ

### Nami navrhovaný koncept projektu:

- **Hotel** vrátane konferenčných miestností, reštaurácie s výhľadom na Váh a detské ihrisko
- **Reštaurácia** s terasou v blízkosti interiérových športovísk s výhľadom na Váh
- **Zimný štadión** s tribúnou
- **Plaváreň** s tribúnou vrátane detského bazéna a toboganu
- **2 multifunkčné ihriská** 1x tréningové, 1x s tribúnou
- **Tanečná sála**
- **Fitness**
- **Wellness**
- **Tenisové kurty** vonkajšie aj vnútorné
- **Atletická dráha** s tribúnou

- KPMG, vychádzajúc z vykonanej marketingovej analýzy, ale primárne z identifikovaných skutočností akými sú pozitívny vplyv športu na prevenciu a liečbu populačných chorôb, vplyv športu na formovanie charakteru a na telesný a duševný vývoj detí a mládeže, pozitívne dopady športovísk na rozvoj turizmu v meste a regióne, multiplikačný efekt športu a vplyv na ekonomiku firiem a zároveň verejného rozpočtu resp. rozpočtu samosprávy, ďalej vychádzajúc z identifikovaných kľúčových predpokladov pre úspech projektu, z porovnania plánovaných variantov športových areálov a za predpokladu naplnenia všetkých - v tomto dokumente uvedených - skutočností, hodnotí investičný zámer mesta Žilina pozitívne a odporúča predstaviteľom mesta pokračovať v realizácii ďalších projektových krokov na ceste k vybudovaniu Areálu Žilinského Športu (AŽIS).
- KPMG si dovoľuje v súvislosti s realizáciou ďalších krokov, ktoré sú potrebné k definitívnemu a hlavne kvalifikovanému rozhodnutiu o vybudovaní Areálu Žilinského Športu (AŽIS) odporučiť mestu Žilina vypracovanie nasledovných kľúčových podporných dokumentov:
  - Technická štúdia realizovateľnosti;
  - Finančná štúdia realizovateľnosti.
- V tejto súvislosti si KPMG ešte dovoľuje upozorniť, že posudzovanie projektu vrátane objemu investície len z čisto komerčného hľadiska sa pri tomto type projektov považuje za málo vyvážené. K finálnemu rozhodnutiu sa v takýchto prípadoch berú do úvahy aj ďalšie ciele, a to hlavne ciele vo verejnom záujme (mesto, región, štát).





*cutting through complexity™*

© 2015 KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a člen KPMG, siete nezávislých firiem pridružených ku KPMG International Cooperative, právnickej osobe registrovanej vo Švajčiarsku. Všetky práva vyhradené. Vytlačené na Slovensku.

KPMG názov, logo a „cutting through complexity“ sú registrovanými obchodnými známkami alebo obchodnými známkami KPMG International.



*cutting through complexity™*

## Finančná štúdia uskutočniteľnosti

## Areál žilinského športu

Bratislava, apríl 2016



## Dôverné

Ing. Igor Choma  
Primátor  
Mesto Žilina  
Námestie obetí komunizmu 1  
011 31 Žilina

11.04.2016

Vážený pán primátor Choma,

predkladáme Vám Finančnú štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá je určená na podporu ideového zámeru Areál žilinského športu.

Pri vypracovávaní Štúdie bola použitá naša expertíza vo forme tzv. benchmarkov t.j. porovnaní podobných projektov vo forme lokálnych špecifik, ktoré sme citlivo a odborne zohľadnili.

Jednotlivé kapitoly štúdie obsahujú rozpočet projektu, zdroje príjmov, prevádzkové náklady a prevádzkovú výkonnosť.

KPMG Slovensko spol. s r.o.  
Management Consulting  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax +421 (0)2 59 98 42 22

KPMG, vychádzajúc z vykonanej analýzy, z identifikovaných kľúčových predpokladov pre úspech projektu, z porovnania plánovaných variantov športových areálov a za predpokladu naplnenia všetkých v tomto dokumente uvedených skutočností, odporúča mestu Žilina pokračovať v realizácii ďalších projektových krokov na ceste k vybudovaniu Areálu žilinského Športu (AŽIŠ).

Radi by sme zdôraznili, že táto štúdia je určená len do rúk adresátov a nesmie byť odovzdaná ďalej, ani akokoľvek poskytovaná tretej strane. Tento dokument by nemal byť citovaný či inak zmieňovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o.

S úctou,



Mgr. Peter Borák

Prácu na projekte sme začali dňa 02.02.2016 a ukončili 11.04.2016. Od tohto dátumu sme neurobili akékoľvek aktualizácie tohto dokumentu o akékoľvek ďalšie udalosti či okolnosti.

V priebehu prípravy tejto štúdie sme sa spoliehali na primárne aj sekundárne zdroje informácií. Primárne zdroje predstavovali predovšetkým podklady a interview poskytnuté zástupcami Mesta Žilina. Absolvovali sme tiež riadené konzultácie a stretnutia, ktoré nám poskytli ďalšie zdroje informácií.

Všetky informácie, ktoré sme v priebehu realizácie projektu od zástupcov Mesta Žilina obdržali, sme považovali za aktuálne a v súčasnosti platné. Voči poskytnutým informáciám sme aplikovali štandardný profesionálny kritický úsudok, avšak neskúmali sme pravdivosť a vhodnosť zdrojov pre tieto informácie. Dokumenty obdržané od zástupcov Mesta Žilina sme považovali za obsahovo správne.

Ďalej sme čerpali z legislatívnych podkladov a zo štúdie KPMG „Konceptia financovania športu v Slovenskej republike“. Vstupné dáta sme získali aj zo Štatistického úradu SR, Slovenského športového portálu, internetového portálu Mesta Žilina, architektonických štúdií Areálu žilinského športu a v neposlednom rade sme využili databázy a skúsenosti odborníkov spoločnosti KPMG.

Tento dokument sa odvoláva na „Analýzu KPMG.“; ide o prípady, keď sme vykonali určité analytické procedúry na základe dostupných informácií, aby sme boli schopní prezentovať výsledné dáta. Avšak nemožno vylúčiť prípadné nezrovnalosti či skreslenie informácií, spôsobené zámerným poskytnutím nepravdivých dát zdrojovými subjektmi.

Radi by sme upozornili, že projekt svojim zameraním ani typom projektových aktivít, ktoré KPMG vykonalo nepredstavoval audit alebo obdobné služby, či už v rámci slovenských alebo medzinárodných účtovných štandardov alebo akýchkoľvek iných účtovných štandardov. Obsah tejto správy nemôže byť chápaný ako výrok audítora.

Musíme zdôrazniť, že vykonané kalkulácie uvedené v tomto dokumente sú závislé na pretrvávajúcej platnosti predpokladov, na ktorých sú naše závery postavené. Odporúčame, aby predpoklady a ich platnosť boli v budúcnosti podľa potreby znovu overené a aktualizované v závislosti na meniacu sa situáciu v SR a vývoji relevantných segmentov. Za budúce zmeny vykonaných kalkulácií preto nemôžeme niesť zodpovednosť.

**Tento dokument je určený iba pre účely adresáta a nemal by byť citovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o., okrem prípadov súvisiacich s vlastnou realizáciou predmetného projektu.**

<b>ADR</b>	Priemerná cena za predanú izbu (Average Daily Rate)
<b>AŽIŠ</b>	Areál žilinského športu
<b>DPH</b>	Daň z pridanej hodnoty
<b>DVFÚ</b>	Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba, jeden z modelov PPP
<b>EBITDA</b>	Prevádzkový zisk pred úrokmi, zdanením a odpismi
<b>EUR</b>	Oficiálna mena Európskej Únie (EURO)
<b>IIHF</b>	Medzinárodná hokejová federácia
<b>IRR</b>	Vnútorná miera výnosnosti (Internal Rate of Return)
<b>m<sup>2</sup></b>	Štvorcový meter
<b>MŠVVaŠ SR</b>	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky
<b>PPP</b>	Verejno-súkromné partnerstvo (Public Private Partnership)
<b>RevPAR</b>	Priemerná cena za dostupnú izbu (Revenue per Available Room)
<b>SZC</b>	Slovenský zväz cyklistiky
<b>tis.</b>	Tisíce
<b>TZB</b>	Technické zariadenie budov
<b>UCI</b>	Medzinárodná cyklistická federácia

**Kontaktné osoby KPMG na Slovensku v súvislosti s projektom sú:**

**Peter Borák**  
**Partner**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 902  
Mob.: +421 905 608 608  
pborak@kpmg.sk

**Rastislav Nemec**  
**Riaditeľ**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 913  
Mob.: +421 918 912 076  
memec@kpmg.sk

	<b>Strana</b>
<b>1. Manažérske zhrnutie</b>	<b>5</b>
<b>2. Ciele projektu Areál žilinského športu</b>	<b>9</b>
<b>3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie</b>	<b>11</b>
<b>4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu – Rozpočet stavby</b>	<b>21</b>
<b>5. Návrh biznis modelu Areálu žilinského športu</b>	<b>27</b>
<b>6. Návrh prevádzkového modelu Areálu žilinského športu</b>	<b>36</b>
<b>7. Zdroje príjmov Areálu žilinského športu</b>	<b>43</b>
<b>8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu</b>	<b>73</b>
<b>9. Návrh finančného modelu Areálu žilinského športu</b>	<b>83</b>
<b>10. Analýza podnikateľských a finančných rizík projektu</b>	<b>88</b>
<b>11. Prílohy</b>	<b>94</b>



*cutting through complexity™*

# 1. Manažérske zhrnutie

### Zhrnutie

#### 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 (AŽIŠ). AŽIŠ je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nie len mestského športoviska, ale svojim rozsahom sa môže stať aj celoslovenským areálom športu, ktorý môžu vyžívať profesionáli športovci na prípravu a sústreďovania ako aj rekreační športovci na oddych a relaxáciu.
- 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 (SO01 – športová hala a SO05 – cyklistická hala) 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;
- Väčšia časť pozemkov pod cyklistickou halou nie je majetkom mesta Žilina, je v súkromnom vlastníctve. V tejto štúdií sme neuvažovali s výkupom, resp. majetkoprávnym vysporiadaním týchto pozemkov.

#### Rozpočet projektu

- Investičný odhad stavebných nákladov bol vypočítaný na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. z roku 2015, ktorý je uvedený v katalógu rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov;
- Rozpočtové ukazovatele RUSO sú spracované z konkrétnych rozpočtov už realizovaných stavebných objektov a tým je možné stanoviť orientačnú cenu objemovou metódou, kde celková cena je stanovená ako súčin množstva vybranej účelovej jednotky (napr.: m2 zastavanej plochy, m3 obostavaného priestoru, m dĺžky vedenia) a jednotkovej ceny príslušného rozpočtového ukazovateľa;
- Celkové náklady na vybudovanie areálu Žilinských športov sú vo výške 59,1 mil. EUR bez DPH. V cene sú všetky stavebné objekty k vybudovaniu areálu, tzn. budovy, technológie, komunikácie, inžinierske siete, atď. Z celkových nákladov rozpočet športovej infraštruktúry je 51,6 mil. EUR, čo predstavuje 87% z celkových nákladov.



## Zhrnutie

## Prevádzkový a finančný model

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta sa ako jediná možná forma financovania projektu AŽIŠ javí financovanie prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, ktorú predpokladáme na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
  - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
  - V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
  - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, 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, striech, budov a zariadení areálu;
  - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
  - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- Prevádzka areálu nebude súčasťou PPP zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
- Pre účely tejto Štúdie uskutočniteľnosti sa predpokladá pokrytie riadiacich činností štadióna vlastným manažérskym tímom. Za účelom maximalizácie ziskového potenciálu AŽIŠ a výberu najoptimálnejšieho modelu, ktorý by zabezpečil efektívnu a hospodárnu prevádzku, odporúčame 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.

### Zhrnutie

#### Zdroje príjmov AŽIŠ – 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 sústreduj, 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 výstavy, konferencie, alebo 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, stredne veľkých a veľkých podujatí v konferenčnej miestnosti.
- Tretím zdrojom príjmov pre AŽIŠ predstavujú doplnkové služby. Štúdia zahŕňa príjmy z wellness, stravovacích zariadení (reštaurácia a bufety), 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 ukázala konkurencieschopnosť a 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.

#### Sumár prevádzkovej výkonnosti – Zhrnutie

- Najväčšími zdrojmi príjmov zo športových areálov sú plavecká hala (0,3 – 0,4 mil. EUR ročne) a hokejová hala (0,2 – 0,3 mil. EUR ročne);
- Výnosy z ubytovania sú očakávané na úrovni 0,1 – 0,3 mil. EUR ročne. Očakávané výnosy zo stravovania v reštaurácii a bufetoch sa odhadujú na úrovni 0,2 – 0,3 mil. EUR ročne;
- Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá očakávanú úroveň celkových príjmov 1,3 – 1,8 mil. EUR v 1. roku a 1,6 – 2,2 mil. EUR v 5. roku.
- Štúdia predpokladá, že AŽIŠ bude riadený vlastným manažérskeým 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. EUR ročne počas prvých piatich rokov. K týmto nákladom treba navyše pripočítať aj marketingové náklady na aktivity súvisiace s otvorením prevádzky (0,2 mil. EUR) a prijatie pracovníkov do trvalého pracovného pomeru pred otvorením (0,4 mil. EUR). 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;
- Výsledkom analýzy finančnej výkonnosti je ukazovateľ EBITDA t.j. prevádzkový zisk pred úrokmi, zdanením a odpismi. Celková EBITDA AŽIŠ sa očakáva na úrovni -150 tis. EUR v 1. roku a -32 tis. EUR v 5. roku pri optimistickom scenári a -558 tis. EUR v 1. roku a -497 tis. EUR v 5. roku pri pesimistickom scenári;
- V PPP modeli predpokladáme pri očakávanej výške kapitálových výdavkov 59 mil. EUR 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%;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, t.j. mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi, v rozsahu 4,9 – 6,0 mil. EUR ročne.



*cutting through complexity™*

## 2. Ciele projektu Areál žilinského športu

## 2.1 Ciele projektu

### Medzi najvýznamnejšie ciele a prínosy AŽIŠ pre mesto Žilina patria:

#### Spoločenská integrácia bez ohľadu na vek, pohlavie a národnosť

- Možnosť uplatnenia v rovnakých činnostiach pre mužov, ženy, mladých, starších, zdravých aj zdravotne postihnutých jedincov pochádzajúcich zo slabších sociálnych pomerov alebo prisťahovalcov z iných krajín je jedným z pilierov modernej spoločnosti.

#### Kolektívne združovanie a spolupráca

- Spoločenský charakter športovania vytvára pocit súdržnosti a má potenciál posilniť spoluprácu medzi jedincami, ktorá sa zo športoviska presunie aj do iných ekonomicko-spoločenských oblastí vrátane zamestnania.

#### Prevenencia nežiadúceho správania sa v spoločnosti

- Rešpekt voči kolektívu, disciplína, dodržiavanie pravidiel hry a férové správanie vedie k prevencii kriminálnych deliktov.

#### Rozvoj turizmu

V posledných rokoch sa rozvinul pojem **športový turizmus**, ktorý možno definovať ako cestovanie za účelom účasti na športovom podujatí mimo svojho regiónu, a to buď ako divák alebo priamo ako súťažiaci. Odhaduje sa, že v celosvetovom meradle tento sektor cestovného ruchu ročne vytvára asi 600 mld. USD.

Podľa typu podujatia rozlišujeme tzv. „hard“ turizmus, ktorý motivuje návštevníkov zúčastniť sa vrcholových podujatí ako sú napr. Juniorské Majstrovstvá sveta v hokeji a „soft“ turizmus, pri ktorom je motiváciou cestovateľov vykonávať rekreačnú pohybovú aktivitu. Špeciálnou kategóriou je turizmus za účelom stretnúť známu športovú osobnosť ako napr. Petra Sagana.

Atraktivitu AŽIŠ aj mesta zvýši organizovanie:

- Vrcholových športových podujatí
- Exhibičných zápasov
- Kultúrnych podujatí – organizovanie koncertov, vyhlasovanie výsledkov ankieta a súťaží, recepcií atď.

Možno taktiež očakávať, že sa zvýši návštevnosť aj iných turistických atrakcií v regióne a spokojní turisti sa budú opakovane vracat'.

#### Rast mikro-ekonomiky

Šport a aktivity súvisiace so športom vyvolávajú potrebu ďalších služieb, tovaru a činností, ktoré vytvárajú nové pracovné príležitosti, rozhybu ekonomiku, záujem obyvateľov a prinesú reálne príjmy firmám, ako aj verejným rozpočtom.

Saldo výdavkov na spotrebu športu a následných príjmov obecného rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne.



*cutting through complexity™*

# **3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie**

### 3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie

## 3.1 Zásady funkčného a technického riešenia (1/2)

#### Stručný opis stavby

Predmetom riešenia projektovej dokumentácie je štúdia stavby: "Areál Žilinského športu – AŽIŠ, Žilina". Štúdia rieši návrh športového komplexu, ktorý pozostáva z multifunkčného objektu, atletického štadiónu, parkovacieho domu, cyklistickej haly a lodenice.

Územie určené pre výstavbu sa nachádza severne od mesta Žilina, z južnej strany je ohraničené riekou Váh, zo severnej strany ho ohraničuje komunikácia Budatín – Teplička nad Váhom - Dolná cesta. Pozemok sa nachádza na parcelách číslo: 951/1, 951/4, 951/5, 951/6, 951/19, 951/20, 951/21, 951/23, 951/28, 951/50, 951/51, 951/57, 951/61, 951/62, 951/63, 951/65, 951/69 KN. Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty a v ďalšej etape premostením z Ľavobrežnej komunikácie.

Multifunkčný objekt je navrhnutý s tromi samostatnými časťami – plavecká hala, hokejová hala, multifunkčná športová hala, samostatne je riešené hotelové ubytovanie s reštauráciou a cyklistická hala.

**Plavecká hala** pozostáva z dvoch plaveckých bazénov – dĺžka 50 m a 25 m, jedného skokanského bazéna, jedného doskokového bazéna pre tobogány a dvoch detských bazénov. Bazény spĺňajú požiadavky na konanie najvyšších medzinárodných súťaží. Súčasťou plavárne je hľadisko pre 1340 divákov, vodné svety, šatne, reštaurácia s rýchlym občerstvením pre 40 – 50 osôb, bufet s letnou terasou pre 100 osôb, predajne športových potrieb, zasadacia miestnosť a kancelárske priestory. Na 3. N.P. sa nachádzajú dve gymnastické haly – pre verejnosť a športové kluby, alternatívne posilňovne.

**Hokejová hala** má navrhnutú ľadovú plochu o veľkosti 56 x 26 metrov s hľadiskom pre 1305 divákov. Súčasťou sú šatne pre športovcov, trénerov a rozhodcov, reštaurácia s výhľadom na ľadovú plochu, hygienické a komunikačné priestory.

**Multifunkčná športová hala** má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 metrov spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futsal a florbal. Hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná pre volejbal a basketbal. Dve samostatne prístupné a oddelené hľadiská sú navrhnuté pre 2 x 1408 = 2816 divákov + mobilné skladacie tribúny pre 4 x 145 = 580 divákov, celkom pre 3396 divákov. V priestore haly sa nachádzajú dve samostatné reštaurácie s výhľadom na hracie plochy, šatne, hygienické priestory, dve samostatné tréningové miestnosti, zasadačka, kancelárie, pokladne, vstupné priestory a predajne športových potrieb.

Samostatnou časťou je hotelové ubytovanie s reštauráciou. Izby sú dvojlôžkové s možnosťou prístelky, počet izieb 44. Maximálny počet ubytovaných je 112 osôb. Kapacita reštaurácie je 120 osôb + letná terasa pre 30 osôb. Súčasťou hotela sú rokovacie a konferenčné priestory, jedna s kapacitou pre 50 – 80 osôb a dve miestnosti pre 15 a 20 osôb. Výmena vzduchu bude v objekte zabezpečená prirodzene – vetranie oknami a nútené – pomocou vzduchotechniky.

Parkovanie je zabezpečené v parkovacom dome s počtom parkovacích miest 666 a na troch parkoviskách pre 188 a 18 miest pre osobné automobily a parkovisko pre 10 autobusov.

Objekt bude napojený na inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektro rozvodnú sieť.

### 3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie

## 3.1 Zásady funkčného a technického riešenia (2/2)

#### Urbanistické a architektonické riešenie

Architektonické a urbanistické riešenie stavby multifunkčného objektu je podmienené charakterom stavby - jej účelom a funkciou. Objekt je navrhnutý s požiadavkou na minimalizáciu nákladov na výstavbu. Objekt má plochu 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.

#### Konštrukčné riešenie

Novostavba je navrhnutá v modulárnom systéme 8 m , nosná konštrukcia multifunkčnej haly bude oceľová s oceľovými strešnými väzníkmi. Základy tvoria monolitické základové pásy a pätky z prostého betónu a železobetónu. Na nosných stĺpoch budú osadené oceľové väzníky a väznice, ktoré budú tvoriť nosnú konštrukciu strechy, na ktorých bude osadená strešná konštrukcia tvorená trapézovými plechmi, tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek a hydroizoláciou. Objekt parkovacieho domu bude mať nosnú konštrukciu zo železobetónu, cyklistická hala z ocele.

#### Vplyv stavby, prevádzky a výroby na životné prostredie

Stavba a charakter prevádzky bude mať minimálny vplyv na životné prostredie. V katastrálnom území nie sú vyhlásené, ani sa nenachádzajú žiadne chránené územia prírody. Výstavbou nedôjde k záboru ornej pôdy.

Objekt bude napojený na inžinierske siete-vodovod, plyn, elektrorozvodnú sieť a kanalizáciu, zrážkové vody z odstavných plôch budú odvedené do kanalizácie prečistením cez odlučovač ropných látok.

## 3.2 Identifikácia umiestnenia objektu

Navrhovaný Areál žilinského športu sa nachádza na nezastavanom území medzi Dolnou ulicou a riekou Váh.

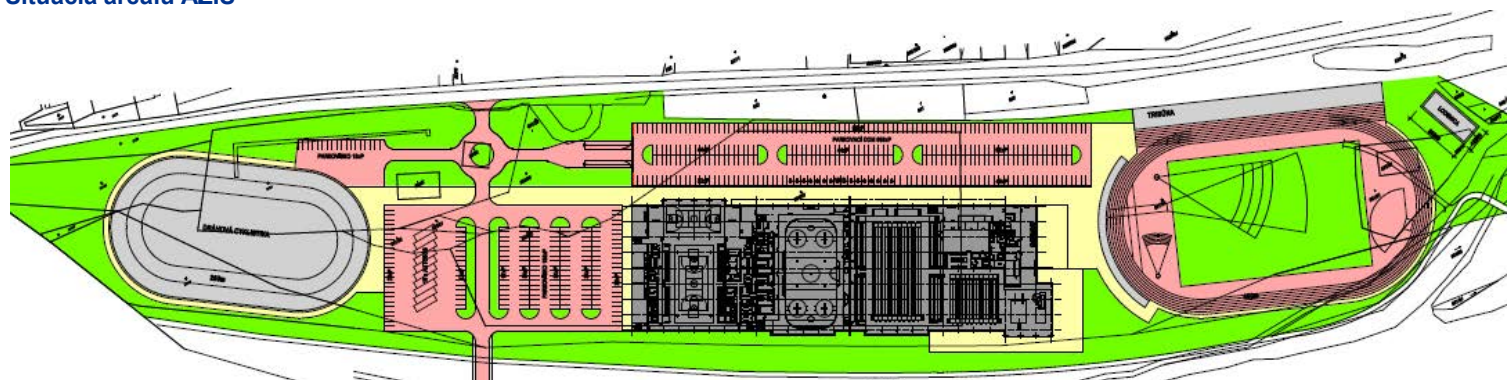
Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty a plánovaným premostením z ľavobrežnej komunikácie.

Orto-foto mapa areálu AŽIŠ



Zdroj: Google mapa

Situácia areálu AŽIŠ



Zdroj: KPMG



#### 3.3 Pohľady na areál

Severný pohľad na areál AŽIŠ



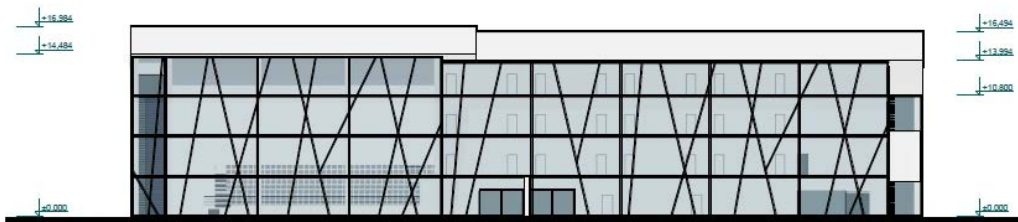
Zdroj: KPMG

Západný pohľad na areál AŽIŠ

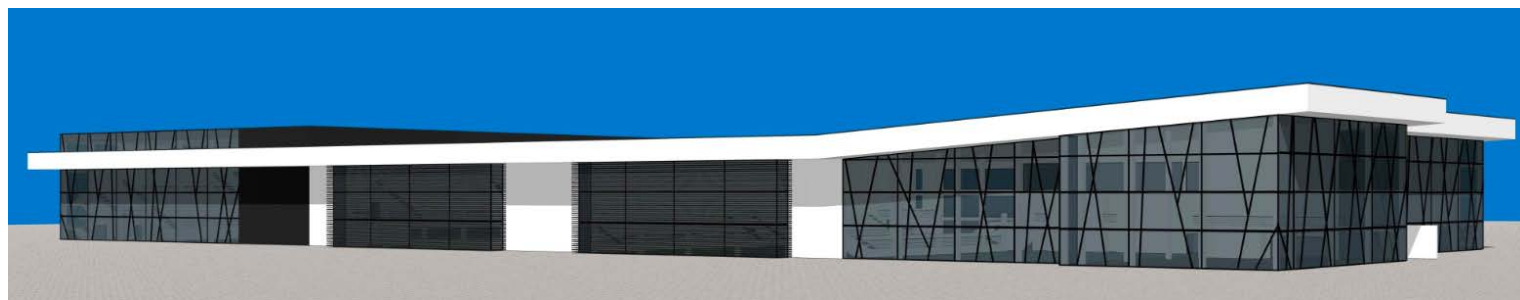


Zdroj: KPMG

Východný pohľad na areál AŽIŠ



Zdroj: KPMG

**3.4 Vizualizácie projektu (1/5)****Východný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG***Južný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG*

**3.4 Vizualizácie projektu (2/5)****Západný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG***Juhovýchodný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG*

Vizualizácia - interiér - multifunkčná športová hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - multifunkčná športová hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - hokejová hala



Zdroj: KPMG

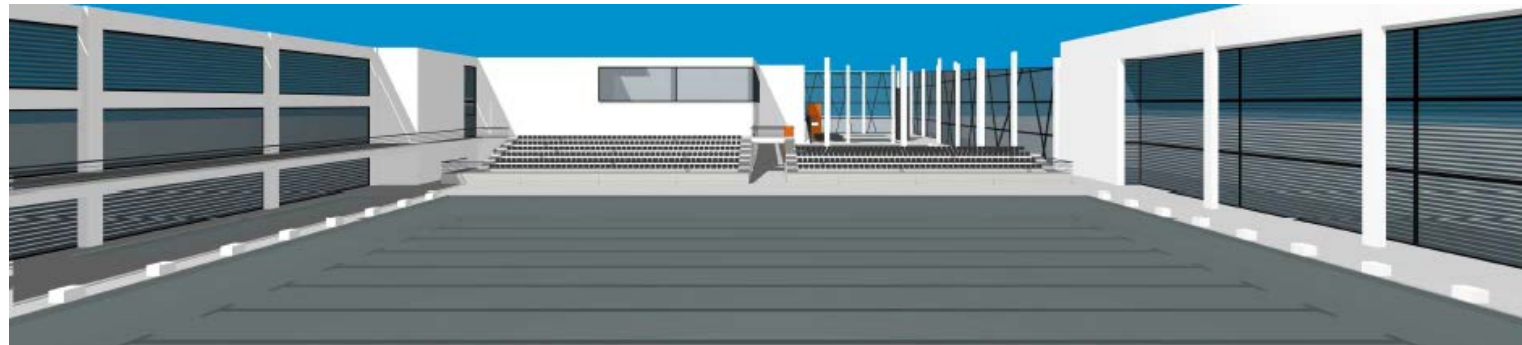
Vizualizácia - interiér - hokejová hala



Zdroj: KPMG

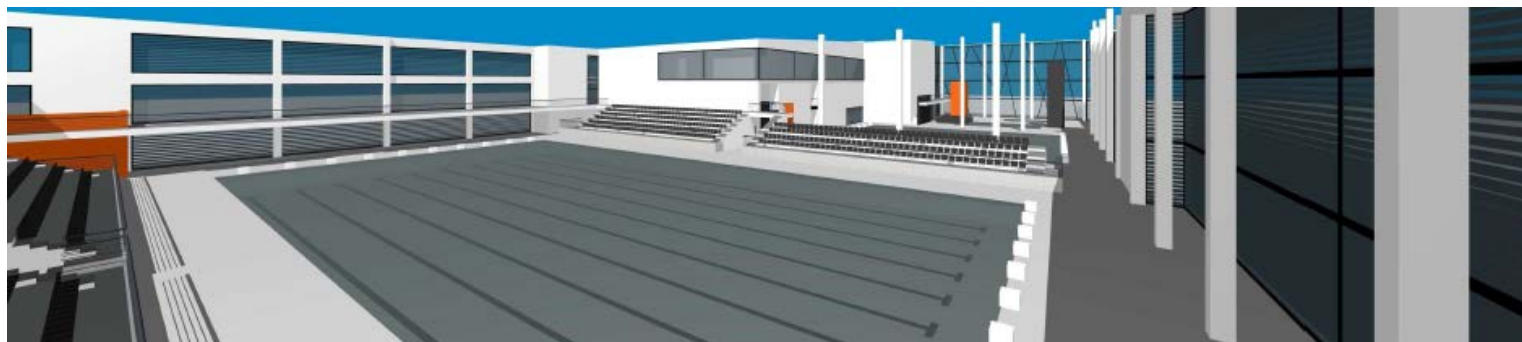
### 3.4 Vizualizácie projektu (5/5)

Vizualizácia - interiér - plavecká hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - plavecká hala



Zdroj: KPMG



*cutting through complexity™*

## 4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu

### 4.1 Celkový rozpočet nákladov

**Celkové náklady na  
vybudovanie Areálu  
žilinských športov sú vo  
výške 59,1 mil. EUR**

- Investičný odhad stavebných nákladov bol vypočítaný na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. z roku 2015, ktorý je uvedený v katalógu rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov;
- Rozpočtové ukazovatele RUSO sú spracované z rozpočtov konkrétnych, už realizovaných stavebných objektov a tým je možné stanoviť orientačnú cenu objemovou metódou, kde celková cena je stanovená ako súčin množstva vybranej účelovej jednotky (napr.: m<sup>2</sup> zastavanej plochy, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru, m dĺžky vedenia) a jednotkovej ceny príslušného rozpočtového ukazovateľa;
- V rozpočte stavebných nákladov sú kalkulované ceny technológií plaveckej a hokejovej arény.

