

**KRMG'**

cutting through complexity™

# Projekt Národný futbalový štadión pre MŠVVaŠ SR

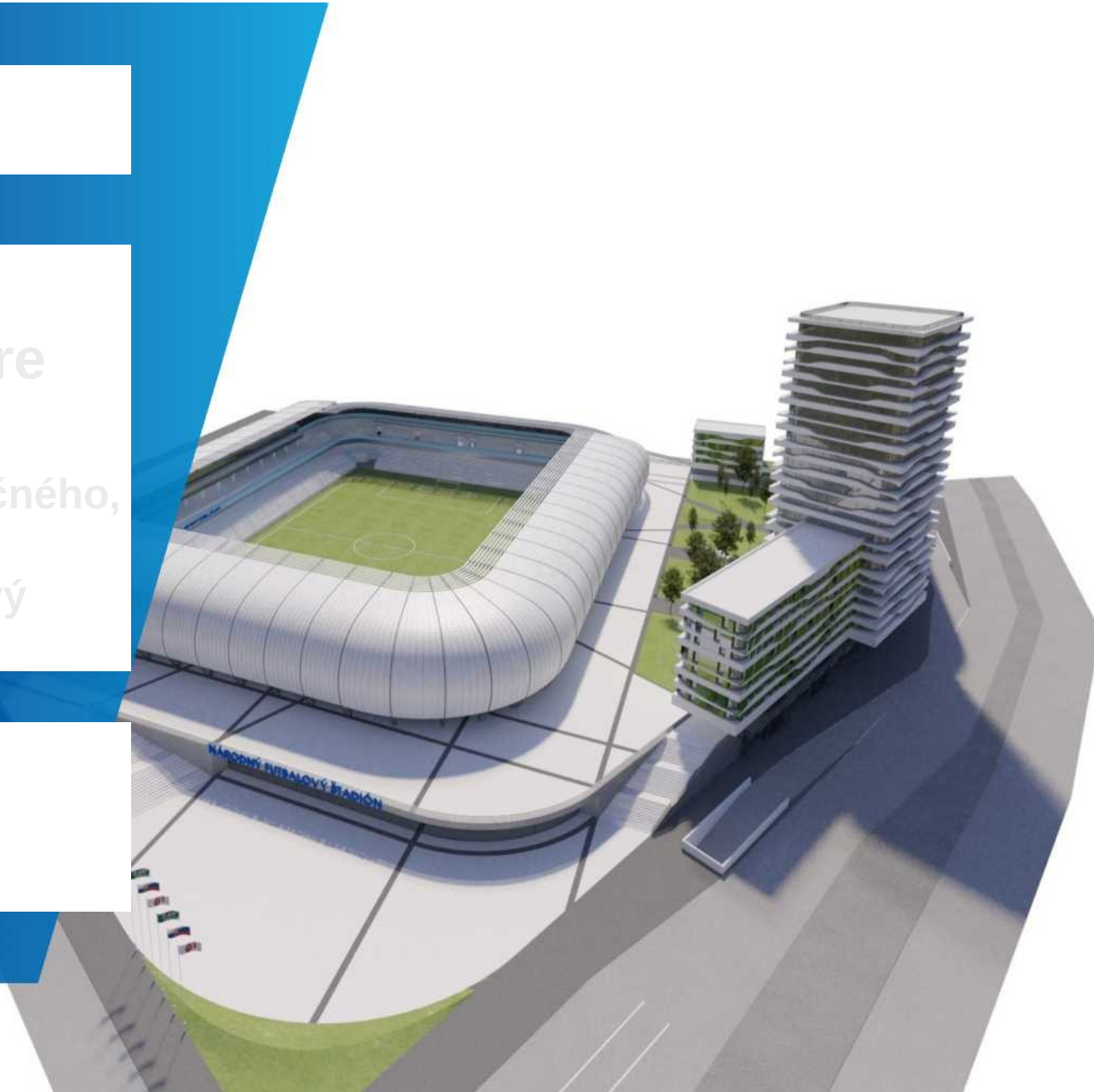
Hodnotiaca správa z finančného,  
daňového a právneho due  
diligence Národný futbalový  
štadión, a.s.

Správa pre Riadiaci výbor

MŠVVaŠ SR

Bratislava

29. októbra 2015



Hlavným zdrojom informácií, z ktorých sme vychádzali pri príprave našej Správy boli interné informácie a reporty poskytnuté manažmentom Spoločnosti, ako aj informácie získané počas osobných stretnutí s manažmentom Spoločnosti. Detailný popis použitých podkladov je popísaný nižšie.

Nepreberáme žiadnu zodpovednosť za tieto poskytnuté informácie, za ktoré je zodpovedný manažment Spoločnosti. Details k hlavným zdrojom informácií sú uvedené ďalej v Správe a do najväčšej možnej miery sme sa ubezpečili, že prezentované informácie v našej Správe sú konzistentné s informáciami, ktoré nám boli sprístupnené v zmysle podmienok dohodnutých v Zmluve. Nepokúšali sme sa však overiť spoľahlivosť týchto údajov ich odsúhlasením na iné zdroje.

Táto Správa je určená výlučne pre strany identifikované v zmluve a nemala by byť kopírovaná, citovaná alebo použitá ako odvolanie, v celk u alebo čiastočne, bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu.

Táto Správa nebola kontrolovaná riaditeľmi Spoločnosti a ani nám písomne nepotvrdili správnosť tejto Správy.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zdôrazňujeme, že úlohou KPMG v tejto fáze nie je verifikovať ani potvrdiť správnosť a ekonomické opodstatnenie realizácie tohto projektu zo strany štátu. Takéto rozhodnutie je výhradne v zodpovednosti Ministerstva a Vlády SR. V tejto fáze nie je našou úlohou zároveň komentovať, ani inak analyzovať predpoklady obchodného a finančného modelu, náklady na výstavbu ani vypracovať štúdiu realizovateľnosti, ktoré budú predmetom neskorších fáz projektu. Táto správa taktiež nemôže byť považovaná za detailné právne poradenstvo alebo daňové poradenstvo, ktoré nebolo predmetom Zmluvy.

Služby poskytnuté KPMG nepredstavujú audit ani obdobné služby, či už podľa medzinárodných alebo iných audítorských štandardov. Z tohto dôvodu KPMG neposkytne žiadnu mieru uistenia k získaným informáciám alebo k zisteniam z nich vyplývajúcich.

Táto Správa sa odvoláva na „Analýzu KPMG“, čo označuje, že sme vykonali určité analytické postupy na nám poskytnutých informáciách tak, aby sme mohli odvodiť informácie prezentované v tejto Správe. Nepreberáme zodpovednosť za poskytnuté vstupné dáta.

Nepreberáme zodpovednosť za zistenia alebo správy právnych alebo iných odborných poradcov, a to ani v prípade, že sa na tieto zistenia alebo správy odvolávame v tejto Správe.

<b>BAT</b>	Bratislavská teplárenská a.s.	<b>OPEX</b>	Prevádzkové náklady (Operating costs)
<b>€, EUR</b>	Euro	<b>o.z.</b>	občianske združenie
<b>CAPEX</b>	Kapitálové výdavky	<b>Projekt</b>	Výstavba národného futbalového štadióna vrátane obchodných priestorov, administratívnej a obytnej časti
<b>Development</b>	Tzv. komerčná časť Projektu obsahujúca administratívnu a obytnú časť	<b>Spoločnosť</b>	Národný futbalový štadión, a.s.
<b>ESD</b>	Európsky súdny dvor	<b>SPV</b>	Spoločnosť založená na špecifický účel (z angl. Special purpose vehicle)
<b>EÚ</b>	Európska únia	<b>SR</b>	Slovenská republika
<b>FIFA</b>	Fédération Internationale de Football Association, Medzinárodná futbalová federácia	<b>SZ</b>	Stavebný zákon
<b>GGD</b>	GRAFOBAL GROUP development, a.s.	<b>Štadión</b>	Tzv. nekomerčná časť Projektu obsahujúca futbalový štadión a obchodné priestory
<b>JTRE</b>	J&T REAL ESTATE PRIVATE EQUITY B.V.	<b>Termsheet</b>	Podstatné náležitosti budúcej zmluvy
<b>kom.</b>	komerčná časť	<b>tis.</b>	tisíc
<b>mil.</b>	milión	<b>UEFA</b>	United European football association, Spoločná Európska futbalová asociácia
<b>Ministerstvo, MŠVVaŠ SR</b>	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky	<b>UNIKA</b>	Sadzobník pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností
<b>nekom.</b>	nekomerčná časť	<b>VO</b>	verejné obstarávanie
<b>NewCo1; KČ</b>	Novozaložená spoločnosť - komerčná časť	<b>ZSD</b>	Západoslovenská distribučná spoločnosť
<b>NewCo2; NČ</b>	Novozaložená spoločnosť - nekomerčná časť	<b>ZVO</b>	Zákon o verejnom obstarávaní
<b>NFŠ</b>	Národný futbalový štadión		

	<b>Strana</b>
<b>Úvod</b>	
■ Úloha KPMG a limitácia rozsahu prác	7
■ Zdroje použitých informácií	8
■ Manažérske zhrnutie	9
■ Odhadovaný časový harmonogram	14
■ Rozdelenie nákladov	15
<b>Základný popis projektu</b>	17
<b>Zhrnutie kľúčových zistení</b>	26
<b>Prílohy*</b>	
1. Podporná analýza a prílohy k finančnému a daňovému due diligence	
2. Podporná analýza a prílohy k právnomu due diligence	
<i>* Prílohy budú súčasťou konečnej správy</i>	



KPMG Slovensko spol. s r.o.  
Dvorákovo nábrežie 10 811 02  
Bratislava Slovakia

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

## **Materiál predložený na Rokovanie vlády 25.11.2015**

**Juraj Draxler**  
**minister školstva vedy výskumu**  
**a športu SR**

**Vladimír Kováčik**  
**štátny tajomník**  
**Ministerstva školstva**  
**vedy, výskumu a športu**  
**SR**



**Uvod**



- KPMG bolo požiadané v tejto fáze projektu o komplexné zhodnotenie predloženého projektu rozdelenia NFŠ a doterajších aktivít projektu vo všetkých oblastiach tzv. hĺbková správa - due diligence pri splnení nasledovných cieľov:
  - i. dodržanie časových limitov, ktorých nespĺnenie by ohrozilo výstavbu a samotný projekt s cieľom ukončenia výstavby najneskôr d o 31. decembra 2017,
  - ii. Posúdenie oddeliteľnosti oboch častí projektu a prevodu doteraz získaných povolení,
  - iii. Identifikácia a návrh na minimalizácie finančných rizík z titulu prevodu projektu na štát,
  - iv. Posúdenie navrhovaného rozdelenia projektu zo strany GGD a identifikácia rizikových oblastí rozdelenia,
  - v. Posúdenie návrhu prerozdelenia doterajších nákladov medzi nekomerčnú a komerčnú časť a návrh úprav tohto návrhu, a
  - vi. Popis krokov nutných na zmiernenie rizík pri implementácii schváleného postupu.
- Samotný návrh rozdelenia na komerčnú a nekomerčnú časť pripravila NFŠ, a.s., súčasný vlastník projektu NFŠ s jej jediným akcionárom spoločnosti a spolu s poradcom E&Y. Východiskom KPMG bol návrh NFŠ a táto správa sa venuje komentáru a navrhovaným úpravám vý hradne samotného návrhu NFŠ.
- Návrh alokácie aktív medzi komerčnú a nekomerčnú časť nepripravovalo KPMG ani jeho úlohou nebolo radiť v tomto zmysle. Venujeme sa len častiam, kde dochádza k presahom medzi komerčnou a nekomerčnou časťou.
- Úlohou KPMG osobitne nebolo:
  - i. Vykonanie akejkoľvek technickej a stavebnej preverky stavebných a/alebo prípravných prác projektu. Pre tento účel je potrebné angažovať ďalších poradcov,
  - ii. Zastrešovať, analyzovať alebo inak dohliadať na prebiehajúce VO, alebo komentovať jeho výhodnosť z ekonomickej stránky alebo súlad s platnou legislatívou,
  - iii. Analyzovať predpokladaný rozpočet na výstavbu, a zhodnotenie cost-benefit analýzy projektu
  - iv. Hodnotiť potrebu a výšky vyvolaných investícií
  - v. Vykonať forenzné skúmanie dodávateľov a poskytovateľov financovania
  - vi. Vykonať štatutárny audit účtovnej závierky NFŠ.

