

SÚHRNNÝ ZÁPIS K PRÍPRAVNÝM TRHOVÝM KONZULTÁCIAM

**Predmet nákupu: „Športové centrum pre mládež a
nádejných športovcov“**

V Bratislave, dňa 10.9.2024

Spracoval: Mgr. Jaroslav Lexa, spol. APUEN AKADÉMIA, s.r.o.

Účel a predmet prípravných trhových konzultácií

Cieľom prípravných trhových konzultácií (ďalej aj ako „PTK“) bolo :

1. **potenciálnym investorom odprezentovať potenciál areálu a možnosť spolupráce so Žilinským samosprávnym krajom (ŽSK);**
2. **zistiť a prediskutovať s potenciálnymi investormi podmienky takejto spolupráce a budúceho užívania a správy postaveného športového centra.**

Na základe poskytnutých informácií z PTK sa uskutočnilo interné rokovanie členov pracovnej skupiny ŽSK, na ktorom sa zhrnuli sa výsledky PTK (*prebehla diskusia o definovaní účelu budúcej budovy, o prípustnosti jej využívania inými subjektami ako školou a o možnosti finančne projekt podporiť ročným príspevkom. Na základe toho sa potom definovali úlohy pre niektorých členov pracovnej komisie.*)

PTK sa uskutočnili v jednej etape, ako osobné rokovania s potenciálnymi investormi.

Všetky dokumenty poskytnuté dodávateľom účastným na konzultáciách boli zverejnené na nasledujúcom linku:

- <https://josephine.proebiz.com/sk/promoter/tender/57305/summary>

Akákoľvek komunikácia s potenciálnymi investormi prebiehala prostredníctvom komunikačného modulu systému Josephine, okrem osobných konzultácií, ktorých záznam je súčasťou spisu.

Zverejnenie pozvánky na účasť v PTK

ŽSK zverejnil pozvánku na účasť v PTK na portáli Josephine.

Priebeh PTK

Predmetom PTK boli osobné rokovania s potenciálnymi investormi, ktorí prejavili záujem o účasť na PTK emailom alebo prostredníctvom systému Josephine. Jednotlivé ciele PTK boli realizované osobnými stretnutiami s potenciálnym investormi s cieľom odprezentovať projektový zámer a možnosť spolupráce.

Vzhľadom na očakávané investičné náklady považoval Žilinský samosprávny kraj za potrebné s potenciálnymi investormi prediskutovať:

- **využitelný business potenciál určenej plochy pre účely športového centra;**
- **investičný projekt výstavby športového centra z hľadiska jeho rozsahu a obmedzení;**
- **ekonomicko-právne aspekty spolupráce, najmä z hľadiska podmienok užívania budovy a návratnosti investícií.**

Z priebehu moderovaných rokovaní s potenciálnymi investormi boli vyhotovené zápisnice. Na rokovaníach boli za stranu ŽSK prítomní vždy viacerí zástupcovia.

Informácie, ktoré boli komunikované / na ktoré sa ŽSK pýtal počas osobných rokovaní, sú uvedené v závere tohto dokumentu.

Informácie, ktoré boli komunikované / na ktoré sa ŽSK pýtal počas osobných rokovaní s potenciálnym investorom č. 1:

- **Využiteľný business potenciál určenej plochy pre účely športového centra**

- 1. Projektový investičný zámer ŽSK**

- ŽSK informoval, že Gymnázium Hlinská v Žiline disponuje ihriskom o výmere 13.000 m² bez využitia;
- ŽSK sa rozhodol nájsť investora zo súkromnej sféry pre investovanie výstavby športového centra so zmluvne zakotvenými podmienkami užívania aj pre gymnázium;
- ŽSK hľadá investora, ktorý by postavil športové centrum a jeho priestory by využíval na vlastné komerčné účely podľa vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.

- 2. Skúsenosti s výstavbou**

- ŽSK sa zaujímal o rozsah skúseností s výstavbou najmä športových zariadení;
- ŽSK sa zaujímal o konkrétne príklady predchádzajúcich stavebných projektov.

- 3. Športové aktivity**

- ŽSK sa pýtal na konkrétne športové aktivity vhodné do športového centra a na športové aktivity v externej časti;
- ŽSK sa dopytoval na zariadenia, ktoré by boli vhodné do športového centra.

- 4. Finančné a zmluvné podmienky pre výstavbu a prevádzku:**

- ŽSK sa zaujímal o možnosti finančného zabezpečenia výstavby a následnej prevádzky športového centra;
- ŽSK sa zaujímal o orientačnú výšku finančných nákladov a možné finančné zdroje.