Rozpočet stavebných nákladov - AŽIŠ		
Stavebný objekt	Stavba	Cena v EUR
SO 01	Multifunkčná športová hala	10 924 197
SO 01	Hokejová hala	9 902 088
SO 01	Plavecká hala	18 835 084
SO 01	Velodróm - Cyklistická hala	10 105 450
SO 02	Aletický štadión s tribúnou	1 552 550
SO 06	Lodenica	283 500
SO 01	Hotel	2 918 400
SO 03	Parkovací dom	2 614 584
SO 04	Komunikácie	1 342 200
SO 07	Prípojka NN a trafostanica	174 520
SO 08	Kanalizácia a ČOV	48 800
SO 09	Vodovod	31 200
SO 10	Plynovod	19 800
SO 11	Sadové úpravy	359 260
<b>Spolu</b>		<b>59 111 633</b>

#### Členenie stavby

Zdroj: KPMG

Súhrnný rozpočet nákladov - AŽIŠ		
Objekty	Cena	% podiel
Náklady na športovú infraštruktúru	51 602 869,00	87%
Doplnková funkcia - ubytovanie	2 918 400,00	5%
Infraštruktúra	4 590 364,00	8%
<b>Spolu v EUR</b>	<b>59 111 633,00</b>	<b>100%</b>

Zdroj: KPMG



Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú v hodnote **51 602 869 EUR** čo predstavuje **87%** z celkových nákladov.

- Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú vypočítané na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015;
- Rozpočet nákladov predstavuje **51 602 869 EUR** čo predstavuje 87% z celkových nákladov;
- Rozpočet nákladov na SO 01 (Multifunkčná športová hala, zimný štadión, plavecká hala) sú vo výške 42,6 mil. EUR;
- Náklady na SO 05 (Velodróom - Cyklistickú halu) sú vo výške 10,1mil. EUR;
- V športovej infraštruktúre sú zahrnuté nasledovné stavebné objekty:
  - Multifunkčná športová hala
  - Hokejová hala
  - Plavecká hala
  - Velodróom - Cyklistická hala
  - Atletický štadión
  - Lodenica

#### Rozpočet stavebných nákladov SO 01

Zjednodušené členenie stavby SO 01:	
Spodná stavba	2 051 269
Vrchná stavba	27 317 096
TZB	12 071 405
Technológia	1 140 000
<b>Súčet nákladov</b>	<b>42 579 769</b>

Zdroj: KPMG

#### Rozpočet stavebných nákladov SO 05

Zjednodušené členenie stavby SO 05:	
Spodná stavba	573 990
Vrchná stavba	7 510 370
TZB	2 021 090
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 105 450</b>

Zdroj: KPMG

Celkové náklady na športovú  
infraštruktúra sú v hodnote

**51 602 869 EUR**

#### Rozpočet stavebných nákladov v členení na športovú infraštruktúru

Náklady na Multifunkčnú športovú halu	
Obostavaný priestor Multifunkčnej haly v m <sup>3</sup>	58 418,17
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	187,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 924 198</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Plaveckú halu	
Obostavaný priestor časť Plavecká hala v m <sup>3</sup>	97 793,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	188,00
Dodávka technológie bazénov	450 000,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>18 835 084</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Atletický štadión s tribúnou	
Obostavaný priestor tribúna v m <sup>3</sup>	2 925,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	126,00
Plocha štadióna v m <sup>2</sup>	14 800,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	80,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>1 552 550</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Hokejovú halu	
Obostavaný priestor Hokejovej haly v m <sup>3</sup>	41 958,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	236,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>9 902 088</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Velodróm - Cyklistickú halu	
Obostavaný priestor Cyklistickej haly v m <sup>3</sup>	89 428,76
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	113,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 105 450</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na lodenicu	
Obostavaný priestor lodenice v m <sup>3</sup>	1 620,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	175,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>283 500</b>

Zdroj: KPMG

**Celkové náklady na výstavbu hotela sú vo výške 2 918 400 EUR**

- Doplnková funkcia Areálu žilinského športu je hotel s kapacitou 100 lôžok;
- Celkové náklady na výstavbu upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 v hodnote 2 918 400 EUR

<b>Náklady na Hotel</b>	
Obostavaný priestor Hotela v m <sup>3</sup>	10 240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	285,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>2 918 400</b>

*Zdroj: KPMG*

### 4.4 Rozpočet nákladov: Infraštruktúra

Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry sú v hodnote 4 590 364 EUR.

- Medzi infraštruktúru Areálu žilinského športu patrí:
  - Parkovací dom
  - Komunikácie
  - Inžinierske siete (prípojka NN a trafostanica, kanalizácia a ČOV, vodovod, plynovod, sadové úpravy)
- Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry podľa upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 sú v hodnote 4 590 364 EUR.

#### Rozpočet stavebných nákladov - infraštruktúra

Náklady na Parkovací dom	
Obostavaný priestor Parkovací dom v m <sup>3</sup>	26 544,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	98,50
<b>Spolu v EUR</b>	<b>2 614 584</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Komunikácie	
Plocha komunikácii v m <sup>2</sup>	9 530,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	80,00
Plocha chodníkov v m <sup>2</sup>	8 920,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	65,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>1 342 200</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na prípojku NN a trafostanicu	
Dĺžka prípojky a prívodov k objektom v m	1 080,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	69,00
Trafostanica	100 000,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>174 520</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na kanalizáciu a ČOV	
Dĺžka kanalizačnej trasy v m	240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	140,00
ČOV	15 200,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>48 800</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na vodovod	
Dĺžka vodovodnej trasy v m	390,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	80,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>31 200</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na plynovod	
Dĺžka plynovodu v m	220,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	90,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>19 800</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na sadové úpravy	
Plocha sadových úprav v m <sup>2</sup>	25 300,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	14,20
<b>Spolu v EUR</b>	<b>359 260</b>

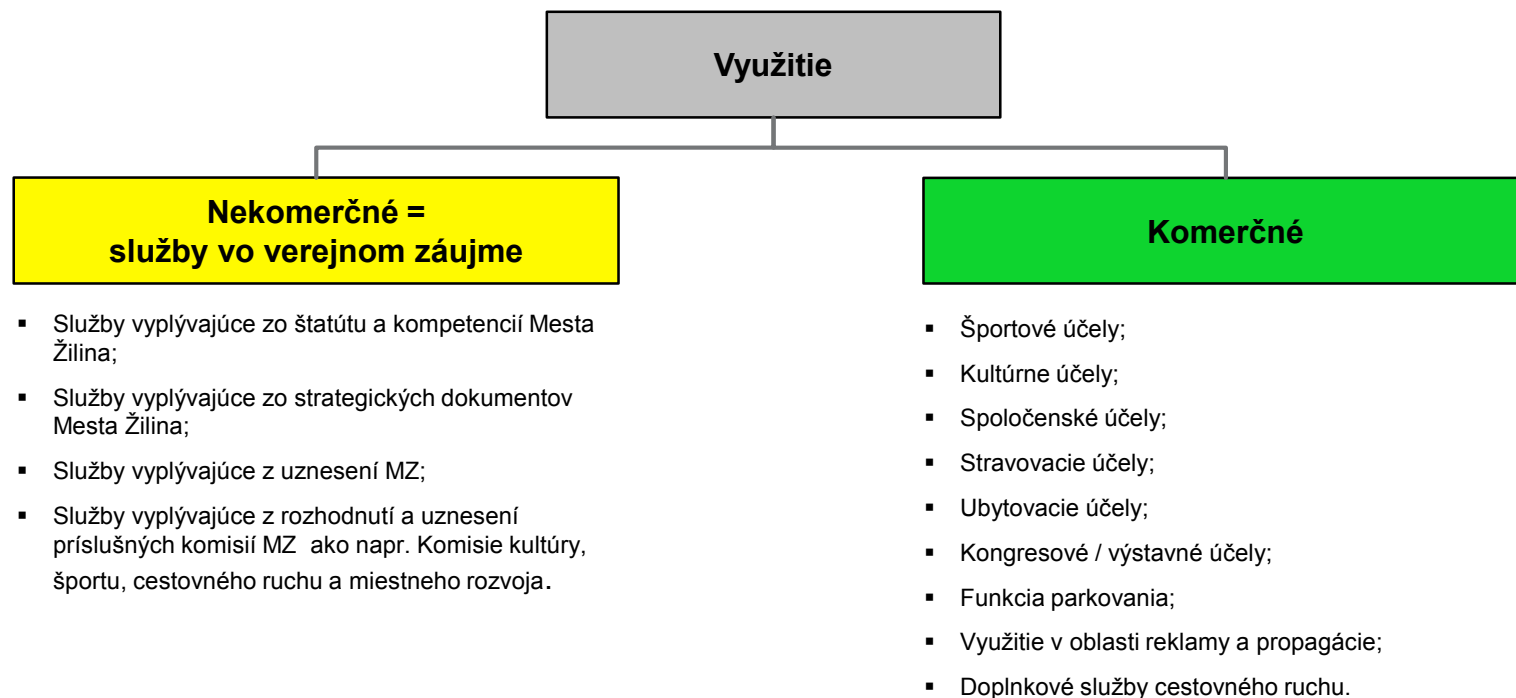
Zdroj: KPMG



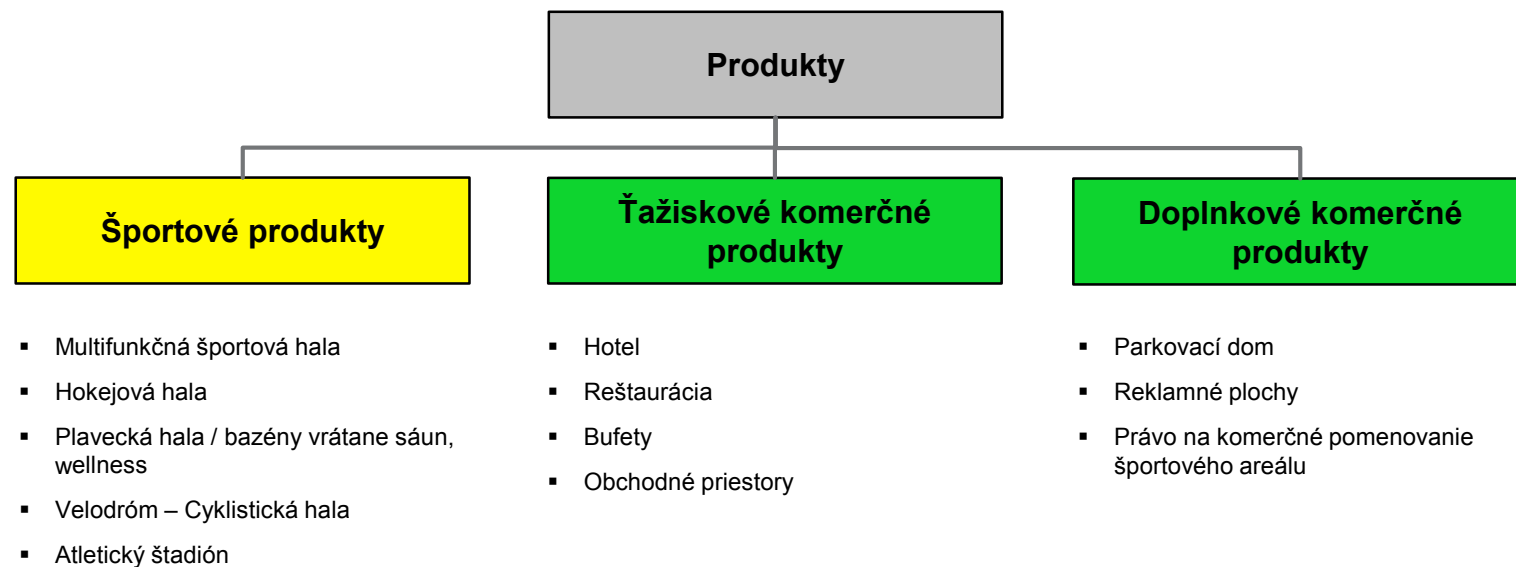
*cutting through complexity™*

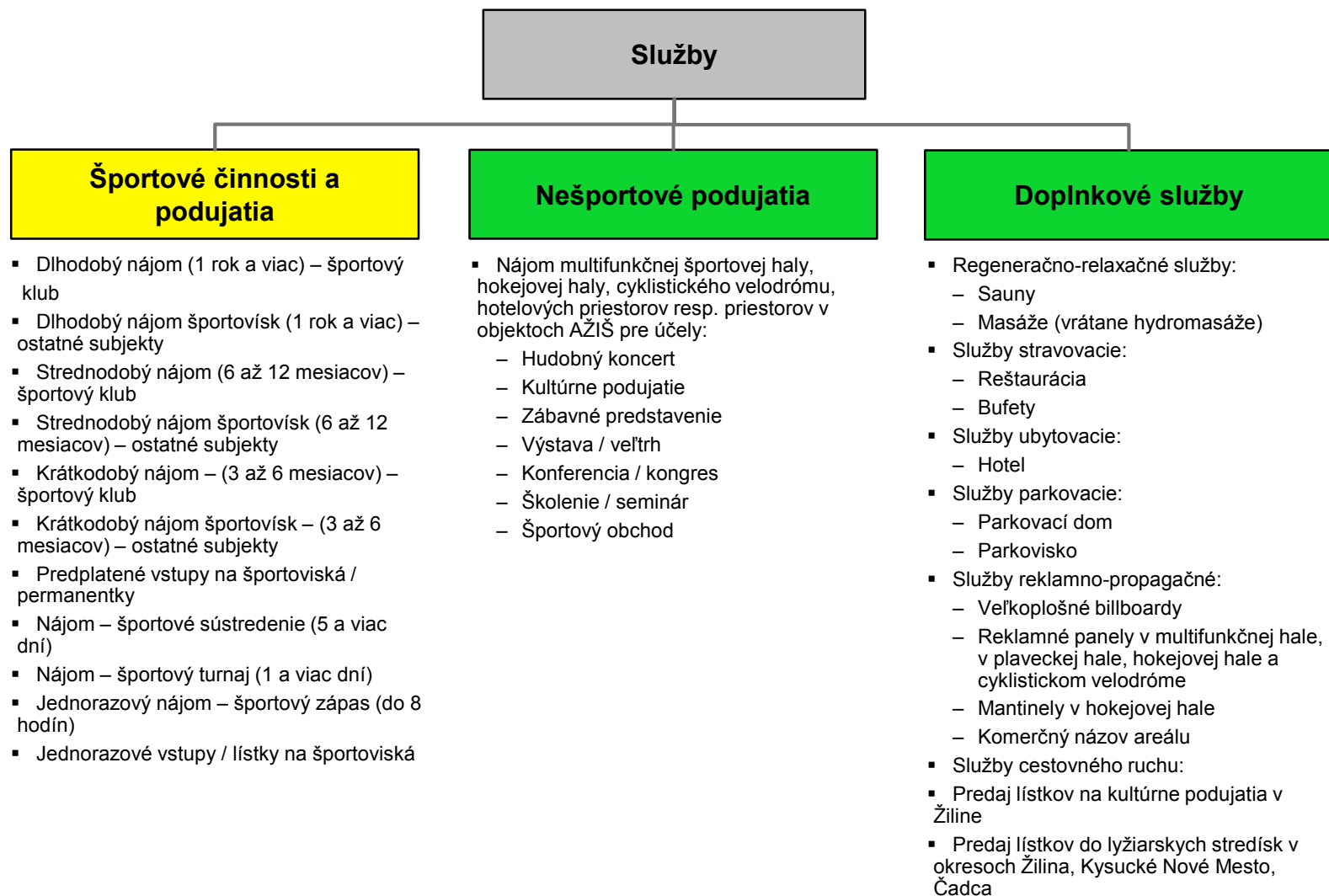
## **5. Návrh biznis modelu pre Areál žilinského športu**

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 (AŽIŠ).



## 5.2 Produkty







**Nekomerčné využitie = služby vo verejnom záujme:**

AŽIŠ má slúžiť pre:

- Materské školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Základné školy s materskými školami v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Základné školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Školské zariadenia ako napr. základné umelecké školy a Centrum voľného času v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Gymnáziá v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Stredné odborné školy v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Spojené školy v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Žilinskú univerzitu;
- Športové kluby v zriaďovateľskej pôsobnosti resp. s účasťou mesta Žilina – mládežnícke oddiely;
- Obyvateľov mesta Žilina
- Obyvateľov ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca.

Toto využitie by bolo v presne stanovených hodinách, u škôl primárne v predpoludňajších hodinách v pracovné dni. Prenájom športovísk pre služby vo verejnom záujme bude dotovaný z rozpočtov MŠVVaŠ SR, Mesta Žilina.

**Nekomerčné využitie = služby vo verejnom záujme:**

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Školy:
  - Plavecké kurzy
  - Kurzy korčuľovania
  - Propagačné hodiny telesnej výchovy
  - Športové dni
  - Školské / univerzitné ligy
  - Školské olympiády
  - Majstrovstvá Slovenska základných resp. stredných škôl (napr. floorbal, atletika)
- Mestské športové kluby:
  - Tréningy mládeže
  - Letné športové kempy pre mládež
- Obyvateľov Mesta Žilina:
  - Atletický štadión / bežecká dráha
  - Športové dni
  - Letné tábory pre deti a mládež
- Obyvateľov Žilinského samosprávneho kraja z okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto a Čadca:
  - Atletický štadión / bežecká dráha
  - Športové dni
  - Letné tábory pre deti a mládež

Aktívne oslovovanie uvedených cieľových skupín musí byť buď v réžii príslušných predstaviteľov/ komisíí / organizačných útvarov Mesta Žilina resp. Žilinského samosprávneho kraja, alebo minimálne z ich strany úzko koordinované s budúcim prevádzkovateľom AŽIŠ.

#### Komerčné využitie:

AŽIŠ má slúžiť pre:

- Profesionálne športové kluby;
- Amatérske športové kluby;
- Športové zväzy;
- Firmy;
- Občianske združenia;
- Subjekty z oblasti kultúry;
- Fyzické osoby

Toto využitie by bolo v požadovaných a väčšinou zákaznicky atraktívnych hodinách bez rozdielu na pracovné dni resp. dni pracovného pokoja počas celého roka.

Prenájom športovísk na komerčné využitie sa bude riadiť trhovými podmienkami t.j. dopytom.

**Komerčné využitie:**

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Profesionálne športové kluby:
  - Stály klubový nájomca (napr. basketbal, volejbal)
  - Súťaže na národnej úrovni
  - Súťaže na medzinárodnej úrovni – formátu majstrovstiev Európy
  - Medzinárodné turnaje resp. zápasy
  - Exhibičné zápasy
  - Sústredenia pre kluby
- Amatérske športové kluby:
  - Stály klubový nájomca (napr. plávanie, atletika, cyklistika)
  - Súťaže na národnej úrovni
  - Súťaže na medzinárodnej úrovni
  - Medzinárodné turnaje a zápasy
  - Exhibičné zápasy
  - Sústredenia pre kluby a športové školy
- Športové zväzy:
  - Majstrovstvá Slovenska všetkých vekových kategórií (finálový zápas resp. finálový turnaj)
  - Medzinárodné turnaje a zápasy
  - Sústredenia reprezentácie SR aj reprezentácií zo zahraničia
  - Spolupráca s projektom hokejovej reprezentácie SR 18
  - Organizovanie seminárov pre rozhodcov

**Komerčné využitie:**

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Firmy:
  - Dlhodobé nájmy športovísk resp. sáun pre zamestnancov (pracovné benefity)
  - Permanentky na športoviská, do sáun resp. na masáže pre zamestnancov (pracovné benefity)
  - Lístky na športové a nešportové podujatia (pracovné benefity)
  - Športové dni
  - Team building aktivity
  - Školenia a semináre
  - Prezentácie pre klientov
  - Firemné večierky
  - Letné tábory pre deti a mládež
- Občianske združenia:
  - Lístky na športové a nešportové podujatia
  - Športové dni
  - Letné tábory pre deti a mládež
- Subjekty z oblasti kultúry:
  - Nájmy vhodných objektov pre účely podujatí
- Fyzické osoby
  - Dlhodobé nájmy športovísk resp. sáun
  - Permanentky na športoviská, do sáun resp. na masáže
  - Lístky na športové a nešportové podujatia
  - Rodinné oslavy
  - Svadby

Toto využitie by bolo v požadovaných a väčšinou zákaznicky atraktívnych hodinách bez rozdielu na pracovné dni resp. dni pracovného pokoja počas celého roka. Prenájom športovísk na komerčné využitie sa bude riadiť trhovými podmienkami t.j. dopytom a bude v plnej miere v zodpovednosti prevádzkovateľa AŽIŠ.



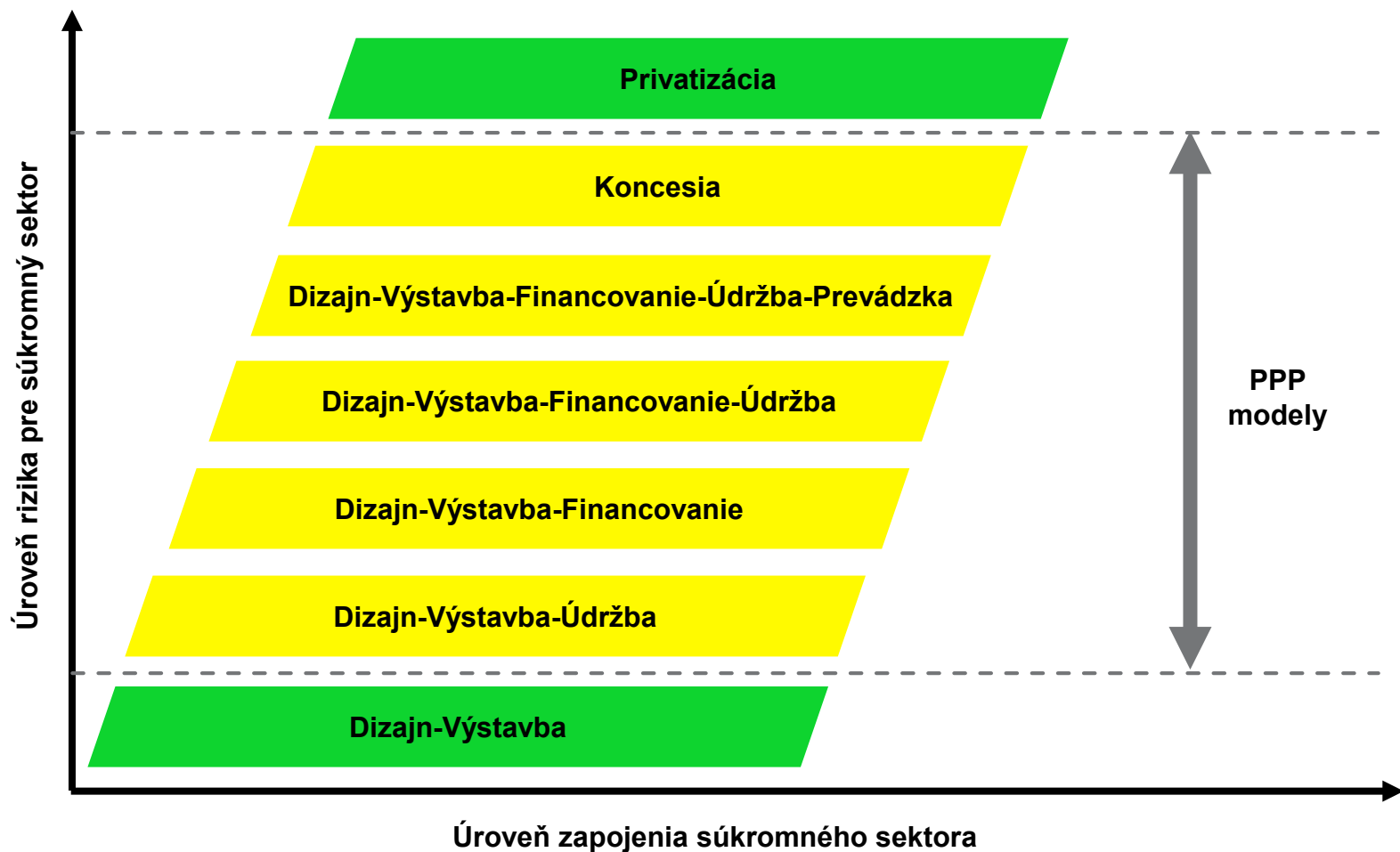
*cutting through complexity™*

## 6. Návrh prevádzkového modelu Areálu žilinského športu

### 6.1 Možnosti PPP modelov

PPP modely pri správnom nastavení majú za cieľ znížiť nasledovné riziká pri infraštruktúrnych projektoch:

- Predĺženie času výstavby
- Navýšenie investičných nákladov,
- Navýšenie prevádzkových nákladov
- Navýšenie nákladov na údržbu a opravy



#### Navrhovaným PPP modelom je Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba:

- riziko výstavby a dostupnosti sú na strane súkromného partnera

- vlastníkom areálu je po celý čas verejný sektor, ktorý tiež znáša riziko dopytu

**Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy.**

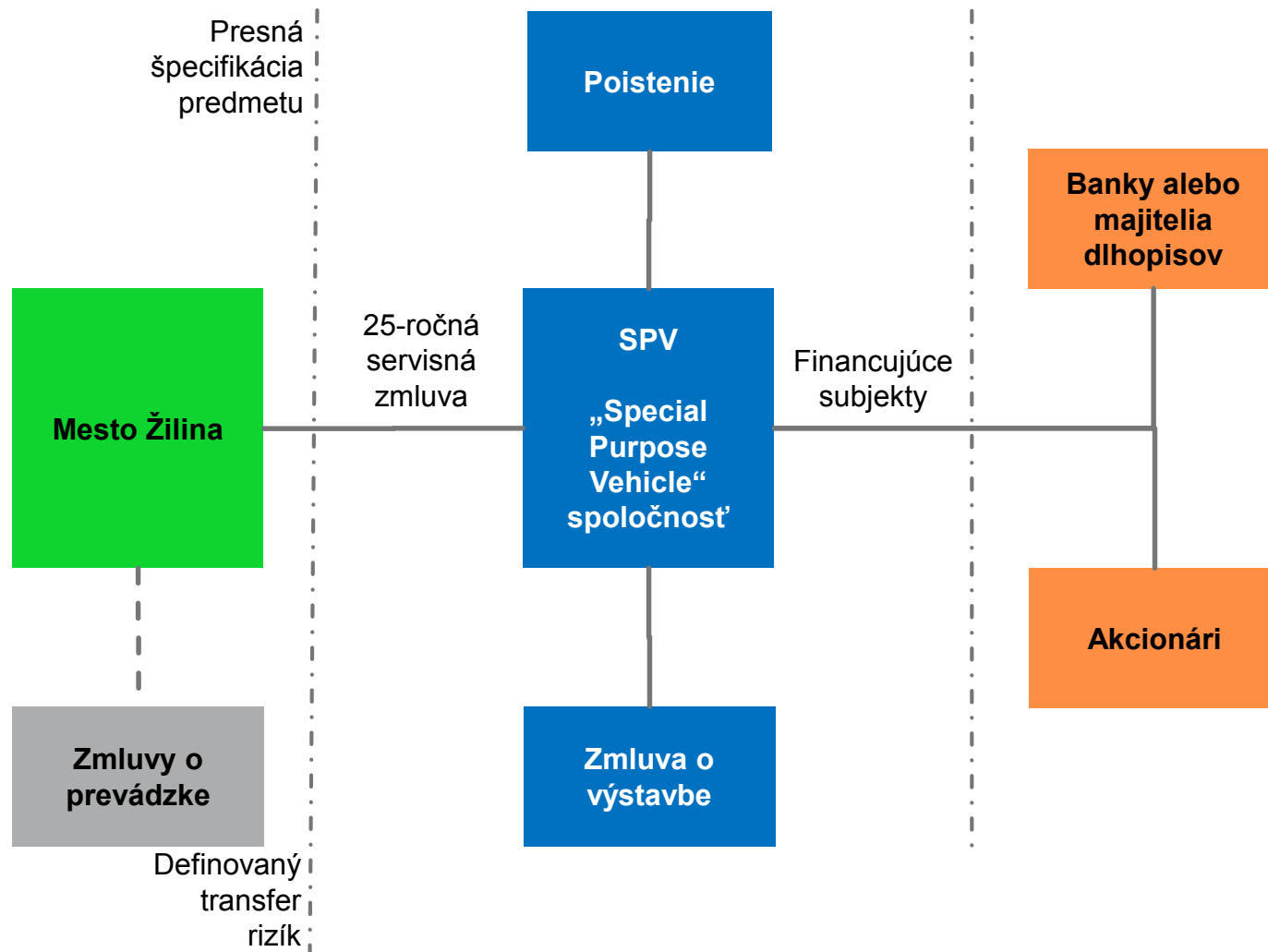
#### Kľúčové predpoklady

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta sa ako jediná možná forma financovania projektu AŽIŠ javí financovanie prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, predpokladáme zmluvu na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
  - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
  - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, 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, striech, budov a zariadení areálu;
  - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
  - Prevádzka areálu nebude súčasťou zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
  - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, čiže mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi. Predpokladaná výška platby je vypočítaná na základe predpokladov opísaných v 9.3 Možnosti financovania formou PPP projektu;



PPP modely pri správnom nastavení majú za cieľ znížiť nasledovné riziká pri infraštruktúrnych projektoch:

- Predĺženie času výstavby
- Navýšenie investičných nákladov,
- Navýšenie prevádzkových nákladov
- Navýšenie nákladov na údržbu a opravy



Očakáva sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude generovať tržby vo forme ôsmich rôznych typov výnosov.