### Zdroje použitých informácií

- Pre vypracovanie tejto správy sme použili podklady a informácie poskytnuté manažmentom Spoločnosti ako aj informácie poskytnuté Ministerstvom.
- Použité informácie obsahovali predovšetkým:
  - Finančné výkazy Spoločnosti k 31. augustu 2015 a podporné účtovné podklady Spoločnosti,
  - Sumár deklarovaných nákladov na obstaranie dlhodobého majetku (náklady kapitalizované Spoločnosťou NFŠ deklarované ako náklady doteraz vynaložené na realizáciu Projektu),
  - Predbežný návrh NFŠ na prerozdelenie nákladov na obstaranie medzi komerčnú a nekomerčnú časť Projektu,
  - Projekt rozdelenia, predbežný term sheet Zmluvy o kúpe akcií v NewCo2, Prenájme národného futbalového štadióna, Zmluvy o spolupráci medzi NewCol a NewCo2,
  - Zmluva o developerskej činnosti s GGD vrátane dodatkov, Zmluva o dielo so spoločnosťou EXPO LINE, s.r.o. na projektové práce vrátane dodatkov, Zmluva o dielo na výkopové práce so spoločnosťou EBA, s.r.o., Zmluva o dielo so spoločnosťou Basler&Hoffmann Slovakia s.r.o. na vypracovanie urbanisticko-hmotovej štúdie, zmluva o dielo so spoločnosťou Igor Palčo s.r.o. na projektové práce, zmluva o dielo na výkon developerskej činnosti so spoločnosťou JTRE,
  - Zmluva o prenájme pozemku č. 08-83-0602-14-00 a č. 08-83-1084-07-00 vrátane dodatkov č. 1 a 2., Zmluva o nájme pozemku č. 08-880820-14-00,
  - Podklady k verejnému obstarávaniu na Výstavbu športovej infraštruktúry Národného futbalového štadióna,
  - Podklady k projektu rozdelenia a návrh rozdelenia súvahy Spoločnosti,
  - Stretnutia s manažmentom Spoločnosti, E&Y alebo Ministerstvom, ktoré sa konali 6. októbra 2015, 8. októbra 2015, 9. októbra 2015, 14. októbra 2015, 21. októbra 2015, 22. októbra 2015,
  - Dodávateľské faktúry od roku 2008 do roku 2015,
  - Uzavreté aktívne a neaktívne zmluvy s dodávateľmi od roku 2008 do roku 2015,
  - Zmluvy o postúpení pohľadávok a novácii záväzkov,
  - Odhad rozpočtu komerčnej a nekomerčnej časti,
  - Územné rozhodnutie č.ÚKaSP-2009/1566/R/FME právoplatné zo dňa 11.02.2010, Územné rozhodnutie č. ÚKaSP- 2011/2012/2383/HAK/28 právoplatné zo dňa 24.09.2012, Stavebné povolenie č.ÚKaSP2013/93/Vim- 27 právoplatné zo dňa 17.04.2013 pre SO 001 Príprava územia a staveniska, Stavebné povolenie č. ÚKaSP2013/573/Vim- 44 právoplatné zo dňa 13.06.2013 pre hlavné stavebné objekty.



**Kontext**

Vláda Slovenskej republiky v máji 2015 deklarovala strategický záujem na vybudovaní národného futbalového štadióna. Projekt národného futbalového štadióna je v súčasnosti realizovaný prostredníctvom spoločnosti Národný futbalový štadión, a.s., ktorá je v 100% vlastníctve ŠK Slovan Bratislava futbal a.s., ktorý je súčasťou skupiny Grafobal.

- Na základe verejného obstarávania bolo dňa 23. júla 2015 KPMG vybrané za „poskytovateľa audítorských služieb a poradenstva na podporu projektu Národný futbalový štadión pre MŠVVaŠ SR“. KPMG od 7. augusta 2015 realizuje činnosti poskytovania poradenstva, ktorého súčasťou je aj zhodnotenie súčasného stavu a doterajších aktivít projektu NFŠ, tzv. due diligence.

**Transakcia**

- Spoločnosť spolu so svojim poradcom E&Y navrhuje rozdelenie NFŠ na dve samostatné spoločnosti - komerčnú a nekomerčnú časť. Komerčná časť, naďalej vo vlastníctve skupiny Grafobal bude vlastníť a zabezpečovať zhotovenie administratívnej budovy (SO 004) a polyfunkčného objektu, skladajúceho sa z obchodných priestorov a 314 bytov (SO 005 od úrovne 6 m, t.j. na úrovni plata a vyššie). Nekomerčná časť bude na základe NFŠ vlastníť a zabezpečovať zhotovenie objektu Národného Futbalového Štadióna (SO 003), občianskej vybavenosti (SO 005 do úrovne 6 m, t.j. pod úrovňou plata). Po rozdelení NFŠ, a.s. prechádzajú na nástupnícke spoločnosti spoločne a nerozdielne všetky práva, povinnosti a zmluvné vzťahy. Vzťahy medzi komerčnou a nekomerčnou časťou budú upravené v Zmluve o spolupráci.
- Pri rozdelení na seba komerčnú (NewCo1) a nekomerčnú (NewCo2) spoločnosť prevezmú záväzky súvisiace s doterajšími nákladmi rozvoja projektu NFŠ vo forme záväzku voči skupine Grafobal. Na základe návrhu štát odkúpi 100% akcií v nekomerčnej spoločnosti za sumu 1 euro. NewCo2 uzatvorí zmluvu o nájme Národného Futbalového Štadióna. Nájomné za štadión sa bude započítavať so záväzkami, ktoré bude mať NewCo2 voči spoločnostiam zo skupiny Grafobal.

**Výška a alokácia historických nákladov**

- Výška záväzkov, ktoré na seba nástupnícke spoločnosti prevezmú je odvodená od výšky nákladov, ktoré v NFŠ vznikli do momentu rozdelenia a spôsobu rozdelenia nákladov na prípravu projektu medzi NewCo1 a NewCo2.

**Výška nákladov NFŠ na Projekt**

- Pôvodný návrh:** K 31.8.2015 je hodnota kapitalizovaných nákladov na úrovni 8.3 mil. EUR, z čoho najvýznamnejšie náklady predstavujú náklady na projektové činnosti 2.5 mil. EUR, developerskú činnosť 1.6 mil. EUR, stavebnú činnosť - búracie a výkopové práce 1.6 mil. EUR a úrokové náklady, dane a prevádzkové náklady 2.1 mil. EUR a ostatné 0.5 mil. EUR. **Viac na str. 27.**

- Odporúčanie:** Na základe analýzy historických nákladov sme náklady vo výške 7.0 mil. EUR zahrnuli do projektu rozdelenia, teda nákladov, ktoré by mali vstupovať do kalkulácie prerozdelenia. Zvyšné náklady vo výške 1.3 mil. EUR sme z vecných a časových dôvodov nezahrnuli do výpočtu záväzkov, ktoré by vcelku alebo čiastočne mala po rozdelení prevziať nekomerčná časť projektu (NewCo2) a považujeme ich za náklady, ktoré by mala v plnej miere na seba prevziať komerčná časť (NewCo1). **Viac na str. 27.** Výšku budúcich nákladov, ktoré budú vzniknúť od 31.8.2015 do dňa rozdelenia, ktoré budú zahrnuté do výpočtu záväzku v NewCo2, navrhujeme kvantifikovať a potvrdiť ako súčasť uzatváracieho auditu ku dňu rozdelenia. Ilustratívny výpočet budúcich nákladov pri použití predpokladu 31.12.2015 ako dňa rozdelenia sa nachádza na strane 28.

**Alokácia nákladov medzi NewCo1 a NewCo2**

- Historické náklady sa podľa návrhu NFŠ rozdeľujú medzi NewCo1 a NewCo2 na základe príslušnosti s komerčnou alebo nekomerčnou časťou NFŠ. V prípade ak je možné určiť príslušnosť nákladu sú tieto alokované priamo na jednotlivé časti v plnej výške. Tam kde náklady nebolo možné jednoznačne rozdeliť je použitý alokačný kľúč, ktorý GGD navrhlo v pomere 78:22, teda 78% na nekomerčnú a 22% na komerčnú časť na základe podlahovej plochy budúcich stavebných objektov. NFŠ navrhuje aby z celkovej výšky 8.3 mil. EUR bolo 6.9 mil. EUR (81 %) alokovaných na nekomerčnú časť projektu z toho 3.3 mil. EUR priamou alokáciou a 3.6 mil. EUR prostredníctvom alokačného kľúča 78:22.
- Odporúčanie:** Návrh, aby nekomerčná časť prevzala časť nákladov považujeme za opodstatnený, keďže akcionár skutočne preinvestoval finančné prostriedky na to, aby sa projekt dostal do súčasného štádia. Zároveň však navrhujeme pri alokácii vychádzať z **i) hodnoty zahrnutých nákladov pre projekt rozdelenia** a zväžiť **ii) nárast participácie komerčnej časti na spoločných nákladoch**, vzhľadom na skutočnosť, že výstavba národného futbalového štadióna vytvorí podmienky pre existenciu komerčného subjektu. Preto na nealokované náklady navrhujeme zväžiť aj iný kľúč napr. podľa odhadovaných rozpočtových nákladov (67:33). Keďže v tomto prípade ide o komerčnú otázku negociácie oboch strán, pripravili sme ilustratívny výpočet alternatívy.

### Výška a alokácia historických nákladov (pokrač.)

#### Sumár rozdelenia nákladov

- Na základe našej analýzy nákladov sme navrhli nasledovné úpravy rozdelenia nákladov medzi komerčnú a nekomerčnú časť projektu:
- Z celkovej výšky nákladov 8.3 mil. EUR, z čoho:
  - Priamou alokáciou 3.4 mil. EUR, z čoho komerčná časť 1.7 mil. EUR a nekomerčná časť 1.7 mil. EUR
  - Nepriamou alokáciou 4.9 mil. EUR z čoho v
    - Komerčná časť 1.6 mil. EUR a nekomerčná časť 3.3 mil. EUR.
- Sumárny prehľad alternatív sa nachádza v tabuľke oproti.
- Odhadované budúce náklady ktoré vzniknú medzi 1.9.2015 do 31.12.2015 (ilustratívny dátum rozdelenia) dosahujú na základe uzatvorených zmlúv 0.7 mil. EUR **Viac na str. 28.**
  - Odporúčanie:** Schváliť návrh a poverenie negotačného tímu na negociáciu rozdelenia nákladov s protistranou.

Porovnanie alternatív rozdelenia nákladov

mil. EUR	Priamo	Pomerne	Celkom KČ NČ		Porovnanie s návrhom GGD KČ NČ	
	KČNČ	KČ NČ				
Návrh GGD	0.43.3	1.0 3.6	1.5	6.9		
Alternativa (67:33)	1.71.7	1.6 3.3	3.4	5.0	1.9	(1.9)

### Investičné náklady

- Budúce investičné náklady nekomerčnej časti odhadol NFŠ maximálne vo výške 68 mil. EUR (finálna hodnota bude známa na základe verejného obstarávania). Prebiehajúce VO2 v nekomerčnej časti je v hodnote 45 mil. EUR a týka sa hrubej stavby národného futbalového štadióna, na ktorý budú nadväzovať VO3 na technické vybavenie štadióna a VO4 na dokončenie objektu občianskej vybavenosti, ktorá by v budúcnosti mohla slúžiť napr. ako Národné olympijské centrum. **Viac na str. 34.**

#### Zdieľaná infraštruktúra, vyvolané investície, iné podstatné pokrývajúce sa činnosti a aktíva

- Vyvolané investície:** V súvislosti s výstavbou NFŠ vznikajú vyvolané investície, nachádzajúce sa mimo areál NFŠ, v hodnote 1.5 mil. EUR ktoré pri súčasnom rozdelení investičných nákladov znáša v plnej miere NewCo2. **Viac na str. 33.**
  - Odporúčanie:** Navrhujeme aby došlo k spolupráci NewCo1 na vyvolaných investíciách NewCo2.
- Zdieľaná infraštruktúra:** V jednotlivých častiach projektu bola identifikovaná zdieľaná infraštruktúra, ktorá by mala byť vystavaná jednou stranou no používanie bude vyžadované oboma stranami. NFŠ identifikovalo celkom 26 objektov zdieľanej infraštruktúry, z ktorých 7 v predpokladanej investičnej hodnote 2.5 mil. EUR v komerčnej časti a 19 objektov v hodnote 2.0 mil EUR v nekomerčnej časti. **Viac na strane 32.**
  - Odporúčanie:** Navrhujeme aby investičné a budúce prevádzkové náklady ako aj právny a užívateľský vzťah k tejto infraštruktúre bol zhodnotený a dohodnutý v kooperačných zmluvách s nekomerčnou časťou pred samotným rozdelením a prevzatím projektu.
- Fyzické napojenia komerčnej a nekomerčnej časti:** Vzhľadom na skutočnosť, že existujú fyzické prepojenia medzi časťami patriacimi pod komerčnú a nekomerčnú časť, považujeme za opodstatnené preskúmať vzájomný vplyv takýchto napojení na investičné náklady jednotlivých častí, ktoré z daných prepojení vznikajú. Za podstatné považujeme najmä umiestnenie polyfunkčného objektu s bytmi komerčnej časti na základoch a plate vybudovanými nekomerčnou časťou, ako aj ukotvenie strechy štadióna na administratívnej budove postavennej komerčnou časťou.
  - Odporúčanie:** Navrhujeme pripraviť technické stanovisko, ktoré určí výšku dodatočných nákladov a ich spravodlivé rozdelenie medzi časti (najmä zakladania a stavby a iných stavebnotechnických nákladov), ktoré nekomerčná časť vynaloží v súvislosti s výstavbou objektov komerčnej časti. **Viac na str. 31.**

Investičné  
náklady  
(pokrač.)

**Investičné náklady energetického hospodárstva:** Návrh projektu počíta s výstavbou kogeneračnej jednotky na výrobu elektrickej energie a tepla, ktorá je dimenzovaná na celý projekt včítane nekomerčnej časti ako aj predaj do siete. Na základe diskusií s GGD rozumieme, že v prípade aplikovania alternatívneho riešenia s použitím diesel agregátov s výrobou pre účely štadiónu a napojenia na dodatočný odber z verejnej siete je možné dosiahnuť úsporu investičných nákladov o 3.1 mil. EUR.

- **Odporúčanie:** Táto alternatíva by mala byť ďalej analyzovaná s cieľom minimalizovať nutné investície a v prípade pozitívneho stanoviska zabezpečiť úpravu vo VO. **Viac na str. 35.**

- **Dodatočné náklady na dostavbu objektu občianskej vybavenosti** - náklady na dokončenie časti stavby štadióna (v súčasnosti definované ako nákupná pasáž), ktoré sa nachádza pod úrovňou plata v SO 005 NFS v súčasnosti nie je zahrnuté VO2 a VO3 (s výnimkou hrubej stavby) a teda ani v rozpočte stavby. Predbežné dodatočné náklady odhaduje NFS/GGD na úrovni 3.5 mil. EUR.

