Analýza podľa § 101 ods. 5 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní

Porovnanie variantov pred prijatím rozhodnutia vyhlásiť koncesiu

Verejný obstarávateľ: Mesto Trenčín
Sídlo: Mierové nám. 1/2, 911 64 Trenčín
IČO: 00 312 037
DIČ: 2021079995
Zastúpený: Mgr. Richard Rybníček, primátor
Predmet pripravovanej koncesie: výstavba, prevádzka, údržba, opravy a čistenie autobusových prístreškov, cykloprístreškov a informačných konštrukcií na území mesta Trenčín
Predpokladaná doba trvania koncesie: 17 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti koncesnej zmluvy
Predpokladaný dátum účinnosti koncesnej zmluvy: nie skôr ako 01.01.2028
Schválenie zámeru: Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. **1396** k Návrhu na schválenie zámeru vyhlásiť verejné obstarávanie – koncesiu zadávanú postupom obchodnej verejnej súťaže s názvom **„Výstavba a údržba autobusových zastávok a informačných konštrukcií“**
Dátum vyhotovenia analýzy: 24.09.2026

1. Účel a právny základ analýzy

1. Účelom tejto analýzy je zdokumentovať porovnanie variantov, nad ktorými Mesto Trenčín uvažovalo pred prijatím rozhodnutia vyhlásiť koncesiu, a zároveň vyčísliť ekonomické údaje, ktoré viedli Mesto Trenčín k záveru, že vyhlásenie koncesie je pre zabezpečenie predmetného plnenia výhodnejšie ako zadanie zákazky iným postupom podľa zákona o verejnom obstarávaní.
2. Analýza bola vypracovaná v súvislosti s pripravovaným vyhlásením koncesie, ktorej cieľom je zabezpečiť modernizáciu a dlhodobú prevádzku zastávkovej a súvisiacej mestskej infraštruktúry bez potreby počiatočného kapitálového výdavku Mesta Trenčín, pri súčasnom prenose rozhodujúcich investičných, prevádzkových a dopytových rizík na koncesionára.
3. Analýza vychádza najmä z pripravovanej koncesnej dokumentácie, návrhu koncesnej zmluvy, špecifikácie autobusových prístreškov a cykloprístreškov, technických parametrov prístreškov, podmienok porealizačného zamerania, súťažných podmienok, výsledkov prípravných trhových konzultácií a predbežných ekonomických úvah Mesta Trenčín ako aj zo zohľadnenia predchádzajúcej praxe, kedy mesto Trenčín malo uzavretú zmluvu so spoločnosťou EuroAWK, spol. s r.o., ktorá bola postavená na podobnom mechanizme.
4. Verejný obstarávateľ vychádzal aj z relevantnej rozhodovacej praxe Úradu pre verejné obstarávanie. Mesto Trenčín pri právnom posúdení pripravovaného modelu zohľadnilo aj rozhodnutie predsedu Úradu pre verejné obstarávanie č. spisu 12309-9000/2025 zo dňa 04.11.2025, ktoré sa týkalo skutkovo veľmi podobného modelu výstavby, prevádzky, údržby a čistenia prístreškov MHD financovaného súkromným partnerom z výnosov reklamných plôch. Predseda úradu v uvedenom rozhodnutí zdôraznil, že pri posúdení právnej povahy takéhoto vzťahu je rozhodujúci jeho

skutočný hospodársky obsah, nie jeho formálne označenie ako nájom alebo zmluva o spolupráci. Za rozhodujúce znaky koncesie označil kumulatívne:

i. uskutočnenie stavebných prác a poskytovanie služieb podľa požiadaviek verejného obstarávateľa,
ii. protiplnenie spočívajúce v práve hospodárskeho subjektu využívať výsledok plnenia a poberať úžitky od tretích osôb a
iii. prenos reálneho prevádzkového rizika na koncesionára.

Osobitne relevantný je záver, podľa ktorého nie je potrebné, aby verejný obstarávateľ koncesionárovi poskytoval priamu peňažnú platbu. Protiplnením môže byť právo komerčne využívať reklamné plochy a inkasovať platby od tretích osôb. Rovnako nie je rozhodujúce, že reklamná činnosť je komerčnou činnosťou koncesionára; podstatné je, že túto činnosť môže vykonávať na základe práva udeleného verejným obstarávateľom a v hospodárskej väzbe na plnenie, ktoré verejný obstarávateľ požaduje. Predseda úradu zároveň potvrdil, že prevádzkové riziko je reálne prenesené vtedy, ak koncesionár nemá za bežných prevádzkových podmienok zaručenú návratnosť investície a prevádzkových nákladov, jeho príjmy závisia od dopytu a podmienok reklamného trhu a prípadná strata nie je iba nominálna alebo zanedbateľná. Povinnosť znášať náklady na výstavbu, údržbu, čistenie a opravy bez garancie ich úhrady zo strany verejného obstarávateľa je významným znakom takéhoto prenosu rizika. **Uvedené závery sú priamo relevantné aj pre pripravovaný model Mesta Trenčín. Navrhovaná koncesia je preto koncipovaná tak, aby koncesionár financoval investíciu a plnil presne vymedzené technické a prevádzkové požiadavky mesta, pričom jeho protiplnením bude najmä právo komerčne využívať reklamné plochy a návratnosť investície nebude mestom garantovaná. Mesto nebude kompenzovať koncesionárovi nedostatočný dopyt po reklame ani rozdiel medzi jeho skutočnými výnosmi a nákladmi. Tým sa zachová reálny prenos dopytového a prevádzkového rizika, ktorý je podstatným znakom koncesie.** Rozhodnutie zároveň potvrdzuje, že samotné vlastníctvo prístreškov počas trvania zmluvy, existencia nájomného alebo skutočnosť, že mesto naďalej zabezpečuje bežnú starostlivosť o okolité verejné priestranstvá, nie sú samy osebe rozhodujúce pre právnu kvalifikáciu vzťahu. Rozhodujúci je súhrn práv a povinností, mechanizmus odmeňovania a skutočné rozdelenie hospodárskych rizík.