Na tejto strane sú popísané základné predpoklady k jednotlivým typom výnosov.

Detailné predpoklady k výnosom sú vysvetlené v sekcii 7.

#### Kľúčové predpoklady

- Predpokladáme, že prevádzka areálu nebude súčasťou PPP zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
- **Športové areály:** Prevádzkový model predpokladá, že jednotlivé športoviská budú využívané pravidelnými klubovými nájomcami a aj verejnosťou. Výnosy sú projektované po jednotlivých športoviskách, so samostatným prihliadnutím na výnosy pravidelných klubových nájomcov a verejnosti, ako aj sezónnosťou jednotlivých športov počas roka;
- **Nešportové podujatia:** Pri optimistickom scenári model predpokladá, že sa uskutočnia dva väčšie a desať menších nešportových podujatí ročne a jeden väčší a osem menších podujatí podľa pesimistického scenára (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.2). Predpokladá sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude ponúkať zľavy z nájomného počas prvého roku prevádzky, čo má napomôcť postupnému zvyšovaniu počtu podujatí a aj výnosov v ďalších rokoch;
- **Hotel:** Model predpokladá 35 dvojlôžkových izieb a 10 trojlôžkových izieb, s kapacitou pre 100 ľudí. 20 izieb bude mať spojovacie dvere, aby sa mohli ubytovať aj 4 – 5 športovcov, prípadne rodiny s deťmi (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.7)
- **Stravovanie:** Model predpokladá výnosy z reštaurácie, ktorú budú môcť navštevovať nielen hoteloví hostia, ale aj návštevníci športových areálov alebo nešportových podujatí. Ďalej sa predpokladajú výnosy z bufetov vo forme poplatku. Vo finančnom modeli je predpokladaný nárast týchto výnosov s rastom celkového počtu návštevníkov (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.10, 7.11);
- **Konferenčné centrum:** Model predpokladá prenájom konferenčných priestorov tretím stranám. Počas analyzovaného obdobia piatich rokov, sa predpokladá nárast počtu podujatí s postupným etablovaním sa konferenčného centra na trhu (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.8);
- **Kancelárie:** Model predpokladá prenájom kancelárií s celkovou plochou 414 m<sup>2</sup> a obchodných priestorov s celkovou plochou 512 m<sup>2</sup> (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.12-7.13);
- **Parkovanie:** Model predpokladá výnosy z parkovania. V areáli bude k dispozícii parkovací dom s plánovanou kapacitou 666 miest, ďalších 206 parkovacích miest bude umiestnených mimo parkovacieho domu (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.14);
- **Reklama a sponzorstvo:** Model predpokladá fixný výnos z reklamy a komerčného pomenovania areálu na základe dostupných porovnateľných údajov (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.15-7.16).

## 6.3 Navrhovaný prevádzkový model (2/2)

Očakáva sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude znášať prevádzkové náklady, ktoré sú bližšie popísané na tejto strane.

Detailné predpoklady k nákladom sú vysvetlené v sekcii 8.

### Kľúčové predpoklady

- **Organizačná štruktúra a personál:** Prevádzkový a finančný model predpokladá vytvorenie interného manažérskeho tímu so 45 zamestnancami. Počas piatich rokov prevádzky AŽIŠ sa neočakáva žiaden rast v počte zamestnancov ani rast miezd nad úroveň inflácie; Prognózy zahŕňajú predpoklad, že náklady na zamestnancov vznikajú už pred začiatkom prevádzky, keďže niektorí zamestnanci by mali byť zamestnaní spoločnosťou prevádzkujúcou štadión už pred otvorením AŽIŠ (pre bližšie vysvetlenie predpokladov vid' sekcii 8.2);
- **Marketing:** Základným predpokladom projekcie marketingových nákladov je, že náklady sú prepojené s výnosmi, ktoré spoločnosť prevádzkujúca štadión generuje. S postupne rastúcimi výnosmi počas prvých piatich rokov rastú aj výdaje na marketing; Projekcie zahŕňajú predpoklad, že v snahe o maximalizáciu príležitostí vznikajú marketingové náklady už vo fáze pred otvorením. Počíta sa s vynaložením 150 000 EUR na rôzne aktivity spojené s otvorením (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa marketingových nákladov vid' sekcii 8.5);
- **Energie:** Pri odhade nákladov na energie sme vychádzali z údajov o športových halách, zimných štadiónoch a plavárňach s podobnou kapacitou a zariadením, zároveň s použitím najnovších a najmodernejších technológií. Pri odhade nákladov hotela na energie sme vychádzali z údajov porovnateľných hotelov. Očakáva sa, že časť nákladov na energie bude fixná a zvyšná časť závislá od využívania areálu; Na základe skúseností s podobnými projektami sa predpokladá, že prevádzkujúca spoločnosť uzavrie fixné kontrakty s dodávateľmi energií. Podľa cenových indikátorov môže spoločnosť prevádzkujúca štadión chcieť v čase uzatvárania zmlúv vložiť zmluvné klauzuly pre prípad, že by ceny energií naznačovali pokles (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa nákladov na energie vid' sekcii 8.3);
- **Opravy a údržba:** Náklady na opravy a údržbu sú projektované vo forme rezerv, ktoré bude prevádzkovateľ tvoriť každý rok. Počas prvých dvoch rokov sa predpokladá tvorba rezerv vo výške 0,25% a 0,50% hodnoty kapitálových výdavkov projektu, a od 3. roku vo výške 0,75% kapitálových výdavkov ročne (pre bližšie vysvetlenie predpokladov vid' sekcii 8.4).;
- **Iné prevádzkové náklady:** Počas projektovaných piatich rokoch po otvorení AŽIŠ predpokladáme, že ostatné prevádzkové náklady budú relatívne stabilné. Určité navýšenie odráža intenzívnejšie využívanie priestorov. Pokles iných prevádzkových výdavkov v druhom roku je kvôli jednorazovému nákupu rolby v prvom roku (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa prevádzkových výdavkov vid' sekcii 8.5).

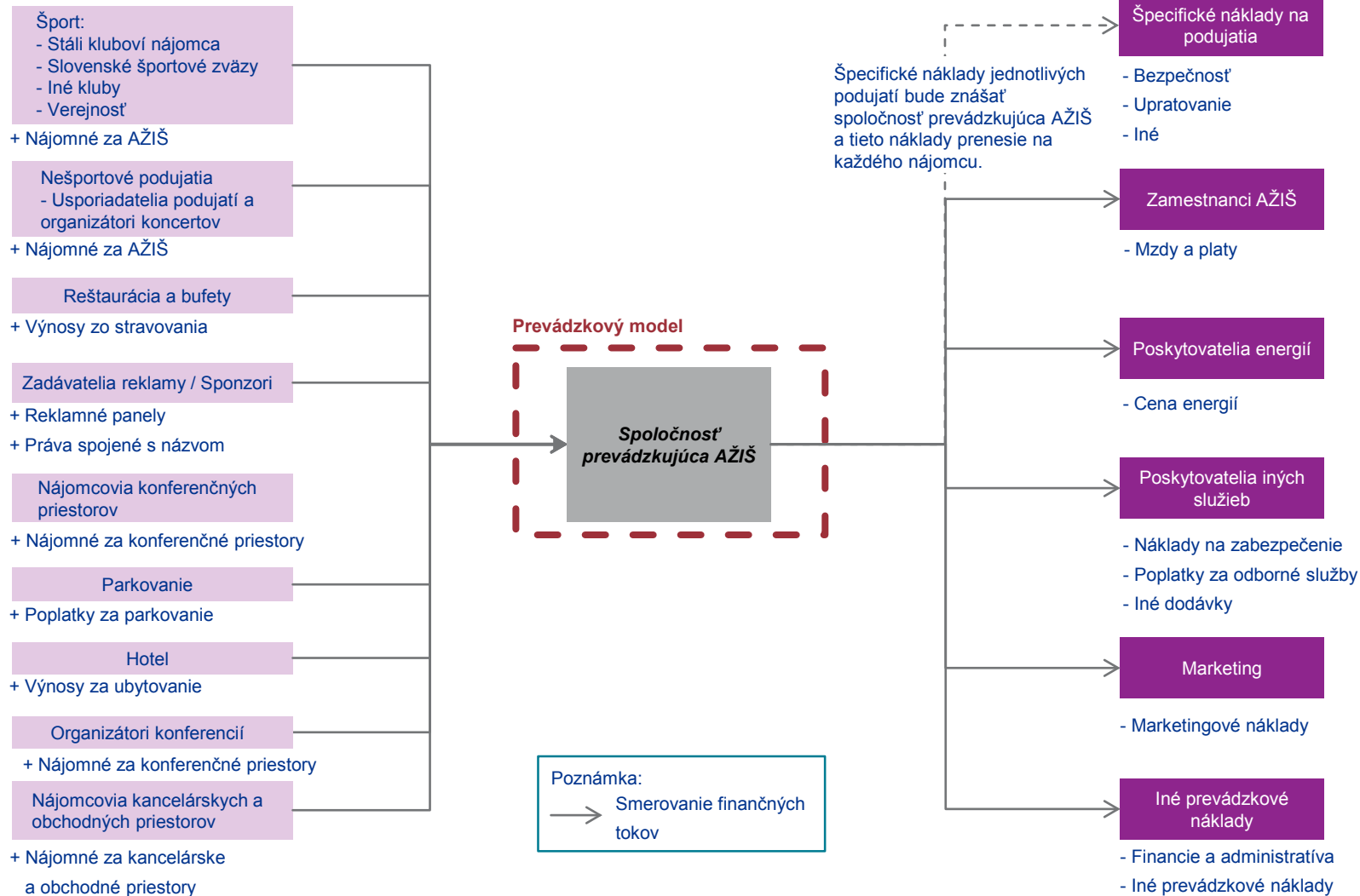
#### Smerovanie finančných tokov spoločnosti prevádzkujúcej štadión

**Predpokladá sa, že spoločnosť prevádzkujúca AŽIŠ bude dosahovať nasledovné výnosy:**

- Výnosy zo športovísk
- Výnosy z parkovania
- Výnosy z ubytovania v hoteli
- Výnosy z reštauračných služieb a bufetov
- Výnosy z fitness a wellness
- Prenájom kancelárskych a obchodných priestorov.
- Výnosy z reklamy

**Zároveň bude mať táto spoločnosť nasledovné kľúčové kategórie prevádzkových nákladov:**

- Mzdové náklady
- Náklady na energie
- Náklady na marketing
- Iné prevádzkové náklady
- Špecifické náklady na podujatia, ktoré budú prenesené na nájomcov





*cutting through complexity™*

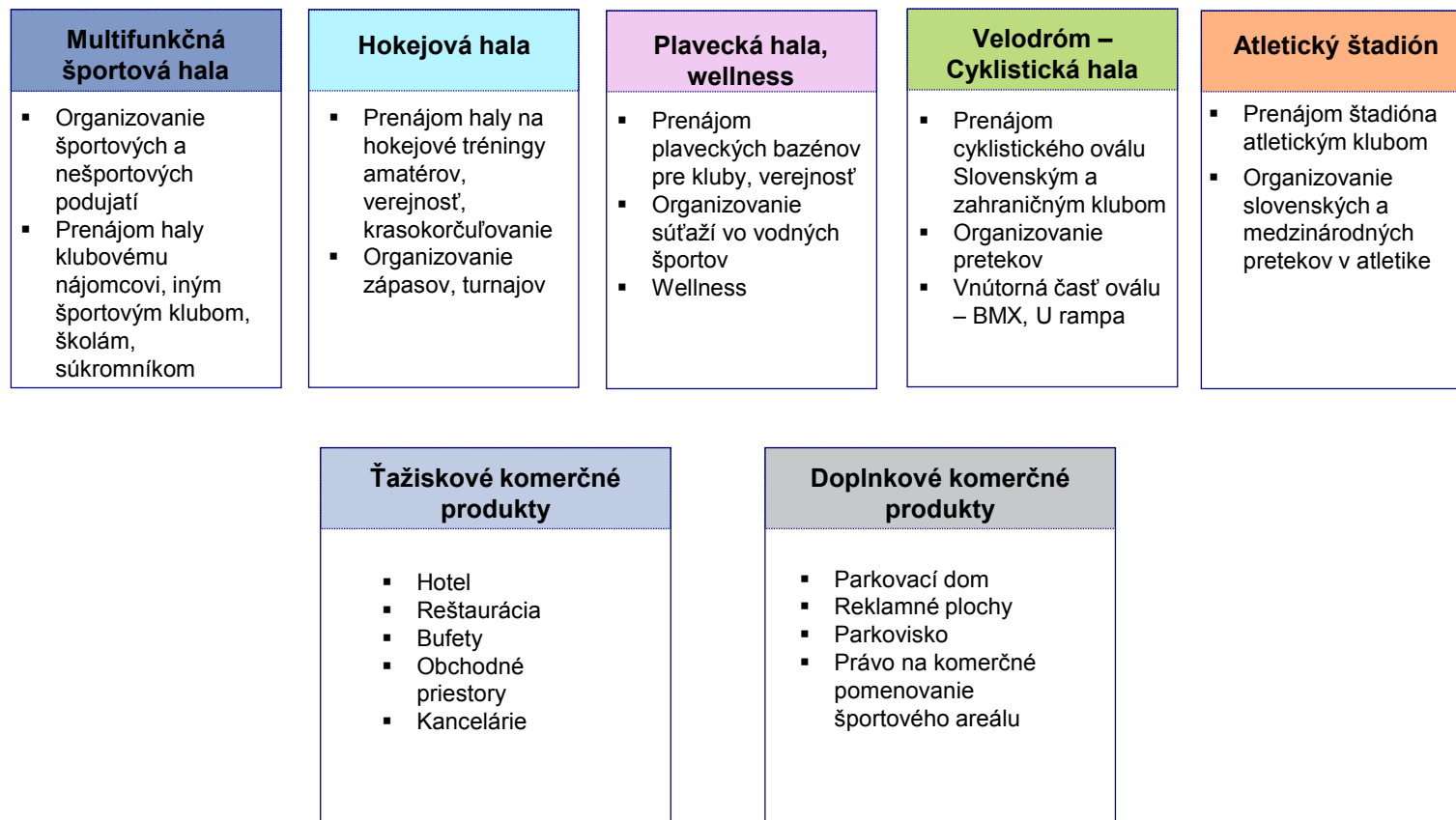
# 7. Zdroje příjmov Areálu žilinského športu

Areál Žilinského športu (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 profesionálni športovci na prípravu a sústredenia ako aj rekreační športovci na oddych a relaxáciu.

Zároveň svojim charakterom, vybavením a kapacitou bude môcť hostiť súťaže a šampionáty nie len národného, ale aj európskeho a svetového významu.

### Areál Žilinského športu

#### Športové produkty Areálu žilinských športov



Multifunkčná športová hala bude využívaná stálym klubovým nájomcom na organizovanie súťaží na národnej a medzinárodnej úrovni.

Zároveň bude poskytovať plnohodnotné podmienky pre profesionálne a amatérske športové kluby.

#### Predpoklady

- Po uzavretí športovej haly Bôrik nie je v Žiline súčasnosti žiadna multifunkčná športová hala pre halové športy a organizovanie iných ako športových podujatí;
- Je predpoklad, že multifunkčná športová hala bude domovským stánkom stáleho klubového nájomcu v halových športoch (basketbal, volejbal, hádzaná, florbal, atď...) mesta Žilina, kde kluby budú organizovať ligové zápasy;
- Okrem športových klubov bude hala využitá na prenájom školám, súkromným osobám na športové podujatia;
- Hala bude slúžiť na zápasy, tréningy a športové sústreduenia v halových športoch ako sú volejbal, basketbal, futsal, halový futbal, hádzaná, úpolové a bojové športy (box, karate, džudo, taekwon-do), atď.;
- V multifunkčnej športovej hale sú 2 hracie plochy. Veľké ihrisko s rozmermi 40x20 m, spĺňa kritéria na organizovanie zápasov všetkých typov halových športov a tréningové ihrisko s rozmermi 15x28m. Predpokladáme vyššie nájomné veľkého ihriska oproti tréningovému;
- Keďže kapacita haly je 3 396 divákov je predpoklad organizovanie aj medzinárodných zápasov a turnajov klubového nájomcu, alebo reprezentácií, exhibičných zápasov a podobne;
- Predpokladáme maximálne vyťaženie multifunkčnej športovej haly od septembra do mája, 8 hodín denne v optimistickom scenári a 7 hodín v pesimistickom scenári.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu veľkého ihriska – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom šport (veľké ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>57 173</b>	<b>64 320</b>	<b>71 467</b>	<b>71 467</b>	<b>71 467</b>
Počet prenajatých hodín za rok	1 715	1 930	2 144	2 144	2 144
Cena Eur/hod	33	33	33	33	33

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu veľkého ihriska – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - Prenájom šport (veľké ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>37 520</b>	<b>42 210</b>	<b>46 900</b>	<b>46 900</b>	<b>46 900</b>
Počet prenajatých hodín za rok	1 501	1 688	1 876	1 876	1 876
Cena Eur/hod	25	25	25	25	25

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladáme celkový výnos z prenájmu multifunkčnej športovej haly veľkého a tréningového ihriska od 1.roku prevádzky v optimistickom scenári vo výške 100 tis. EUR a 69 tis. EUR v pesimistickom scenári.

V 5.roku prevádzky očakávame v optimistickom scenári príjem vo výške 125 tis. EUR a v pesimistickom scenári vo výške 86 tis. EUR

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu tréningového ihriska – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom šport (tréningové ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis. Eur</b>	<b>42 880</b>	<b>48 240</b>	<b>53 600</b>	<b>53 600</b>	<b>53 600</b>
Počet prenajatých hodín za rok	1 715	1 930	2 144	2 144	2 144
Cena Eur/hod	25	25	25	25	25

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu tréningového ihriska – pesimistický scenár

Pesimistický scenár- Prenájom šport (tréningové ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis .Eur</b>	<b>31 267</b>	<b>35 175</b>	<b>39 083</b>	<b>39 083</b>	<b>39 083</b>
Počet prenajatých hodín za rok	1 501	1 688	1 876	1 876	1 876
Cena Eur/hod	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG

#### Zhrnutie príjmov z prenájmu multifunkčnej športovej haly na športové účely

##### Odhad celkových potenciálnych výnosov z prenájmu – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom športová aréna spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis. Eur</b>	<b>100 053</b>	<b>112 560</b>	<b>125 067</b>	<b>125 067</b>	<b>125 067</b>

Zdroj: analýza KPMG

##### Odhad celkových potenciálnych výnosov z prenájmu – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - Prenájom športová aréna spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis .Eur</b>	<b>68 787</b>	<b>77 385</b>	<b>85 983</b>	<b>85 983</b>	<b>85 983</b>

Zdroj: analýza KPMG



#### Multifunkčná športová hala – príjmy z nešportových podujatí

##### Úvod

- V multifunkčnej športovej hale sa budú organizovať podujatia aj s iným ako športovým zameraním, t.j. hudobné koncerty, kultúrne podujatia, zábavné predstavenia, výstavy/veľtrhy, atď..
- Predpokladáme návštevnosť z celého ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca a spádovou oblasťou takmer 700 tis. obyvateľov. Podiel obyvateľov v produktívnom veku 15 - 64 predstavuje 71,5 % z celkového počtu;
- V súčasnosti sú hudobné koncerty pravidelne organizované v dome odborov Žilina. Nová multifunkčná hala by sa mohla odlíšiť tým, že ponúka vyššiu kapacitu, viac ako 3 500 divákov, moderné priestory.

##### Predpoklady organizovania veľkých nešportových podujatí

- Vzhľadom k veľkosti spádového regiónu, existuje potenciál usporiadať minimálne 2 veľké podujatia ročne v multifunkčnej športovej aréne s priemernou návštevnosťou 3 500 divákov pri optimistickom scenári resp. 2 800 pri pesimistickom scenári od prvého roka prevádzky AŽIŠ.
- Analýza cien vstupeniek podobných podujatí organizovaných v Žiline preukázala, že priemerné ceny vstupeniek sú vo výške 20 EUR s DPH.
- Predpokladá sa, že prevádzkové náklady na organizáciu podujatí budú znášané nájomcom.
- Predpokladá sa, že štadión bude ponúkať miesto za zvýhodnené nájomné organizátorom podujatí v prvom roku. Zároveň predpokladáme, že počet podujatí bude postupne rásť medzi prvým a piatym rokom prevádzky, začínajúc na celkovom počte 12 podujatí (2 veľké a 10 menšie) v prvom roku prevádzky.

##### Potenciálne výnosy z veľkých podujatí – optimistický scenár

Nájom multifunkčná športová hala - nešportové podujatia					
Veľké podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Celkový počet veľkých podujatí ročne	2	3	4	4	4
Priemerná cena vstupenky	17	17	17	17	17
Príjmy z podujatí (vstupenky)	116 667	175 000	233 333	233 333	233 333
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
<b>Potenciálne nájomné v EUR</b>	<b>5 833</b>	<b>12 250</b>	<b>16 333</b>	<b>16 333</b>	<b>16 333</b>

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladá sa, že v multifunkčnej športovej hale budú organizované aj nešportové podujatia, vrátane:

- koncertov
- zábavných podujatí
- ostatných podujatí (ako festivaly, výstavy, politické zhromaždenia atď.)

Na základe analýzy predpokladáme potenciálne príjmy z veľkých podujatí v optimistickom scenári v 1. roku prevádzky vo výške 5 833 EUR ročne a od 3.roku prevádzky vo výške 16 333 EUR.

V pesimistickom scenári príjmy v 1. roku z veľkých podujatí prevádzky sú výške 2 100 EUR a od 3.roku prevádzky 8 820 EUR.

#### Potenciálne výnosy z veľkých podujatí – pesimistická scenár

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Veľké podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Celkový počet veľkých podujatí ročne	1	2	3	3	3
Priemerná cena vstupenky	15	15	15	15	15
Príjmy z podujatí (vstupenky)	42 000	84 000	126 000	126 000	126 000
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
<b>Potenciálne nájomné v EUR</b>	<b>2 100</b>	<b>5 880</b>	<b>8 820</b>	<b>8 820</b>	<b>8 820</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Predpoklady organizovania malých podujatí

- Táto kategória príjmov zahŕňa: menšie hudobné koncerty, výstavy, iné kultúrne podujatie, politické zhromaždenia, atď.
- Analýza cien vstupeniek podobných podujatí organizovaných v Žiline sa nachádza v rozmedzí od 10 EUR s DPH.
- Predpokladá sa, že štadión bude ponúkať miesto za zvýhodnené nájomné organizátorom podujatí v prvom roku.

#### Potenciálne výnosy z malých podujatí – optimistický scenár

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Malé podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	800	800	800	800	800
Celkový počet veľkých podujatí ročne	10	12	14	14	14
Priemerná cena vstupenky	8	8	8	8	8
Príjmy z podujatí (vstupenky)	66 667	80 000	93 333	93 333	93 333
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
<b>Potenciálne nájomné v EUR</b>	<b>3 333</b>	<b>5 600</b>	<b>6 533</b>	<b>6 533</b>	<b>6 533</b>

Zdroj: analýza KPMG

Pre účel štúdie predpokladáme ročné tržby malých podujatí vo výške 3 – 7 tis. EUR v rámci optimistického scenáru a 2 – 3 tis. EUR z malých nešportových podujatí v rámci pesimistického scenáru.

**Potenciálne výnosy z malých podujatí – pesimistický scenár**

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Malé podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	600	600	600	600	600
Celkový počet veľkých podujatí ročne	8	10	12	12	12
Priemerná cena vstupenky	7	7	7	7	7
Príjmy z podujatí (vstupenky)	32 000	40 000	48 000	48 000	48 000
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
<b>Potenciálne nájomné v EUR</b>	<b>1 600</b>	<b>2 800</b>	<b>3 360</b>	<b>3 360</b>	<b>3 360</b>

Zdroj: analýza KPMG

**Zhrnutie príjmov z prenájmu multifunkčnej športovej haly na nešportové účely**

Optimistický scenár - nešportové podujatia spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis. Eur</b>	<b>9 167</b>	<b>17 850</b>	<b>22 867</b>	<b>22 867</b>	<b>22 867</b>

Zdroj: analýza KPMG

Pesimistický scenár - nešportové podujatia spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v tis. Eur</b>	<b>3 700</b>	<b>8 680</b>	<b>12 180</b>	<b>12 180</b>	<b>12 180</b>

Zdroj: analýza KPMG

- Celkový príjem z nešportových podujatí v multifunkčnej športovej hale v optimistickom scenári predpokladáme v 1.roku prevádzky vo výške 9 167 EUR a v 5. roku prevádzky príjem vo výške 22 867 EUR;
- V 1. a 2. roku prevádzky predpokladáme s nábehom prevádzky a využitia športovej haly so zvýšením počtu nešportových podujatí.