- **Odporúčanie:** V spolupráci s technickým poradcom definovať presný účel využitia časti a zahrnutie realizácie do VO. **Viac na str. 34.**

- **Parkovacie plochy:** Súčasťou objektu Národného Futbalového Štadióna (SO 003) je aj suterén s 994 parkovacími miestami. Pre účely stavebného povolenia NFS deklaroval požadovaných 1,635 parkovacích miest. Rozdiel medzi požiadavkou a počtom vlastných parkovacích miest bol na základe vyjadrenia GGD zabezpečený formou budúceho prenájmu parkovania v okolí NFS. Požiadavky na parkovanie podľa štandardov UEFA (150 VIP parkovacích miest a priestory pre technické a TV vozy) sú tiež naplnené. Na základe informácie od GGD, pre potreby komerčnej časti bude požadovať dlhodobý prenájom približne 500 miest.

- **Odporúčanie:** Navrhujeme aby v ďalšej fáze bolo technickým expertom potvrdené, že štadión bude disponovať postačujúcou kapacitou parkovania bežnou pre podobné stavby aj v prípade naplnenia potreby zo strany komerčnej časti. Navrhujeme ďalej vstúpiť do rokovaní o komerčných a zmluvných podmienkach prenájmu za komerčne bežných podmienok **Viac na str. 36.**

Komerčné  
podmienky  
kľúčových  
zmlúv

- Pri realizácii rozdelenia NFS budú medzi uzatvorené kľúčové zmluvy súvisiace s prevádzkou NFS v budúcnosti okrem iných patriť: i) Zmluva o rozdelení ii) Zmluva o kúpe obchodného podielu v New Co 2 spolu s garančnými zmluvami týkajúcimi sa minulých záväzkov, iii) zmluva o úvere a vysporiadaní záväzku z titulu rozdelenia iv) Zmluva o spolupráci medzi NewCo1 a NewCo2, ktorá určuje využívanie a práva k zdieľanej infraštruktúre, súčinnosť oboch strán pri výstavbe a prevádzke, prenájme parkovacích miest, a ďalšie; v) Nájomná zmluva o prenájme Národného Futbalového Štadióna a iné. V priebehu procesu sme obdržali prvé návrhy niektorých zmlúv.

- **Odporúčanie:** Keďže ide o komplexnú tému vyžadujúcu si dôkladnú právno-technickú prípravu pred rokovaním o zmluvách navrhujeme zostaviť tím, ktorého úlohou bude pripraviť a rokovať o detailných podmienkach zmlúv s cieľom zakomponovať zmeny a dohodnúť finálne znenie pred samotným rozdelením spoločnosti NFS a prevzatím záväzku za časť dohodnutých historických nákladov zo strany štátu.

- Zmluvu o spolupráci bude potrebné v ďalšej fáze detailizovať, aby pokrývala všetku existujúcu spoločnú infraštruktúru a oblasti budúcej spolupráce ale aj súčinnosť počas výstavby, keďže jednotlivé objekty oboch častí sú na sebe závislé a bez súčinnosti oboch strán nebude možné projekt štadióna (ani komerčnej časti) dokončiť tak ako je navrhnutý. Komerčné podmienky obsiahnuté v návrhu nájomnej zmluvy predstavujú prvotný návrh, ku ktorému protistrana očakáva pripomienky. Podmienky nájomnej zmluvy by mali vychádzať zo štandardov obdobných zmlúv v Európe.

- Spoločnosť GGD má uzavretú platnú zmluvu o developerskej činnosti, podľa ktorej by mala vykonávať činnosť developera na celý projekt včítane komerčnej a nekomerčnej časti do kolaudácie stavby.

- **Odporúčanie:** Navrhujeme, aby počas prevzatia projektu bol zvážené obstaranie nového subjektu, ktorý zabezpečí developersky dostavbu štadióna s cieľom oddeliť zodpovednosť za komerčnú a nekomerčnú časť a zabezpečenie nezávislosti zodpovednosti za stavbu oboch častí. Zároveň navrhujeme v takom prípade uzavrieť dohodu o ukončení zmluvy bez sankcií a dodatočných nákladov pre nekomerčnú časť.

**Prenájom pozemkov od Hlavného mesta SR Bratislava**

NFŠ má uzatvorené tri nájomné zmluvy s Hlavným mestom SR Bratislava. Z toho dve na dobu určitú do 12.2.2058: i) prenájom 54,414 m<sup>2</sup> pre účely národného futbalového štadióna s ročnou výškou nájomného 33.19 EUR (08-83-1084-07-00), ii) prenájom 3,031 m<sup>2</sup> pre pod komerčnými časťami - administratívna budova a polyfunkčný objekt s ročnou výškou nájomného 48 tis. EUR (do kolaudácie) resp. 51 tis. EUR (po kolaudácii) (08-88-0820-14-00). Treťou zmluvou je prenájom 3,370 m<sup>2</sup> ulice Bajkalská za komerčných podmienok od 1.1.2016 do kolaudácie s ročnou cenou 54 tis. EUR (08-83-0602-14-00). Prvé dva nájomné vzťahy prechádzajú z ekonomického hľadiska za jednotlivými časťami, teda komerčnou a nekomerčnou časťou, náklady tretej zmluvy navrhuje GGD rozdeliť podľa alokačného kľúča. Navrhujeme, aby sa na tento náklad použil finálne dohodnutý alokačný kľúč.

- Nájomné zmluvy aj keď sú rozdelené na komerčne a nekomerčne využívaný pozemok sú na seba naviazané ako celok a v prípade neplnenia zmluvy jednou stranou (napríklad Komerčnou časťou) môže byť ovplyvnená aj platnosť druhej (Nekomerčnej časti alebo opačne). **Viac na str. 22.**
  - **Odporúčanie:** Keďže platnosť nájomnej zmluvy je kriticky dôležitým predpokladom prevádzkovania štadiónu, pričom platnosť bude závislá aj na plnení povinností z nájomnej zmluvy treťou stranou (komerčnou časťou bez vplyvu štátu) je potrebné zohľadniť toto riziko pri rokovaní o spolupráci a rokovať o adekvátnom uistení s cieľom minimalizovať toto riziko. Za týmto účelom odporúčame vykonať detailnú právnu analýzu možnosti postupu a úprav v zmluve o spolupráci, prípadne iných zmluvách.

**Vlastné imanie**

- Rozdelením NFŠ, a.s. na dve nástupnícke spoločnosti dôjde k rozdeleniu a preceneniu aktív, pasív a vlastného imania na dve samostatné nástupnícke spoločnosti. Podľa návrhu GGD by na každú spoločnosť mali prejsť aktíva (najmä kapitalizované náklady) patriace jednotlivým časťam a záväzok voči skupine Grafobal vo výške uznaných alokovaných nákladov. Návrh GGD predpokladá, že na NewCo 2 (nekomerčnú časť) bude alokované negatívne vlastné imanie vo výške 535 tis. EUR (spôsobené alokáciou časti historickej straty ktorá prevyšuje preceňovací rozdiel).
  - **Odporúčanie:** Kvôli právne obchodným rizikám spojeným s rizikom predĺženia neodporúčame prebrať spoločnosť, ktorá bude po rozdelení mať negatívne vlastné imanie. Navrhujeme, aby NFŠ pred samotným rozdelením kapitalizovala časť historických nákladov do vlastného imania a na NewCo 2 bola alokovaná minimálna zákonom požadovaná kladná úroveň základného imania.

**Záruka za historické záväzky NFŠ, a.s.**

- Rozdelením NFŠ, a.s. na dva samostatné právne subjekty zároveň zaniká pôvodná NFŠ, a.s. Každá z nástupníckych spoločností je povinná plniť všetky príslušné povinnosti (známe aj neznáme) spoločne a nerozdielne. Veritelia môžu požadovať plnenie všetkých záväzkov (finančných, daňových, atď.) od ktorejkoľvek nástupníckej spoločnosti bez ohľadu na príslušnosť záväzku ku komerčnej alebo nekomerčnej časti.
  - **Odporúčanie:** Keďže predpokladom je, že štát prostredníctvom NewCo2 by mal na seba prevziať výhradne známe záväzky pri rozdelení, bude nutné definovať mechanizmus odškodnenia zo strany Grafobal, ktorým štát buď odškodní za akékoľvek straty a záväzky, ktoré mu vzniknú v súvislosti s historickými aktivitami NFŠ, napríklad: mimosúvahové financovanie, ručenia voči tretím stranám, vydané zmenky, pokuty, penále, záväzky plynúce zo zmlúv, daňové a iné verejné záväzky.
- Navrhujeme preto rokovať a implementovať v zmluvnej dokumentácii o mechanizmus ochrany včítane vyhlásení a záruk, sľubu odškodnenia, zmluvných pokút v prospech NewCo 2. Zároveň by mal byť dohodnutý mechanizmus finančnej garancie zabezpečujúci úhradu takýchto nárokov v požadujúcej miere ak takáto udalosť v budúcnosti nastane. Detailný mechanizmus ochrany by mal byť súčasťou transakčnej dokumentácie a dohodnutý pred samotným rozdelením spoločnosti NFŠ, a.s.

**Daňové zistenia**

Daňové priznania NFŠ za roky 2009 až 2014 neboli predmetom daňovej kontroly (okrem kontroly zameranej na DPH za zdaňovacie obdobie Február 2009). Zároveň, v súčasnosti v NFŠ podľa nám poskytnutých informácií neprebiehajú žiadne daňové kontroly. K 14. októbru 2015 správca dane z príjmov neviduje žiadne nedoplatky na daniach zo strany NFŠ, avšak z dôvodu otvorených zdaňovacích období, ktoré v budúcnosti ešte budú môcť byť podrobené daňovej kontrole.

- Vzhľadom na plánované aktivity nekomerčnej časti sme porozumeli, že v budúcnosti nebude nekomerčná časť generovať zisk. Z tohto dôvodu predpokladáme, že nekomerčná časť nebude dosahovať ani kladný základ dane, a preto zistené daňové riziká nepovažujeme za materiálne.
  - **Odporúčanie:** V kúpnej zmluve od predávajúceho požadovať daňové garancie.

**Vlastníctvo akcií NFŠ spoločnosťou ŠK Slovan Bratislava**

Z analýzy zmlúv o prevode akciových podielov vyplynulo, že 100 % vlastníkom akciového podielu v NFŠ, je spoločnosť ŠK Slovan Bratislava futbal, a.s., ktorá nadobudla 900 ks. akcií od spoločnosti AMAURY MANAGEMENT LIMITED. Na základe zmluvy o prevode cenných papierov je 900 ks akcií splácaných ročne sumou 1.000.000,- eur až do roku 2017.

V dôsledku neuhradenia kúpnej ceny akcií by predávajúci mohol odstúpiť od zmluvy, v dôsledku čoho by si zmluvné strany museli plnenia vrátiť.

- **Odporúčanie:** Zaviazat' NFŠ uhradiť zostávajúcu kúpnu cenu pred realizáciou projektu Rozdelenia

**Za výrub stromov uložená povinnosť úhrady 199.315,47 EUR najneskôr do 31.03.2015**

Spoločnosť uskutočnila výrub stromov - rozhodnutie Mestskej časti Bratislava- Nové Mesto č.k. STAR- 179/Zm/2014/AKM, ŽPaÚP- 1660/2013/AKM zo dňa 04.02.2014

NFŠ má záujem preniesť platbu na Hlavné mesto SR Bratislavu, ich stanovisko však považujeme za prísne účelové. Vzhľadom na právoplatnosť rozhodnutia hrozí možnosť exekúcie.

- **Odporúčanie:** Zaplatiť sumu určenú rozhodnutím a následne toto rozporovať, ak bude záujem zo strany komerčnej a nekomerčnej časti
- Preskúmať či bolo nevyhnutné stromy vyrúbať podľa projektu vypracovaného projektantom, ak áno, rozdeliť platby podľa kľúča na komerčnú a nekomerčnú časť.

**Zmluva o dielo-projekt s EXPO LINE, s.r.o.**

- EXPO LINE, s.r.o. sa zaviazal objednávateľovi NFŠ na vypracovať architektonickú štúdiu, ako aj ďalšie činnosti v zmysle zmluvy. Dodatok č. 3 k zmluve nebol uzavretý na základe verejného obstarávania, je možné zväziť jeho uskutočnenie alebo prevzatie uzavretého dodatku č. 3 akceptovať vzhľadom na kontinuitu zmluvy.

- **Odporúčanie:** Dopracovať do textu zmluvy súhlasy autora potrebné na vykonanie architektonických zmien diela a doplnenie projektu.

**Zmluva o spolupráci**

- Tribúna bude stavebne súčasťou administratívnej budovy, bude potrebné toto v zmluve o spolupráci alt. zmluve o dielo vyšpecifikovať a stavebne, dizajnovu a funkčne skoordinať.

- **Odporúčanie:** Do zmluvy o spolupráci zapracovať povinnosti NewCo1 pri výstavbe administratívnej budovy v časti štadióna dizajnovu, funkčne a materiálno zosúladiť časť tribúny pri administratívnej časti so zvyškom štadiónu, resp. povinnosť newCo1 zadať výstavbu rovnakej spoločnosti, ktorá zabezpečí výstavbu štadióna.

**Zmluva o zabezpečení reklamy s Národné tenisové centrum, a.s.**

Národné tenisové centrum, a.s. poskytuje na základe zmluvy spoločnosti NFŠ reklamný priestor. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, od 12.4.2012 do 31.12.2021, cena 40.000,- EUR/ročne.