2. Východiskový stav a potreba Mesta Trenčín

1. Mesto Trenčín identifikovalo potrebu zabezpečiť obnovu, doplnenie a dlhodobú starostlivosť o infraštruktúru autobusových zastávok a cyklopríst reškov na území mesta a to aj vzhľadom ku končiacej zmluve so spoločnosťou EuroAWK, spol. s r.o.. Cieľom je zlepšenie kultúry cestovania pre obyvateľov a návštevníkov mesta, zvýšenie kvality verejného priestoru a zabezpečenie jednotného vizuálneho, technického a prevádzkového štandardu.
2. Podľa pripravovanej koncesnej zmluvy má koncesionár na vlastné náklady vybudovať autobusové zastávky a zabezpečovať počas celej doby trvania zmluvy ich údržbu, opravy a čistenie. Koncesionár má zároveň niesť riziko nedostatočného výnosu z reklamnej činnosti na pokrytie nákladov spojených s budovaním, údržbou, opravami a čistením autobusových zastávok.

3. Predmet koncesie má zahŕňať najmä:
    - **131 autobusových prístreškov**, podľa špecifikácie jednotlivých autobusových prístreškov,
    - **6 cyklopríst reškov**, podľa špecifikácie jednotlivých cyklopríst reškov,
    - **74 samostatne stojacich informačných konštrukcií typu CLV** podľa súťažných podmienok a návrhu koncesnej zmluvy,
    - integrované informačné konštrukcie typu **CLP** v autobusových prístreškoch a cyklopríst reškoch,
    - súvisiace stavebné úpravy, technické riešenia, elektrické prípojky, údržbu, čistenie, opravy, servis, porealizačné zameranie a ďalšie súvisiace plnenia podľa koncesnej dokumentácie.
4. Koncesionár má byť oprávnený vykonávať na koncesnom majetku podnikateľskú činnosť spočívajúcu v poskytovaní reklamných služieb, propagácie a inzercie na informačných konštrukciách. Príjmy z tejto činnosti predstavujú rozhodujúci (a de facto aj jediný) zdroj návratnosti investície koncesionára.

3. Základné parametre pripravovanej koncesie

1. **Predmet plnenia:** výstavba, prevádzka, údržba, opravy a čistenie autobusových prístreškov, cyklopríst reškov a informačných konštrukcií.
2. **Územie plnenia:** územie mesta Trenčín, vrátane lokalít autobusových zastávok MHD, SAD a kombinovaných zastávok MHD/SAD podľa príloh koncesnej dokumentácie.
3. **Rozsah plnenia:**
    - 131 autobusových prístreškov,
    - 6 cyklopríst reškov,
    - 74 CLV podľa súťažných podmienok a návrhu zmluvy,
    - CLP integrované v autobusových prístreškoch a cyklopríst reškoch v rozsahu podľa ponuky uchádzača a limitov technickej dokumentácie,
    - prípadné náhradné lokality pre CLV podľa prílohy s náhradnými pozemkami.
4. **Koncesná lehota:** 17 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti koncesnej zmluvy.
5. **Hlavný ekonomický mechanizmus:** koncesionár financuje vybudovanie a prevádzku infraštruktúry, znáša náklady a riziká a návratnosť zabezpečuje primárne z výnosov z reklamných plôch; Mesto Trenčín získava obnovu a dlhodobú starostlivosť o infraštruktúru bez počiatočného kapitálového výdavku ako aj bez výrazných a nepredvídateľných nákladov na údržbu, opravy, odstraňovanie vandalizmu a pod..
6. **Nájomné:** koncesionár má uhrádzať Mestu Trenčín nájomné za užívanie koncesného majetku. Minimálna výška nájomného je stanovená ako dolná hranica súťažného mechanizmu vo výške **1 EUR za jednotku a rok**, pričom výsledná výška nájomného bude predmetom hospodárskej súťaže.
7. **Valorizácia nájomného:** návrh koncesnej zmluvy počíta s každoročným zvýšením nájomného o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