- 5. Dlhodobá udržateľnosť a ekonomická životaschopnosť**

- ŽSK sa zaujímal o možnostiach zabezpečenia dlhodobej udržateľnosti a ekonomickej životaschopnosti športového centra;
- ŽSK sa pýtal na konkrétne uvažované typy a rozsah funkčných zón športového centra, aj v exteriéri, ktoré by ekonomicky zabezpečili príjmy a úspešné fungovanie športového centra.

- **Investičný projekt výstavby športového centra z hľadiska jeho rozsahu a obmedzení;**

- ŽSK sa pýtal na požadovanú minimálnu a maximálnu veľkosť pozemku, potrebného na realizáciu zámeru;
- ŽSK sa pýtal na požiadavky na infraštruktúru a vybavenie športového centra (napr. energetická účinnosť, ekologické technológie, bezpečnostné opatrenia).

- **Ekonomicko-právne aspekty spolupráce, najmä z hľadiska podmienok užívania budovy a návratnosti investícií.**

- ŽSK chápe priame ovplyvnenie návratnosti investície komerčným využitím športového centra;
- ŽSK sa pýtal na očakávanú spoluprácu s gymnáziom a podmienky spolupráce, na predpokladaný rozsah možného využitia športového centra gymnáziom;
- ŽSK sa pýtal, aké požiadavky ŽSK by mohli zmariť investičný zámer;

- ŽSK sa pýtal na predstavu zmluvných vzťahov a úpravu zmluvných práv k užívaniu pozemku a samotnej nehnuteľnosti;
- ŽSK zaujímal o možnosť prechodu budovy po kolaudácii do vlastníctva ŽSK a uzatvorenia nájomnej zmluvy s investorom;
- ŽSK sa pýtal na riziká a výzvy, ktoré môžu vzniknúť počas výstavby a prevádzky športového centra a ich riešenie;
- ŽSK sa zaujímal o garancie, aby v prípade neúspechu projektu ho vedel prevziať v danom stave a dokončiť ho ako vlastnú investíciu;
- ŽSK sa informoval, či by sa prevzatie projektu v danom stave mohlo riešiť rozvázovacou podmienkou;
- ŽSK informoval, že daný pozemok nemôže byť predmetom záložného práva;
- ŽSK sa zaujímal o možnosti čať investície pokryť z dotačných schém a pýtal sa na očakávania investora od ŽSK;
- ŽSK sa pýtal na navrhovanú dĺžku zmluvy z hľadiska návratnosti investície;
- ŽSK má predstavu prepojenia športového centra s gymnáziom a átriom;
- ŽSK sa pýtal na možnosť zahrnúť rekonštrukciu átria do projektu výstavby športového centra, ako vyvolanej investície;
- ŽSK sa zaujímal o plány na spoluprácu s miestnou komunitou a mestom v rámci tohto projektu;
- ŽSK sa pýtal na potenciál revitalizácie a prípadnej prevádzky exteriérových športovísk a ich údržbu ako súčasť projektu;
- ŽSK informoval, že nebolo doteraz rozhodnuté, či verejné priestory OUTDOOR budú / majú byť voľne dostupné alebo za poplatok;
- ŽSK informoval, že v rámci projektu sa počíta s 0,5 úväzkom správcu vonkajších priestorov na náklady gymnázia;
- ŽSK sa pýtal na preferencie alebo požiadavky na umiestnenie a integráciu doplnkových služieb (napr. kaviarne, obchody, wellness centrá) v rámci športového centra;
- ŽSK chcel vedieť riešenie parkovania pre návštevníkov športového centra s minimálnymi dopadmi na existujúcu dopravnú infraštruktúru;
- ŽSK uviedol, že zákon vyžaduje ako súťažné kritérium zo zákona MFSR výšku nájomného pre gymnázium;
- Diskutovali o umiestnení ihriska beach volejbalu (zelená plocha – vonkajšia);
- Diskutovalo sa ohľadom obmedzení územného plánu, ktorý v súčasnosti pripúšťa iba činnosti súvisiace so školou;
- ŽSK sa informatívne dopytoval na PHZ na koncesiu haly.