- **Odporúčanie:** Keďže neexistuje komerčný dôvod prečo by uvedená zmluva bola potrebná pre účely NewCo2, previesť na NewCo1. Súvisiace vyhlásenie v transakčnej dokumentácii.

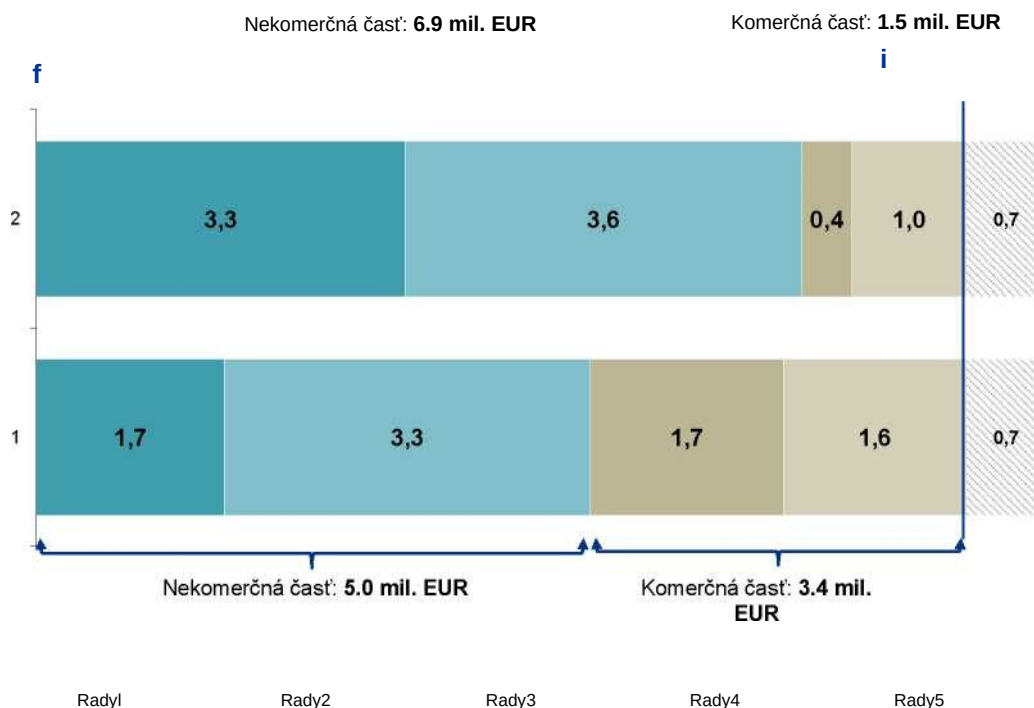
### Odhadovaný časový harmonogram

	November 2015					December 2015					Januar 2016				Februar 2016							
Činnosť	2-6.11	9-13.11	16-20.11	23-27.11	31-4.12	7-11.12	14-18.12	21-25.12	29.12.-1.1.					4.-8.1.	11.-15.1.	18.-22.1.	25.-29.1.	1.-5.2.	8.-12.2.	15.-19.2.	22.-26.2.	
Správa z due diligence																						
Príprava odborných posudkov:																						
Štúdia uskutočniteľnosti																						
Posudok statika																						
Posudok k energetickej časti																						
Posudok k parkovacej situácii																						
Precenenie hodnoty majetku a záväzkov																						
Zmluvné rokovania																						
Rokovanie o rozdelení nákladov a vyvolaných investícií																						
Rokovanie transakčnej dokumentácie a)																						
Zmluva o developerskej činnosti GGD, financovaní																						
Rozhodný deň																						29.2.2016
Uzavretie účtovných kníh zanikajúcich spoločností, vyhotovenie účtovnej závierky NFŠ, a.s.																						26.2.2016

Pozn.: a) Kúpna zmluva, Zmluva o spolupráci, Prenájom Národného Futbalového Štadióna, Projekt rozdelenia, Zabezpečovacie zmluvy Zdroj: Analýza KPMG

- Odhadovaný časový harmonogram vychádzajúci z predpokladu potreby realizácie verejných obstarávaní na technických poradcov.
- Vzhľadom na množstvo komerčno-právnych vzťahov ktoré bude potrebné dojednať v súvislosti s projektom Rozdelenia, očakávame že rozhodný deň nenastane skôr ako v roku 2016.

### Znázornenie alternatív rozdelenia historických nákladov 8.3 mil. EUR a)



Na základe alokačného kľúča sa rozdeľujú sa len spoločné náklady.

Pozn: Alternatívny scenár je počítaný na základe upravenej výšky nákladov pre účely nekomerčnej časti

#### Výška nákladov

- Podľa návrhu GGD všetky historické a budúce náklady (do dňa rozdelenia) sa budú v zmysle navrhovaného projektu rozdelenia deliť medzi nástupnícke spoločnosti: komerčná (NewCo1) a nekomerčná (NewCo2).
- Hodnota nákladov k 31.8.2015, ktoré sú predmetom rozdelenia je 8.3 mil. EUR.

#### Rozdelenie historických nákladov

- Podľa návrhu GGD by na nekomerčnú časť malo prejsť 6.9 mil. EUR historických nákladov, z čoho 3.3 mil. EUR predstavuje priama alokácia. Zvyšné náklady 4.6 mil. EUR z celkových historických nákladov sa rozdeľuje na základe kľúča 78:22, čo predstavuje 3.6 mil. EUR pre nekomerčnú časť.
- Na základe našej analýzy sme pre účely výpočtu historických nákladov alokovateľných na nekomerčnú časť znížili náklady o 1.3 mil. EUR. Uvedená suma znamená nárast priamej alokácie pre komerčnú časť.
- Po úpravách predstavuje priama alokácia na nekomerčnú časť 1.7 mil. EUR. Spoločné náklady vo výške 4.9 mil. EUR sa delia na základe alokačného kľúča.
- Pre účely porovnania sme pripravili kalkuláciu rozdelenia spoločných nákladov 4.9 mil. EUR za použitia pomeru, ktorý približne zodpovedá očakávaným stavebným nákladom komerčnej a nekomerčnej časti (66:34; nekomerčná:komerčná).
  - Pomer k výške stavebných nákladov sa v praxi často používa ako ukazovateľ pri stanovovaní odmien za vykonané práce. Je to tiež prístup pri hodnotení výšky vybraných nákladov v tejto Správe.
- Celková výška nákladov nekomerčnej časti, vychádzajúc z upravenej hodnoty nákladov a alternatívneho alokačného kľúča predstavuje 5.0 mil. EUR.
- Je však možné aj akékoľvek iné delenie, ktoré vzíde zo vzájomnej dohody.
- V uvedenom rozdelení nie sú zahrnuté budúce náklady, ktoré by v zmysle návrhu GGD mali byť tiež predmetom rozdelenia.

# Základný popis projektu





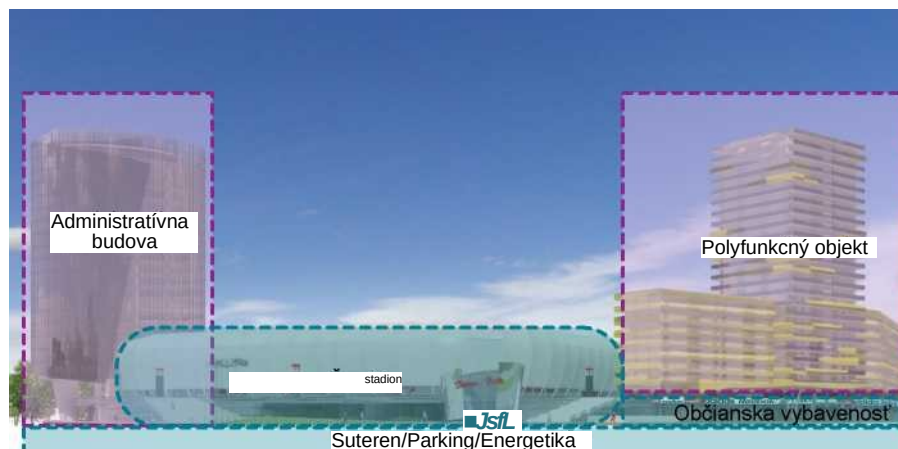
V máji 2015 Vláda SR deklarovala strategický záujem na dobudovanie Národného futbalového štadióna.

Projekt Národného futbalového štadióna je v súčasnosti v 100% vlastníctve spoločnosti ŠK Slovan Bratislava futbal, a.s., ktorá je súčasťou skupiny Grafobal.

Na základe verejného obstarávania bola dňa 23.7.2015 vybraná spoločnosť KPMG za poskytovateľa auditu a poradenstva na podporu projektu NFŠ.

Súčasťou návrhu GGD je rozdelenie NFŠ na dve samostatné spoločnosti: - komerčnú a nekomerčnú. Komerčná zostane vo vlastníctve skupiny Grafobal a bude rozvíjať a prevádzkovať administratívnu budovu a polyfunkčný objekt s bytmi. Štát momentálne zvažuje, že prevezme 100% podiel v nekomerčnej časti, ktorej súčasťou bude objekt národného futbalového štadióna, suterén s parkovacími priestormi a objekt slúžiaci na občiansku vybavenosť.

Cieľom je kolaudácia oboch častí NFŠ do 31.12.2017.



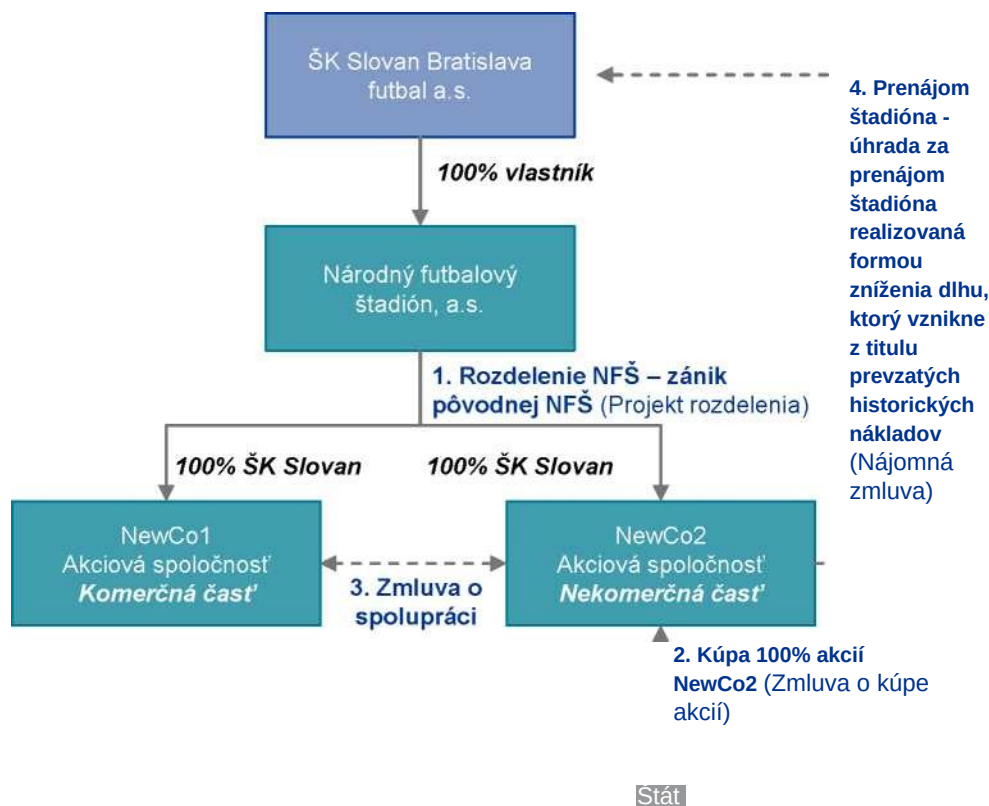
	Komerčná časť	Nekomerčná časť
<b>Vlastník</b>	100% ŠK Slovan Bratislava futbal, a.s. (Skupina Grafobal)	100% štát
<b>Kľúčový majetok vo vlastníctve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Administratívna budova (17,700 m<sup>2</sup>);</li> <li>■ Polyfunkčný objekt skladajúci sa z obchodných priestorov a 314 bytov</li> <li>■ Časť zdieľanej infraštruktúry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Štadión so zázemím (22,300 miest na sedenie);</li> <li>■ Suterén (994 parkovacích miest);</li> <li>■ Občianska vybavenosť (14,419 m<sup>2</sup>);</li> <li>■ Energetika</li> <li>■ Časť zdieľanej infraštruktúry</li> </ul>
<b>Odhadované stavebné náklady</b>	30.7 mil. EUR	68 mil. EUR
<b>Nájom pozemkov</b>	€16 resp. €17/m <sup>2</sup> /rok	€33/rok
<b>Termín plánovanej kolaudácie</b>	31.12.2017	31.12.2017

Súčasťou navrhovanej transakcie sú 4 kľúčové zmluvy:

1. Návrh projektu rozdelenia spoločnosti NFŠ, ktorou dôjde k rozdeleniu NFŠ na komerčnú a nekomerčnú časť. Súčasťou je aj výška záväzkov, ktoré prechádzajú na jednotlivé spoločnosti.
2. Návrh zmluvy o kúpe akcií v NewCo2 (SPA), ktorá určuje cenu za nadobudnutie akcií 1 EUR a najmä záruky a vyhlásenia predávajúceho voči nadobúdateľovi. Návrh zmluvy o spolupráci medzi NewCo1 a NewCo2.
3. Zmluva o spolupráci, ktorou sa upravujú práva a povinnosti zmluvných strán pri výstavbe a prevádzkovaní národného futbalového štadióna a komerčných častí.