**Predpokladáme celoročné využitie ľadovej plochy s prenájmom na tréningy a korčuľovania pre verejnosť.**

**V optimistickom scenári predpokladáme prenájom ľadovej plochy 10 hodín denne na tréningy a 1 hodinu denne pre verejnosť.**

**Očakávané príjmy v 1. roku prevádzky optimistického scenára sú vo výške 273 600 EUR ročne a v 5.roku prevádzky vo výške 342 000 EUR.**

#### Úvod

- Hokejová hala bude spĺňať kritéria IIHF na odohranie domácich a medzinárodných zápasov. Pri kapacite 1 000 miest na sedenie hala spĺňa požiadavky IIHF na organizovanie Majstrovstiev sveta v hokeji juniorských kategórií (U21 a U18). V spolupráci s hlavnou halou sa môžu uchádzať o významné turnaje a dopĺňať sa;
- V meste Žilina je veľký záujem o krasokorčuľovanie detí, zároveň to dokazujú aj výsledkami na súťažiach. Nová hala prinesie kvalitnejšie podmienky na prípravu v rozsahu rozšírenia kapacity ľadových plôch.

#### Predpoklady k prenájmu – optimistický scenár

- Predpokladá sa, že hokejová hala bude v prevádzke celoročne;
- Predpokladáme, že prevádzková doba ľadovej plochy bude 11 hodín denne v optimistickom scenári;
- Z dôvodu nábehu prevádzky sa predpokladá využitie ľadovej plochy v 1.roku prevádzky na 80%, v 2.roku 90% a od 3. roku 100%;
- Prenájom ľadovej plochy za hodinu pre oba scenáre je 110 EUR s DPH (91,7 EUR bez DPH). Cena za vstup pre verejnosť je 2 EUR s DPH za hodinu (1,7 EUR bez DPH).

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre amatérov – optimistický scenár

Optimistický scenár - prenájom tréningy amatéri					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos korčuľovanie</b>	<b>264 000</b>	<b>297 000</b>	<b>330 000</b>	<b>330 000</b>	<b>330 000</b>
Počet hodín za rok	2 880	3 240	3 600	3 600	3 600
Cena Eur/hod	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre verejnosť – optimistický scenár

Optimistický scenár - korčuľovanie pre verejnosť					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos - verejné korčuľovanie</b>	<b>9 600</b>	<b>10 800</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Počet hodín/rok - 1 hod denne	360	360	360	360	360
Počet návštevníkov za hod	16	18	20	20	20
Cena vstup Eur/hod	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7

Zdroj: analýza KPMG

V pesimistickom scenári predpokladáme s prenájmom ľadovej plochy 8 hodín denne na tréningy a 1 hodinu pre verejnosť.

Očakávané príjmy z prenájmu ľadovej plochy pesimistického scenára v 1.roku prevádzky je 218 880 EUR a v 5.roku 273 600 EUR.

#### Predpoklady k prenájmu – pesimistický scenár

- Pesimistický scenár predpokladá využitie ľadovej plochy v 1.roku prevádzky na 80%, v 2.roku 90% a od 3. roku 100%;
- Predpoklad ročného prenájmu ľadovej plochy na tréningy a pre verejnosť je 360 dní v roku a 9 hodín denne.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre amatérov – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - prenájom tréningy amatéri					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos korčuľovanie</b>	<b>211 200</b>	<b>237 600</b>	<b>264 000</b>	<b>264 000</b>	<b>264 000</b>
Počet hodín za rok	2 304	2 592	2 880	2 880	2 880
Cena Eur/hod	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre verejnosť – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - korčuľovanie pre verejnosť					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos - verejné korčuľovanie</b>	<b>7 680</b>	<b>8 640</b>	<b>9 600</b>	<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
Počet hodín/rok - 1 hod denne	360	360	360	360	360
Počet návštevníkov za hod	13	14	16	16	16
Cena vstup Eur/hod	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7

Zdroj: analýza KPMG

#### Zhrnutie príjmov z prenájmu hokejovej haly

Optimistický scenár - Príjem z hokejovej haly					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>273 600</b>	<b>307 800</b>	<b>342 000</b>	<b>342 000</b>	<b>342 000</b>

Zdroj: analýza KPMG

Pesimistický scenár - Príjem z hokejovej haly					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>218 880</b>	<b>246 240</b>	<b>273 600</b>	<b>273 600</b>	<b>273 600</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Predpoklady:

- V súčasnosti je využitie krytej plavárne v Žiline podľa zástupcov mesta nadpriemerné, pričom je otvorená 11 mesiacov v roku. Napriek tomu ponuka možností plávania nie je dostatočná, z toho dôvodu predpokladáme vysoký záujem využitia plaveckej haly;
- Pri kapacite tribúny plavárne 1 340 miest na sedenie, je možné organizovať preteky Slovenského a medzinárodného významu. Napríklad v Žilinskej plavárni sa organizuje 6 závodov ročne, najväčšie podujatia sú veľká cena Žiliny a Jarná cena Žiliny;
- Na Slovensku nie je plavecká hala so skokanskými mostíkmi, resp. skokanským bazénom, preto je možno očakávať zvýšený záujem o tento šport od mládeže a dospelých;
- Poskytnutím dostatočného množstva ubytovacích kapacít a rozsahom športovísk sa predpokladá, že areál poskytne vhodné podmienky na organizovanie sústredení plaveckých družstiev, resp. všetkým plaveckým športom;
- Uvažuje sa s celoročnou prevádzkou plavárne, pri ponuke 50 m bazénu s 10 dráhami, 25 m s 10 dráhami, skokanský bazén, detský bazén a tobogán;
- V rámci objektu plavárne sú rozšírené služby wellness, v rozsahu sauny, výrivka a ochladzovací bazén, ktoré budú za poplatok;
- Stena východnej fasády je posuvná, v letných mesiacoch predpokladáme otvorenie a kontakt s exteriérom;
- Predpokladá sa, že v rámci celej prevádzky plavárne budú zamestnaní 14 pracovníci;
- Plavecký areál počíta s prevádzkou 350 dní počas roka; prenájom dráh školám predpokladá využitie počas 180 dní;

**Vybudovanie plaveckej haly prinesie zvýšenú ponuku plávania v regióne a vzniknú dostatočné podmienky pre vodné športy. Krytý skokanský bazén s mostíkmi bude jediný na Slovensku.**

Predpokladáme prevádzku plaveckej haly 350 dní počas roka.

Pri 50 m bazéne predpokladáme 14 hodinovú prevádzku, pri 25 m bazéne 8 hodinovú, pri detskom bazéne 3 hodinovú prevádzku a pri skokanskom bazéne 2 hodinovú prevádzku.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 358 tis. EUR v prvom roku a pri pesimistickom scenári 312 tis. EUR.

#### Predpoklady výnosov:

- Výnosy z 50 m bazéna sú rozdelené medzi vstupy verejnosti, prenájom dráh klubom, školám a organizáciám. Výnosy z 25 m bazéna počítajú iba s výnosmi za vstupy verejnosti;
- Cenu vstupu do 50 m bazénu pre verejnosť sme stanovili na 2,5 EUR s DPH v optimistickom scenári a 2,2 EUR s DPH v pesimistickom scenári. Cenu prenájmu dráhy pre kluby a školy sme stanovili na 5 EUR s DPH za hodinu pre oba scenáre a pre organizácie na 10 EUR s DPH za hodinu v optimistickom scenári, resp. 8 EUR s DPH za hodinu v pesimistickom scenári;
- Cenu vstupu do 25 m bazénu pre verejnosť sme stanovili na 2,2 EUR s DPH v optimistickom scenári a 1,9 EUR s DPH v pesimistickom scenári;
- Pre detský bazén sme stanovili cenu 1,5 EUR s DPH a pre skokanský bazén 3 EUR s DPH za hodinu pre oba scenáre;

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Kalkulácia výnosov za plaváreň – optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
50 m bazén	258 542	277 135	295 729	295 729	295 729
25 m bazén	82 133	92 400	102 667	102 667	102 667
Detský bazén	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563
Skokanský bazén	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>357 738</b>	<b>386 598</b>	<b>415 458</b>	<b>415 458</b>	<b>415 458</b>

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Kalkulácia výnosov za plaváreň – pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
50 m bazén	229 025	245 388	261 750	261 750	261 750
25 m bazén	70 933	79 800	88 667	88 667	88 667
Detský bazén	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250
Skokanský bazén	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>312 208</b>	<b>337 438</b>	<b>362 667</b>	<b>362 667</b>	<b>362 667</b>

Predpokladáme prevádzku wellness 350 dní v roku rovnako ako plaveckej haly.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 106 tis. EUR v prvom roku a pri pesimistickom scenári 68 tis. EUR.

#### Predpoklady prevádzky wellness:

- Služby wellness sú plánované v rozsahu sauna, výrivka a ochladzovací bazén, ktoré budú za poplatok;
- Výnosy z wellness sú rozdelené medzi vstupy verejnosti, vstupy hotelových hostí a výnosy z predaja permanentiek;
- Cenu vstupu verejnosti sme stanovili na 6 EUR s DPH v oboch scenároch a počet návštevníkov na základe očakávaného počtu návštevníkov plavárne. Cenu vstupu hotelového hosta sme stanovili na 4,80 EUR s DPH, čo predstavuje 20% zľavu oproti cene verejnosti. Očakávaný počet hotelových hostí sme stanovili na základe predpokladanej obsadenosti hotela. Očakávanú priemernú cenu mesačnej permanentky sme stanovili na 20 EUR s DPH, pričom očakávame v priemere 30 predaných permanentiek za mesiac v optimistickom scenári a 20 predaných permanentiek za mesiac v pesimistickom scenári.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Wellness - optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>105 750</b>	<b>117 694</b>	<b>129 638</b>	<b>130 688</b>	<b>131 738</b>
Návštevníci plavárne	90 300	101 194	112 088	112 088	112 088
Hoteloví hostia	9 450	10 500	11 550	12 600	13 650
Permenentka	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Wellness - pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>68 400</b>	<b>76 363</b>	<b>84 325</b>	<b>85 025</b>	<b>85 725</b>
Návštevníci plavárne	59 500	66 763	74 025	74 025	74 025
Hoteloví hostia	4 900	5 600	6 300	7 000	7 700
Permenentka	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000

Zdroj: analýza KPMG



**Na Slovensku je jediný vonkajší štadión pre dráhovú cyklistiku v Prešove, ktorý je v zlom technickom stave.**

**Slovenskí dráhoví cyklisti využívajú tréningové možnosti hlavne vo Viedni (hala Ferry Dusika), v Brne a v Prahe.**

### Predpoklady

- Na Slovensku v súčasnosti nie je žiadna hala na dráhovú cyklistiku, preto dráhoví cyklisti trénujú výlučne v zahraničí. Po diskusii s prezidentom Slovenského zväzu cyklistiky pánom Privarom, predpokladáme vysoký dopyt po využívaní cyklistickej haly nielen cyklistov zo Slovenska, ale aj zahraničia;
- Využitie cyklistickej haly je hlavne v zimných mesiacoch, tzn. od októbra do marca (max. 6 mesiacov v roku). V tomto období je dráha maximálne využitá, predpokladáme komerčný prenájom 8 hodín denne pri optimistickom scenári a 6 hodín denne pri pesimistickom scenári;
- Od apríla do septembra dráhu využívajú cyklisti, ktorí sa špecializujú výlučne na dráhovú cyklistiku, prípadne cyklisti na zlepšovanie techniky. Predpokladáme 4 hodiny denne komerčného nájmu pri optimistickom scenári a 2 hodiny denne pri pesimistickom scenári;
- Vnútorňa časť oválu je vybavená pre ostatné cyklo športy ako: bikros, pumptrack a U-rampa. Túto časť bude možné vyprázdniť, resp. uskladniť na také miesto, aby pri závodoch bolo možné ponechať prázdnu plochu;
- Predpokladáme s kapacitou tribúny 1 600 miest na sedenie, v hale bude možné organizovať medzinárodné preteky, keďže ovál bude spĺňať kritéria UCI;
- Predpokladáme prenájom dráhy aj pre verejnosť a možnosti si zapožičať dráhový bicykel;
- Pod tribúnami sa bude nachádzať zázemie so šatňami pre cyklistov, rozhodcov a pod;
- Cenu prenájmu cyklistickej dráhy pre kluby sme stanovili na základe prieskumu okolitých hál na 20 EUR/hod s DPH, cenu pre jednotlivcov na 5 EUR/hod s DPH a cenu za využitie vnútornej časti na 4 EUR/hod s DPH.

## Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy za prenájom velodrómu pre kluby					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>35 800</b>	<b>35 800</b>	<b>35 800</b>	<b>35 800</b>	<b>35 800</b>
Počet prenajatých hodín za rok ( <b>zimné obdobie</b> 177 dní)	1 416	1 416	1 416	1 416	1 416
Počet prenajatých hodín za rok ( <b>letné obdobie</b> 183 dní)	732	732	732	732	732
Cena prenájmu pre kluby na 1 hod v EUR	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom velodrómu pre jednotlivcov					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>10 740</b>	<b>12 083</b>	<b>13 425</b>	<b>13 425</b>	<b>13 425</b>
Počet prenajatých hodín za rok ( <b>zimné obdobie</b> 177 dní)	354	354	354	354	354
Počet prenajatých hodín za rok ( <b>letné obdobie</b> 183 dní)	183	183	183	183	183
Počet cyklistov na hodinu	5	5	6	6	6
Cena prenájmu na 1 hod v EUR	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom cyklotriálu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>8 280</b>	<b>9 315</b>	<b>10 350</b>	<b>10 350</b>	<b>10 350</b>
Počet prevádzkových dní za rok (207 dní)	207	207	207	207	207
Počet cyklistov denne	12	14	15	15	15
Cena za vstup v EUR	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3

Zdroj: analýza KPMG

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos cyklistickej haly vo výške 55 tis. EUR v prvom roku.

Tu predpokladáme prenájatie dráh pre kluby 8 hodín denne v zimnom období a 4 hodiny denne v letnom období.

Na prenájom pre jednotlivcov sú vyhradené 2 hodiny v zimnom období a 1 hodina v letnom období. Predpokladáme 6 cyklistov na 1 hodinu.

Prenájom cyklotriálu predpokladáme 5 hodín denne len v mesiacoch október-apríl.

## Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

**Výnosy za prenájom velodróómu pre kluby**

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>23 800</b>	<b>23 800</b>	<b>23 800</b>	<b>23 800</b>	<b>23 800</b>
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	1 062	1 062	1 062	1 062	1 062
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	366	366	366	366	366
Cena prenájmu pre kluby na 1 hod v EUR	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7

Zdroj: analýza KPMG

**Výnosy za prenájom velodróómu pre jednotlivcov**

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>5 370</b>	<b>6 041</b>	<b>6 713</b>	<b>6 713</b>	<b>6 713</b>
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	354	354	354	354	354
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	183	183	183	183	183
Počet cyklistov na hodinu	2	3	3	3	3
Cena prenájmu na 1 hod v EUR	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

**Výnosy za prenájom cyklotriálu**

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>7 245</b>	<b>8 151</b>	<b>9 056</b>	<b>9 056</b>	<b>9 056</b>
Počet prevádzkových dní za rok (207 dní)	207	207	207	207	207
Počet cyklistov denne	12	14	15	15	15
Cena za vstup v EUR	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9

Zdroj: analýza KPMG

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos cyklistickej haly vo výške 36 tis. EUR v prvom roku.

Predpokladáme prenajatie pre kluby 6 hodín denne v zimnom období a 2 hodiny denne v letnom období.

Na prenájom pre jednotlivcov sú vyhradené 2 hodiny v zimnom období a 1 hodina v letnom období. Predpokladáme 3 cyklistov na 1 hodinu.

Prenájom cyklotriálu predpokladáme 5 hodín denne len v mesiacoch október-apríl.

V meste Žilina je celkom 9 atletických oválov, ktoré slúžia 31 školám, univerzite a 4 atletickým klubom.

V oboch variantoch predpokladáme prenájom atletickej dráhy v cene 4,2 EUR/hod bez DPH a 4 hodiny denne pri optimistickom scenári, resp. 3 hodiny pri pesimistickom scenári.

Predpokladáme ročné tržby vo výške 3 tis. EUR v rámci optimistického scenára a 2 tis. EUR v rámci pesimistického scenára.

#### Predpoklady

- V Žiline sú 4 atletické kluby: AO Slávia ŽU Žilina, ATLETICKÝ KLUB ŽILINA, Academic Žilinská Univerzita – atletický oddiel, Športový klub polície Žilina,
- Predpokladáme využitie atletickej dráhy od apríla do konca septembra, nakoľko poveternostné podmienky to budú povoľovať;
- Kapacita tribúny je 800 divákov, z toho dôvodu bude možné organizovať stredne veľké preteky. Pod tribúnami bude zázemie pre atlétov, rozhodcov, atď.;
- V optimistickom scenári uvažujeme komerčný prenájom oválu na 4 hodiny denne, hlavne atletickým klubom, iným športovým klubom a záujemcom. Cena prenájmu je 5 EUR/hod s DPH. Mimo prenájatých hodín bude ovál pre rekreačných bežcov zadarmo;
- V pesimistickom scenári uvažujeme komerčný prenájom oválu na 3 hodiny denne s cenou prenájmu 5 EUR/hod s DPH.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Optimistický variant - Atletická dráha					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>	<b>3 050</b>
Počet dní v roku	183	183	183	183	183
Počet hodín prenájmu denne	4	4	4	4	4
Cena Eur/hod	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Pesimistický variant - Atletická dráha					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>	<b>2 288</b>
Počet dní v roku	183	183	183	183	183
Počet hodín prenájmu denne	3	3	3	3	3
Cena Eur/hod	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG



K najväčším hotelom mesta Žilina sú Econo Hotel a Holiday Inn.

Pre potreby tejto štúdie sme použili predpoklad, že plánovaný hotel bude mať k dispozícii 35 dvojlôžkových izieb a 10 trojlôžkových.

Pri určovaní očakávanej cenovej úrovne navrhovaného hotela sme zohľadňovali plánovaný štandard vybavenosti a služieb, umiestnenie hotela, konkurenčnú analýzu a vybrané cieľové trhy.

Pri plánovaní dopytu sme sa zamerali na hlavnú cieľovú skupinu hostí – športové kluby (športovcov).

#### Predpoklady:

- Keďže areál je vhodným miestom na krátkodobé a dlhodobé sústredenia športovcov, významnú klientelu hotela by tvorili športové kluby, národné tímy, jednotlivci, nielen zo Slovenska ale aj zo zahraničia. Zároveň by sa mohol stať AŽIŠ aj lákadlom pre športovcov a rodiny, ktorí by ho využívali na rekreačné účely;
- Hotel a konferenčné miestnosti sú súčasťou športového objektu, tzn. suchou nohou je umožnený prístup do plavárne, hokejovej arény, alebo do multifunkčnej haly;
- Navrhujeme model 3 hviezdikového hotela so 100 lôžkami s tým, že 35 izieb bude 2-lôžkových a 10 izieb bude 3-lôžkových. 20 izieb bude mať spojovacie dvere, aby sa mohli ubytovať aj 4 – 5 športovcov, prípadne rodiny s deťmi.
- Predpokladá sa, že v rámci celej hotelovej prevádzky vrátane reštaurácie a konferenčných miestností budú zamestnaní 15 pracovníci;

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy hotela - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>220 711</b>	<b>245 234</b>	<b>269 758</b>	<b>294 281</b>	<b>318 805</b>
Obsadenosť izieb (%)	45%	50%	55%	60%	65%
ADR	30	30	30	30	30
RevPAR	13	15	16	18	19

Zdroj: analýza KPMG

#### Predpoklady výnosov – optimistický scenár

- Predpokladáme, že ADR (priemerná cena za predanú izbu očistená o daň, poplatky a náklad na raňajky, ktoré má hotelový hosť v cene) bude 30 EUR v 1. prevádzkovom roku, z toho 2-lôžková izba 29 EUR a 3-lôžková izba 34 EUR.
- Obsadenosť hotela v optimistickom scenári rastie na z 45% v 1. prevádzkovom roku na 65% v 5. prevádzkovom roku.
- RevPAR je hotelový výkonnostný indikátor, ktorý kombinuje obsadenosť hotela a priemernú cenu za predanú izbu. Vyjadruje priemernú cenu za všetkých 45 dostupných izieb. V optimistickom scenári dosahuje RevPAR v 1. prevádzkovom roku 13 EUR a rastie na 21 EUR v 5. prevádzkovom roku vďaka nárastu obsadenosti.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos z ubytovania vo výške 221 tis. EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 319 tis. EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti hotela.

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 147 tis. EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 243 tis. EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti hotela.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy hotela - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v EUR</b>	<b>146 868</b>	<b>170 029</b>	<b>193 735</b>	<b>217 986</b>	<b>242 782</b>
Obsadenosť v roku (%)	35%	40%	45%	50%	55%
ADR	30	30	30	30	30
RevPAR	10	12	13	15	16

Zdroj: analýza KPMG

#### Predpoklady výnosov – pesimistický scenár

- Predpokladáme, že ADR (priemerná cena za predanú izbu očistená o daň, poplatky a náklad na raňajky, ktoré má hotelový hosť v cene) bude 30 EUR v 1. prevádzkovom roku, z toho 2-lôžková izba 29 EUR a 3-lôžková izba 34 EUR.
- Obsadenosť hotela v pesimistickom scenári rastie na z 35% v 1. prevádzkovom roku na 55% v 5. prevádzkovom roku.
- RevPAR je hotelový výkonnostný indikátor, ktorý kombinuje obsadenosť hotela a priemernú cenu za predanú izbu. Vyjadruje priemernú cenu za všetkých 45 dostupných izieb. V optimistickom scenári dosahuje RevPAR v 1. prevádzkovom roku 10 EUR a rastie na 18 EUR v 5. prevádzkovom roku vďaka nárastu obsadenosti.

Predpokladáme využitie multifunkčnej športovej haly aj na veľké podujatia, typu výstavy, veľtrh, veľké konferencie, oceňovanie, kongres, atď.

Súčasťou hotela sú rokovacie a konferenčné priestory, jedna s kapacitou pre 50 – 80 osôb a dve miestnosti pre 15 a 20 osôb.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos z konferenčných priestorov vo výške od 6 708 EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 9 500 EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti konferenčných priestorov.

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 3 500 EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 5 917 EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti konferenčných priestorov.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Typ podujatia - optimistický scenár	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Veľké podujatia</b>					
Podujatia kde je viac ako 400 účastníkov, výstavy, oceňovacie podujatia, konferencie	2	3	3	3	3
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
<b>Stredne veľké podujatia</b>					
Podujatia s 50 až 400 účastníkmi, svadby, prestížne bankety	3	4	4	4	4
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	583	583	583	583	583
<b>Malé podujatia</b>					
Podujatia s menej ako 50 účastníkmi, firemné a spoločenské podujatia, súkromné večere	15	17	18	20	20
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	108	108	108	108	108
<b>Celkové tržby v Eur</b>	<b>6 708</b>	<b>9 175</b>	<b>9 283</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Typ podujatia - pesimistický scenár	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Veľké podujatia</b>					
Podujatia kde je viac ako 400 účastníkov, výstavy, oceňovacie podujatia, konferencie	1	2	2	2	2
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
<b>Stredne veľké podujatia</b>					
Podujatia s 50 až 400 účastníkmi, svadby, prestížne bankety	2	3	3	3	3
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	500	500	500	500	500
<b>Malé podujatia</b>					
Podujatia s menej ako 50 účastníkmi, firemné a spoločenské podujatia, súkromné večere	12	14	15	17	17
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	83	83	83	83	83
<b>Celkové tržby v Eur</b>	<b>3 500</b>	<b>5 667</b>	<b>5 750</b>	<b>5 917</b>	<b>5 917</b>

Zdroj: analýza KPMG

V Žiline je v súčasnosti veľká ponuka fitness centier.

Odišujú sa hlavne poskytnutými pridanými službami a cenou. Každé z nich ponúka zvýhodnené vstupové a mesačné permanentky.

Najväčší dopyt po využití fitness bude počas sústredení športových klubov a jednotlivcov.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 27 tis. EUR v prvom roku a v 5.roku 34 tis., pri pesimistickom scenári očakávame v prvom roku výnosy vo výške 20 tis. EUR a v 5.roku 25 tis. EUR.

#### Predpoklady:

- Fitness centrum sa nachádza rámci objektu hotela na 3.NP;
- Využitie fitness centra bude hlavne pre športové kluby, jednotlivcov a hotelových hostí;
- Predpokladá sa, že v rámci fitness centra budú zamestnaní len pracovníci recepcie;
- V oboch variantoch predpokladáme prevádzku 360 dní.
- Výnosy predpokladáme od pravidelných hostí s permanentkou, jednorazových hostí a skupinových vstupov počas sústredení.
- Očakávaná priemerná cena permanentky je 300 EUR s DPH, predpokladáme 100 predaných permanentiek za rok. Cenu jednorazového vstupu sme stanovili na 5 EUR s DPH. Cenu skupinového vstupu sme stanovili na 25 EUR s DPH.
- Nepredpokladáme výnosy zo vstupu hotelových hostí, ktorí budú mať vstup bez príplatku.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnos fitness centra - optimistický variant					
Rok	1.Rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>26 750</b>	<b>30 125</b>	<b>33 500</b>	<b>33 500</b>	<b>33 500</b>
Počet vstupov - s permanentkou	80	90	100	100	100
- vstup z ulice za deň	4	5	5	5	5
- sústredenia	12	14	16	16	16
Cena - s permanentkou	250	250	250	250	250
- vstup z ulice	4	4	4	4	4
- sústredenia	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnos fitness centra - pesimistický variant					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>20 225</b>	<b>22 800</b>	<b>25 438</b>	<b>25 438</b>	<b>25 438</b>
Počet vstupov - s permanentkou	64	72	80	80	80
- vstup z ulice za deň	2	3	3	3	3
- sústredenia	10	12	15	15	15
Cena - s permanentkou	250	250	250	250	250
- vstup z ulice	4	4	4	4	4
- sústredenia	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG



Reštaurácia by mohla generovať príjem v prvom roku prevádzky v hodnote približne 213 tis. EUR ročne pri optimistickom scenári a 147 tis. EUR pri pesimistickom scenári.

#### Predpoklady:

- Reštaurácia bude slúžiť hotelovým hosťom na raňajky. Okrem toho predpokladáme, že reštauráciu budú najmä v čase obeda a večere navštevovať okrem hotelových hostí aj návštevníci športových areálov, nešportových podujatí v športovej hale a konferencií;
- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu hotelových hostí, športovcov z príslušných areálov a hostí počas nešportových podujatí a konferencií.
- Priemerný výnos na jedného reštauračného hosťa sme stanovili na 10 EUR s DPH.
- Odhad výnosov nezahŕňa tržby z raňajok hotelových hostí. Tie sú započítané v cene ubytovania, a teda vo výnosoch z ubytovania.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z hotelovej reštaurácie - optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Športoví návštevníci areálu	154 262	166 037	177 813	177 813	177 813
Návštevníci nešportových podujatí	6 250	8 375	10 500	10 500	10 500
Hoteloví hostia	44 550	49 500	54 450	59 400	64 350
Návštevníci konferencií	8 333	11 167	11 333	11 667	11 667
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>213 395</b>	<b>235 079</b>	<b>254 096</b>	<b>259 379</b>	<b>264 329</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z hotelovej reštaurácie - pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Športoví návštevníci areálu	113 868	122 522	131 176	131 176	131 176
Návštevníci nešportových podujatí	2 533	3 867	5 200	5 200	5 200
Hoteloví hostia	26 250	30 000	33 750	37 500	41 250
Návštevníci konferencií	4 667	8 167	8 333	8 667	8 667
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>147 318</b>	<b>164 555</b>	<b>178 459</b>	<b>182 543</b>	<b>186 293</b>

Zdroj: analýza KPMG

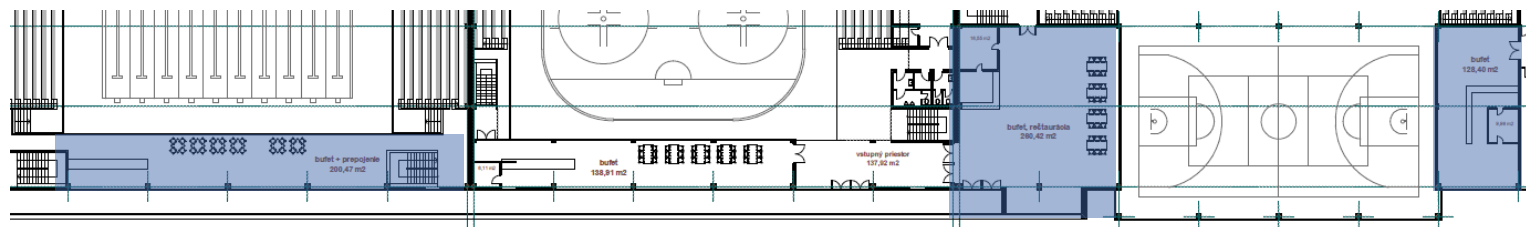
V interiéri športových hál sa nachádzajú celkovo 3 bufety pre návštevníkov a športovcov športového areálu.