Informácie, ktoré boli komunikované/ na ktoré sa ŽSK pýtal počas osobných rokovaní s dodávateľom č. 2:

Oblasti PTK/diskusie:

- **využiteľný business potenciál určenej plochy pre účely športového centra;**
- **investičný projekt výstavby športového centra z hľadiska jeho rozsahu a obmedzení;**
- **ekonomicko–právne aspekty spolupráce, najmä z hľadiska podmienok užívania budovy a návratnosti investícií.**

- **Využitelný business potenciál určenej plochy pre účely športového centra**

- 1. Projektový investičný zámer ŽSK**

- ŽSK informoval, že Gymnázium Hlinská v Žiline disponuje ihriskom o výmere 13.000 m², ktoré je roky nerevitalizované a spustené;
- ŽSK sa rozhodol nájsť investora zo súkromnej sféry, ktorý by zainvestoval výstavbu športového centra, pričom by boli v zmluve zakotvené podmienky užívania športového centra i jeho súčastí gymnáziom na vzdelávacie účely;
- ŽSK hľadá investora, ktorý by postavil športové centrum a priestory by využíval na vlastné komerčné účely podľa vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok;
- ŽSK informoval o príprave spracovania projektovej štúdie na vonkajšie športoviská, športové centrum pre mládež a nádejných športovcov.

- 2. Skúsenosti s výstavbou**

- ŽSK sa zaujímal o rozsah skúseností s výstavbou a prevádzkou podobných športových zariadení;
- ŽSK sa zaujímal o konkrétne príklady predchádzajúcich stavebných projektov.

- 3. Športové aktivity**

- ŽSK sa pýtal na konkrétne športové aktivity, ktoré by bolo vhodné zahrnúť do športového centra;
- ŽSK informoval, že plocha pozemku pre výstavbu športového centra je cca 6 200m² a že plocha vyznačená červenou čiarou je iba orientačná a plocha haly môže byť aj menšia;
- ŽSK informoval, že zatiaľ uvažuje o investíciách pre vonkajšie športoviská z dotačných zdrojov pre ŽSK;
- ŽSK sa pýtal na návrh športov v externej časti.

- 4. Finančné a zmluvné podmienky pre výstavbu a prevádzku:**

- ŽSK sa zaujímal o plán finančného zabezpečenia výstavby a následnej prevádzky športového centra;
- ŽSK sa zaujímal o orientačné finančné náklady a možné finančné zdroje;
- ŽSK uvádza, že v súčasnosti uvažované limity sú uvedené v projekte.

- **Investičný projekt výstavby športového centra z hľadiska jeho rozsahu a obmedzení:**

- ŽSK sa informoval na potenciál revitalizácie a prípadnej prevádzky exteriérových športovísk a ich údržbu ako súčasť projektu;
- ŽSK informoval, že v rámci projektu sa počíta s 0,5 úväzkom správcu vonkajších priestorov na náklady gymnázia;
- ŽSK sa pýtal na preferencie alebo požiadavky na umiestnenie a integráciu doplnkových služieb (napr. kaviarne, obchody, wellness centrá) v rámci športového centra;
- ŽSK sa pýtal na ekonomickú udržateľnosť projektu;
- ŽSK sa pýtal na funkčné zóny alebo priestory (napr. športové ihriská, bazény, fitness centrá, parkovacie plochy) nevyhnutné pre úspešné fungovanie športového centra;
- ŽSK sa informoval o požiadavkách na infraštruktúru a vybavenie športového centra (napr. energetická účinnosť, ekologické technológie, bezpečnostné opatrenia);

- ŽSK sa dopytoval na akceptovateľný okamih prevodu vlastníctva haly na ŽSK a podmienky fungovania záložného práva pri podmienke, že pozemok nesmie byť založený a bude iba v prenájme;
 - ŽSK sa zaujímal o prípadné finančné pokrytie investícií aj z dotačných schém a požadovanú následnú súčinnosť od ŽSK.
- **Ekonomicko-právne aspekty spolupráce, najmä z hľadiska podmienok užívania budovy a návratnosti investícií.**
 - ŽSK sa pýtal na navrhovanú minimálnu dobu považovanú za vhodnú pre uzatvorenie nájomnej zmluvy z hľadiska návratnosti investície;
 - ŽSK sa dopytoval na záruky za investičný zámer a na garanciu harmonogramu;
 - ŽSK chcel vedieť riešenie parkovania pre návštevníkov športového centra s minimálnymi dopadmi na existujúcu dopravnú infraštruktúru;
 - ŽSK sa zaujímal o pláne integrovať športové centrum do existujúceho urbanistického prostredia sídliska, vrátane zelených plôch, chodníkov a verejných priestorov, aby sa zabezpečil harmonický vzhľad a funkčnosť;
 - ŽSK informoval o možnom prerozdelení parcely pre naplnenie parametrov zelenej plochy;
 - Diskutovalo sa o možnom riešení pre prerozdelenie parcely a komunikácii so stavebným úradom;
 - ŽSK má predstavu prepojenia športového centra s gymnáziom a átriom;
 - ŽSK sa pýtal na možnosť zahrnúť rekonštrukciu átria do projektu výstavby športového centra, ako vyvolanej investície.