4. Nájomná zmluva o prenájme futbalového

### Štruktúra transakcie



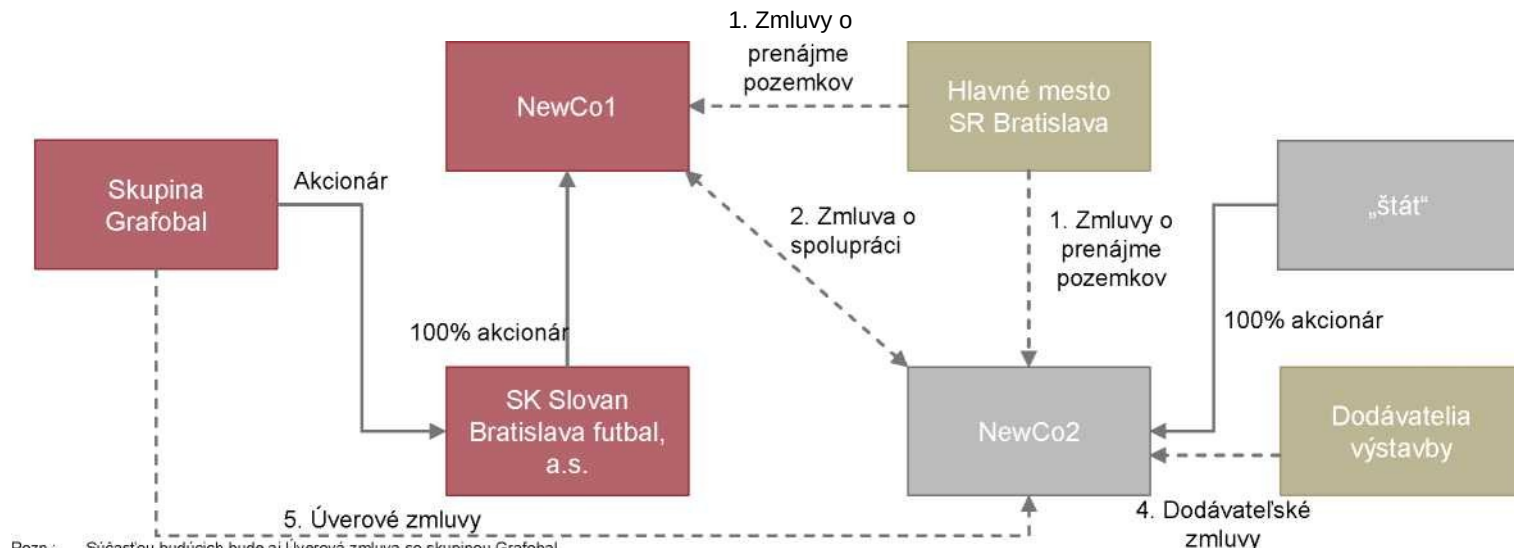
### Priebeh navrhovanej transakcie:

- Rozdelenie spoločnosti NFŠ na dva samostatné právne subjekty (NFŠ týmto úkonom zanikne a nové spoločnosti sa stanú právnymi nástupcami NFŠ).
- Samostatné entity prevezmú aktíva - kapitalizované náklady spojené s komerčnou a nekomerčnou časťou. Záväzky prejdú na jednotlivé entity na základe komerčnej dohody o rozdelení historických nákladov kapitalizovaných v majetku NFŠ
- Štát prevezme 100% na základnom imaní spoločnosti za odplatu 1 EUR.
- Záväzky za prevzaté náklady budú v nekomerčnej časti započítavané voči budúcemu nájmu národného futbalového štadióna.
- Štát prevezme prebiehajúce VO2 na nekomerčnú časť
- Štát dokončí výstavbu nekomerčnej časti vo vlastnej réžii.

Štruktúra budúcich právnych vzťahov nekomerčnej časti budú určovať najmä:

1. Prenájom pozemkov (Zmluvy s Hlavným mestom SR Bratislava)
2. Zmluva o spolupráci medzi komerčnou a nekomerčnou časťou
3. Zmluva o prenájme národného futbalového štadióna
4. Dodávateľské zmluvy súvisiace s výstavbou národného futbalového štadióna (zmluvy so zhotoviteľmi diela, development, financovanie a ďalšie)

Ilustrácia kľúčových zmluvných vzťahov



Pozn.: Súčasťou budúcich bude aj Úverová zmluva so skupinou Grafobal.  
Zdroj: NFS, a.s.

### 1. Nájomné zmluvy na pozemky

- Hlavné mesto SR Bratislava má s NFS uzatvorené 3 zmluvy o prenájme pozemku. Tie prejdú nerozdielne na obe nástupnícke spoločnosti.
- NewCo1 bude v zmysle Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 5.11.2014 uzatvorenej na dobu určitú do roku 2058 platiť za pozemky pod komerčnými nehnuteľnosťami sumu 16 resp. 17 EUR/m2/rok.
- NewCo2 bude v zmysle Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 12.2.2008 na dobu 50 rokov platiť za pozemky pod nekomerčnou časťou sumu 33.19 EUR/rok.
- Zmluva na prenájom časti ulice Bajkalská zo dňa 10.11.2014, ktorá nadobúda účinnosť od 1.1.2016 na dobu neurčitú v cene 16 EUR/m2/rok, celkovo 54 tis. EUR/rok.

### 2. Zmluva o spolupráci medzi komerčnou a nekomerčnou časťou

- Zmluva, ktorou sa upravujú práva a povinnosti zmluvných strán pri výstavbe a prevádzkovaní národného futbalového štadióna a komerčných častí, ako aj napr. zdieľanie nákladov z nájomných zmlúv s Hlavným mestom SR Bratislava.
- Zabezpečenie prístupu k zdieľanej infraštruktúre, spoluúčasť na investičných nákladoch, prípadné dodávky energií, parkovanie a ďalšie.

### 3. Nájomná zmluva

- Zmluva bude upravovať prenájom Národného futbalového štadióna a ostatné
- Bližšie informácie o navrhovaných zmluvách sa nachádzajú na správe z právneho due diligence.
- Zmluva o úvere a vysporiadaní záväzku z titulu rozdelenia.

Na stavbu štadióna a ostatných hlavných objektov je vydané územné rozhodnutie, stavebné povolenie, žiadne povolenie nebráni k začatiu stavebných prác.

Pôvodný objekt štadióna bol kompletne zdemolovaný a stavebná suť transportovaná, resp. predaná zhotoviteľovi demolačných prác.



Zdroj: NFŠ

Výkopové práce ukončené podľa predmetu zadania verejného obstarávania, práce odkontrolované na základe prítomnosti stavebného dozoru počas prác.

Ku kolaudácii je nutné vybudovať dopravné stavby, ku ktorým bude potrebné získať samostatné stavebné povolenie.



Zdroj: NFŠ

### Existujúce povolenia (kľúčové)

- Územné rozhodnutie č.ÚKaSP-2009/1566/R/FME právoplatné zo dňa 11.02.2010
- Územné rozhodnutie č. ÚKaSP- 2011/2012/2383/HAK/28 právoplatné zo dňa 24.09.2012
- Stavebné povolenie č.ÚKaSP2013/93/Vim- 27 právoplatné zo dňa 17.04.2013 pre SO 001 Príprava územia a staveniska
- Stavebné povolenie č. ÚKaSP2013/573/Vim- 44 právoplatné zo dňa 13.06.2013 pre hlavné stavebné objekty

### Stav výstavby

- Ukončené búracie práce
- Ukončené výkopové práce

### Verejné obstarávanie

- Ukončené VO 1 - výkopové práce
- Prebiehajúce VO 2 na hrubú stavbu
- Plánované VO 3 na dovybavenie štadióna a objektu SO 005

### Ďalšie kroky realizácie výstavby

- Ukončenie verejného obstarávania (predpokladané otváranie cenových ponúk 9.11.2015)
- Podpis zmluvy so zhotoviteľom stavebných prác
- Vypracovanie realizačnej dokumentácie (VO2)
- Začatie stavebných prác
- Požiadat' o stavebné povolenie pre dopravné stavby
- Kolaudácia do 31.12.2017



NFŠ sa bude deliť na komerčnú a nekomerčnú časť.

Predmetom komerčnej časti je 17.poschodová administratívna budova elipsovitého tvaru a 24 podlažná výšková budova s dvomi 9-podlažnými časťami určené pre byty od 3.NP. Pod komerčnú časť patrí aj obchodná pasáž na 2.NP.

Predmetom nekomerčnej časti je národný futbalový štadión, plus občianska vybavenosť na 1.NP.

Pôvodne zvažovaná časť objektu SO 005 - 5 podlažná budova určená ako budova televízie so štúdiami nie je predmetom VO2 a neuvažuje sa s jej výstavbou.

Navrhované rozdelenie vlastníctva




### Komerčná časť

- Stavebný objekt SO 004 administratívna budova
- Stavebný objekt SO 005 od úrovne + 6,000 m skladajúci sa z obchodných priestorov od 2.NP, byty (314 bytov)

### Nekomerčná časť

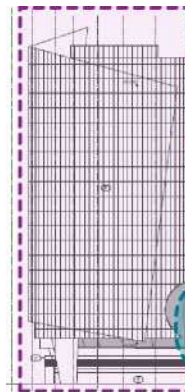
- SO 003 Národný Futbalový Štadión
- SO 005 do úrovne 6,000 m (1.NP) určenú pre občiansku vybavenosť s celkovou plochou 14,419 m<sup>2</sup> (v originálnej dokumentácii definovaná ako nákupná pasáž).

 Nekomerčná časť

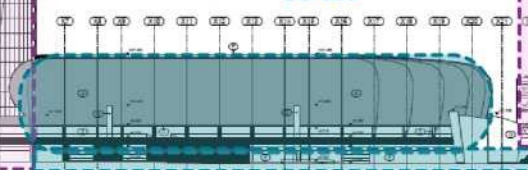
 Komerčná časť  
Časť objektu SO 005 (nie je predmetom VO 2 a GGD v súčasnosti neuvažuje s výstavbou)



SO 004



SO 003



SO 005



V rámci projektu NFŠ sú uvedené pozemky prenajaté od hlavného mesta Bratislavy na dobu určitú do roku 2058:

- 54,414 m<sup>2</sup> pre nekomerčné účely: cena nájmu je 33.19 EUR za rok
- 3,031 m<sup>2</sup> pre komerčné účely s cenou nájmu 48 tis. EUR ročne

Od 1.1.2016 do kolaudácie je v nájme aj 3,370 m<sup>2</sup> Bajkalskej ulice s ročným nájmom 54 tis. EUR.



## Základné informácie o nájomných zmluvách

### Zmluva o nájme pozemku č. 08-83-0602-14-00

- Prenájom Bajkalskej ulice
- Doba nájmu: od 1.1.2016 do kolaudácie objektov dopravných stavieb
- Výmera: 3 370 m<sup>2</sup>
- Cena nájmu: 16 EUR/m<sup>2</sup>/rok, ročne 53 920 EUR

### Zmluva o nájme pozemku č. 08-88-0820-14-00

- Prenájom častí pozemkov pod administratívnou časťou a občianskej vybavenosti
- Doba nájmu: od 05.11.2014 do 12.08.2058
- Výmera pozemkov: 3 031 m<sup>2</sup>
- Cena nájmu: 16 EUR/m<sup>2</sup>/rok, resp. 17 EUR /m<sup>2</sup>/rok po kolaudácii objektu, ročne 48 496 EUR, resp. 51 527 EUR

### Zmluva o nájme pozemku č. 08-83-1084-07-00

- Prenájom pozemkov pre štadión
- Doba nájmu: od 12.02.2008 do 12.02.2058
- Výmera pozemkov: 54 414 m<sup>2</sup>
- Cena nájmu: 33.19 EUR za celý pozemok

### Majetok vo vlastníctve NFŠ

- Výmera: 1 724 m<sup>2</sup>

### Vlastníctvo:

V roku 2006 bola založená spoločnosť Národný futbalový štadión, a.s.

V súčasnosti je 100% vlastníkom spoločnosť ŠK Slovan Bratislava futbal, a.s., súčasť skupiny Grafobal vlastnená p. Ivanom Kmotříkom.

### Podpora projektu NFŠ:

Dotácia pridelená v roku 2013 vo výške 27.2 mil. EUR mala pokrývať 40% nákladov na výstavbu nekomerčnej časti národného futbalového štadióna.

V máji 2015 deklarovala vláda SR strategický záujem na realizáciu Národného futbalového štadióna (výlučne

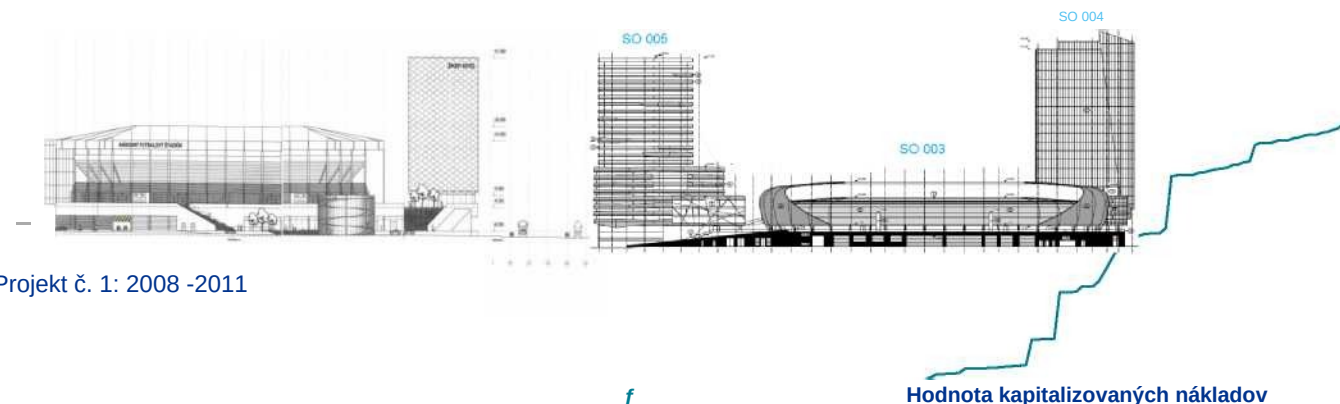
nekomerčnej časti).