4. Technické a prevádzkové požiadavky

1. Všetky osádzané prístrešky majú byť nové a musia spĺňať podmienky technickej špecifikácie a majú rešpektovať Manuál verejných priestorov mesta Trenčín. Odchýlky od manuálu podliehajú schváleniu príslušnou komisiou mesta.
2. Autobusové prístrešky majú byť vyhotovené najmä ako oceľové konštrukcie so sklenenými výplňami, s možnosťou integrovaných reklamných panelov formátu citylight, s plochou strechou, s riešením odvodnenia, osvetlenia, lavičiek, vitrín a ďalších prvkov podľa technickej špecifikácie.
3. Technická dokumentácia stanovuje požiadavky najmä na:
    a. konštrukciu,
    b. povrchovú úpravu,
    c. farebnosť,
    d. sklenené výplne,
    e. grafiku skiel,
    f. typy striech,
    g. odvodnenie,
    h. osvetlenie,
    i. lavičky,
    j. vitríny,
    k. kotvenie,
    l. základy,
    m. povrch terénu pod prístreškom,
    n. veternú a snehovú záťaž,
    o. elektrické prípojky,
    p. reklamné panely,
    q. všeobecné vlastnosti a rozmery prístreškov.
4. Súčasťou technickej koncepcie je možnosť zlúčenia niektorých prístreškov do šesťmodulových alebo osemmodulových riešení v lokalitách, v ktorých je to odporúčané. Pri takýchto zlúčených prístreškoch bola ex ante už príslušnou komisiou mestského zastupiteľstva schválená odchýlka týkajúca sa počtu reklamných panelov, pri zachovaní ostatných požiadaviek na lavičky, vitríny a zákaz umiestnenia reklamných panelov v bočnej stene v smere príjazdu autobusu.
5. Cykloprístrešky majú byť päťmodulové, so sklenenou strechou, dizajnovo zhodné alebo z rovnakej dizajnovej série ako autobusové prístrešky, s minimálne siedmimi rámovými cyklostojanmi a s možnosťou osadenia najviac dvoch integrovaných reklamných panelov formátu citylight.
6. Technické požiadavky sú nastavené ako minimálny kvalitatívny štandard, ktorý majú uchádzači splniť. Z tohto dôvodu bude pravdepodobne ekonomická súťaž vedená najmä prostredníctvom nájomného alebo iného ekonomického parametra, za predpokladu, že vopred mestom stanovené kvalitatívne požiadavky na predmetné prístrešky a iné dodávané tovary a služby budú dodržané. Nesplnenie požiadaviek

stanovených technickou špecifikáciou bude viesť k vylúčeniu návrhu z koncesnej súťaže.

5. Posudzované varianty

5.1 Variant A – realizácia Mestom Trenčín z vlastných zdrojov a následne správa, údržba a aj manažment reklamných plôch v réžii mesta

1. Pri tomto variante by Mesto Trenčín zabezpečilo výstavbu autobusových prístreškov, cykloprístreškov a informačných konštrukcií z vlastných rozpočtových zdrojov alebo prostredníctvom externého financovania. Následne by Mesto Trenčín zabezpečovalo samo ich údržbu, opravy, čistenie, servis, prípadnú správu reklamných plôch a súvisiace prevádzkové činnosti. Tieto činnosti by zabezpečovalo buď priamo svojimi zamestnancami alebo prostredníctvom niektorej z mestských rozpočtových/príspevkových organizácii.
2. Tento variant by znamenal, že Mesto Trenčín by znášalo najmä:
    - počiatočné investičné náklady,
    - riziko rastu cien stavebných prác, materiálov a technológií,
    - prevádzkové náklady počas celej životnosti infraštruktúry,
    - riziko vandalizmu a poškodenia,
    - riziko nedostatočných príjmov z reklamy,
    - administratívne a personálne náklady spojené so správou infraštruktúry a reklamných plôch.
3. Orientačné investičné náklady tohto variantu podľa predbežných úvah predstavujú:

Položka	Predpokladaný počet	Orientačný jednotkový odhad bez DPH	Orientačný celkový odhad bez DPH
Autobusové prístrešky	131 ks	10 000 – 15 000 EUR	1 310 000 – 1 965 000 EUR
Cykloprístrešky	6 ks	5 000 – 10 000 EUR	30 000 – 60 000 EUR
Samostatne stojace CLV	74 ks	3 000 – 6 000 EUR	222 000 – 444 000 EUR
Spolu investícia			**1 562 000 – 2 469 000 EUR**

Poznámka: Mesto Trenčín pracuje s orientačným jednotkovým odhadom na kompletnú realizáciu autobusového prístrešku vo výške 10 000 – 15 000 EUR bez DPH, pričom v tejto súvislosti uvádzame, že tento odhad nezahŕňa iba cenu samotnej konštrukcie prístrešku, ale predpokladá aj jeho osadenie, kotvenie a základy, súvisiace stavebné úpravy, vybavenie, osvetlenie a elektroinštaláciu a ďalšie plnenia vyplývajúce z požadovaného technického štandardu.

4. Orientačné ročné prevádzkové náklady tohto variantu podľa predbežných úvah predstavujú:

Položka	Orientačný ročný odhad bez DPH
Čistenie, opravy, servis, odstraňovanie vandalizmu, drobná údržba	25 000 – 60 000 EUR/rok
Prevádzkové náklady za 17 rokov	**425 000 – 1 020 000 EUR**

5. Celkový orientačný rozpočtový dopad Variant A za obdobie 17 rokov predstavuje:

Položka	Orientačný odhad bez DPH
Investičné náklady	1 562 000 – 2 469 000 EUR
Prevádzkové náklady za 17 rokov	425 000 – 1 020 000 EUR
Celkový dopad na Mesto Trenčín	**1 987 000 – 3 489 000 EUR**