V hokejovej hale je bufet s výhľadom na ľadovú plochu.

#### Úvod

V Areáli žilinského športu sa nachádzajú 3 bufety, z toho:

- V multifunkčnej športovej hale je 1 bufet a 1 reštaurácia s bufetom s priamym vstupom aj z hokejovej haly
- V hokejovej hale je 1 bufet s výhľadom na ľadovú plochu



Obr. Pôdorys 2.NP s vyznačenými priestormi na občerstvenie

Zdroj: KPMG

#### Predpoklady

- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu hotelových hostí, športovcov z priľahlých areálov a hostí počas nešportových podujatí a konferencií.
- Vychádzame z predpokladu, že v optimistickom scenári AŽIŠ v 1.roku prevádzky navštívi ročne 423 tis. návštevníkov a v pesimistickom scenári 386 tis. návštevníkov. Návštevnosť má ročný stúpajúci trend;
- Celkové tržby z občerstvenia všetkých návštevníkov odhadujeme na 161 tis. EUR v optimistickom scenári a 136 tis. EUR v pesimistickom scenári v 1.roku prevádzky;
- Z celkových tržieb sme stanovili 20% podiel na výnosoch z bufetov pre oba scenáre.

Pre účel štúdie predpokladáme ročné výnosy z bufetov vo výške 32 – 40 tis. EUR v rámci optimistického scenáru a 27– 34 tis. EUR v rámci pesimistického scenáru.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z cateringu - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročné príjmy v Eur</b>	<b>160 659</b>	<b>180 705</b>	<b>200 750</b>	<b>200 750</b>	<b>200 750</b>
Športoví návštevníci areálu	124 009	132 830	141 650	141 050	140 450
Návštevníci nešportových podujatí	31 250	41 875	52 500	52 500	52 500
Hoteloví hostia	5 400	6 000	6 600	7 200	7 800
Podiel z tržieb z cateringu	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>32 132</b>	<b>36 141</b>	<b>40 150</b>	<b>40 150</b>	<b>40 150</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z cateringu - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročné príjmy v Eur</b>	<b>135 701</b>	<b>152 689</b>	<b>169 676</b>	<b>169 676</b>	<b>169 676</b>
Športoví návštevníci areálu	115 668	123 722	131 776	131 176	130 576
Návštevníci nešportových podujatí	15 833	24 167	32 500	32 500	32 500
Hoteloví hostia	4 200	4 800	5 400	6 000	6 600
Podiel z tržieb z cateringu	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>27 140</b>	<b>30 538</b>	<b>33 935</b>	<b>33 935</b>	<b>33 935</b>

Zdroj: analýza KPMG

Obchodné priestory v Areáli žilinského športu budú určené hlavne pre športové potreby a služby.

Celková výmera obchodných prevádzok je 512 m<sup>2</sup>.

#### Predpoklady

- V Areáli žilinského športu je 6 priestorov určených na prenájom na obchodné priestory. Nachádzajú sa na prízemí areálu s prístupom z exteriéru. Predpokladáme s prenájomom určeným na športové potreby, prípadne služby. Každý obchodný priestor je vybavený sociálnymi zariadeniami;
- Celková výmera obchodných prevádzok je 512 m<sup>2</sup>.
- Po analýze trhu v oblasti obchodných priestorov v Žilinskom kraji predpokladáme nájom v optimistickom scenári 12 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac s DPH a v pesimistickom scenári 8 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac s DPH.



Obr. Pôdorys 1.NP s vyznačenými obchodnými miestnosťami

Zdroj: KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Prenájom obchodných priestorov - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>58 368</b>	<b>58 368</b>	<b>58 368</b>	<b>58 368</b>	<b>58 368</b>
Rozloha (m <sup>2</sup> )	512	512	512	512	512
Obsadenosť priestorov	95%	95%	95%	95%	95%
Cena (EUR / m <sup>2</sup> / mesiac)	10	10	10	10	10

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladáme ročné tržby z obchodných priestorov vo výške 58 368 EUR v rámci optimistického scenáru a 36 864 EUR z rámci pesimistického scenáru.

**Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár**

<b>Prenájom obchodných priestorov - Pesimistický scenár</b>					
<b>Rok</b>	<b>1.rok</b>	<b>2.rok</b>	<b>3.rok</b>	<b>4.rok</b>	<b>5.rok</b>
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>36 864</b>	<b>36 864</b>	<b>36 864</b>	<b>36 864</b>	<b>36 864</b>
Rozloha (m2)	512	512	512	512	512
Obsadenosť priestorov	90%	90%	90%	90%	90%
Cena (EUR / m2 / mesiac)	7	7	7	7	7

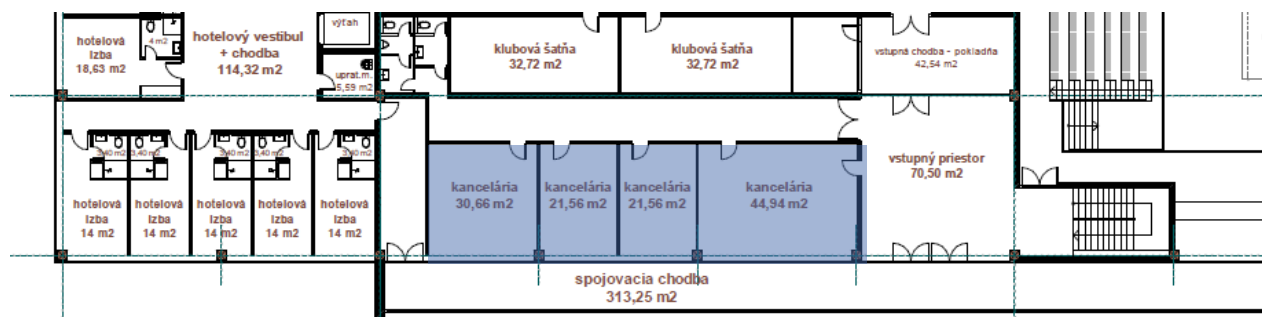
Zdroj: analýza KPMG

**Celková výmera kancelárskych plôch určených na prenájom je 414 m<sup>2</sup>. Predpokladáme 95% obsadenosť priestorov pre optimistický scenár a 90% pre pesimistický scenár.**

**Predpokladáme ročné tržby z prenájmu kancelárskych priestorov vo výške 27 531 v rámci optimistického scenáru a 14 904 EUR z rámci pesimistického scenáru.**

#### Predpoklady

- V Areáli žilinského športu je celkovo 414 m<sup>2</sup> plôch kancelárií určených na prenájom. Kancelárie budú určené pre športové kluby, zväzy, prevádzkujúcej spoločnosti.
- Po analýze trhu s kancelárskymi priestormi v Žilinskom regióne predpokladáme cenu za prenájom v optimistickom scenári 7 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac s DPH a v pesimistickom scenári 4 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac s DPH.



Obr. Pôdorys 2.NP s vyznačenými kancelárskymi miestnosťami

Zdroj: KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Prenájom kancelárskych priestorov - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>27 531</b>	<b>27 531</b>	<b>27 531</b>	<b>27 531</b>	<b>27 531</b>
Rozloha (m <sup>2</sup> )	414	414	414	414	414
Cena (EUR / m <sup>2</sup> / mesiac)	6	6	6	6	6

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

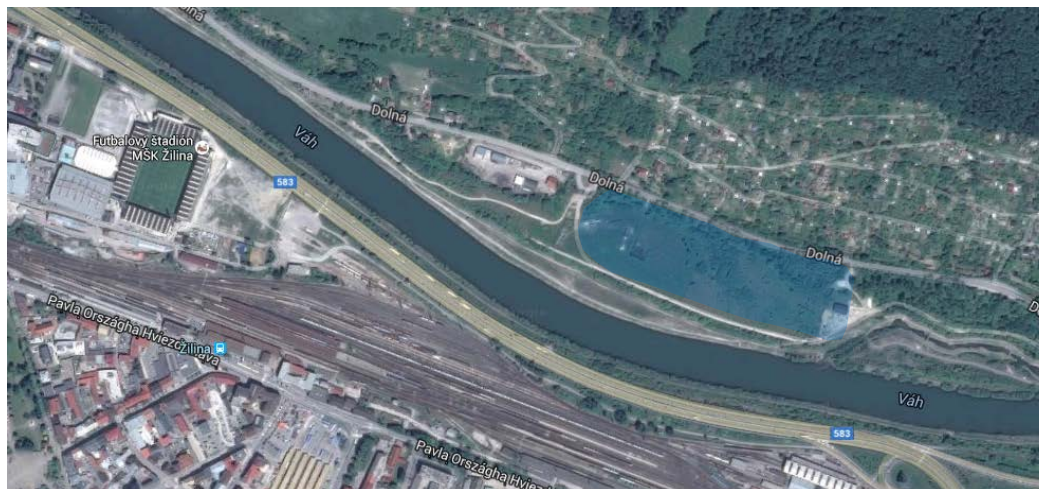
Prenájom kancelárskych priestorov - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos v Eur</b>	<b>14 904</b>	<b>14 904</b>	<b>14 904</b>	<b>14 904</b>	<b>14 904</b>
Rozloha (m <sup>2</sup> )	414	414	414	414	414
Cena (EUR / m <sup>2</sup> / mesiac)	3	3	3	3	3

Zdroj: analýza KPMG

V okolí Areálu žilinského športu nie sú možnosti parkovania. Najbližšia možnosť parkovania bude na plánovanom parkovacom dome pri futbalovom štadióne. Požadovanú kapacitu parkovacích miest uvažujeme pokryť výstavbou parkovacieho domu s kapacitou 666 parkovacích miest a ďalších 206 parkovacích miest umiestnených mimo parkovacieho domu

#### Úvod

Parkovacie miesta v okolí umiestnenia navrhovaného štadióna.



Zdroj: Google maps

- Keďže Areál žilinského športu je situovaný v extraviláne mesta, v jeho blízkosti nie sú žiadne kapacity na parkovanie;
- Podľa dostupných informácií najbližší parkovací dom je plánovaný v blízkosti futbalového štadióna MŠK Žilina. Pri plánovanom premostení bude možný prístup do AŽIŠ-u po komunikácií pre chodcov, cyklistov, pričom vzdialenosť je približne 700 m.;
- Pre potreby AŽIŠ-u je potrebných celkovo 872 parkovacích miest, predpokladáme s vybudovaním parkovacieho domu, ktorý minimalizuje nároky na pozemok a zároveň výstavba nie je finančne nákladná ako pri podzemnom navrhujeme parkovaní;
- Kapacita parkovacieho domu je plánovaná na 666 miest, ďalších 206 parkovacích miest bude umiestnených mimo parkovacieho domu. Zvyšnú potrebnú kapacitu plánujeme využiť v plánovanom parkovacom dome pri futbalovom štadióne.

Prenájom parkovacích miest by mohol generovať príjem v prvom roku prevádzky v hodnote približne **48 tis. EUR** ročne pri optimistickom scenári a **31 tis. EUR** pri pesimistickom scenári.

#### Predpoklady

- V blízkosti areálu je zástavka mestskej hromadnej dopravy a plánované premostenie pre chodcov je predpoklad, že na podujatia a tréningy je možné sa dopraviť bez využitia osobného automobilu a tým sa znižuje dopyt po parkovaní v areáli;
- Navrhujeme spoplatniť parkovanie v parkovacom dome od 1.hodiny v cene 1 EUR s DPH a na parkovacích miestach mimo parkovacieho domu od 3.hodiny v cene 0,80 EUR s DPH;
- Orientáciu v garážach budú zjednodušovať navigačné tabule so šípkami, ktoré budú indikovať voľné miesto a svetelná LED signalizácia nad parkovacími miestami bude ukazovať aktuálny stav, či je parkovacie miesto voľné alebo obsadené. Na základe plne automatického systému, nie je potrebný žiadny zamestnanec;
- Do parkovacieho domu bude samostatný vstup z miestnej komunikácie;
- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu parkujúcich hostí. Predpokladáme, že bežní návštevníci športových areálov budú parkovať mimo parkovacieho domu a kapacita 206 miest pokryje ich dopyt. Preto z tejto skupiny nepredpokladáme žiadne výnosy, keďže ich priemerná doba parkovania bude menej ako 2 hodiny. Ďalej pre hotelových hostí predpokladáme zvýhodnené parkovanie zadarmo na miestach mimo parkovacieho domu;
- Očakávané výnosy budú pochádzať najmä od hotelových hostí parkujúcich v parkovacom dome a návštevníkov podujatí a konferencií.

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z parkovania – optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos parkovanie</b>	<b>48 303</b>	<b>58 561</b>	<b>66 629</b>	<b>69 039</b>	<b>71 289</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z parkovania – pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Ročný výnos parkovanie</b>	<b>31 404</b>	<b>40 984</b>	<b>48 054</b>	<b>50 464</b>	<b>52 714</b>

Zdroj: analýza KPMG



V rámci Areálu žilinského športu budú k dispozícii reklamné plochy v rámci krytých športových hál a vonkajších plôch.

Predpokladáme ročné príjmy z reklamných plôch v optimistickom scenári 180 tis. EUR a v pesimistickom scenári 150 tis. EUR na základe prieskumu príjmov iných športových hál a štadiónov.

#### Predpoklady

- Vzhľadom k plánovanému profilu AŽIŠ môže prilákať viac ako 450 tis. návštevníkov ročne. Pričom sa očakáva, že približne 432 tis. návštevníkov navštívi štadión počas športových a nešportových podujatí a zvyšok počas konania konferencií, basketov atď..
- AŽIŠ bude generovať príjmy z reklamy na rôznych častiach areálu - reklamné plochy, mantinely, paravány, informačné tabule, parkovacie plochy, haly, terasy, atď.. Vo všeobecnosti je táto reklama zameraná na oslovenie návštevníkov v dni konania zápasov a podujatí.
- V rámci Areálu žilinského športu budú nasledovné plochy na prenájom:
  - Veľkoplošné billboardy
  - Reklamné panely v multifunkčnej hale, v plaveckej hale, hokejovej hale a cyklistickom velodróme
  - Mantinely v hokejovej hale

#### Odhad výnosu – optimistický scenár

Príjmy z reklamy - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Reklama	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad výnosu – pesimistický scenár

Príjmy z reklamy - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Reklama	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Zdroj: analýza KPMG



Zdroj: www.starz.sk



Zdroj: www.starz.sk

Predpokladáme ročné príjmy zo sponzoringu v optimistickom scenári 60 tis. EUR a v pesimistickom scenári 30 tis. EUR na základe prieskumu príjmov iných športových hál a štadiónov.

#### Úvod:

**Práva spojené s názvom areálu:** Táto kategória príjmov zahŕňa práva spojené s pomenovaním AŽIS-u. Zvyčajne názov sponzorujúcej organizácie je zahrnutý v názve areálu (štadióna) počas určitej doby, ktorá je vopred zmluvne dohodnutá.

#### Predpoklady

- Celý areál žilinských športov, prípadne športová hala bude pomenovaná po potencionálnom sponzorovi projektu od 1.roku prevádzky;
- Očakávaný príjem zo sponzoringu optimistického scenára je 60 tis. EUR ročne a 30 tis. EUR pesimistického scenára

#### Odhad výnosu zo sponzoringu – optimistický scenár

Príjmy zo sponzoringu - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Sponzoring</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Odhad výnosu zo sponzoringu – pesimistický scenár

Príjmy zo sponzoringu - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
<b>Sponzoring</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Zdroj: analýza KPMG



Zdroj: www.hcslovan.sk



Zdroj: KPMG



*cutting through complexity™*

## 8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

### 8.1 Prevádzkové náklady - Úvod

Štruktúra nákladov AŽIŠ zahŕňa dva druhy nákladov:

- **Priame náklady:** náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s organizovaním športových a nešportových podujatí
- **Nepriame náklady:** Náklady vynaložené na všeobecnú údržbu a správu

Vedenie spoločnosti štadiónu



#### Úvod

- Štruktúru prevádzkových nákladov možno zhruba rozdeliť do dvoch oblastí:
  - Priame náklady – Náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s usporiadaním športových a nešportových podujatí v Areáli žilinského športu, súvisiace náklady s poskytovaním týchto služieb na propagáciu podujatí, napríklad predaj vstupeniek, najatie dočasných zamestnancov, upratovacie práce po podujatí atď.;
  - Nepriame náklady - náklady ktoré vzniknú v súvislosti s bežným prevádzkovaním štadióna, ktoré môžu byť zmesou variabilných nákladov (energie) a fixných režijných nákladov (napríklad plátov).

#### Predpoklady

- Základný predpoklad je, že všetky priame náklady spojené s organizovaním veľkých športových a nešportových podujatí, podľa kategórií vyššie, by boli hradené nájomcom arény,
- Zvyšných päť kategórií nákladov, ako je uvedené v grafe, bude uhrádzať prevádzkovateľ:
  - Personál - mzdy a platy každodenného personálu AŽIŠ-u;
  - Marketing - náklady súvisiace s marketingom potenciálnym užívateľom, zahŕňajúce aspekty ako je branding, vývoj webových stránok, reklamy atď.;
  - Energie – náklady spojené so spotrebou energií, vody, tepla
  - Opravy a údržba - náklady spojené so zachovávaním kvality a funkčnosťou štadiónov po otvorení;
  - Prevádzkové náklady – na pravidelné výdavky spojené s dennými podnikateľskými činnosťami.
- Na nasledujúcich stranách budú tieto oblasti nákladov podrobnejšie popísané.

## 8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

### 8.2 Organizačná štruktúra a personál (1/4)

Predpokladáme v Areáli žilinských športov celkovo 45 zamestnancov a v 1. roku prevádzky s ročnými nákladmi vo výške 592 585 EUR.

Nárast mzdových nákladov v ďalších rokoch zohľadňuje predpokladaný vývoj reálnej mzdy.

#### Úvod

- Realizácia projektu bude mať pozitívny prínos v podobe vytvorenia nových pracovných pozícií v predpokladanom počte 45 miest;
- Výber pracovníkov bude prebiehať počas realizácie výstavby športového areálu, pričom pri výbere bude kladený dôraz na dosiahnuté vzdelanie, prax a odborné zaškolenia v prípade obslužných pracovníkov ako aj absolvovania plavčíckych kurzov a kurzov prvej pomoci.

Navrhovaný celkový počet zamestnancov				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Generálny riaditeľ	1	4 000	48 000	49 860
Obchodný riaditeľ	1	2 300	27 600	29 297
Prevádzkový riaditeľ	1	2 300	27 600	29 297
Finančný riaditeľ	1	2 900	34 800	36 554
Prevádzkar	2	1 800	43 200	46 497
Obchodník	1	1 300	15 600	17 201
Marketingový špecialista	1	1 000	12 000	13 572
IT podpora	1	1 400	16 800	18 410
Finančný asistent	1	800	9 600	11 153
Technický pracovníci	5	800	48 000	55 763
Plavčíci	8	800	76 800	89 220
Hotelová reštaurácia - pomocní kuchári	3	700	25 200	29 829
Hotelová reštaurácia - šéfkuchár	1	1 000	12 000	13 572
Hotelová reštaurácia - čašník	3	600	21 600	26 200
Recepcia	7	600	50 400	61 133
Upratovacie služby	8	550	52 800	65 028
<b>Spolu</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>522 000</b>	<b>592 585</b>

Zdroj: analýza KPMG

Celkové mzdové náklady - AŽIŠ						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Celkom</b>	<b>444 439</b>	<b>592 585</b>	<b>601 474</b>	<b>610 496</b>	<b>619 653</b>	<b>628 948</b>

Zdroj: analýza KPMG

## 8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

### 8.2 Organizačná štruktúra a personál (2/4)

Predpokladáme dvoch zamestnancov športovej haly, 14 zamestnancov plaveckej haly a štyroch zamestnancov v hokejovej hale. Zvýšený počet zamestnancov v plavárni je z dôvodu požiadaviek na počet plavčikov v bazénoch.

#### Navrhovaný počet zamestnancov - Multifunkčná športová hala

Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Technický pracovník	1	800	9 600	11 153
Upratovacie služby	1	550	6 600	8 129
<b>Spolu</b>	<b>2</b>	<b>1350</b>	<b>16 200</b>	<b>19 281</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Navrhovaný počet zamestnancov - Plavecká hala

Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Plavčíci	8	800	76 800	89 220
Technický pracovník	1	800	9 600	11 153
Recepcia	3	600	21 600	26 200
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
<b>Spolu</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>121 200</b>	<b>142 830</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Navrhovaný počet zamestnancov – Hokejová hala

Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Prevádzka	2	800	19 200	22 305
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
<b>Spolu</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>32 400</b>	<b>38 562</b>

Zdroj: analýza KPMG

## 8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

### 8.2 Organizačná štruktúra a personál (3/4)

Ďalej predpokladáme jedného zamestnanca cyklistickej haly a 15 zamestnancov hotela.

Navrhovaný počet zamestnancov - Cyklistická hala				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Upratovacie služby	1	550	6 600	8 129
<b>Spolu</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>6 600</b>	<b>8 129</b>

Zdroj: analýza KPMG

Navrhovaný počet zamestnancov - Hotel				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Manažment	1	2 300	27 600	29 297
Prevádzka	1	800	9 600	11 153
Recepcia	4	600	28 800	34 933
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
Kuchyňa - pomocný kuchár	3	700	25 200	29 829
Kuchyňa – šéfkuchár	1	1 000	12 000	13 572
Čašník	3	600	21 600	26 200
<b>Spolu</b>	<b>15</b>	<b>6 550</b>	<b>138 000</b>	<b>161 240</b>

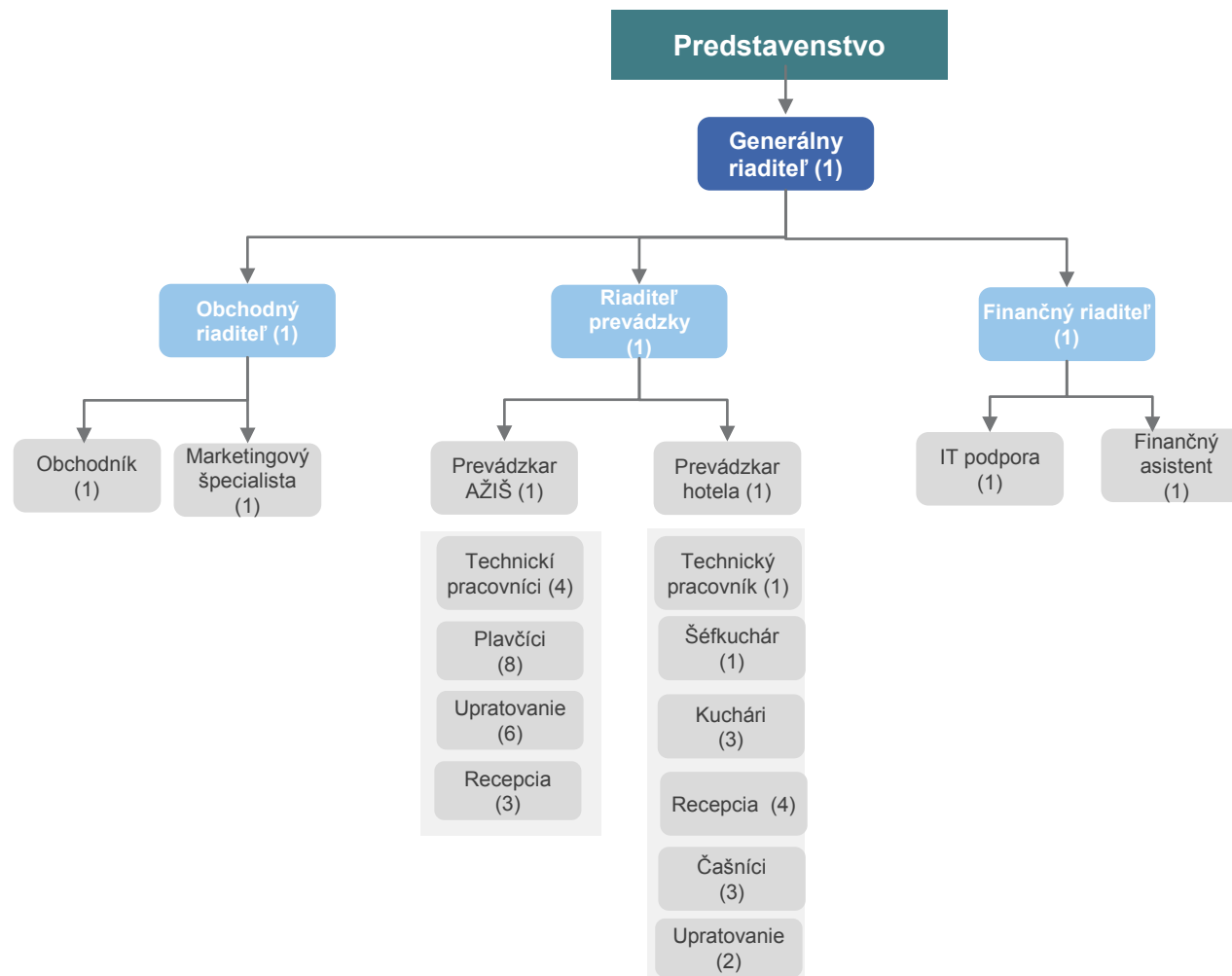
Zdroj: analýza KPMG

Celkovo je v projekte AŽIŠ zamestnaných 45 zamestnancov na plný úväzok.

V rámci obozretnosti predpokladáme, že personálne náklady vniknú už počas výstavby až do otvorenia AŽIŠ.

Predpokladáme, že polovica zamestnancov bude v pracovnom pomere 12 mesiacov pred otvorením AŽIŠ a druhá polovica 6 mesiacov.

Spoločnosť spravujúca AŽIŠ - indikatívna organizačná štruktúra



Pozn.: počet pracovníkov na plný úväzok je uvedený v zátvorke



### 8.3 Prevádzkové náklady AŽIŠ (1/2)

Predpokladané ročné náklady športovej infraštruktúry na energie v 1.roku prevádzky sú vo výške 515 895 EUR.

Tie zahŕňajú náklady na energie športovej, hokejovej, plaveckej a cyklistickej haly.

Celkové náklady na energie športovej infraštruktúry						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Náklad</b>						
Elektrina	v EUR	316 419	316 419	316 419	316 419	316 419
Plyn	v EUR	112 011	112 011	112 011	112 011	112 011
Voda	v Eur	87 465	87 465	87 465	87 465	87 465
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>515 895</b>	<b>515 895</b>	<b>515 895</b>	<b>515 895</b>	<b>515 895</b>

Zdroj: analýza KPMG

Športová hala, náklady na energie						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Spotreba</b>						
Elektrina	KWh/rok	410 256	410 256	410 256	410 256	410 256
Vykurovanie	EUR/KWh	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Voda	m <sup>3</sup> /rok	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200
<b>Náklad</b>						
Elektrina	v EUR	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Kúrenie	v EUR	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000
Voda	v EUR	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>85 200</b>	<b>85 200</b>	<b>85 200</b>	<b>85 200</b>	<b>85 200</b>

Zdroj: analýza KPMG

Hokejová hala, náklady na energie						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Spotreba</b>						
Elektrina	KWh/rok	1 284 000	1 284 000	1 284 000	1 284 000	1 284 000
Plyn	KWh/rok	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Voda	m <sup>3</sup> /rok	9 050	9 050	9 050	9 050	9 050
<b>Náklad</b>						
Elektrina	v EUR	150 228	150 228	150 228	150 228	150 228
Plyn	v EUR	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Voda	v Eur	9 050	9 050	9 050	9 050	9 050
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>178 478</b>	<b>178 478</b>	<b>178 478</b>	<b>178 478</b>	<b>178 478</b>

Zdroj: analýza KPMG

### 8.3 Prevádzkové náklady AŽIŠ (2/2)

Náklady hotela na energiu závisia od obsadenosti izieb. Preto v optimistickom scenári obsadenosti predpokladáme náklady vo výške 37 tis. EUR a v pesimistickom scenári 25 tis. EUR.