### Kľúčové míľniky NFŠ

Projekt č. 1: 2008 -2011



### Projekt č. 2: 2012 - súčasnosť



# Zhrnutie klúčových zistení



	<b>Strana</b>
<b>1. Rozdelenie projektu a transakčné implikácie</b>	
■ 1.1 Rozdelenie NFŠ z účtovného, právneho a daňového pohľadu	26 27
■ 1.2 Výška a alokácia nákladov	31
■ 1.3 Zdieľaná infraštruktúra a podiel na nákladoch	33
■ 1.4 Spoluúčasť na investičných nákladoch	36

## Zistenie

## Rozdelenie spoločnosti

## Všeobecné implikácie

- Právne aspekty rozdelenia spoločnosti
  - Dve možnosti: a) rozdelenie a transfer aktív a záväzkov do dvoch novo založených entít (čo rozumieme, je preferovaná možnosť) b) rozdelenie a následné rozdelenie aktív a záväzkov do existujúcich spoločností.
  - V prípade oboch možností, je každá z nástupníckych spoločností povinná plniť všetky príslušné povinnosti (známe aj neznáme) spoločne a nerozdielne. Veritelia môžu požadovať plnenie všetkých záväzkov (finančných, daňových, atď.) od ktorejkoľvek nástupníckej spoločnosti.

## Účtovné aspekty

- Rozhodný deň rozdelenia (deň od ktorého niekto koná v mene zrušenej spoločnosti) môže byť pred dátumom účinnosti (registrácia do Obchodného registra). Akékoľvek skutočnosti, po rozhodnom dni, ktoré tvoria súčasť účtovníctva zrušenej spoločnosti, sú začítavané nástupníckou spoločnosťou. V prípade, že nástupnícka spoločnosť neexistuje, má účtovníctvo naďalej viesť spoločnosť, ktorá má byť zrušená až do založenia nástupníckej spoločnosti.
- Všetky aktíva a záväzky spoločnosti, ktorá ma byť zrušená, majú byť precenené na reálnu hodnotu. Precenenie má byť vykonané ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu. Nie je nutný znalecký posudok.

## Daňové aspekty

- Nadobudnuté aktíva môžu byť ocenené v ich historickej daňovej hodnote alebo v reálnej hodnote (možnosť). Ak sú aktíva ocenené v reálnej hodnote, rozdiel medzi historickými nákladmi a reálnou hodnotou bude obsiahnutý v daňovom základe (buď rozdelenej spoločnosti alebo nástupníckej spoločnosti). Rozdiel môže byť obsiahnutý (i) v jednom daňovom období, alebo (ii) počas siedmich po sebe nasledujúcich daňových období.

## Konkrétne implikácie

- Štát by sa mal stať 100% vlastníkom v jednej z novovzniknutých spoločností, na ktorú prejdú všetky právne vzťahy existujúce ako aj minulé týkajúce sa nekomerčnej časti, zároveň však bude mať nerozdielne záväzky, ktoré nie je možné alokovať, alebo záväzky z komerčnej časti, ak sa protistrana rozhodne svoje záväzky nárokovať voči nekomerčnej časti.
- Precenenie všetkých aktív a záväzkov je potrebné vykonať ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu pre obe časti, komerčnú a nekomerčnú časť. Ku dnešnému dňu sme boli informovaní, že sa takéto precenenie pripravuje, avšak nevideli sme konkrétne znalecké posudky aby sme potvrdili, či obsahujú všetky aktíva a záväzky (komerčnú a nekomerčnú časť).
- Od rozhodného dňa, akékoľvek skutočnosti, ktoré tvoria súčasť účtovníctva rozdelenej spoločnosti majú byť zachytené v účtovníctve nástupníckej spoločnosti, napr. bude potrebné zabezpečiť vedenie účtovníctva v NewCo2, alebo účtovníctvo bude naďalej vedené v NewCo1 (nutné začleniť do Zmluvy o Spolupráci) aby boli zachytené všetky transakcie.

## Odporúčanie

- Základný predpoklad je, že štát by mal vylúčiť akékoľvek záväzky z minulosti iné, ako tie, o ktorých má vedomosť a prechádzajú na neho v rámci rozdelenia spoločnosti. Medzi takéto záväzky patrí napr.:
  - Mimosúvahové financovanie
  - Ručenia voči tretím stranám-zmenky
  - Daňové záväzky
- Nadefinovať robustný mechanizmus záruk a odškodnení v prospech nekomerčnej časti plynúcich z historických vzťahov a záväzkov.
- Takýto mechanizmus môže byť realizovaný nasledovne:
  - Komplexným zoznamom vyhlásení, ktoré má vykonať súčasný majiteľ,
  - Dohodnutím významnej pokuty (napr. 500,000 EUR) za porušenie vyhlásení,
  - Poskytnutím neobmedzenej garancie zo strany súčasného majiteľa a poskytnutím osobných garancií zo strany súčasných akcionárov.

#### Zistenie Analýza

Od vzniku projektu NFŠ do 31.8.2015 boli v Spoločnosti kapitalizované historické náklady súvisiace s prípravou projektu vo výške 8.3 mil. EUR.

Uvedené náklady navrhuje GGD rozdeliť medzi komerčnú a nekomerčnú časť.

Na základe našej analýzy sme identifikovali náklady v celkovej výške 7.0 mil. EUR, ktoré navrhujeme zahrnúť do základne nákladov

určených na prevzatie.

Nezahrnuté náklady sú efektívne určené pre komerčnú časť.

EUR'000	31.8.2015		Zahrnuté	Nezahrnuté <sup>(a)</sup>
Typ nákladu				
<b>Náklady prípravy a zabezpečenia stavby ("soft costs,")</b>				
Projektová činnosť	2,534	2,003	531	
Developerská činnosť a dozor	1,635	1,245	390	
Konzultačná činnosť	89	89		
Inžinierska činnosť	297	297		
Ostatné náklady	16	16		
<b>Náklady stavebnej časti projektu</b>				
Búracie práce a súvisiace	221	221		
Výkopové práce	1,357	1,357		
Nájom pozemku	1,578	1,578		
<b>Nájom pozemku</b>				
	32	32		
<b>Úroky, dane a ostatné prevádzkové náklady</b>				
	6,181	5,260	921	
Úroky, dane a OPEX	2,146	1,781	365	
<b>Spolu</b>	<b>8,327</b>	<b>7,041</b>		<b>1,286</b>

Pozn: (a) Nezahrnuté náklady pre účely výpočtu záväzku nekomerčnej časti.  
Zdroj: NFŠ, a.s.; Rozdelenie celkových nákladov projektu, Analýza KPMG

#### Komentár

- Našou úlohou bolo preskúmať výšku, nevyhnutnosť a účelnosť historických nákladov v Spoločnosti NFŠ, ktoré boli vynaložené na prípravu projektu v podobe v akej ju má prevziať štát. Tieto náklady by následne mali byť prevzaté vo forme záväzku voči skupine Grafobal.
- Od založenia Spoločnosti bolo k 31.8.2015 kapitalizovaných celkovo **8.3 mil. EUR** nákladov v štruktúre ako sú definované v tabuľke vľavo.
- Z navrhovaného objemu nákladov sme identifikovali **1.3 mil EUR**, ktoré navrhujeme vylúčiť z bázy nákladov alokovateľných pre NewCo2:
  - Projektová dokumentácia** - časť nákladov súvisiaca s identifikáciou rôznych variantných riešení v rokoch 2008-2011 a nemá priamu súvislosť s existujúcim projektom.
    - Výšku nákladov, ktoré priamo súvisia so súčasným projektom sme porovnali s odporúčanými hodnotami na základe sadzovníka UNIKA.
  - Kapitalizované úroky** - časť nákladov na úroky vo výške 0.4 mil. EUR sa z časového ani vecného hľadiska nevzťahuje na náklady, ktorých vzťah na prípravné práce možno priamo potvrdiť,
  - Developerská činnosť** - náklady vo výške 390 tis. EUR, z čoho časť predstavuje náklady súvisiace s prácami v rokoch 2008-2011, ktorá z časového hľadiska presahuje obvyklú dobu developerskej činnosti a mesačná developerská odmena v súvislosti s projektom po roku 2012 vo výške 150 tis. EUR.
- V prípade zvyšných nákladov vo výške **7.0 mil. EUR**, sme na základe dostupných informácií neidentifikovali, žiadnu skutočnosť, ktorá by indikovala vecný, obsahový alebo časový nesúlad s projektom a preto môže predstavovať bázu na určenie nákladov projektu.

#### Odporúčanie

- Navrhujeme otvorenie komerčných rokovanií, ktorých predmetom bude výška historických nákladov, ktoré sú uznateľné pre účely projektu rozdelenia.
- Navrhujeme znížiť úroveň nákladov navrhovaných na prerozdelenie medzi komerčnú a nekomerčnú časť projektu.

### Zistenie

V období medzi 31.8.2015 a dňom rozdelenia vznikajú ďalšie náklady, ktoré GGD navrhuje rozdeliť medzi komerčnú a nekomerčnú časť.

Odporúčame akceptovať maximálne v uzatenej výške a rozdeliť medzi komerčnú a nekomerčnú na základe rovnakého postupu ako v prípade historických nákladov.

### Analýza

#### Potenciálne budúce náklady od 1.9.2015 do 31.12.2015

EUR'000	Plná		
	výška	Zahrnuté	Nezahrnuté
Typ nákladu			
Náklady medzi 1.9. - 30.9.2015	40	10	30
Developerská činnosť			
Nájom pozemkov	12	-	12
Kapitalizované úroky	64	36	28
	116	46	70
Očakávané náklady od 1.10.2015 do 31.12.2015			
Developerská činnosť	420	330	90
Nájom pozemkov	12	-	12
Kapitalizované úroky	195	111	84
	657	441	186
Spolu	743	487	256

Pozn.: Uvedené je ilustratívny výpočet. Nie sú obsiahnuté všetky budúce náklady.  
Zdroj: NFS, a.s., KPMG analýza

### Komentár

- V období medzi 31.8.2015, ku ktorému boli v zmysle tejto správy pripravené, a dňom rozdelenia vznikajú náklady súvisiace s projektom NFS, ktoré GGD navrhuje rozdeliť medzi obe časti. Keďže NFS je prebiehajúci projekt, považujeme za opodstatnené akceptovať určitú výšku nákladov, ktoré do dňa rozdelenia vzniknú.
- Na základe dodaných informácií ku dňu vydania tejto správy máme vedomosť o uvedených nákladoch za mesiac September 2015:
  - Developerská činnosť v hodnote 40 tis. EUR za výkon stavebného dozoru, z ktorej považujeme za zahrnutelných 10 tis. EUR pre projekt rozdelenia,
  - Kapitalizované úroky v hodnote 64 tis. EUR, z čoho za zahrnutelné považujeme 22 tis. EUR, za použitia rovnakých predpokladov ako pri výpočte historických úrokov.
  - Nájom pozemkov v hodnote 12 tis. EUR.
- V období Október - December 2015 budú vznikáť ďalšie náklady. V prípade, ak by bol deň rozdelenia 31.12.2015, budúce náklady sa budú obsahovať:
  - Developerská činnosť v hodnote 420 tis. EUR (z čoho 300 tis. EUR predstavuje jednorazová developerská odmena a 120 tis. EUR mesačná odmena za výkon stavebného dozoru).
  - Kapitalizované úroky v hodnote 195 tis. EUR.
  - Ďalšie náklady, ktoré na základe informácií NFS budú obsahovať správne, administratívne poplatky, poplatok za VO2, ktoré nie sú zahrnuté v ilustratívnej kalkulácii v tabuľke oproti.

Výška budúcich nákladov ako aj ich alokácia bude predmetom nezávislého auditu.

### Odporúčanie

- Navrhujeme otvorenie komerčných rokovanií, ktorých predmetom bude výška nákladov medzi 31.8.2015 a dňom rozdelenia, ktoré sú uzatelené pre účely projektu rozdelenia. Navrhujeme znížiť úroveň nákladov navrhovaných na prerozdelenie medzi komerčnú a nekomerčnú časť projektu.
- Nezávislý audit k výške a alokácii nákladov kapitalizovaných medzi 31.8.2015 a dňom rozdelenia.