6. Variant A je pre Mesto Trenčín finančne najnáročnejší, keďže vyžaduje významný počiatočný kapitálový výdavok, personálne kapacity, ktoré dnes mesto nemá a ponecháva na strane Mesta Trenčín rozhodujúce investičné, prevádzkové a dopytové riziká.
7. Mesto Trenčín nie je subjektom pôsobiacim na tomto trhu a preto nemá k dispozícii množstevné zľavy, akými disponujú spoločnosti pôsobiace na tomto trhu a prevádzkujúce omnoho väčšie počty prístreškov.
8. Rovnako mesto nedokáže byť pre reklamných partnerov taký zaujímavý partner ako subjekt, ktorý disponuje celoslovenskou sieťou reklamných plôch (a teda pravdepodobne nedokáže dosiahnuť taký výnos z reklamy ako subjekt pôsobiaci v tejto oblasti).
9. Mesto Trenčín nemá k dispozícii presné rozpočtové ceny konkrétnych typov prístreškov, cyklo prístreškov a informačných konštrukcií, keďže v koncesnej dokumentácii stanovuje len technický a kvalitatívny štandard, pričom konkrétne výrobné, konštrukčné a obchodné riešenie je ponechané na uchádzačov pri zachovaní požadovaného štandardu. Mesto Trenčín zároveň nemá k dispozícii presné historické náklady na údržbu, opravy, čistenie, vandalizmus a prevádzku predmetnej infraštruktúry, keďže existujúce prístrešky boli dlhodobo prevádzkované externým subjektom a tieto údaje nám neboli poskytnuté.

5.2 Variant B – samostatné zadanie výstavby a samostatná správa alebo prenájom reklamných plôch

1. Pri tomto variante by Mesto Trenčín samostatne obstaralo výstavbu alebo dodanie autobusových prístreškov, cyklo prístreškov a prípadne informačných konštrukcií a následne by oddelene zabezpečovalo ich prevádzku, údržbu a reklamné využitie prostredníctvom externého subjektu.
2. Tento variant by mohol mať najmä tieto podoby:
    - samostatná zákazka na dodanie a osadenie prístreškov,
    - samostatná zákazka na údržbu, čistenie a opravy,
    - samostatné nájomné alebo reklamné zmluvy na využívanie reklamných plôch,
    - prípadná kombinácia dodávateľského modelu a prevádzkových zmlúv.
3. Variant B by v porovnaní s koncesiou znamenal:
    - vyššiu administratívnu náročnosť pri procese výberu viacerých zmluvných partnerov a kontrole plnenia uzavretých zmlúv,
    - potrebu koordinácie viacerých zmluvných vzťahov,

- rozdelenie zodpovednosti medzi viaceré subjekty a s tým súvisiace riziko sporov o zodpovednosť za vady, údržbu alebo poškodenia (obzvlášť počas záručnej doby),
- potrebu aktívnej obchodnej správy reklamného potenciálu Mestom Trenčín, ak by mesto túto časť nakoniec nezverilo externému subjektu a s tým súvisiaca neistota výnosov z reklamných plôch,
- riziko, že menej komerčne atraktívne lokality nebudú ekonomicky zaujímavé pre samostatného prevádzkovateľa reklamy.

4. Ekonomický dopad Variant B závisí od zvoleného konkrétneho modelu, avšak Mesto Trenčín by v zásade muselo financovať rozhodujúcu časť investície alebo znášať významné prevádzkové a koordinačné náklady. Prípadné príjmy z reklamných plôch by boli neisté a záviseli by od dopytu na reklamnom trhu, obsadenosti plôch, atraktivity jednotlivých lokalít a schopnosti Mesta Trenčín alebo ním povereného subjektu reklamné plochy efektívne komercializovať. Mohlo by sa stať, že by mesto nedokázalo nájsť partnera, ktorý by dokázal mestu na reklame zabezpečiť taký príjem, ktorý by pokryl náklady na údržbu opravy atď. Toto rozdeľovanie vedie k tomu, že sa stráca ekonomický model, ktorý už v minulosti sa ukázal ako realistický a funkčný a zároveň mestu ostávajú náklady na prvotnú investíciu.
5. Orientačné ekonomické posúdenie Variant B:

Položka	Orientačný dopad
Investičné náklady Mesta Trenčín	vysoké, ak by Mesto obstarávalo výstavbu ako zákazku
Prevádzkové náklady Mesta Trenčín	stredné až vysoké, podľa rozsahu údržby, ktoré by zabezpečovalo mesto a servisných zmlúv (pričom za servis a údržbu by mesto muselo platiť – zadarmo by takúto činnosť nikto nevykonával)
Príjmy z reklamy	neisté, závislé od obsadenosti a atraktivity lokalít
Koordinačné a administratívne náklady	vyššie ako pri koncesii
Prenos rizík na súkromný sektor	iba čiastočný

6. Variant B neposkytuje Mestu Trenčín porovnateľnú mieru prenosu rizík ako koncesný model. Výhody oddeleného obstarávania neprevažujú nad zvýšenou administratívnou náročnosťou, rizikom fragmentácie zodpovednosti a neistotou dosiahnutia ekonomicky udržateľného reklamného modelu.

5.3 Variant C – koncesia

1. Pri koncesnom variante koncesionár na vlastné náklady zabezpečí výstavbu, prevádzku, údržbu, opravy a čistenie autobusových prístreškov, cyklopríst reškov a informačných konštrukcií a Mesto Trenčín mu na dohodnutú dobu umožní užívať koncesný majetok a vykonávať reklamnú činnosť na informačných konštrukciách.
2. Základnou ekonomickou charakteristikou koncesie je, že koncesionár nenadobúda nárok na úhradu investície zo strany Mesta Trenčín, ale návratnosť svojej investície dosahuje najmä z výnosov z reklamných plôch. Tým sa na koncesionára prenáša dopytové a prevádzkové riziko. Koncesionár je nútený podnikať tak, aby výnosom

z reklamy pokryl svoje náklady, nakoľko v opačnom prípade nemá možnosť vykryť prípadné straty inými zdrojmi.