Predpokladané celkové ročné náklady AŽIŠ na energiu v 1.roku prevádzky sú vo výške 553 tis. EUR v optimistickom scenári a 541 tis. EUR v pesimistickom scenári.

Plavecká hala, náklady na energiu						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	711 034	711 034	711 034	711 034	711 034
Voda	m <sup>3</sup> /rok	61 215	61 215	61 215	61 215	61 215
<b>Náklad</b>						
Elektrina	v EUR	83 191	83 191	83 191	83 191	83 191
Kúrenie	v EUR	44 811	44 811	44 811	44 811	44 811
Voda	v EUR	61 215	61 215	61 215	61 215	61 215
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>189 217</b>	<b>189 217</b>	<b>189 217</b>	<b>189 217</b>	<b>189 217</b>

Zdroj: analýza KPMG

Cyklistická hala, náklady na energiu						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	299 145	299 145	299 145	299 145	299 145
Vykurovanie	EUR/KWh	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Voda	m <sup>3</sup> /rok	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
<b>Náklad</b>						
Elektrina	v EUR	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Kúrenie	v EUR	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Voda	v EUR	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>

Zdroj: analýza KPMG

Hotel, náklady na energiu – optimistický scenár						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>37 405</b>	<b>41 569</b>	<b>45 331</b>	<b>47 733</b>	<b>50 091</b>

Zdroj: analýza KPMG

Hotel, náklady na energiu – pesimistický scenár						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
<b>Celkom</b>	<b>v EUR</b>	<b>25 433</b>	<b>29 044</b>	<b>32 271</b>	<b>34 551</b>	<b>36 834</b>

Zdroj: analýza KPMG

### 8.4 Opravy a údržba

Náklady na opravy a údržbu sme stanovili na základe celkových kapitálových nákladov, ktoré predpokladáme vo výške 59 mil. EUR bez DPH.

Na základe našich predchádzajúcich skúseností je vhodné tvoriť rezervu na pokrytie opráv a údržby vo výške 0,75% investičných nákladov.

Celkové náklady na opravy a údržbu - AŽIŠ					
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Celkové kapitálové náklady	59 111 633				
% z kapitálových nákladov	0,25%	0,50%	0,75%	0,75%	0,75%
<b>Celkom</b>	<b>147 779</b>	<b>295 558</b>	<b>443 337</b>	<b>443 337</b>	<b>443 337</b>

Zdroj: analýza KPMG

### 8.5 Ostatné prevádzkové náklady

Predpokladané ročné náklady na marketing sú stanovené ako 3% z celkových tržieb.

Vo fáze pred začatím prevádzky areálu sa predpokladá jednorazový marketingový rozpočet na spustenia vo výške 150 000 EUR.

Ostatné prevádzkové náklady sa vzťahujú k prebiehajúcim pravidelným výdavkom súvisiacim s podnikateľskou každodennou činnosťou.

Položky zahrnuté v tejto kategórii sú v rozsahu od relatívne drobných výdavkov, ako sú kúpa čistiacich materiálov, až po aspekty ako poistenie budov.

Rôzne ostatné prevádzkové náklady, napríklad poistenie či daň z nehnuteľností, sú zahrnuté v nákladoch na financie a administratívu.

Celkové marketingové náklady - AŽIŠ - optimistický scenár						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
% z tržby		3%	3%	3%	3%	3%
<b>Celkom</b>	<b>150 000</b>	<b>53 342</b>	<b>58 289</b>	<b>62 909</b>	<b>63 914</b>	<b>64 897</b>

Zdroj: analýza KPMG

Celkové marketingové náklady - AŽIŠ - pesimistický scenár						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
% z tržby		3%	3%	3%	3%	3%
<b>Celkom</b>	<b>150 000</b>	<b>39 567</b>	<b>43 582</b>	<b>47 332</b>	<b>48 281</b>	<b>49 226</b>

Zdroj: analýza KPMG

Celkové ostatné prevádzkové výdavky – AŽIŠ – optimistický scenár						
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	
Financie a administratíva	228 300	228 300	228 300	228 300	228 300	
Prevádzka a ostatné	357 507	253 401	260 460	264 974	269 395	
<b>Celkom</b>	<b>585 807</b>	<b>481 701</b>	<b>488 760</b>	<b>493 274</b>	<b>497 695</b>	

Zdroj: analýza KPMG

Celkové ostatné prevádzkové výdavky – AŽIŠ - pesimistický scenár						
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	
Financie a administratíva	225 300	225 300	225 300	225 300	225 300	
Prevádzka a ostatné	334 899	229 741	235 795	240 078	244 360	
<b>Celkom</b>	<b>560 199</b>	<b>455 041</b>	<b>461 095</b>	<b>465 378</b>	<b>469 660</b>	

Zdroj: analýza KPMG



*cutting through complexity™*

## 9. Návrh finančního modelu Areálu žilinského športu

### 9.1 Ekonomické zhodnotenie a P&L projektu (1/2)

#### Sumár prevádzkovej výkonnosti – optimistický scenár

- Pri optimistickom scenári je plánované, že prevádzkové výnosy v prvom roku budú 1,8 mil. EUR. Prevádzkové výnosy budú rásť a v piatom roku ich očakávame vo výške 2,2 mil. EUR.;
- Prevádzkové náklady dosiahnu v prvom roku 1,9 mil. EUR a v piatom roku 2,2 mil. EUR;
- Keďže náklady preyšujú výnosy, EBITDA dosahuje počas všetkých piatich rokoch negatívny výsledok. Vďaka rýchlejšiemu rastu výnosov sa ale EBITDA marža zvýši z -9% v prvom roku na -2% v piatom roku;

Podľa optimistického scenáru sú očakávané prevádzkové výnosy vo výške 1,8 mil. EUR a EBITDA -0,2 mil. EUR v prvom roku. K piatomu roku prevádzky dôjde k očakávanému nárastu výnosov na 2,2 mil. EUR a EBITDA 0 mil. EUR.

Pro-forma výkaz ziskov a strát - optimistický scenár							
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Ref. na sekciu
Hokejová hala	-	274	308	342	342	342	7.3
Parkovanie	-	48	59	67	69	71	7.14
Plavecká hala	-	358	387	415	415	415	7.4
Wellness	-	106	118	130	131	132	7.4
Multifunkčná športová hala	-	109	130	148	148	148	7.2
Velodróm	-	55	57	60	60	60	7.5
Atletická dráha	-	3	3	3	3	3	7.6
Výnosy z bufetov	-	32	36	40	40	40	7.11
Reklama a sponzoring	-	240	240	240	240	240	7.15-7.16
Prenájom priestorov	-	86	86	86	86	86	7.12-7.13
Hotel	-	468	520	567	597	626	7.7-7.10
<b>Prevádzkové výnosy</b>	-	<b>1 778</b>	<b>1 943</b>	<b>2 097</b>	<b>2 130</b>	<b>2 163</b>	
Personál	444	593	601	610	620	629	8.2
Marketing	150	53	58	63	64	65	8.5
Energie	-	553	557	561	564	566	8.3
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443	8.4
Prevádzkové výdavky	-	586	482	489	493	498	8.5
<b>Prevádzkové náklady</b>	<b>594</b>	<b>1 933</b>	<b>1 994</b>	<b>2 167</b>	<b>2 184</b>	<b>2 201</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>(594)</b>	<b>(155)</b>	<b>(52)</b>	<b>(70)</b>	<b>(53)</b>	<b>(38)</b>	
<i>EBITDA marža</i>		-9%	-3%	-3%	-3%	-2%	

Zdroj: analýza KPMG

### 9.1 Ekonomické zhodnotenie a P&L projektu (2/2)

Podľa pesimistického scenáru sú očakávané prevádzkové výnosy vo výške 1,3 mil. EUR a EBITDA -0,6 mil. EUR v prvom roku. K piatemu roku prevádzky dôjde k očakávanému nárastu výnosov na 1,6 mil. EUR a EBITDA -0,5 mil. EUR.

#### Sumár prevádzkovej výkonnosti – pesimistický scenár

- Pri pesimistickom scenári je plánované, že prevádzkové výnosy v prvom roku budú 1,3 mil. EUR. Prevádzkové výnosy budú rásť a v piatom roku ich očakávame vo výške 1,6 mil. EUR.;
- Prevádzkové náklady dosiahnu v prvom roku 1,9 mil. EUR a v piatom roku 2,1 mil. EUR;
- Keďže náklady preyšujú výnosy, EBITDA dosahuje počas všetkých piatich rokoch negatívny výsledok. Vďaka rýchlejšiemu rastu výnosov sa ale EBITDA marža dostane z -43% v prvom roku na -31% v piatom roku;

Pro-forma výkaz ziskov a strát - pesimistický scenár							
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Ref. na sekciu
Hokejová hala	-	219	246	274	274	274	7.3
Parkovanie	-	31	41	48	50	53	7.14
Plavecká hala	-	312	337	363	363	363	7.4
Wellness	-	68	76	84	85	86	7.4
Multifunkčná športová hala	-	72	86	98	98	98	7.2
Velodróom	-	36	38	40	40	40	7.5
Atletická dráha	-	2	2	2	2	2	7.6
Výnosy z bufetov	-	27	31	34	34	34	7.11
Reklama a sponzoring	-	180	180	180	180	180	7.15-7.16
Prenájom priestorov	-	52	52	52	52	52	7.12-7.13
Hotel	-	318	363	403	432	460	7.7-7.10
<b>Prevádzkové výnosy</b>	-	<b>1 319</b>	<b>1 453</b>	<b>1 578</b>	<b>1 609</b>	<b>1 641</b>	
Personál	444	593	601	610	620	629	8.2
Marketing	150	40	44	47	48	49	8.5
Energie	-	541	545	548	550	553	8.3
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443	8.4
Prevádzkové výdavky	-	560	455	461	465	470	8.5
<b>Prevádzkové náklady</b>	<b>594</b>	<b>1 881</b>	<b>1 941</b>	<b>2 110</b>	<b>2 127</b>	<b>2 144</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>(594)</b>	<b>(563)</b>	<b>(488)</b>	<b>(533)</b>	<b>(518)</b>	<b>(503)</b>	
<i>EBITDA marža</i>		-43%	-34%	-34%	-32%	-31%	

Zdroj: analýza KPMG

### 9.2 Prevádzková výkonnosť: Prevádzkové náklady

Model predpokladá, že štruktúra prevádzkových nákladov štadióna ostane počas prvých piatich rokov prevádzky relatívne stabilná. Pokles iných prevádzkových výdavkov v druhom roku je kvôli jednorazovému nákupu rolby v prvom roku.

#### Zhrnutie prevádzkových nákladov – optimistický scenár

Projektovaná finančná výkonnosť - náklady						
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Personál	444	593	601	610	620	629
Marketing	150	53	58	63	64	65
Energie	-	553	557	561	564	566
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443
Iné prevádzkové výdavky	-	586	482	489	493	498
<b>Prevádzkové náklady</b>	<b>594</b>	<b>1 933</b>	<b>1 994</b>	<b>2 167</b>	<b>2 184</b>	<b>2 201</b>

Zdroj: analýza KPMG

#### Zhrnutie prevádzkových nákladov – pesimistický scenár

Projektovaná finančná výkonnosť - náklady						
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Personál	444	593	601	610	620	629
Marketing	150	40	44	47	48	49
Energie	-	541	545	548	550	553
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443
Iné prevádzkové výdavky	-	560	455	461	465	470
<b>Prevádzkové náklady</b>	<b>594</b>	<b>1 881</b>	<b>1 941</b>	<b>2 110</b>	<b>2 127</b>	<b>2 144</b>

Zdroj: analýza KPMG



Pri navrhovanom financovaní cez model PPP DVFÚ by ročná platba za dostupnosť koncesionárovi predstavovala sumu 4,9 – 6,0 mil. EUR v závislosti od vstupných premenných (úroková miera a vnútorné výnosové percento IRR).

#### Predpoklady

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta je navrhovanou formou financovania projektu prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, predpokladáme zmluvu na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
  - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
  - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, 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, striech, budov a zariadení areálu;
  - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
  - Prevádzka areálu nebude súčasťou zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
  - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
- V našom modeli predpokladáme pri očakávanej výške kapitálových výdavkov 59 mil. EUR 70% financovanie úverom. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov a pre úrokovú mieru analyzujeme dva scenáre, 3%, resp. 4%;
- Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%. V prílohách 1 až 12 je prezentovaný cash flow verejného sektora a súkromného partnera pri optimistickom i pesimistickom scenári prevádzky;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, čiže mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi:

Ročná platba za dostupnosť (v tis. EUR)						
Úrok úveru p.a.	3,00%			4,00%		
IRR	10,00%	12,50%	15,00%	10,00%	12,50%	15,00%
	4 866	5 272	5 698	5 184	5 600	6 034

Zdroj: analýza KPMG



*cutting through complexity™*

# 10. Analýza podnikatel'ských a finančných rizík projektu

## 10.1 Oblasti rizík

**Výstavba / Dodávky technológií**

**Prevádzka**

**Príjmy**

**Makro-ekonomika**

### 10.2 Výstavba / Dodávky

- Majetko-právne vysporiadanie pozemkov, ktoré nie sú majetkom Mesta Žilina
- Podcenenie plánovania projektu a predprojektovej prípravy
- Námietky k územnému plánu a stavebnému povoleniu
- Nekvalitná realizačná dokumentácia
- Nekvalitný plán výstavby
- Ťažké geologické podmienky
- Chybné technológie
- Zle kalkulovaná cena výstavby
- Spolupráca všetkých zainteresovaných strán
- Výkon a dostupnosť zdrojov

### 10.3 Prevádzka

- Zlé riadenie prevádzkových nákladov
- Vysoké náklady na údržbu a ich zlé časovanie
- Ceny náhradných dielov a opravárenských služieb
- Cena poistenia
- Častá poruchovosť technológií
- Vandalizmus

### 10.4 Prijmy

- Neefektívny marketing a predaj
- Nízke využitie športovísk
- Slabé obsadenie lôžok hotela
- Nekvalitné stravovacie služby
- Vysoká resp. nízka cena produktov a služieb
- Silná konkurencia
- Negatívne zásahy „vyššej moci“

### 10.5 Makro-ekonomika

- Vysoké úrokové sadzby
- Rastúca inflácia
- Zvýšené daňové zaťaženie
- Príliš silný kurz Eura
- Chýbajúca finančná / dotačná podpora štátu resp. EÚ finančných nástrojov



*cutting through complexity™*

# 11. Prílohy



**Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%.**

**Na stranách 96 až 107 je prezentovaný cash flow verejného sektora a súkromného partnera pri optimistickom i pesimistickom scenári prevádzky;**

#### **Predpoklady finančných tokov**

- Celkové kapitálové náklady na vybudovanie Areálu žilinských športov sú vo výške 59,1 mil. EUR;
- Predpokladáme financovanie týchto nákladov prostredníctvom úveru vo výške 70%, t.j. 41,4 mil. EUR. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov a pre úrokovú mieru analyzujeme dva scenáre, 3%, resp. 4%;
- Na základe zvoleného PPP modelu DVFÚ, cash flow súkromného partnera obsahuje:
  - Kapitálové náklady a náklady na ich financovanie;
  - Náklady na údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie;
  - Platbu za dostupnosť od verejného sektora, t.j. mesta Žilina.
- Cash flow verejného sektora (mesta Žilina) obsahuje:
  - Počiatočné náklady na projektovú dokumentáciu a inžinierske práce;
  - Prevádzkové výnosy a náklady areálu, keďže predpokladáme, že prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom;
  - Platbu za dostupnosť súkromnému partnerovi.

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>2 342</b>	<b>2 194</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatočné náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-4 873</b>	<b>-4 622</b>	<b>-4 492</b>	<b>-4 476</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatočné náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>-4 460</b>

## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>2 342</b>	<b>2 194</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>	<b>2 046</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 280</b>	<b>-5 058</b>	<b>-4 955</b>	<b>-4 940</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>	<b>-4 925</b>

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>2 748</b>	<b>2 601</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 279</b>	<b>-5 028</b>	<b>-4 899</b>	<b>-4 882</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>	<b>-4 867</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 12,5%, úrokovej miere 3% a pesimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>2 748</b>	<b>2 601</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>	<b>2 453</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 687</b>	<b>-5 465</b>	<b>-5 362</b>	<b>-5 347</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>	<b>-5 332</b>

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>3 174</b>	<b>3 026</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 705</b>	<b>-5 454</b>	<b>-5 324</b>	<b>-5 308</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>	<b>-5 292</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 15%, úrokovej miere 3% a pesimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-18 975</b>	<b>3 174</b>	<b>3 026</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>	<b>2 878</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-6 112</b>	<b>-5 890</b>	<b>-5 787</b>	<b>-5 772</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>	<b>-5 757</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 10%, úrokovej miere 4% a optimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>2 387</b>	<b>2 240</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 191</b>	<b>-4 940</b>	<b>-4 810</b>	<b>-4 794</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>	<b>-4 778</b>



## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>2 387</b>	<b>2 240</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 599</b>	<b>-5 376</b>	<b>-5 273</b>	<b>-5 258</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>	<b>-5 244</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 12,5%, úrokovej miere 4% a optimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>2 803</b>	<b>2 655</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-5 606</b>	<b>-5 356</b>	<b>-5 226</b>	<b>-5 210</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>	<b>-5 194</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 12,5%, úrokovej miere 4% a pesimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>2 803</b>	<b>2 655</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>	<b>2 508</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatočné náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-6 014</b>	<b>-5 792</b>	<b>-5 689</b>	<b>-5 674</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatočné náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>	<b>-5 659</b>

Tabuľka zobrazuje celkový cash flow súkromného partnera a verejného sektora pri IRR 15%, úrokovej miere 4% a optimistickom scenári prevádzky.

## Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>3 238</b>	<b>3 090</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>

## Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-6 041</b>	<b>-5 790</b>	<b>-5 660</b>	<b>-5 644</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>	<b>-5 628</b>

## Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-19 389</b>	<b>3 238</b>	<b>3 090</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>	<b>2 942</b>

## Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-1 402</b>	<b>-6 449</b>	<b>-6 226</b>	<b>-6 123</b>	<b>-6 108</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
<b>Celkový cash flow</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>	<b>-6 094</b>



*cutting through complexity™*

© 2016 KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a člen KPMG, siete nezávislých firiem pridružených ku KPMG International Cooperative, právnickej osobe registrovanej vo Švajčiarsku. Všetky práva vyhradené. Vytlačené na Slovensku.

KPMG názov, logo a „cutting through complexity“ sú registrovanými obchodnými známkami alebo obchodnými známkami KPMG International.



*cutting through complexity™*

# Úvodná technická štúdia uskutočniteľnosti

## Areálu Žilinského športu

Bratislava, apríl 2016



## Dôverné

Ing. Igor Choma  
Primátor  
Mesto Žilina  
Námestie obetí komunizmu 1  
011 31 Žilina

11.04.2016

Vážený pán primátor Choma,

predkladáme Vám Technickú štúdiu na podporu ideového zámeru Areál Žilinského športu. Cieľom tejto štúdie je na základe detailnej analýzy súčasných športových možností v Žiline preukázať uskutočniteľnosť a význam vybudovania športového areálu pre obyvateľov mesta.

KPMG, vychádzajúc z vykonanej štúdie a z identifikovaných kľúčových predpokladov pre úspech projektu, odporúča mestu Žilina pokračovať v realizácii ďalších projektových krokov na ceste k vybudovaniu Areálu žilinského Športu (AŽIŠ).

KPMG Slovensko spol. s r.o.  
Management Consulting  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax +421 (0)2 59 98 42 22

Radi by sme zdôraznili, že táto štúdia je určená len do rúk adresátov a nesmie byť odovzdávaná ďalej, ani akokoľvek poskytovaná tretej strane. Tento dokument by nemal byť citovaný či inak zmieňovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o.

S úctou,

Mgr. Peter Borák





Prácu na projekte sme začali dňa 02.02.2016 a ukončili 11.04.2016. Od tohto dátumu sme neurobili akékoľvek aktualizácie tohto dokumentu o akékoľvek ďalšie udalosti či okolnosti.

V priebehu prípravy tejto štúdie sme sa spoliehali na primárne aj sekundárne zdroje informácií. Primárne zdroje predstavovali predovšetkým podklady a interview poskytnuté zástupcami Mesta Žilina. Absolvovali sme tiež riadené konzultácie a stretnutia, ktoré nám poskytli ďalšie zdroje informácií.

Všetky informácie, ktoré sme v priebehu realizácie projektu od zástupcov Mesta Žilina obdržali, sme považovali za aktuálne a v súčasnosti platné. Voči poskytnutým informáciám sme aplikovali štandardný profesionálny kritický úsudok, avšak neskúmali sme pravdivosť a vhodnosť zdrojov pre tieto informácie. Dokumenty obdržané od zástupcov Mesta Žilina sme považovali za obsahovo správne.

Ďalej sme čerpali z legislatívnych podkladov a zo štúdie KPMG „Konceptia financovania športu v Slovenskej republike“. Vstupné dáta sme získali aj zo Štatistického úradu SR, Slovenského športového portálu, internetového portálu Mesta Žilina, architektonických štúdií Areálu Žilinského športu a v neposlednom rade sme využili databázy a skúsenosti odborníkov spoločnosti KPMG.

Tento dokument sa odvoláva na „Analýzu KPMG.“; ide o prípady, keď sme vykonali určité analytické procedúry na základe dostupných informácií, aby sme boli schopní prezentovať výsledné dáta. Avšak nemožno vylúčiť prípadné nezrovnalosti či skreslenie informácií, spôsobené zámerným poskytnutím nepravdivých dát zdrojovými subjektmi.

Radi by sme upozornili, že projekt svojim zameraním ani typom projektových aktivít, ktoré KPMG vykonalo nepredstavoval audit alebo obdobné služby, či už v rámci slovenských alebo medzinárodných účtovných štandardov alebo akýchkoľvek iných účtovných štandardov. Obsah tejto správy nemôže byť chápaný ako výrok audítora.

Musíme zdôrazniť, že vykonané kalkulácie uvedené v tomto dokumente sú závislé na pretrvávajúcej platnosti predpokladov, na ktorých sú naše závery postavené. Odporúčame, aby predpoklady a ich platnosť boli v budúcnosti podľa potreby znovu overené a aktualizované v závislosti na meniacu sa situáciu v SR a vývoji relevantných segmentov. Za budúce zmeny vykonaných kalkulácií preto nemôžeme niesť zodpovednosť.

**Tento dokument je určený iba pre účely adresáta a nemal by byť citovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o., okrem prípadov súvisiacich s vlastnou realizáciou predmetného projektu.**

**Kontaktné osoby KPMG na Slovensku v súvislosti s projektom sú:**

**Peter Borák**  
**Partner**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 902  
Mob.: +421 905 608 608  
pborak@kpmg.sk

**Rastislav Nemec**  
**Riaditeľ**

Management Consulting  
*KPMG Slovensko spol. s r.o.*

Tel.: +421 2 59984 913  
Mob.: +421 918 912 076  
memec@kpmg.sk

	<b>Strana</b>
<b>1. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie</b>	<b>4</b>
<b>2. Ciele projektu a spôsob ich dosiahnutia</b>	<b>11</b>
<b>3. Technická špecifikácia</b>	<b>13</b>
<b>4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu – Rozpočet stavby</b>	<b>26</b>
<b>5. Identifikácia budúcich technických činností</b>	<b>33</b>
<b>6. Technické riziká projektu</b>	<b>35</b>



*cutting through complexity™*

# 1. Základné parametre a účel projektu

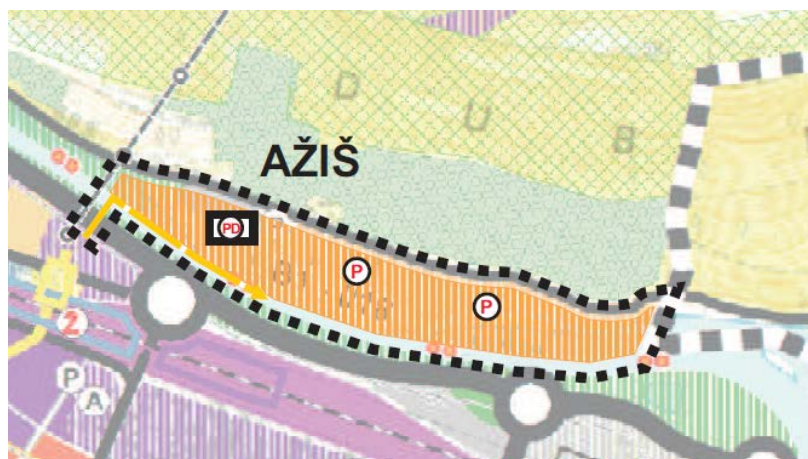
Navrhované miesto stavby sa nachádza v Žiline pri pravostrannom nábreží rieky Váh, mimo súčasného zastavaného územia. Územie je z hľadiska územného plánu určené na rekreačné a športové plochy.



Zdroj: Google maps

### Lokalita

Navrhovaný areál Žilinských športov sa nachádza v Žiline pri pravostrannom nábreží rieky Váh, mimo súčasného zastavaného územia. Je to rovinaté územie s minimálnym prevýšením a zo severnej časti je ohraničené záhradkárskou osadou pod Dubňom, z južnej strany riekou Váh. Situované územie sa nachádza v lokalite Sihot', medzi riekou Váh a cestou Budatín – Teplička nad Váhom – Dolná ulica III triedy (II/583, B3, MZ 8/50) Budatín – Teplička nad Váhom. Pozemok sa nachádza na parcelách číslo: 951/1, 951/4, 951/5, 951/6, 951/19, 951/20, 951/21, 951/23, 951/28, 951/50, 951/51, 951/57, 951/61, 951/63, 951/69 KN. Celková rozloha pozemku určenú na výstavbu je 90 470 m<sup>2</sup>.



Zdroj: Územný plán mesta Žilina

### Popis lokality z hľadiska územného plánu

AŽIŠ je z hľadiska funkčného využitia v súlade s územným plánom mesta Žilina – zmeny a doplnky č.2., územie je určené na **rekreačné a športové plochy**. Územný plán stanovuje využitie vymedzeného územia pre športové objekty a umožňuje umiestňovanie nadzemných stavieb v základnej funkcii pre šport v ucelenom areáli celomestského až regionálneho významu.

### Dopravná dostupnosť

Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty, budúcou linkou MHD a prístup pre peších bude zabezpečením plánovaným premostením komunikácie.

Celková výmera pozemkov pre AŽIS je 90 470 m<sup>2</sup>. 73% pozemkov má mesto Žilina v dlhodobom nájme a 14% je majetkom Žilinského samosprávneho kraja. 14% z celkovej výmery pozemkov je v súkromnom vlastníctve.

### Pozemky určené na realizáciu projektu:

Mesto Žilina má dlhodobý nájom pozemkov na 25 rokov od Vodohospodárskej výstavby, š.p. V súčasnosti je záujem mesta Žilina o výmenu pozemkov s VÚC, z dôvodu rozšírenia projektu a potrebu pozemkov.