Zistenie	Analýza	Komentár	Odporúčanie																		
<p>Pri projekte rozdelenia budú historické náklady rozdelené medzi komerčnú a nekomerčnú časť.</p> <p>Návrh GGD rozdeľuje celkové historické náklady za použitia priamej alokácie a v prípade spoločných nákladov v pomere 78:22. Návrhom GGD je teda alokácia 6.9 mil. EUR na nekomerčnú časť a 1.5 mil. EUR na komerčnú časť.</p>	<p><b>Alternatívy alokácie historických nákladov (v mil. EUR)</b></p> <table border="1"> <caption>Data from the stacked bar chart (mil. EUR)</caption> <thead> <tr> <th>Alternatíva</th> <th>Rady1</th> <th>Rady2</th> <th>Rady3</th> <th>Rady4</th> <th>Rady5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>3,3</td> <td>3,6</td> <td>0,4</td> <td>1,0</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1,7</td> <td>3,3</td> <td>1,7</td> <td>1,6</td> <td>0,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zdroj: Informácie Spoločnosti; Rozdelenie celkových nákladov projektu; KPMG analýza.</p>	Alternatíva	Rady1	Rady2	Rady3	Rady4	Rady5	2	3,3	3,6	0,4	1,0	0,7	1	1,7	3,3	1,7	1,6	0,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>V zmysle transakcie by mali byť náklady kapitalizované v NFŠ rozdelené na komerčnú a nekomerčnú časť.</li> <li>Časť nákladov pre projekt rozdelenia v celkovej hodnote 8.3 mil. EUR by mali byť následne alokované priamo na jednotlivé časti, kde to je možné, a v prípade spoločných nákladov za použitia pomeru – návrh GGD 78:22.</li> <li>Na základe návrhu GGD by boli rozdelené všetky kapitalizované náklady, z čoho 6.9 mil. EUR má pripadnúť na nekomerčnú časť a 1.5 mil. EUR na komerčnú časť.</li> <li>Alternatíva 67:33: V prípade, alokácie nákladov zahrnutých do projektu rozdelenia pre účely NewCo2 za použitia pomeru 67:33 by boli náklady alokované v pomere 5.0 mil. EUR pre nekomerčnú časť a 3.4 mil. EUR pre komerčnú časť.</li> <li>Predbežné dodatočné náklady ku koncu roka 2015 vo výške 0.7 mil. EUR nie sú do výpočtov zahrnuté, no v zmysle návrhu GGD by mali byť alokované obdobne ako historické náklady.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Navrhujeme aby boli náklady nezahrnuté do projektu rozdelenia kapitalizované do vlastného imania Spoločnosti.</li> <li>Otvorenie rokovaní o alokačnom kľúči pri spoločných nákladoch.</li> </ul>
Alternatíva	Rady1	Rady2	Rady3	Rady4	Rady5																
2	3,3	3,6	0,4	1,0	0,7																
1	1,7	3,3	1,7	1,6	0,7																

Alokované na NewCo2 by mali byť len náklady zahrnuté v projekte rozdelenia.

## 1.2 Navrhovaná hodnota záväzku voči GGD je navýšená z dôvodu záporného vlastného imania

### Zistenie

Navrhovaná výška záväzkov k 31.8.2015 voči skupine Grafobal, ktoré by v rámci rozdelenia prešli na nekomerčnú časť je 7.1 mil. EUR.

Uvedená hodnota je vyššia ako hodnota nákladov alokovaná na nekomerčnú časť z dôvodu záporného vlastného imania, ktoré zohľadňuje historické straty súvisiace s projektom NFŠ.

### Analýza

Výpočet dlhu voči skupine Grafobal alokovaného na nekomerčnú časť (Návrh GGD)

$$X = M - VI - Z$$

Položka	Znak	EUR'000
<b>Kalkulácia výšky úveru skupiny Grafobal na nekomerčnú časť</b>		
Alokované kapitalizované náklady	M	6,857
Navrhované vlastné imanie	VI	-535
Alokované záväzky z obchodného styku a ostné dane a poplatky	Z	719
Úver voči skupine Grafobal	X	<b>6,673</b>
<b>Záväzky prechádzajúce na nekomerčnú časť</b>		
Kalkulovaný úver voči skupine Grafobal		6,673
Záväzky z obchodného styku		719
<b>Celkom, z toho</b>		<b>7,392</b>
celkové záväzky voči skupine Grafobal		7,103

Zdroj: Projekt rozdelenia spoločností NFŠ (body 6.2. a 6.3.1.), Otváracia súvaha po rozdelení, Výkazy NFŠ, Analýza KPMG

### Komentár

- Projekt Rozdelenia navrhnutý GGD definuje spôsob výpočtu záväzkov, ktoré prejdú na jednotlivé časti. V tomto zmysle prechádza na nekomerčnú časť:
  - Záväzok voči skupine Grafobal** v hodnote definovanej ako X. Táto pozostáva z:
    - Hodnoty kapitalizovaného majetku alokovaného na nekomerčnú časť 6.8
    - Zníženú o hodnotu vlastného imania (VI) a
    - Zníženú o záväzky z obchodného styku, ktoré prechádzajú na nekomerčnú časť (Z).
  - Uvedený spôsob výpočtu by pri Záväzkoch z obchodného styku v hodnote 719 tis. EUR, z čoho väčšina voči skupine Grafobal a dodávateľovi výkopových prác EBA.
- Navrhované základné imanie nekomerčnej časti po rozdelení je -535 tis. EUR.
  - V zmysle návrhu by takéto imanie navýšilo záväzok nekomerčnej časti voči skupine Grafobal o 246 tis. EUR oproti hodnote kapitalizovaných nákladov alokovaných na nekomerčnú časť.
- Celková hodnota záväzkov voči skupine Grafobal na základe návrhu predstavuje 7.1 mil. EUR. Chápeme, že celá hodnota záväzkov voči skupine Grafobal bude použitá na zápočet nájmu národného futbalového štadióna.
- Uvedené však neobsahuje budúce náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s projektom do dňa Rozdelenia.

### Alternatíva

- V NewCo2 odporúčame minimálne základné imanie 25 tis. EUR.
- Zvyšok pasív by mali predstavovať výlučne záväzky z úverov voči skupine Grafobal, t.j. všetky obchodné záväzky voči tretím stranám by Grafobal uhradil pred Rozdelením.

### Odporúčanie

- Navrhujeme aby NewCo2 bola prevzatá s minimálnym základným imaním 25 tis. EUR.
- Navrhujeme nahradiť všetky záväzky z obchodného styku za záväzok voči skupine Grafobal, t.j. prevziať spoločnosť bez záväzkov z obchodného styku.
- Vyhlásenie o tom, že komerčná časť preberá plnú zodpovednosť za všetky pokuty a nároky tretích strán vyplývajúce z minulosti.



## 1.3 Investičné náklady nekomerčnej časti sú navýšené z dôvodu výstavby komerčnej časti a naopak

Zistenie	Analýza
Nárast nákladov nekomerčnej časti z dôvodov komerčnej výstavby a naopak.	<p><b>Označenie prieniku komerčnej a nekomerčnej časti v SO 005 medzi občianskou vybavenosťou a bytmi</b></p>  <p>Zdroj: NFŠ, a.s.</p>
Komerčná časť usporí časť investičných nákladov na výstavbu rezidenčnej nehnuteľnosti, keďže bude postavená na základoch a plate, ktoré sú súčasťou nekomerčnej časti.	<p><b>Označenie tribúny a ukotvenia strechy štadióna</b></p> 
Nekomerčná časť usporí v súvislosti s výstavbou časti tribúny alebo ukotvenia strechy štadióna.	

### Komentár

- Keďže projekt bol pripravovaný ako jeden celok, existujú fyzické prepojenia medzi komerčnou a nekomerčnou časťou.
- Z tohto dôvodu sú niektoré stavby dimenzované viac ako v prípade výstavby samostatných objektov komerčnej a nekomerčnej časti. Zároveň dochádza k úspore nákladov komerčnej časti, ktorá využije základy vytvorené nekomerčnou časťou a naopak. Ide najmä o uvedené objekty:
  - Polyfunkčná nehnuteľnosť, ktorá využíva základy a plato z ulici Bajkalská postavené nekomerčnou časťou;
  - Dostavba časti tribúny a ukotvenie strechy štadióna komerčnou stranou
- Vzhľadom na uvedené navrhujeme zvážiť spoluúčasť jednotlivých strán na investičných nákladoch druhej strany.
- Identifikácia všetkých objektov, pri ktorých dochádza k zdieľaniu časti stavieb komerčnou a nekomerčnou časťou, kvantifikácia navýšených nákladov, kvantifikácia úspor by mali byť predmetom odborného posudku nezávislého statika a odborníka na rozpočtovanie stavieb.

### Odporúčanie

- Zadanie kalkulácie navýšenia investičných nákladov jednotlivých častí nezávislému statikovi.
- V nadväznosti na výsledok posudku statika, spoluúčasť na investičných nákladoch.

\* 1 Presahy medzi komerčnou a nekomerčnou časťou

## 1.3 Infraštruktúra súvisiaca s futbalovým štadiónom bude čiastočne vo vlastníctve komerčnej časti a naopak. Potreba nastavenia komerčných podmienok a zabezpečovacích mechanizmov ich využívania

### Zistenie      Analýza

Kazda z nových spoločností bude vlastniť infraštruktúru nevyhnutnú pre prevádzku druhej časti.	Investičné náklady strán na zdieľanej infraštruktúre		
Návrh GGD neobsahuje spoluúčasť na investičných nákladoch.	Objekt	EUR'000	Podiel
Potreba nastaviť právne mechanizmy zabezpečujúce prístup k infraštruktúre vo vlastníctve protistrany.	<b>Komerčná časť</b>		
	Kuchyňa 4.NP administratívy	1,400.0	
	Sedenie (tribúna administratívy)	820.0	
	Kotvenie prestrešenia štadióna	80.0	
	Pokladne na 2.NP SO 005	75.0	
	Ostatné	100.0	
	<b>Nekomerčná časť</b>	2,475.0	54.9%
	Areálové osvetlenie	750.0	
	Diesel agregát	500.0	
	Dažďová kanalizácia	340.0	
	Strojovňa tepla a chladu v suteréne	150.0	
	Tlaková stanica vody	82.0	
	Ostatné	208.0	
	2,030.0	45.1%	
<b>Celkom</b>	4,505.0	100.0%	
<i>Trafostanice</i>	<i>Vybuduje na vlastné náklady ZSE</i>		
Pozn.: Bez vyvolaných investícií mimo areál NFŠ			
Zdroj: NFŠ, a.s.			

### Komentár

- Po rozdelení NFŠ na dve spoločnosti sa rozdelí aj vlastníctvo objektov a infraštruktúry, ktorá je využívaná oboma časťami - osvetlenie, rozvody energií, prístupové komunikácie, vstupy na štadión a ďalšie.
- GGD pripravil zoznam zdieľanej infraštruktúry vrátane kvantifikácie odhadovaných investičných nákladov, ktoré znáša komerčná a nekomerčná časť. Na základe uvedeného náklady na výstavbu zdieľanej infraštruktúry predstavujú 4.5 mil. EUR, z čoho:
  - Komerčná časť znáša náklady vo výške 2.5 mil. EUR
  - Komerčná časť znáša náklady vo výške 2.0 mil. EUR
- Na základe informácií GGD, bude úžitok zo zdieľanej infraštruktúry nekomerčnej časti zdieľaný oboma časťami a zároveň infraštruktúra komerčnej časti bude slúžiť najmä pre úžitok nekomerčnej časti.
- GGD nenavrhuje zdieľanie nákladov na výstavbu ani na prevádzku uvedených objektov.
- Zdieľanú infraštruktúru a zabezpečenie prístupu k uvedenej infraštruktúre bude potrebné právne definovať v Zmluve o spolupráci medzi komerčnou a nekomerčnou časťou. Doteraz bol dodaný len všeobecný term-sheet budúcej zmluvy o spolupráci bez komerčno-právnych detailov, ku ktorým by bolo možné sa vyjadriť.
- Zdieľaná infraštruktúra na tejto strane obsahuje len infraštruktúru v rámci objektu NFŠ.

### Odporúčanie

- Právne zabezpečenie využívania zdieľanej infraštruktúry.
- Po získaní návrhu Zmluvy o spolupráci od GGD vykonáme pripomienkovanie zmluvy a na základe inštrukcií klienta následnú negotiačnú podmienok.



### Zistenie

GGD považuje vyvolané investície nachádzajúce sa mimo areálu NFŠ za súčasť zdieľanej infraštruktúry.

Podľa uvedeného návrhu nekomerčná časť znáša v plnej miere vyvolané investície v hodnote 1.5 mil. EUR.

Tieto investície súvisia s udeľovaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia MČ Bratislava - Nové Mesto.

### Analýza

Objekt	EUR'000
Tréningové ihriská ZŠ Kalinčiaková	500
Vonkajšie spevnené plochy	270
Predĺženie Kalinčiakovej ulice	180
Výmena okien ZŠ Kalinčiaková	125
Rozšírenie a úpravy Bajkalskej	120
Verejné osvetlenie Kalinčiaková a Bajkalská ulica	80
Úprava vstupného ramena kr.304	80
Výmena okien Nová doba	65
Osvetlenie priechodu pre chodcov	20
Ostatné do 5,000 EUR	24
<b>Celkom</b>	<b>1,464</b>

Zdroj: NFŠ, a.s.

### Komentár

- Investície v hodnote 1.5 mil. EUR budú v zmysle stavebného povolenia použité na realizáciu vyvolaných investícií v okolí stavby NFŠ.
- Návrhom je aby boli v plnej výške znášané nekomerčnou časťou, sú súčasťou prebiehajúceho VO2.
- MČ Bratislava - Nové Mesto na základe vyjadrenia GGD argumentovala najmä zvýšenou hlučnosťou súvisiacou s výstavbou a prevádzkou národného futbalového štadióna.
- Najvýznamnejšie vyvolané investície predstavujú:
  - Výstavba tréningových ihrísk ZŠ Kalinčiaková v hodnote 500 tis. EUR.
  - Výmena okien na ZŠ Kalinčiaková v hodnote 120 tis. EUR súvisiaca podľa informácií GGD s nedostatočným tmením hluku na NFŠ.
  - Vonkajšie spevnené plochy v hodnote 270 tis. EUR

### Odporúčanie

- Navrhujeme spoluúčasť komerčnej časti na vyvolaných investíciách, ktoré nie sú umiestnené v rámci areálu NFŠ.
- Dohodnutú výšku a formu spoluúčasti zahrnúť do Zmluvy o spolupráci.