3. Koncesný variant umožňuje Mestu Trenčín:
    - zabezpečiť modernizáciu zastávkovej infraštruktúry bez počiatočného kapitálového výdavku,
    - preniesť celé investičné riziko na koncesionára,
    - preniesť riziko údržby, opráv, vandalizmu a bežnej prevádzky na koncesionára,
    - preniesť riziko výnosnosti reklamných plôch na koncesionára,
    - zabezpečiť jednotný technický a vizuálny štandard,
    - dosiahnuť príjem z nájomného,
    - využiť bezodplatné vývesné právo na vybraných reklamných plochách,
    - po skončení zmluvy nadobudnúť vybrané prístrešky alebo cykloprístrešky za podmienok uvedených v koncesnej zmluve,
    - neriešiť chýbajúce personálne kapacity na strane mesta.
4. Koncesný variant je spojený s potrebou nastaviť súťažné a zmluvné podmienky tak, aby boli ekonomicky realizovateľné a zároveň chránili verejný záujem, verejný priestor a kvalitu poskytovaných služieb, čo veríme, že sme dosiahli prísnymi technickými špecifikáciami a zmluvným nastavením.

6. Ekonomické porovnanie variantov

Kritérium	Variant A – realizácia Mestom Trenčín	Variant B – oddelené obstarávanie	Variant C – koncesia
Počiatočná investícia Mesta Trenčín	vysoká	vysoká alebo stredná podľa modelu	nulová
Prevádzkové náklady Mesta Trenčín	vysoké	stredné až vysoké	nulové
Riziko výstavby	Mesto Trenčín	prevažne Mesto Trenčín alebo dodávateľ podľa zmluvy	koncesionár
Riziko údržby a opráv	Mesto Trenčín	Mesto Trenčín alebo prevádzkovateľ podľa modelu	koncesionár
Riziko vandalizmu	Mesto Trenčín	Mesto Trenčín alebo prevádzkovateľ podľa modelu	koncesionár v rozsahu zmluvy
Dopytové riziko reklamy	Mesto Trenčín	Mesto Trenčín alebo prevádzkovateľ podľa modelu	koncesionár
Administratívna náročnosť	vysoká	vysoká	nižšia po uzatvorení zmluvy
Jednotný technický štandard	zabezpečiteľný, ale s vyššími nákladmi	zabezpečiteľný, ale s vyššími nákladmi	zabezpečený koncesnou dokumentáciou

Kritérium	Variant A – realizácia Mestom Trenčín	Variant B – oddelené obstarávanie	Variant C – koncesia
Príjem Mesta Trenčín	potenciálne príjmy z reklamy, ale pri znášaní rizík a vysokých prvotných nákladov a aj následných nákladov	neistý	nájomné a nepeňažné benefity (napr. vývesné právo)
Dopad na rozpočet	najvyšší	vysoký alebo stredný	najnižší

7. Vyčíslenie ekonomických údajov vedúcich k rozhodnutiu o koncesii

1. Rozhodujúcimi ekonomickými údajmi pre voľbu koncesie sú:
    - predpokladaná výška investície, ktorú by inak muselo financovať Mesto Trenčín (a na ktorú mesto nemá vopred naakumulované zdroje),
    - predpokladané vysoké prevádzkové náklady počas trvania zmluvného vzťahu,
    - hodnota prenášaných rizík,
    - potenciál nájomného ako príjmu Mesta Trenčín,
    - hodnota bezodplatného vývesného práva,
    - hodnota infraštruktúry, ktorú bude môcť Mesto Trenčín po skončení zmluvy nadobudnúť alebo ponechať v prevádzke podľa zmluvných podmienok.
2. Orientačné ekonomické porovnanie:

Ekonomický parameter	Variant A	Variant B	Variant C
Investícia Mesta Trenčín	1 562 000 – 2 469 000 EUR	vysoká, podľa výsledku obstarania	0 EUR ako počiatočný kapitálový výdavok na predmet koncesie
Prevádzkové náklady za 17 rokov	425 000 – 1 020 000 EUR	stredné až vysoké podľa zvoleného modelu	0 EUR v rozsahu povinností koncesionára
Celkový rozpočtový dopad bez príjmov	1 987 000 – 3 489 000 EUR	vysoký alebo stredný	najmä administratívne náklady verejného obstarávania a výkonu zmluvného dohľadu
Príjem z nájomného	nevzťahuje sa	možný, neistý	výsledok súťaže, minimálne podľa súťažných podmienok
Prenos reklamného rizika	nie	čiastočný	áno
Prenos prevádzkového rizika	nie	čiastočný	áno

Pozn: Náklady pri variante B sa budú veľmi porovnateľne približovať variantu A (podľa zvoleného modelu a podľa výsledkov obstarávaní – existuje síce predpoklad, že subjekt pôsobiaci na trhu dokáže vygenerovať o niečo lepšie ceny, ale nebude to úspora v desiatkach %).