Vlastníctva štruktúra pozemkov	
Výmera pozemkov spolu	90 470 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja	12 435 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov vo vlastníctve Vodohospodárskej výstavby, š.p.	65 641 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov v súkromnom vlastníctve	12 394 m <sup>2</sup>

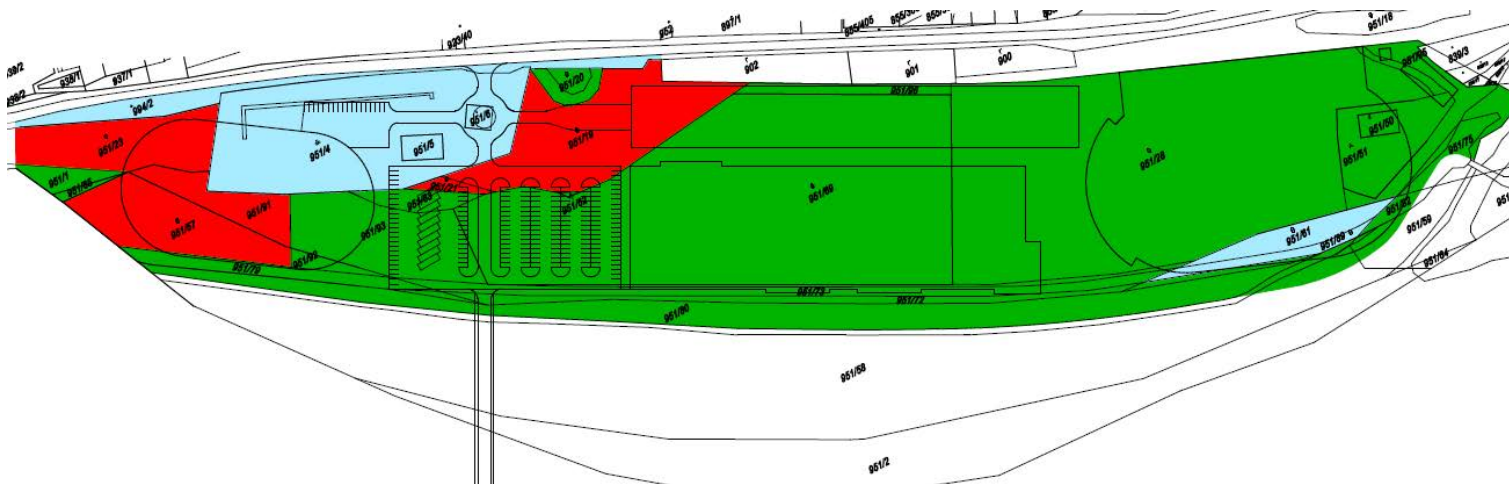
Zdroj: KPMG

Zastavané plochy územia	
Celková zastavaná plocha spolu, z toho:	
Výmera pozemku pre multifunkčnú športovú halu	4 290 m <sup>2</sup>
Výmera pozemku pre plaveckú arénu	6 620 m <sup>2</sup>
Výmera pozemku pre zimný štadión	3 230 m <sup>2</sup>
Výmera pozemku pre cyklistickú halu	8 700 m <sup>2</sup>
Výmera pozemku pre atletický ovál	16 550 m <sup>2</sup>
Plocha spevnených plôch a chodníkov	18 780 m <sup>2</sup>
Plocha zelene	23 800 m <sup>2</sup>

Zdroj: KPMG

Pre projekt AŽIS sme identifikovali pozemky súkromných vlastníkov vo výmere 12 394 m<sup>2</sup>.

Situácia majetko právnych vzťahov:

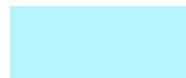


Zdroj: KPMG

Legenda:



Vodohospodárska výstavba, š.p. – 65 641 m<sup>2</sup>



Žilinský samosprávny kraj – 12 435 m<sup>2</sup>



Súkromní vlastníci – 12 394 m<sup>2</sup>

### Užívateľské riešenie stavby

Športový objekt je navrhnutý ako multifunkčná hala s tromi samostatnými časťami – plavecká hala, hokejová hala, multifunkčná športová hala. Samostatne je riešené hotelové ubytovanie s reštauráciou. Priestory sú medzi sebou navzájom prepojené.

**Plavecká hala** pozostáva z dvoch plaveckých bazénov – dĺžka 50 m a 25 m, jedného skokanského bazéna, jedného doskokového bazéna pre tobogány a dvoch detských bazénov. Bazény spĺňajú požiadavky na konanie najvyšších medzinárodných súťaží. Súčasťou plavárne je hľadisko pre 1340 divákov, vodné svety, šatne, reštaurácia s rýchlym občerstvením pre 40 – 50 osôb, bufet s letnou terasou pre 100 osôb, predajňa športových potrieb, zasadacia miestnosť a kancelárske priestory. Na 3. N.P. sa nachádzajú dve gymnastické haly – pre verejnosť a športové kluby, alternatívne posilňovne.

**Hokejová hala** má navrhnutú ľadovú plochu o veľkosti 56 x 26 metrov s hľadiskom pre 1305 divákov. Súčasťou sú šatne pre športovcov, trénerov a rozhodcov, reštaurácia s výhľadom na ľadovú plochu, hygienické a komunikačné priestory.

**Multifunkčná športová hala** má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 metrov spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futsal a florbal. Hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná pre volejbal a basketbal. Dve samostatne prístupné a oddelené hľadiská sú navrhnuté pre  $2 \times 1408 = 2816$  divákov + mobilné skladacie tribúny pre  $4 \times 145 = 580$  divákov, celkom pre 3396 divákov. V priestore haly sa nachádzajú dve samostatné reštaurácie s výhľadom na hracie plochy, šatne, hygienické priestory, dve samostatné tréningové miestnosti, zasadačka, kancelárie, pokladne, vstupné priestory a predajne športových potrieb.

Samostatnou časťou je hotelové ubytovanie s reštauráciou. Izby sú dvojlôžkové s možnosťou prístelky, počet izieb 44. Maximálny počet ubytovaných je 112 osôb. Kapacita reštaurácie je 120 osôb + letná terasa pre 30 osôb. Súčasťou hotela sú rokovacie a konferenčné priestory, jedna s kapacitou pre 50 – 80 osôb a dve miestnosti pre 15 a 20 osôb. Výmena vzduchu bude v objekte zabezpečená prirodzene – vetranie oknami a nútene – pomocou vzduchotechniky.

Parkovanie je zabezpečené v parkovacom dome s počtom parkovacích miest 666 a na troch parkoviskách pre 188 a 18 miest pre osobné automobily a parkovisko pre 10 autobusov. Objekt bude napojený na inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrorozvodnú sieť.

### Vplyv stavby, prevádzky a výroby na životné prostredie

Stavba a charakter prevádzky bude mať minimálny vplyv na životné prostredie. V katastrálnom území nie sú vyhlásené, ani sa nenachádzajú žiadne chránené územia prírody. Výstavbou nedôjde k záboru ornej pôdy. Objekt bude napojený na inžinierske siete vodovod, plyn, elektrorozvodnú sieť a kanalizáciu, zrážkové vody z odstavňných plôch budú odvedené do kanalizácie prečistením cez odlučovač ropných látok.

**Požiadavky na urbanistické a architektonické riešenie**

Architektonické a urbanistické riešenie stavby multifunkčnej haly je podmienené charakterom stavby - jej účelom a funkciou. Objekt je navrhnutý s požiadavkou na minimalizáciu nákladov na výstavbu. Objekt má plochu 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.

**Konštrukčné riešenie**

Novostavba je navrhnutá v modulárnom systéme 8 m, nosná konštrukcia multifunkčnej haly bude oceľová s oceľovými strešnými väzníkmi. Základy tvoria monolitické základové pásy a pätky z prostého betónu a železobetónu. Na nosných stĺpoch budú osadené oceľové väzníky a väznice, ktoré budú tvoriť nosnú konštrukciu strechy, na ktorých bude osadená strešná konštrukcia tvorená trapézovými plechmi, tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek a hydroizoláciou. Objekt parkovacieho domu bude mať nosnú konštrukciu zo železobetónu, cyklistická hala z ocele.

**Údaje o prevádzke, dobudovanie kapacít a ich ukazovatele**

Prevádzka objektu bude pozostávať zo zabezpečenia prevádzky jednotlivých športovísk, reštaurácií, predajní a ubytovania. Prevádzku budú zabezpečovať pracovníci podľa druhu prevádzky. Objekt je vetraný a presvetlený denným svetlom pomocou strešných svetlíkov a presklenných stien.

**Odvodnenie stavby a jej umiestnenie**

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. Objekt a riešený areál je v súlade s ÚPN Mesta Žilina. Územie je určené v zmysle ÚPD na zariadenia tohoto účelu.

**Doprava**

Prístup na pozemok je zabezpečený z komunikácie Budatín - Teplička nad Váhom - Dolná cesta. V druhej etape je navrhnuté premostenie cez rieku Váh. Areál sa nachádza v dotyku s jestvujúcou cyklistickou komunikáciou. Pozemné komunikácie pozostávajú z komunikácií pre automobilovú dopravu, parkovísk a komunikácií pre chodcov. Na odstavenie osobných motorových vozidiel sú navrhnuté parkoviská s počtom parkovacích miest 872 a 10 pre parkovanie autobusov. Kryt komunikácií je navrhnutý z cestného betónu, kryt odstavných plôch a chodníkov sa zrealizuje zo zámkovej dlažby. Zrážkové vody z jestvujúcich odstavných plôch budú odvedené cez odlučovač ropných látok do kanalizácie.

**Sadové úpravy**

Sadové úpravy budú pozostávať z výsadby vysokej a nízkej zelene rôznych druhov ihličnanov v kombinácii s listnatou zeleňou typu Jedľa, Agát, Javor, Borovica, Tuja, Dub... V areáli budú vysadené dreviny krovitého a plazivého vzrastu - Borievka čínska, Skalník rozložený, atď. Ostávajúce voľné a nespevnené plochy budú zatravnené.



Areál Žilinského Športu (AŽIŠ) je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nie len 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.

Zároveň svojim charakterom, vybavením a kapacitou bude môcť hostiť súťaže a šampionáty nie len národného, ale aj európskeho a svetového významu.

**Projekt AŽIŠ pozostáva z nasledujúcich objektov:**

### 1. Multifunkčná športová hala

- 2 ihriská - ihrisko s plánovanou tribúnou pre 3 396 divákov a tréningové ihrisko
- 2 stále bufety,
- Zázemie: šatne, sprchy
- Možnosťou využitia aj na väčšie konferencie, kongresy a kultúrne podujatia

### 2. Plavecká hala

- Vnútorňý bazén 50m a 25m
- Tribúna pre 1 340 divákov
- Skokanský bazén
- Malý bazén pre deti
- Wellness
- Jeden stredne veľký tobogan (pre deti aj dospelých) s "dopadovým" bazénom
- Reštaurácia s rýchlym občerstvením, ktorá bude súčasťou plavárne s kapacitou 40-50 osôb a s letnou terasou pre 100 osôb

### 3. Hokejová hala

- Kapacita hľadiska 1 305 divákov
- Zázemie: šatne, sprchy
- 2 stále bufety

### 4. Interiérový cyklo velodrom

- Dĺžka oválu 250 m
- Vnútorňá časť vybavená mobilnými zariadeniami pre bikros, pumptrack a U-rampou
- Tribúna pre 1 600 divákov

### 5. Exteriérová atletická dráha

- Atletický ovál 400m
- Kapacita tribúny 500 divákov, so zázemím pod tribúnami pre súťažiacich a rozhodcov

### 6. Hotel s vyhladkovou reštauráciou

- Kapacita 3\* hotela bude 45 izieb, spolu 100 lôžok
- Konferenčné priestory
- Celoročná reštaurácia, kaviareň s terasou



*cutting through complexity™*

## 2. Ciele projektu a spôsob ich dosiahnutia

### 2.1. Ciele a prínosy

#### Medzi najvýznamnejšie ciele a prínosy AŽIŠ pre mesto Žilina patria:

##### Spoločenská integrácia bez ohľadu na vek, pohlavie a národnosť

- Možnosť uplatnenia v rovnakých činnostiach pre mužov, ženy, mladých, starších, zdravých aj zdravotne postihnutých jedincov pochádzajúcich zo slabších sociálnych pomerov alebo prisťahovalcov z iných krajín je jedným z pilierov modernej spoločnosti.

##### Kolektívne združovanie a spolupráca

- Spoločenský charakter športovania vytvára pocit súdržnosti a má potenciál posilniť spoluprácu medzi jedincami, ktorá sa zo športoviska presunie aj do iných ekonomicko-spoločenských oblastí vrátane zamestnania.

##### Prevenencia nežiadúceho správania sa v spoločnosti

- Rešpekt voči kolektívu, disciplína, dodržiavanie pravidiel hry a férové správanie vedie k prevencii kriminálnych deliktov.

##### Rozvoj turizmu

V posledných rokoch sa rozvinul pojem **športový turizmus**, ktorý možno definovať ako cestovanie za účelom účasti na športovom podujatí mimo svojho regiónu, a to buď ako divák alebo priamo ako súťažiaci. Odhaduje sa, že v celosvetovom meradle tento sektor cestovného ruchu ročne vytvára asi 600 mld. USD.

Podľa typu podujatia rozlišujeme tzv. „hard“ turizmus, ktorý motivuje návštevníkov zúčastniť sa vrcholových podujatí ako sú napr. Juniorské Majstrovstvá sveta v hokeji a „soft“ turizmus, pri ktorom je motiváciou cestovateľov vykonávať rekreačnú pohybovú aktivitu. Špeciálnou kategóriou je turizmus za účelom stretnúť známu športovú osobnosť ako napr. Petra Sagana.

Atraktivitu AŽIŠ aj mesta zvýši organizovanie:

- Vrcholových športových podujatí
- Exhibičných zápasov
- Kultúrnych podujatí – organizovanie koncertov, vyhlasovanie výsledkov ankiet a súťaží, recepcií atď.

Možno taktiež očakávať, že sa zvýši návštevnosť aj iných turistických atrakcií v regióne a spokojní turisti sa budú opakovane vracieť.

##### Rast mikro-ekonomiky

Šport a aktivity súvisiace so športom vyvolávajú potrebu ďalších služieb, tovaru a činností, ktoré vytvárajú nové pracovné príležitosti, rozvíjajú ekonomiku, záujem obyvateľov a prinesú reálne príjmy firmám, ako aj verejným rozpočtom.

Saldo výdavkov na spotrebu športu a následných príjmov obecného rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne.



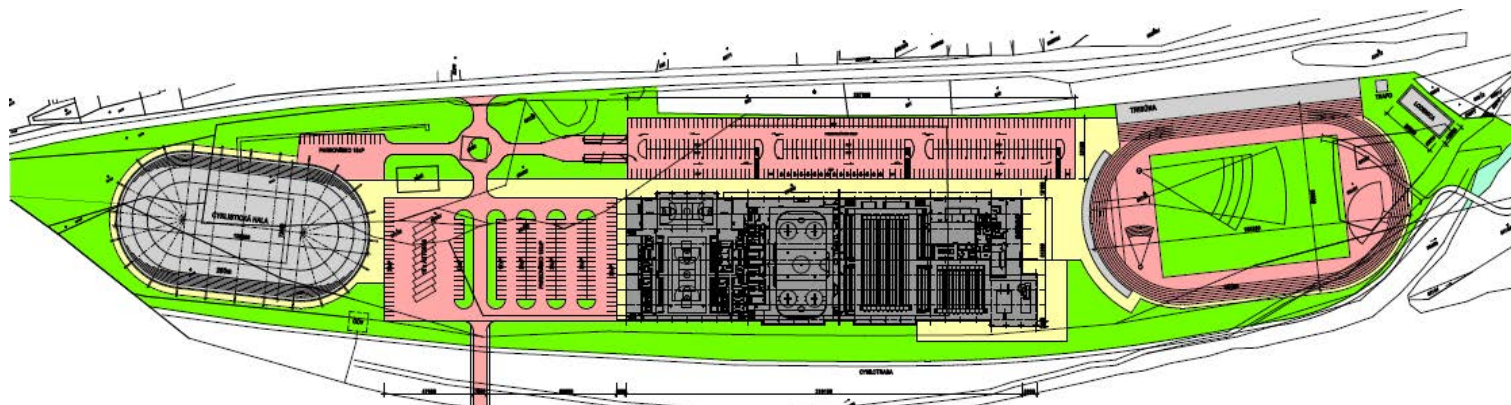
*cutting through complexity™*

# 3. Technická špecifikácia

#### Situácia Areálu žilinských športov

Stavebný objekt SO 01 je multifunkčná hala s tromi samostatnými časťami – multifunkčná športová hala, hokejová hala a plavecká hala.

Multifunkčná športová hala má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 metrov spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futbal a florbal. Hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná pre volejbal a basketbal.



Zdroj: KPMG

#### Členenie AŽIŠ na stavebné objekty:

- SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel
- SO 02: Atletický štadión s tribúnou
- SO 03: Parkovací dom
- SO 04: Komunikácie
- SO 05: Cyklistická hala
- SO 06: Lodenica
- SO 07: Prípojka NN a trafostanica
- SO 08: Kanalizácia a ČOV
- SO 09: Vodovod + prípojka vody
- SO 10: Plynovod
- SO 11: Sadové úpravy

Stavebný objekt SO 01 je multifunkčná hala s tromi samostatnými časťami – multifunkčná športová hala, hokejová hala a plavecká hala.

#### Vizualizácia Areálu žilinských športov



Zdroj: KPMG

#### SO 01: Vizualizácia Areálu žilinských športov

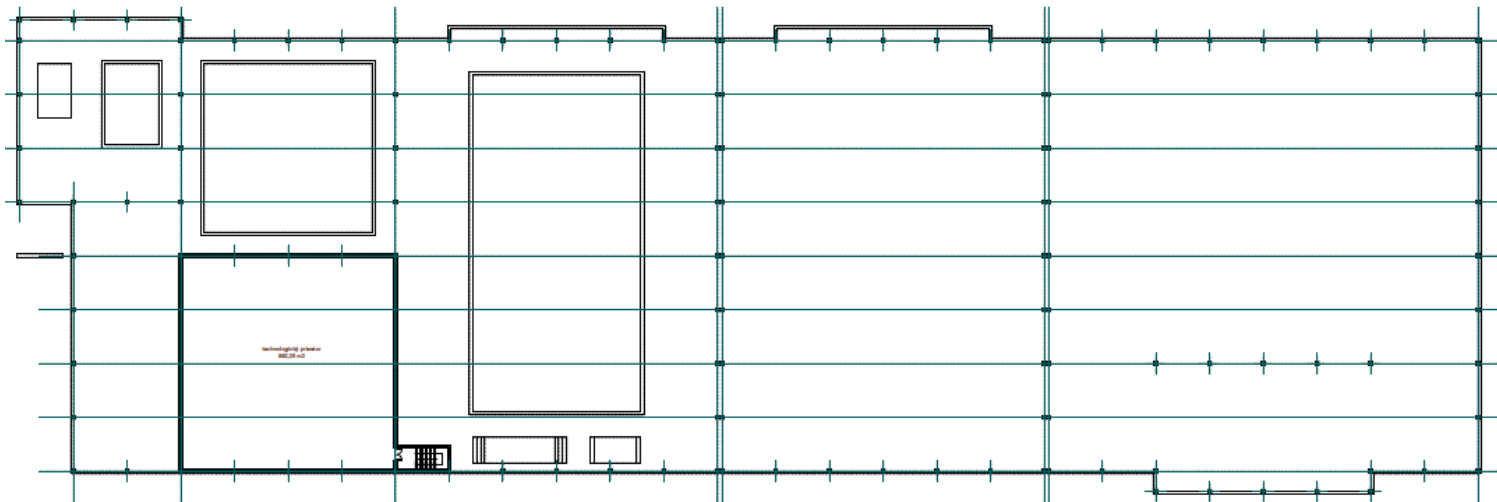


Zdroj: KPMG

Stavebný objekt SO 01 je multifunkčná hala s tromi samostatnými časťami – multifunkčná športová hala, hokejová hala a plavecká hala.

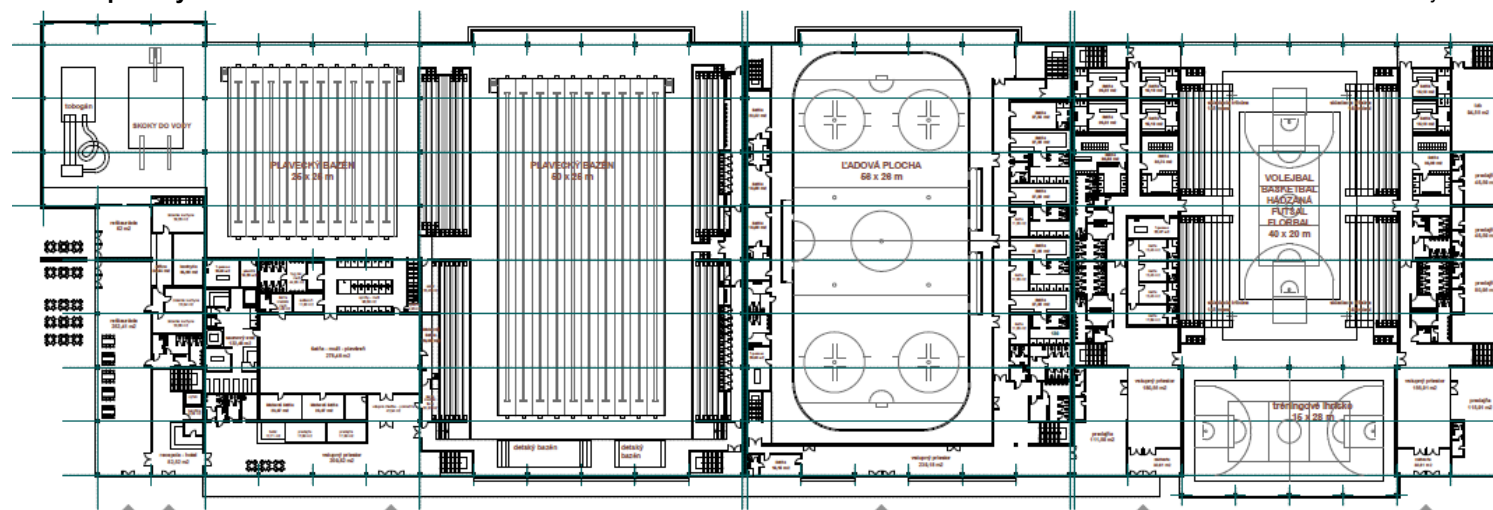
Multifunkčná športová hala má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 metrov spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futsal a florbal. Hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná pre volejbal a basketbal.

**SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel**



SO 01 – pôdorys 1.PP

Zdroj: KPMG

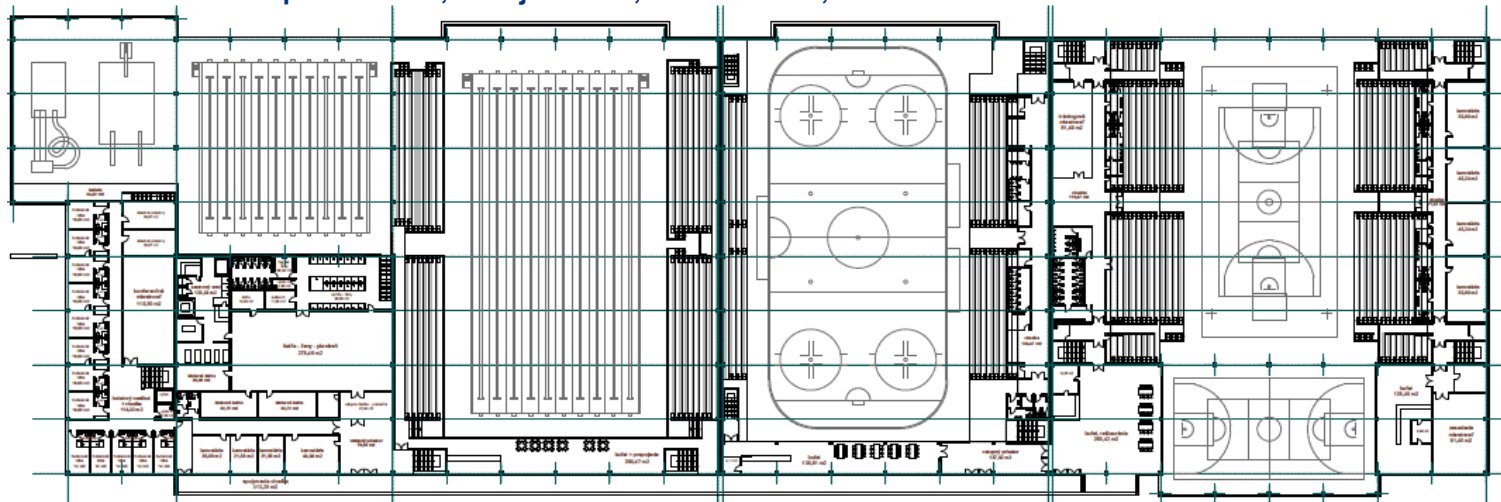


SO 01 – pôdorys 1.NP

Zdroj: KPMG

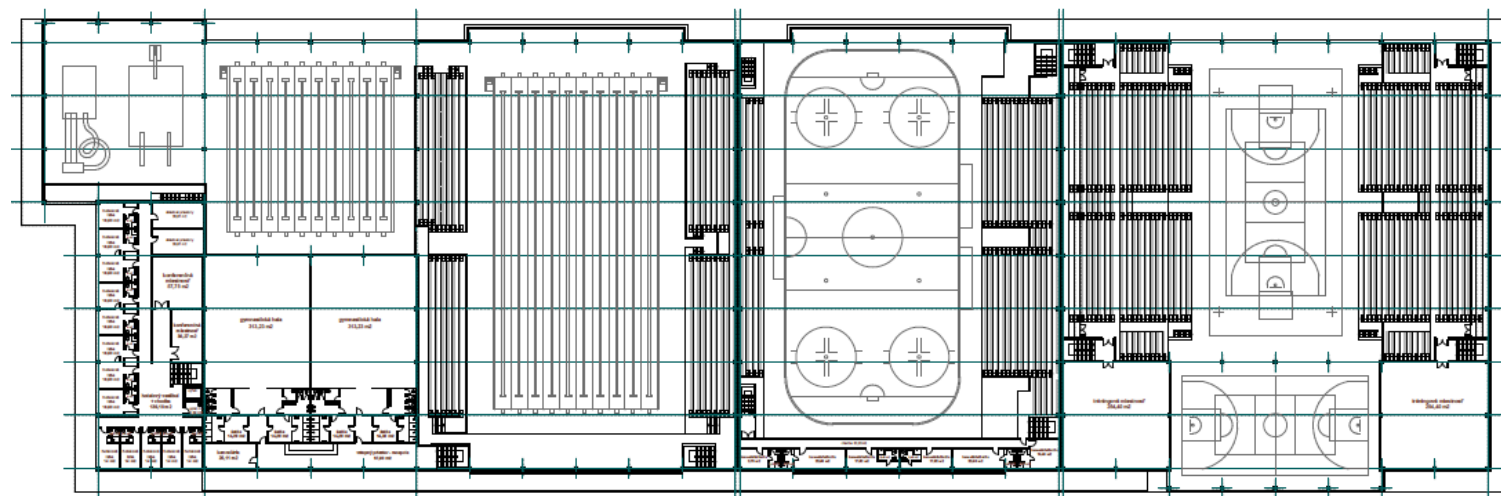
Plavecká hala pozostáva z dvoch plaveckých bazénov – dĺžka 50 m a 25 m, jedného skokanského bazéna, jedného doskokového bazéna pre tobogány a dvoch detských bazénov. Bazény spĺňajú požiadavky na konanie najvyšších medzinárodných súťaží. Súčasťou plaveckej haly je hľadisko pre 1340 divákov a wellness.

**SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel**



**SO 01 – pôdorys 2.NP**

Zdroj: KPMG



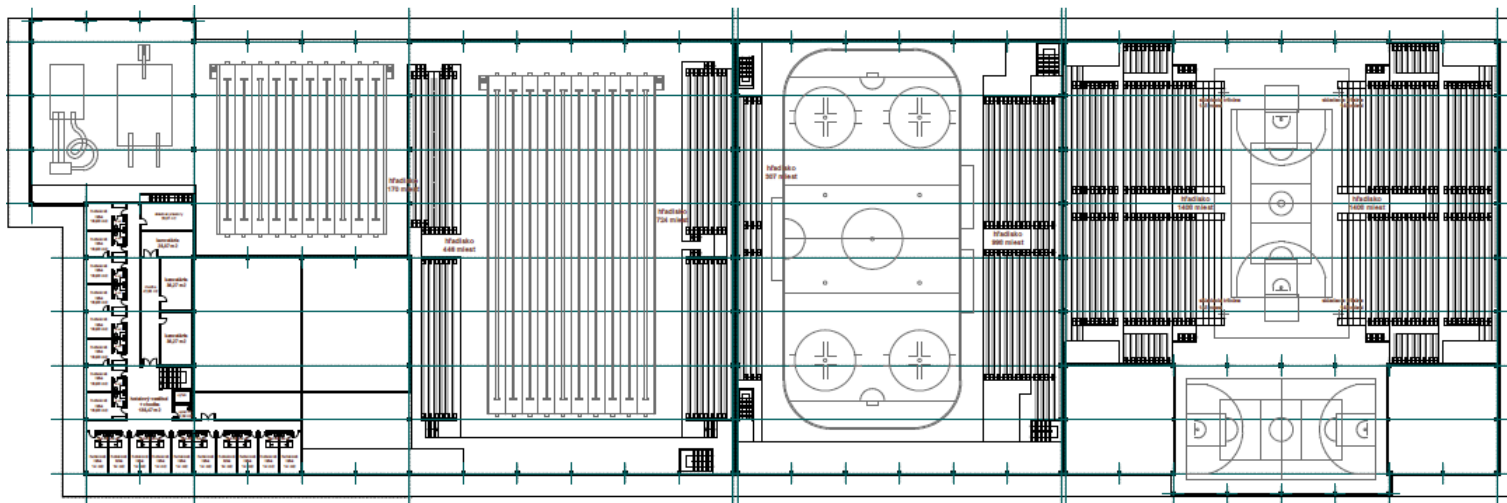
**SO 01– pôdorys 3.NP**

Zdroj: KPMG



Hokejová hala má navrhnutú ľadovú plochu o veľkosti 56 x 26 metrov s hľadiskom pre 1305 divákov. Súčasťou sú šatne pre športovcov, trénerov a rozhodcov, reštaurácia s výhľadom na ľadovú plochu, hygienické a komunikačné priestory.

#### SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel



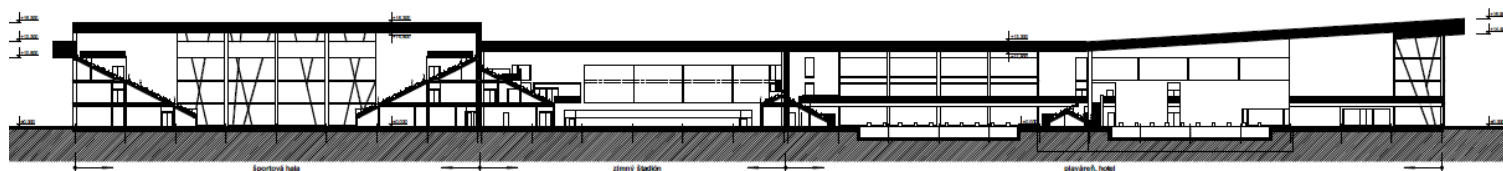
Pôdorys - 4.NP

Zdroj: KPMG

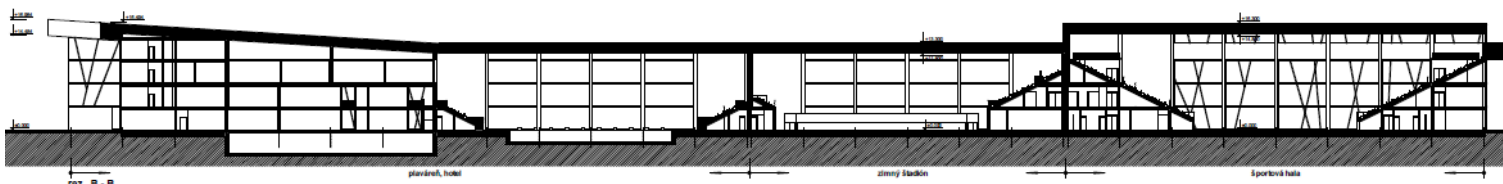
### 3. Technická špecifikácia

## 3.1 Stavebné objekty (6/12)

#### SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel rez A - A, rez B - B

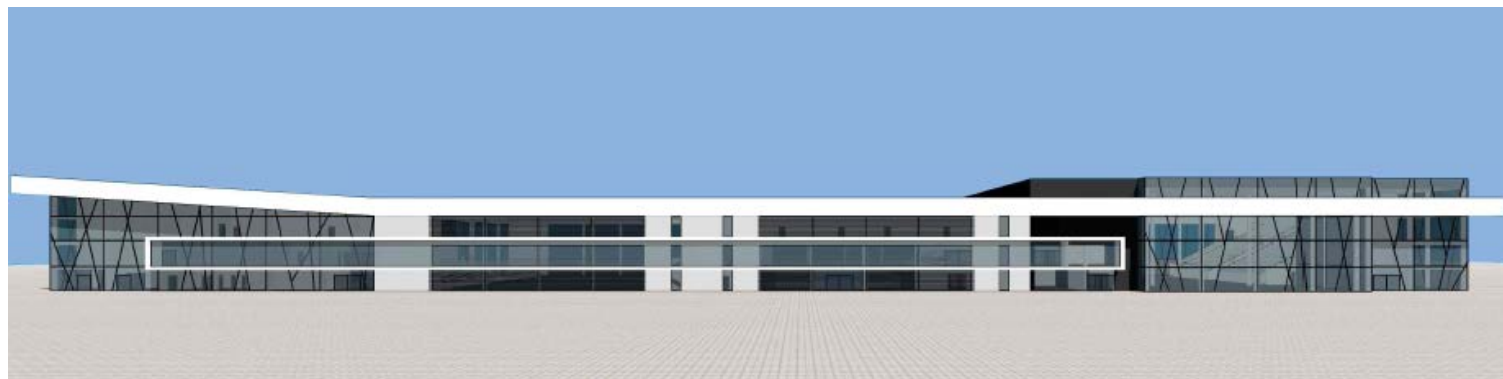


Zdroj: KPMG



Zdroj: KPMG

#### SO 01: Vizualizácia



Zdroj: KPMG

#### SO 01: Multifunkčná športová hala, Hokejová hala, Plavecká hala, Hotel Vizualizácia multifunkčná športová hala



Zdroj: KPMG

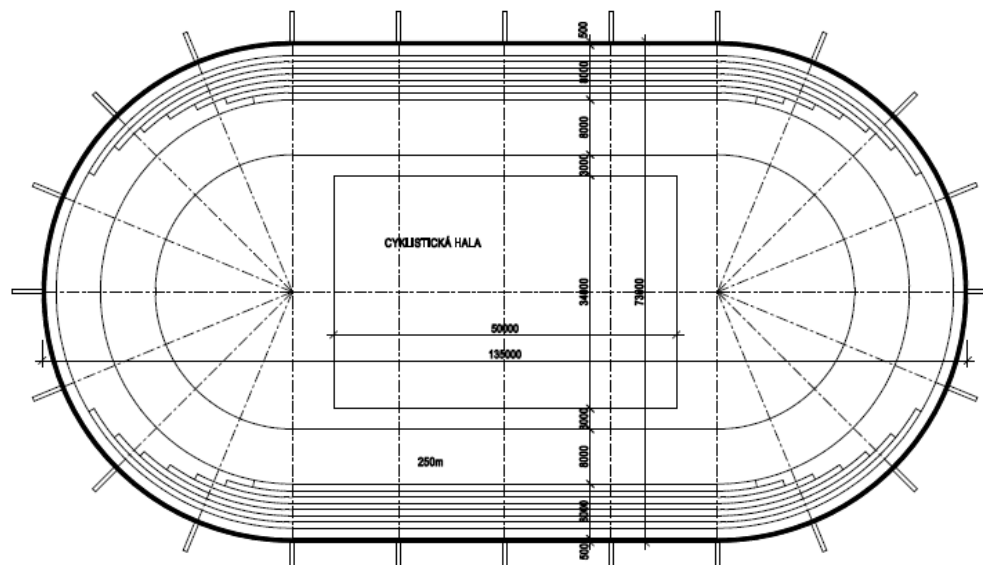
#### Vizualizácia hokejovej haly



Zdroj: KPMG

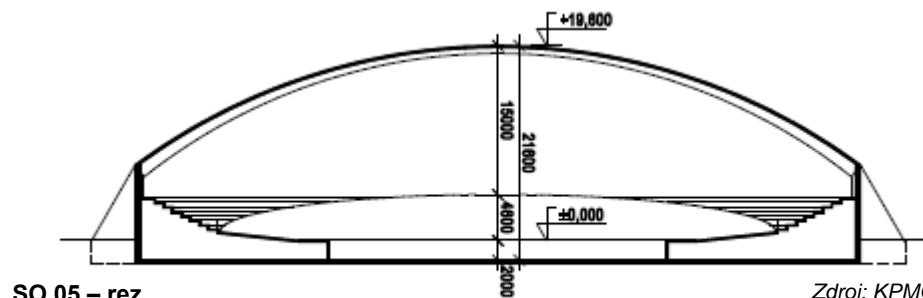
#### SO 05: Cyklistická hala

Cyklistická hala je objekt prioritne určený pre dráhovú cyklistiku. Dĺžka dráhy je 250 metrov, oblúkova časť dráhy je klopená, priestor pre divákov je vyčlenený po priamych stranách dráhy, zázemie – šatne, hygienické a sociálne zariadenia sa nachádzajú pod tribúnami, v strede objektu je znížená časť – pre ostatné cyklistické aktivity. Objekt cyklistickej haly bude mať nosnú konštrukciu z ocele.



SO 05 – pôdorys

Zdroj: KPMG



SO 05 – rez

Zdroj: KPMG

#### SO 05: Cyklistická hala Vizualizácia



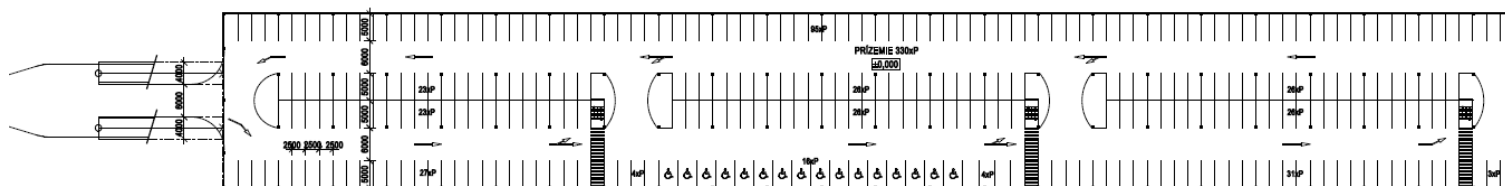
Zdroj: KPMG



Zdroj: KPMG

#### SO 03: Parkovací dom

Na odstavenie osobných motorových vozidiel sú navrhnuté parkoviská s počtom parkovacích miest 872 a 10 pre parkovanie autobusov. Kryt komunikácií je navrhnutý z cestného betónu, kryt odstavných plôch a chodníkov sa zrealizuje zo zámkovej dlažby. Objekt parkovacieho domu bude mať nosnú konštrukciu zo železobetónu. Zrážkové vody z jestvujúcich odstavných plôch budú odvedené cez odľučovač ropných látok do kanalizácie.

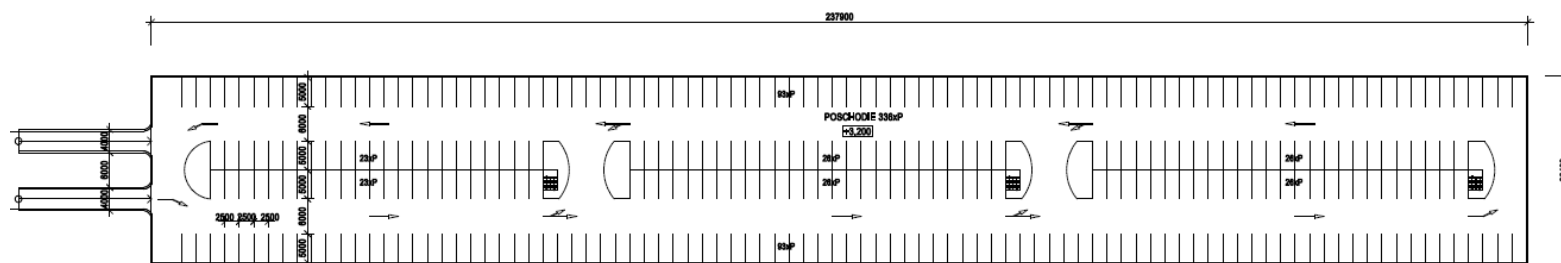


prízemie / m 1:500 SO 05 – pôdorys prízemia

Zdroj: KPMG



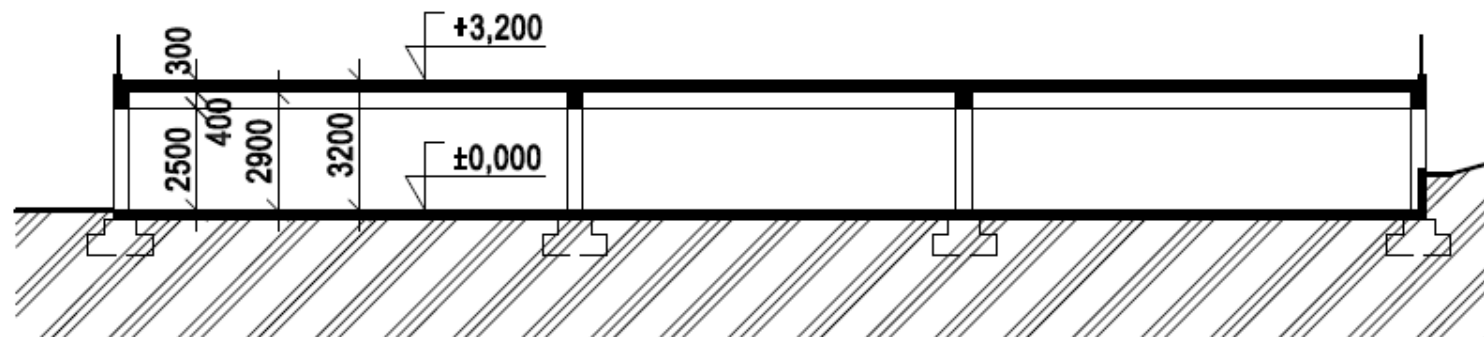
#### SO 05 – pohľad



SO 05 – pôdorys 1.NP

Zdroj: KPMG

SO 03: Parkovací dom  
Rez



Zdroj: KPMG

### 3. Technická špecifikácia

## 3.1 Stavebné objekty (12/12)

Všetky objekty budú napojené na inžinierske siete - vodovod, plyn, elektro rozvodnú sieť a kanalizáciu.

Zásobovanie pitnou vodou bude zrealizované vodovodnou prípojkou, ktorá bude napojená na vodovod. Potreba požiarnej vody bude zabezpečená zo zokruhovaného vonkajšieho rozvodu nadzemných požiarnych hydrantov a z vnútorných hadicových zariadení budú rozmiestnené tak, aby dĺžkou hadice 30 m bol možný zásah na každom mieste stavby.

Splašková voda bude z objektu odvedená do novo navrhovanej ČOV. Dažďová voda bude odvedená cez ORL do dažďovej kanalizácie.

Prípojka NN bude zrealizovaná z trafostanice s výkonom do 630 kVA .

Vykurovanie objektu bude riešené rozvodom teplého vzduchu zo vzduchotechnických jednotiek, ktoré budú zabezpečovať ohrev vzduchu plynovými spotrebičmi.



Zdroj: KPMG





*cutting through complexity™*

## 4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu

### 4.1 Celkový rozpočet nákladov

**Celkové náklady na  
vybudovanie Areálu  
žilinských športov sú vo  
výške 59,1 mil. EUR**

- Investičný odhad stavebných nákladov bol vypočítaný na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. z roku 2015, ktorý je uvedený v katalógu rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov;
- Rozpočtové ukazovatele RUSO sú spracované z rozpočtov konkrétnych, už realizovaných stavebných objektov a tým je možné stanoviť orientačnú cenu objemovou metódou, kde celková cena je stanovená ako súčin množstva vybranej účelovej jednotky (napr.: m<sup>2</sup> zastavanej plochy, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru, m dĺžky vedenia) a jednotkovej ceny príslušného rozpočtového ukazovateľa;
- V rozpočte stavebných nákladov sú kalkulované ceny všetkých technológií plaveckej a hokejovej arény.

Rozpočet stavebných nákladov - AŽIŠ		
Stavebný objekt	Stavba	Cena v EUR
SO 01	Multifunkčná športová hala	10 924 197
SO 01	Hokejová hala	9 902 088
SO 01	Plavecká hala	18 835 084
SO 01	Velodróm - Cyklistická hala	10 105 450
SO 02	Athletický štadión s tribúnou	1 552 550
SO 06	Lodenica	283 500
SO 01	Hotel	2 918 400
SO 03	Parkovací dom	2 614 584
SO 04	Komunikácie	1 342 200
SO 07	Prípojka NN a trafostanica	174 520
SO 08	Kanalizácia a ČOV	48 800
SO 09	Vodovod	31 200
SO 10	Plynovod	19 800
SO 11	Sadové úpravy	359 260
<b>Spolu</b>		<b>59 111 633</b>

#### Členenie stavby

Zdroj: KPMG

Súhrnný rozpočet nákladov - AŽIŠ		
Objekty	Cena	% podiel
Náklady na športovú infraštruktúru	51 602 869,00	87%
Doplnková funkcia - ubytovanie	2 918 400,00	5%
Infraštruktúra	4 590 364,00	8%
<b>Spolu v EUR</b>	<b>59 111 633,00</b>	<b>100%</b>

Zdroj: KPMG

Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú v hodnote **51 602 869 EUR** čo predstavuje **87%** z celkových nákladov.

- Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú vypočítané na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015;
- Rozpočet nákladov predstavuje **51 602 869 EUR** čo predstavuje 87% z celkových nákladov;
- Rozpočet nákladov na SO 01 (Multifunkčná športová hala, zimný štadión, plavecká hala) sú vo výške 42,6 mil. EUR;
- Náklady na SO 05 (Velodróom - Cyklistickú halu) sú vo výške 10,1mil. EUR;
- V športovej infraštruktúre sú zahrnuté nasledovné stavebné objekty:
  - Multifunkčná športová hala
  - Hokejová hala
  - Plavecká hala
  - Velodróom - Cyklistická hala
  - Atletický štadión
  - Lodenica

#### Rozpočet stavebných nákladov SO 01

Zjednodušené členenie stavby SO 01:	
Spodná stavba	2 051 269
Vrchná stavba	27 317 096
TZB	12 071 405
Technológia	1 140 000
<b>Súčet nákladov</b>	<b>42 579 769</b>

Zdroj: KPMG

#### Rozpočet stavebných nákladov SO 05

Zjednodušené členenie stavby SO 05:	
Spodná stavba	573 990
Vrchná stavba	7 510 370
TZB	2 021 090
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 105 450</b>

Zdroj: KPMG

Celkové rozpočet  
stavebných nákladov na  
stavebný objekt S0 01 je 42,6  
mil. EUR a objekt S0 05 je  
10,1 mil. EUR.

#### Rozpočet stavebných nákladov na SO 01

SO 01 – Rozpočet stavby	V Eur
Zemné práce	911 675
Zakladanie	1 139 594
Zvislé a kompletne konštrukcie	6 530 908
Vodorovné konštrukcie	5 354 018
Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	2 880 064
Ostatné konštrukcie a práce	895 099
Presun hmôt HSV	1 218 329
Hodinové zúčtovacie sadzby	8 288
Izolácie proti vode a vlhkosti	343 950
Izolácie striech	1 172 745
Izolácie tepelné	1 549 847
Zdravotechnika	1 371 656
Ústredné vykurovanie	1 533 271
Konštrukcie klampiarske	314 942
Konštrukcie zo sadrokartónu	16 576
Konštrukcie stolárske	716 908
Konštrukcie kovové doplnkové	2 602 417
Podlahy z dlaždíc	696 188
Podlahy z prírodného kameňa	1 222 473
Podlahy povlakové	8 288
Podlahy vlysové	393 678
Obklady	542 861
Nátery	372 958
Maľby	124 319
Zasklievanie	352 238
Zariadenia veľkokuchynské	2 776 465
Montáže silnoprúd	2 362 067
Montáže slaboprúd, EZS, EPS, DS	911 675
Montáže vzduchotechnika	2 577 554
Montáže dopravných zariadení	538 717
Technológia plavárne	450 000
Technológia štadióna	690 000
<b>Spolu v EUR</b>	<b>42 579 769</b>

Zdroj: KPMG

#### Rozpočet stavebných nákladov na SO 05

SO 05 – Rozpočet stavby	V Eur
Zemné práce	224 341
Zakladanie	349 649
Zvislé a kompletne konštrukcie	1 187 390
Vodorovné konštrukcie	972 144
Úpravy povrchov, podlahy, osadenie	596 222
Ostatné konštrukcie a práce	330 448
Presun hmôt HSV	79 833
Hodinové zúčtovacie sadzby	5 053
Izolácie proti vode a vlhkosti	87 917
Izolácie striech	242 531
Izolácie tepelné	272 847
Zdravotechnika	181 898
Ústredné vykurovanie	373 902
Konštrukcie klampiarske	76 801
Konštrukcie zo sadrokartónu	40 422
Konštrukcie tesárske	232 425
Konštrukcie stolárske	1 283 392
Konštrukcie kovové doplnkové	632 601
Podlahy z dlaždíc	194 025
Podlahy z prírodného kameňa	177 856
Podlahy povlakové	3 032
Podlahy vlysové	497 188
Obklady	215 246
Nátery	106 107
Maľby	60 633
Zasklievanie	216 257
Montáže silnoprúd	576 011
Montáže slaboprúd, EZS, EPS, DS	323 374
Montáže vzduchotechnika	565 905
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 105 450</b>

Zdroj: KPMG

Celkové náklady na športovú  
infraštruktúra sú v hodnote  
**51 602 869 EUR**

#### Rozpočet stavebných nákladov v členení na športovú infraštruktúru

Náklady na Multifunkčnú športovú halu	
Obostavaný priestor Multifunkčnej haly v m <sup>3</sup>	58 418,17
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	187,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 924 198</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Plaveckú halu	
Obostavaný priestor časť Plavecká hala v m <sup>3</sup>	97 793,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	188,00
Dodávka technológie bazénov	450 000,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>18 835 084</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Atletický štadión s tribúnou	
Obostavaný priestor tribúna v m <sup>3</sup>	2 925,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	126,00
Plocha štadióna v m <sup>2</sup>	14 800,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	80,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>1 552 550</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Hokejovú halu	
Obostavaný priestor Hokejovej haly v m <sup>3</sup>	41 958,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	236,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>9 902 088</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Velodróom - Cyklistickú halu	
Obostavaný priestor Cyklistickej haly v m <sup>3</sup>	89 428,76
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	113,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>10 105 450</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na lodenicu	
Obostavaný priestor lodenice v m <sup>3</sup>	1 620,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	175,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>283 500</b>

Zdroj: KPMG

**Celkové náklady na  
výstavbu hotela sú vo výške  
2 918 400 EUR**

- Doplnková funkcia Areálu žilinského športu je hotel s kapacitou 100 lôžok;
- Celkové náklady na výstavbu upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 v hodnote 2 918 400 EUR

<b>Náklady na Hotel</b>	
Obostavaný priestor Hotela v m <sup>3</sup>	10 240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	285,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>2 918 400</b>

*Zdroj: KPMG*

### 4.4 Rozpočet nákladov: Infraštruktúra

Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry sú v hodnote 4 590 364 EUR.

- Medzi infraštruktúru Areálu žilinského športu patrí:
  - Parkovací dom
  - Komunikácie
  - Inžinierske siete (prípojka NN a trafostanica, kanalizácia a ČOV, vodovod, plynovod, sadové úpravy)
  - Sadové úpravy
- Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry podľa upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 sú v hodnote 4 590 364 EUR.

#### Rozpočet stavebných nákladov - infraštruktúra

Náklady na Parkovací dom	
Obostavaný priestor Parkovací dom v m <sup>3</sup>	26 544,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>3</sup>	98,50
<b>Spolu v EUR</b>	<b>2 614 584</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na Komunikácie	
Plocha komunikácii v m <sup>2</sup>	9 530,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	80,00
Plocha chodníkov v m <sup>2</sup>	8 920,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	65,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>1 342 200</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na prípojku NN a trafostanicu	
Dĺžka prípojky a prívodov k objektom v m	1 080,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	69,00
Trafostanica	100 000,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>174 520</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na kanalizáciu a ČOV	
Dĺžka kanalizačnej trasy v m	240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	140,00
ČOV	15 200,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>48 800</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na vodovod	
Dĺžka vodovodnej trasy v m	390,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	80,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>31 200</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na plynovod	
Dĺžka plynovodu v m	220,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	90,00
<b>Spolu v EUR</b>	<b>19 800</b>

Zdroj: KPMG

Náklady na sadové úpravy	
Plocha sadových úprav v m <sup>2</sup>	25 300,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m <sup>2</sup>	14,20
<b>Spolu v EUR</b>	<b>359 260</b>

Zdroj: KPMG



*cutting through complexity™*

# 5. Identifikácia budúcich technických činností



K vybudovaniu AŽIŠ bude potrebné požiadať o územné rozhodnutie, povolenie na odstránenie stavby a stavebné povolenia objektov stavby.

Pre realizáciu stavby sú nevyhnutné povolenia:

#### 1. Rozhodnutie o umiestnení stavby

Prílohou k žiadosti návrhu na vydanie územného rozhodnutia bude:

- Dokumentácia pre územné rozhodnutie;
- Vypracovanie štúdií potrebných k územnému rozhodnutiu (hluková, dopravná)
- Súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo;
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce;
- EIA, - posúdenie vplyvov stavby alebo činnosti na životné prostredie;
- Záverečné stanovisko o posúdení vplyvu stavby alebo činnosti na životné prostredie.

#### 2. Povolenie na odstránenie stavby

Prílohou k žiadosti o povolenie na odstránenie stavby bude:

- Doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe;
- Technologický popis prác, prípadne nevyhnutné výkresy;
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy.

#### 3. Stavebné povolenie

Prílohou k žiadosti o stavebné povolenie bude:

- Doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe;
- Projektová dokumentácia stavby ( projekt stavby);
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce
- K projektovej dokumentácii sa musí spracovať: geologický prieskum, hydrologický, radónový prieskum, ak bude potrebná dopravná štúdia, resp. dopravné posúdenie.

#### 4. Stavebné povolenie - Stavba

#### 5. Stavebné povolenie - Dopravné stavby

#### 6. Stavebné povolenie - Kanalizácia, ČOV, Vodovod

K žiadostiam o stavebné povolenie sa prikladá:

- Doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe
- Projektová dokumentácia stavby ( projekt stavby)
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce



*cutting through complexity™*

# 7. Technické riziká projektu

#### Technické riziká projektu v procese prípravy výstavby:

- Výkup pozemkov od súkromných vlastníkov (vysoká cena za pozemok, nezáujem o predaj pozemku);

Riziká pri procese vydania územného rozhodnutia:

- Nedostatočne a chybné spracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie, dokumentácia posúdení vplyvov na životné prostredie – EIA;
- Nesúhlasné stanoviská, vyjadrenia, súhlasy dotknutých orgánov štátnej správy;
- Námietky, odvolania účastníkov územného konania, pripomienky a odvolania proti rozhodnutiu vydanom v zisťovacom konaní – EIA;

Riziká pri procese vydania stavebného povolenia:

- Nedostatočne, chybné spracovaná dokumentácia pre stavebné povolenie;
- Nesúhlasné stanoviská, vyjadrenia, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy;
- Námietky, odvolania účastníkov stavebného povolenia.

#### Technické riziká projektu v procese výstavby:

- Námietky, obštrukcie v procese verejného obstarávania na výber dodávateľa stavby;
- Finančná insolventnosť;
- Nevhodné podmienky na zakladanie stavieb, chybný inžinierskogeologický prieskum, lokálne nevhodné základové pomery, ktoré neboli v IG prieskume zaznamenané;
- Nevhodný výber dodávateľa, technického dozoru investora – odstúpenie od zmluvy, omeškania s lehotami výstavby, nekvalitná realizácia výstavby;
- Vady projektovej dokumentácie;
- Nevhodný výber a použitie nekvalitných materiálov, technológií, konštrukcií a technologických postupov pri výstavbe;
- Omeškania v dodávkach materiálov, technológií, konštrukcií, technického vybavenia, zariadení a vybavenia interiérov a exteriérov;
- Živelné pohromy – záplavy, seizmicita, zosuvy;
- Nesúhlasné stanoviská, vyjadrenia, posúdenia dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy pri kolaudácii stavby.

#### Technické riziká projektu v procese prevádzky:

- Nekvalitná realizácia diela, použitie nekvalitných materiálov, technológií, zariadení, vybavenia – rýchle opotrebenie, poruchovosť, skryté vady konštrukcií a materiálov.



*cutting through complexity™*

© 2016 KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a člen KPMG, siete nezávislých firiem pridružených ku KPMG International Cooperative, právnickej osobe registrovanej vo Švajčiarsku. Všetky práva vyhradené. Vytlačené na Slovensku.

KPMG názov, logo a „cutting through complexity“ sú registrovanými obchodnými známkami alebo obchodnými známkami KPMG International.