3. Z ekonomického porovnania vyplýva, že koncesia je pre Mesto Trenčín výhodnejšia ako Variant A a Variant B najmä preto, že eliminuje potrebu okamžitého kapitálového výdavku v orientačnom rozsahu približne **1,56 – 2,47 mil. EUR** a zároveň eliminuje potrebu financovať bežné prevádzkové náklady v orientačnom rozsahu približne **25 000 – 60 000 EUR ročne**, t. j. približne **425 000 – 1 020 000 EUR** za 17 rokov, prinesie síce nejaký príjem, ale tento nebude postačovať na pokrytie vstupných nákladov a stále je tu počiatočný výdavok, ktorý bude treba splácať (čo

vyžaduje náklady na zabezpečenie zdrojov – úverové zdroje a s tým súvisiace náklady financovania)

8. Predpokladaná hodnota koncesie a ekonomika koncesionára

1. Predpokladaná hodnota koncesie má byť určená ako predpokladaný celkový obrat bez DPH, ktorý má dosiahnuť koncesionár počas trvania koncesnej zmluvy v súvislosti s protiplnením za služby a stavebné práce tvoriace predmet koncesie, vrátane relevantných súvisiacich hodnôt.
2. Pre účely určenia predpokladanej hodnoty koncesie je potrebné zahrnúť najmä:
   - všetky príjmy koncesionára z reklamných plôch CLV,
   - všetky príjmy koncesionára z reklamných plôch CLP,
   - prípadné príjmy z digitálnych reklamných panelov,
   - prípadné platby alebo iné finančné výhody poskytnuté koncesionárovi,
   - hodnotu tovarov alebo služieb, ktoré Mesto Trenčín poskytne koncesionárovi, ak sú potrebné na uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služieb,
   - prípadné opcie alebo predĺženia koncesnej zmluvy,
   - ďalšie ekonomické plnenia relevantné podľa koncesnej dokumentácie.
3. Orientačný model ekonomiky koncesionára podľa predbežných úvah:

Zdroj výnosu	Predpoklad	Orientačný ročný odhad bez DPH
74 CLV	2400 – 4200 eur/ks/rok	177 600 – 310 800 eur
CLP v prístreškoch	odhad 60 – 120 plôch	144 000 – 250 000 eur
Digitálne plochy	povolené v rozsahu podľa technickej špecifikácie a ponuky uchádzača	zahrnuté konzervatívne v odhade CLV/CLP; prípadný vyšší výnos predstavuje podnikateľské riziko a príležitosť koncesionára
Hrubý ročný výnos		**321 600 – 560 800 eur**

4. Pri predpokladanom hrubom ročnom výnose **321 600 – 560 800 eur bez DPH** predstavuje orientačný celkový obrat koncesionára za 17 rokov **5 467 200 - 9 533 600 eur bez DPH**. Ako pracovnú stredovú hodnotu predpokladanej hodnoty koncesie možno pre ďalšie rozhodnutie verejného obstarávateľa použiť sumu približne **7 500 400 eur bez DPH**.
5. Orientačný model nákladov koncesionára podľa predbežných úvah:

Náklad	Orientačný ročný odhad bez DPH
Údržba, čistenie, opravy, vandalizmus	25 000 – 60 000 EUR
Elektrina, výlep, servis reklamy	20 000 – 50 000 EUR
Administratíva, povoľovanie, poistenie	10 000 – 25 000 EUR
Nájomné Mestu Trenčín	podľa výsledku súťaže
Spolu ročné náklady	**55 000 – 135 000 EUR plus nájomné**

6. Na základe predbežných vstupov možno očakávať, že návratnosť investície bude výrazne závislá od:
    a) celkového počtu reklamných plôch (závislé od správneho rozhodnutia koncesionára),
    b) umiestnenia reklamných plôch (závislé od správneho rozhodnutia koncesionára),
    c) podielu digitálnych a statických panelov (závislé od správneho rozhodnutia koncesionára),
    d) miery obsadenosti reklamných plôch (závislé od marketingu a schopností koncesionára),
    e) vývoja reklamného trhu (nepredvídateľné, najmä vzhľadom na dĺžku koncesnej doby),
    f) rozsahu technických požiadaviek (minimálny štandard stanovený vopred),
    g) nákladov na povoľovacie procesy,
    h) ceny elektrickej energie,
    i) nákladov na servis a odstraňovanie vandalizmu (nepredvídateľné),
    j) výšky ponúknutého nájomného.
7. Po prípravných trhových konzultáciách a celkovom nastavení podmienok zmluvy vyplynulo, že návratnosť je veľmi citlivá, riziká nepredvídateľné a teda koncesná lehota 17 rokov bola zvolená ako optimálna lehota, kedy už existuje aspoň možnosť koncesionára dosiahnuť návratnosť investícii pri primeranom výnose a pri zohľadnení prevádzkových a dopytových rizík. Dosiahnutie návratnosti však bude vyžadovať od koncesionára absolútne úsilie a aktívnu snahu od prvého roka uzavretia zmluvy až do jej ukončenia, aktívny a kvalitný marketing, dispozíciu personálnymi a odbornými kapacitami (napr. na reklamu) a pod.. Je tiež potrebné brať do úvahy skutočnosť, že počas 17 rokov bude musieť koncesionár vykonať cyklickú obnovu, generálne opravy konštrukcií, či výmenu opotrebovaných častí prístreškov.

9. Validácia realizovateľnosti trhu

1. Z prípravných trhových konzultácií (ktoré sú zverejnené v systéme IS Josephine – link: https://josephine.proebiz.com/sk/tender/73351/summary) vyplýva, že na trhu existujú subjekty schopné zabezpečiť financovanie, výstavbu, prevádzku, údržbu a komercializáciu reklamných plôch. Trh má skúsenosti s obdobnými projektmi v Slovenskej republike aj v zahraničí. Projekt je preto technicky a organizačne realizovateľný súkromným sektorom.
2. Ekonomická realizovateľnosť projektu je citlivá najmä na štruktúru a počet reklamných plôch, lokalitu jednotlivých zariadení, povolenie digitálnych reklamných formátov a dĺžku trvania koncesie a správnosť rozhodnutí koncesionára (napr. o rozmiestení reklamných plôch atď). Projekt obsahuje aj lokality s nižšou komerčnou atraktivitou, ktoré budú krížovo financované z výnosnejších reklamných plôch.

10. Reklamný model a jeho význam pre ekonomiku koncesie

1. Ekonomická udržateľnosť koncesie je priamo závislá od reklamného modelu. Rozhodujúci význam má najmä:

- počet CLV,
- počet CLP,
- využitie digitálnych panelov,
- atraktivita lokalít,
- viditeľnosť reklamných plôch,
- schopnosť koncesionára získať záujemcov o reklamné plochy a ponúknuť im kvalitné služby,
- obmedzenia vyplývajúce z manuálu verejných priestorov, dopravných predpisov, povoľovacích konaní a rozhodnutí dotknutých orgánov.

2. Projekt zahŕňa lokality s rozdielnou komerčnou atraktivitou. Exponované lokality s vyšším výnosovým potenciálom budú ekonomicky vyvažovať menej atraktívne alebo okrajové lokality, ktoré sú pre Mesto Trenčín dôležité z hľadiska verejnej dopravy a kvality verejného priestoru.
3. Obmedzenie rozsahu reklamných plôch alebo zníženie ich viditeľnosti môže znížiť ekonomickú atraktivitu koncesie a premietnuť sa do nižšieho nájomného, menšieho počtu uchádzačov, toto riziko je však vopred známe.
4. Návrh koncesnej zmluvy preto obsahuje mechanizmy na ochranu reklamného potenciálu, najmä obmedzenia umiestňovania nových reklamných zariadení, mobiliáru alebo výsadby v blízkosti reklamných plôch, ak by obmedzovali ich viditeľnosť. Tieto mechanizmy majú slúžiť na zachovanie ekonomickej rovnováhy koncesie a podporu reálnej hospodárskej súťaže.

11. Alokácia rizík

1. Koncesný model je odôvodnený najmä tým, že umožňuje preniesť rozhodujúce riziká na subjekt, ktorý má ekonomickú motiváciu a odborné predpoklady ich riadiť.
2. Na koncesionára sa prenášajú najmä:
   - **investičné riziko**, vrátane vývoja cien vstupov,
   - **riziko výstavby**, vrátane organizácie a termínov realizácie,
   - **prevádzkové riziko**, vrátane čistenia, servisu, opráv a údržby,
   - **riziko vandalizmu a poškodenia**, v rozsahu dohodnutom v koncesnej zmluve,
   - **dopytové riziko**, najmä riziko obsadenosti a výnosnosti reklamných plôch,
   - **technologické riziko**, najmä životnosť a dostupnosť riešení,
   - **riziko na reklamnom trhu**, vrátane zmeny dopytu po vonkajšej reklame,
   - **riziko povoľovacích procesov**, v rozsahu povinností a zodpovednosti koncesionára.
3. Na strane Mesta Trenčín zostávajú najmä:
   - rozhodovanie o verejnom priestore za vopred v koncesnej zmluve stanovených podmienok,
   - vlastnícke a dispozičné otázky ku koncesnému majetku po skončení koncesie,
   - súčinnosť v povoľovacích procesoch v rozsahu vlastníka alebo správcu dotknutých pozemkov,

- náklady vyvolané vlastnými požiadavkami Mesta Trenčín, najmä pri presunoch prístreškov z dôvodu dopravných, urbanistických alebo investičných potrieb mesta.

4. Takto nastavená alokácia rizík je primeraná cieľu koncesie, keďže koncesionár znáša rozhodujúce ekonomické riziká spojené s návratnosťou investície, zatiaľ čo Mesto Trenčín si ponecháva kontrolu nad verejným priestorom a verejným záujmom.

12. Presuny prístreškov a flexibilita mesta

1. Návrh koncesnej zmluvy obsahuje mechanizmus presunu autobusových prístreškov, cykloprístreškov alebo informačných konštrukcií na základe požiadavky Mesta Trenčín.
2. Presuny sú navrhnuté najmä v týchto situáciách:
   - presun v rámci lokality,
   - presun mimo pôvodnej lokality,
   - presun v súvislosti s plánovanou preložkou cesty I/61.
3. Náklady presunu má znášať Mesto Trenčín, ak ide o zásah vyvolaný jeho potrebou. Výška nákladov má byť limitovaná jednotkovými cenami podľa cenníka Cenkros alebo trhovým porovnaním cenových ponúk, čo má chrániť mesto pred neúmerne vysokými nákladmi.
4. Tento mechanizmus je odôvodnený potrebou zachovania flexibility Mesta Trenčín pri budúcom rozvoji dopravnej infraštruktúry a verejného priestoru, pri súčasnej ochrane ekonomickej rovnováhy koncesnej zmluvy.

13. Nájomné a hodnotiace kritérium

1. Koncesionár má za užívanie koncesného majetku uhrádzať Mestu Trenčín nájomné. Minimálna výška nájomného je stanovená ako dolná hranica súťažného mechanizmu vo výške **1 EUR za jednotku a rok**. Skutočná výška nájomného bude výsledkom hospodárskej súťaže.
2. Ako jediné hodnotiace kritérium sa použije **najvyššia výška ponúknutého nájomného**, keďže technické, funkčné, estetické a prevádzkové požiadavky sú v súťažných podmienkach nastavené ako záväzný minimálny štandard. Uchádzač, ktorý tento štandard nesplní, nebude zaradený do vyhodnotenia.
3. Takéto nastavenie umožňuje súťaž o najvyšší ekonomický prínos pre Mesto Trenčín bez zníženia požadovanej kvality predmetu koncesie.

14. Vývesné právo Mesta Trenčín

1. Návrh koncesnej zmluvy priznáva Mestu Trenčín bezodplatné vývesné právo na 10 reklamných plochách počas 14 po sebe nasledujúcich dní v kalendárnom mesiaci.
2. Vývesné právo má nekomerčný a verejnoprospešný charakter. Má slúžiť na propagáciu nekomerčných podujatí a informačných kampaní Mesta Trenčín.

Parameter	Hodnota
Počet plôch pre Mesto Trenčín	10 ks

Parameter	Hodnota
Počet dní mesačne	14 dní
Predpokladaná jednotková trhová hodnota jednej plochy za 14 dní	126 eur plus DPH
Predpokladaná mesačná hodnota vývesného práva	1 260 eur plus DPH]
Predpokladaná ročná hodnota vývesného práva	15 120 eur plus DPH
Predpokladaná hodnota za 17 rokov	257 040 eur plus DPH

15. Mechanizmy ochrany Mesta Trenčín pri ukončení zmluvy

1. Návrh koncesnej zmluvy obsahuje mechanizmy ukončenia zmluvy uplynutím dohodnutej doby, dohodou, odstúpením alebo výpoveďou.
2. V prípade ukončenia zmluvy návrh zmluvy chráni Mesto Trenčín najmä tým, že upravuje:
    a) povinnosť koncesionára odstrániť vybrané informačné konštrukcie a uviesť pozemky do pôvodného stavu,
    b) možnosť nadobudnutia autobusových prístreškov a cyklo prístreškov do vlastníctva Mesta Trenčín,
    c) mechanizmy výpožičky alebo kúpy prístreškov za podmienok uvedených v zmluve,
    d) zmluvné pokuty za porušenie povinností,
    e) povinnosť koncesionára zachovať alebo odovzdať infraštruktúru podľa podmienok zmluvy.
3. Tieto mechanizmy znižujú riziko, že by Mesto Trenčín po predčasnom ukončení zmluvy zostalo bez základnej zastávkovej infraštruktúry alebo by muselo okamžite znášať neprimerané náklady na jej obnovu.

16. Identifikované riziká projektu

1. Projekt je spojený najmä s týmito rizikami:
    a) neistota výnosov z reklamných plôch,
    b) rozdielna výkonnosť jednotlivých lokalít,
    c) rast cien materiálov, stavebných prác a technológií,
    d) náklady na elektrické prípojky a energie,
    e) vandalizmus, poškodenia a náklady na opravy,
    f) obmedzenia vyplývajúce z povoľovacích procesov,
    g) regulačné obmedzenia reklamných plôch,
    h) riziko príliš rigidných technických požiadaviek,
    i) riziko nižšieho počtu uchádzačov.
2. Uvedené riziká budú uchádzači zohľadňovať v ponúkanom nájomnom a v celkovej ekonomike svojich ponúk. Príliš vysoká miera prenesených rizík alebo príliš

reštriktívne technické a reklamné obmedzenia môžu znížiť súťaživosť alebo ekonomickú atraktivitu koncesie.

3. Naopak, transparentné a vyvážené nastavenie súťažných podmienok, ako aj predchádzajúce trhové konzultácie môžu podporiť reálnu súťaž a dosiahnutie ekonomicky výhodného výsledku pre Mesto Trenčín.

17. Záver

1. Na základe porovnania posudzovaných variantov možno konštatovať, že koncesný model je pre Mesto Trenčín vhodným a ekonomicky výhodnejším riešením ako priama realizácia z vlastných zdrojov alebo oddelené obstarávanie výstavby, údržby a reklamnej prevádzky.
2. Koncesia umožňuje Mestu Trenčín najmä:
    - zabezpečiť modernizáciu autobusových prístreškov a cyklo prístreškov bez počiatočného kapitálového výdavku,
    - vyhnúť sa orientačným investičným nákladom vo výške približne **1,56 – 2,47 mil. EUR**,
    - vyhnúť sa orientačným prevádzkovým nákladom vo výške približne **25 000 – 60 000 EUR ročne**,
    - preniesť rozhodujúce investičné, prevádzkové a dopytové riziká na koncesionára,
    - zabezpečiť jednotný technický a vizuálny štandard verejnej infraštruktúry,
    - získať nájomné ako príjem Mesta Trenčín,
    - získať bezodplatné vývesné právo na verejnoprospešné účely,
    - zachovať flexibilitu pri budúcich dopravných a urbanistických zmenách.
3. Navrhovaná koncesná lehota 17 rokov je odôvodnená rozsahom investície, umožnením návratnosti kapitálu koncesionára (za predpokladu jeho aktívneho a odborného prístupu a eliminovania rizík a aj tak nie je istá), postupnou výstavbou časti infraštruktúry, rizikom výnosov z reklamného trhu, nákladmi na údržbu a opravami počas celej doby trvania koncesie.