### Zistenie

Súčasťou projektu NFŠ je aj objekt občianskej vybavenosti s rozlohou 16,524.9 m<sup>2</sup> ktorá je podľa návrhu GGD súčasťou nekomerčnej časti

### Analýza



Zdroj: NFŠ, a.s.

Predná fasáda

### Komentár

- Súčasťou projektu NFŠ je aj objekt občianskej vybavenosti (v minulosti nákupnej pasáže), s celkovou plochou 14,419 m<sup>2</sup>, z čoho 10 400 m<sup>2</sup> predstavuje prenajímateľná plocha, ktorá je na 1.NP.
- Objekt je v navrhovanom rozdelení priradený pod nekomerčnú časť. Na základe informácií od GGD je dôvodom to, že uvedený objekt vznikne ako vedľajší produkt výstavby štadióna: podlaha, zadná stena ako aj strecha sú časti, ktoré prislúchajú nekomerčnej časti.
- Rozumieme, že záujmom štátu je športovo-spoločenské využitie priestorov ako Šport-park, pre športové kluby a mimovládne organizácie z oblasti športu
- Na základe informácií GGD je možné plánované využitie objektu zmeniť zo súčasnej nákupnej pasáže na občiansku vybavenosť.

### Odporúčanie

- Výber preferovanej alternatívy pre bývalý objekt nákupnej pasáže.
- Následné kroky budú závisieť od zvolenej alternatívy.

### Očakávané zmeny v rozpočte - dostavba občianskej vybavenosti

#### Odhadované zmeny rozpočtu

Objekt	EUR000
<b>Dovybavenie SO 005</b>	
Stavebná časť	1,400
Meranie a regulácia	560
Fasáda	400
Ústredné kúrenie a chladenie	350
Ostatné	760
<b>Spolu</b>	<b>3,470</b>
<b>Ďalšie možné úpravy</b>	
Eliminácia kogeneračnej jednotky (viac na str. 35)	-3,110
Zmena	360

Zdroj: NFŠ, a.s.

Dostavba nákupnej pasáže nie je zahrnutá v stavebných nákladoch nekomerčnej časti (VO2 a VO3).

- Dodatočné stavebné súvisia s uzatvorením priestoru objektu, podlahy, priečky, vzduchotechnika, elektrické rozvody a ďalšie. Náklady odhaduje GGD na maximum 3.47mil. EUR.
- Tieto náklady neobsahujú zariadenie priestorov, ktoré budú znášať budúci nájomníci.
- Uvedený náklad by mal byť v podstatnej miere kompenzovaný poklesom nákladov v súvislosti s elimináciou kogeneračnej jednotky.


- V spolupráci s technickým poradcom definovať presný účel využitia časti a zahrnutie do VO.

Zistenie	Analýza	Komentár																																													
<b>Investičné náklady na výstavbu kogeneračnej jednotky a súvisiacich objektov tepelného hospodárstva sú odhadované na 3.1 mil. EUR</b>  <b>Bezpečnostná rezerva v prípade výpadku dodávky elektrickej energie je dostatočne zabezpečená formou záložného zdroja USP a diesel agregátov.</b>	<b>Navrhovaná energetická bilancia projektu NFŠ</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ks</th> <th>Inštalovaný výkon KW</th> <th>Celkom Inštalovaný výkon KW</th> <th>Cena EUR 000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektrická energia</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kogeneračné jednotky</td> <td>2</td> <td>860</td> <td>1,720</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Diesel agregáty</td> <td>2</td> <td>800</td> <td>1,600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trafo stanice</td> <td>4</td> <td></td> <td>2,300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Celkom elektrická energia pri použití kogeneračných jednotiek</td> <td></td> <td></td> <td>5,620</td> <td>3,110</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zdroj: NFŠ, a.s.</p>		ks	Inštalovaný výkon KW	Celkom Inštalovaný výkon KW	Cena EUR 000	Elektrická energia					Kogeneračné jednotky	2	860	1,720		Diesel agregáty	2	800	1,600		Trafo stanice	4		2,300		Celkom elektrická energia pri použití kogeneračných jednotiek			5,620	3,110	<b>Navrhované riešenie energetiky</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Súčasťou nekomerčnej časti je výstavba energetických zariadení na výrobu elektrickej energie, tepla a chladu. Uvedené súčasti sú už zahrnuté vo VO2.</li> <li>Plánom je zabezpečiť konštantný odber energií z vlastných zdrojov, najmä kogeneračnej jednotky, a dodávky zo sietí (ZSE - elektrická energia, BAT - teplo) by slúžili ako paralelné riešenie.</li> <li>Návrhom je postaviť kogeneračnú jednotku v nekomerčnej časti a jej následné prenajatie prevádzkovateľovi.</li> <li>Už súčasné riešenie obsahuje diesel agregáty, ktoré sú štandardným riešením záložného zdroja energie pre futbalové štadióny.</li> </ul>															
		ks	Inštalovaný výkon KW	Celkom Inštalovaný výkon KW	Cena EUR 000																																										
Elektrická energia																																															
Kogeneračné jednotky	2	860	1,720																																												
Diesel agregáty	2	800	1,600																																												
Trafo stanice	4		2,300																																												
Celkom elektrická energia pri použití kogeneračných jednotiek			5,620	3,110																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ks</th> <th>Inštalovaný výkon KW</th> <th>Celkom Inštalovaný výkon KW</th> <th>Podiel v %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spôsob krytia potrebného inštalovaného výkonu</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kogeneračné jednotky</td> <td>2</td> <td>860</td> <td>1,720</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>Tepelné čerpadlo voda / voda</td> <td>1</td> <td>125</td> <td>125</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie úžitkovej vody)</td> <td>1</td> <td>260</td> <td>260</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie odvádzaného vzduchu)</td> <td>1</td> <td>260</td> <td>260</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Kondenzačný plynový kotol</td> <td>2</td> <td>890</td> <td>1,780</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Horúcovodná odovzdávacia stanica tepla voda / voda</td> <td>2</td> <td>2000</td> <td>4,000</td> <td>49%</td> </tr> <tr> <td>Celkom inštalovaný tepelný výkon zariadení pri použití kogeneračných jednotiek</td> <td></td> <td></td> <td>8,145</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zdroj: NFŠ, a.s.</p>		ks	Inštalovaný výkon KW	Celkom Inštalovaný výkon KW	Podiel v %	Spôsob krytia potrebného inštalovaného výkonu					Kogeneračné jednotky	2	860	1,720	21%	Tepelné čerpadlo voda / voda	1	125	125	2%	Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie úžitkovej vody)	1	260	260	3%	Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie odvádzaného vzduchu)	1	260	260	3%	Kondenzačný plynový kotol	2	890	1,780	22%	Horúcovodná odovzdávacia stanica tepla voda / voda	2	2000	4,000	49%	Celkom inštalovaný tepelný výkon zariadení pri použití kogeneračných jednotiek			8,145	100%	<b>Alternatíva bez riešenia kogeneračnej jednotky</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zabezpečenie potrieb štadióna je možné doceliť navýšením plánovaných odberov tepla a elektrickej energie zo siete bez nutnosti kapitálových investícií do kogeneračnej jednotky a vlastného tepelného hospodárstva. Úspora investičných nákladov je v takomto prípade 3.1 mil. EUR.</li> <li>V súčasnosti navrhované riešenie obsahuje dostatočné bezpečnostné rezervy v prípade výpadku dodávok formou UPS a 2 diesel agregátov.</li> <li>V prípade zmeny energetického riešenia je možná zmena projektu už s konkrétnym zhotoviteľom, zmenu projektovej dokumentácie</li> <li>Prípadná zmena bude mať vplyv aj na výšku prevádzkových nákladov na energiu. Ich výška rovnako ako aj technická realizovateľnosť zámery by mala byť predmetom posudku odborného poradcu oblasti energetiky.</li> </ul>
	ks	Inštalovaný výkon KW	Celkom Inštalovaný výkon KW	Podiel v %																																											
Spôsob krytia potrebného inštalovaného výkonu																																															
Kogeneračné jednotky	2	860	1,720	21%																																											
Tepelné čerpadlo voda / voda	1	125	125	2%																																											
Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie úžitkovej vody)	1	260	260	3%																																											
Tepelné čerpadlo voda / voda (využitie energie odvádzaného vzduchu)	1	260	260	3%																																											
Kondenzačný plynový kotol	2	890	1,780	22%																																											
Horúcovodná odovzdávacia stanica tepla voda / voda	2	2000	4,000	49%																																											
Celkom inštalovaný tepelný výkon zariadení pri použití kogeneračných jednotiek			8,145	100%																																											

### Odporúčanie

- Zhodnotiť uskutočniteľnosť alternatívy bez kogeneračnej jednotky a kalkulácie prevádzkových nákladov odborníkom na energetiku.
- Zmena zadania zhotoviteľovi, ktorý vzíde z VO2.
- Pri zmene technického riešenia zásobovania energiami bude nutné konzultovať s dodávateľmi energií o možnosti zvýšiť kapacitu inštalovaného výkonu a zároveň získať povolenie od stavebného úradu, t.j. zmenu stavby pred dokončením
- Zahrnúť komerčnú dohodu o dodávke energií do Zmluvy o spolupráci medzi

## 1.5 Z celkového počtu 994 parkovacích miest v suteréne pod štadiónom, vystavaných nekomerčnou časťou požaduje 500 komerčná časť a skupina Grafobal do dlhodobého prenájmu

Zistenie	Analýza
<p>Súčasťou nekomerčnej časti bude aj 994 parkovacích miest v suteréne pod štadiónom a platom.</p> <p>Pre účely získania stavebného konania bolo potrebné preukázať disponibilitu 1,635 parkovacích miest. Rozdiel bol zabezpečený formou vyhlásenia od tretích strán.</p> <p>500 parkovacích miest požaduje komerčná časť do prenájmu.</p>	<p><b>Nákres parkovacích miest (suterén -1PP)</b></p>  <p>Zdroj: NFŠ, a. s.</p>

### Komentár

- Projekt NFŠ ráta s výstavbou 994 parkovacích miest na -1 podlaží pod objektom štadióna a plata (okrem plochy pod trávnikom). Celková hrubá podlažná plocha 37,348.6 m<sup>2</sup> vrátane obslužných miestností.
- Keďže parkovanie sa nachádza pod plochou futbalového štadióna a súvisí s jeho výstavbou a prevádzkou, je súčasťou nekomerčnej časti.
- Požiadavka na disponibilitu parkovacích miest vyplýva z STN 73 6110, následne potvrdené stanoviskom od Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave zo dňa 16.02.2009
- Zvyšných 641 miest bolo pre účely stavebného povolenia získaných od vyhlásením tretích strán o prenájme parkovacích miest pri konaniach športovo-kultúrnych podujatí na štadióne. Na základe vyjadrenia, tieto vyhlásenia boli získané: napr. Národné tenisové centrum, Zimný štadión a Fakulta management UK.
- Zároveň sme boli informovaní o záujme GGD o prenájom 500 parkovacích miest v suteréne NFŠ pre potreby nájomníkov administratívnej časti, vlastníkov bytov a skupiny Grafobal.
- Disponibilita parkovania musí byť ďalej vyhodnotená technickým expertom.
- Nedostatok parkovacích miest nie je právnou prekážkou na užívanie štadióna. Z hľadiska požiadaviek UEFA, má mať štadión kategórie 4 k dispozícii minimálne 150 parkovacích miest pre VIP návštevníkov a minimálne 1,000 m<sup>2</sup> pre parkovanie technických a TV vozov, čo je pri požadovanom rozsahu prenájmu zabezpečené.
- Z hľadiska prevádzky štadióna predstavuje parkovanie činnosť, ktorá generuje tržby a pokrýva prevádzkové náklady.

### Odporúčanie

- Dostatočnosť parkovacích kapacít preveriť technickým expertom
- Komerčné rokovania o podmienkach prenájmu parkovacích miest

### Zistenie

Návrh rozdelenia predpokladá so záporným imaním nekomerčnej časti vo výške €0.5 mil. k 31. augustu 2015.

Záporné imanie vznikne z dôvodu: i) pozitívneho efektu z precenenia majetku, ktorý prípadne komerčnej časti; ii) alokácie pozitívneho rozdielu zo zníženia základného imania na komerčnú časť a

iii) návrh straty súčasného a minulých období alokačným kľúčom.

### Analýza

	Aug-15 KPMG Neprec.	Aug-15 EYNávrh rozdelenia Prec.komerč. nekomerč.	Aug-15	Aug-15
EUR'000				
<b>Vlastné imanie</b>				
Základné imanie	332	332	25	25
Ostatné úpravy ZI, roz. z pr. <sup>(a)</sup>	3	577	859 <sup>(b)</sup>	
VH minulých rokov	(509)	(509)	(158)	(560)
VH za obdobie	(208)	(208)	-	
<b>Celkom</b>	<b>(382)</b>	<b>191</b>	<b>726</b>	<b>(535)</b>

Pozn: (a) roz. z pr. - rozdiely z precenenia

(b) €859 tis zahŕňa €577 tis rozdiely z precenenia majetku a €282 tis zostatok základného imania, ktoré sú na základe návrhu, alokované na komerčnú časť.

Zdroj: Celkové náklady vynaložené na projekt; Hlavné knihy Spoločnosti

	Aug-15 Prec.	Alternatíva komerč. nekomerč.	
EUR'000			
<b>Vlastné imanie</b>			
Základné imanie	332	25	25
Zostatok základného imania	-	141	
Ostatné úpravy ZI, rozdiel z prec.	577	577	
Dodatočne kapitalizované straty minulých rokov	(136)	136	
Straty súčasného obdobia a minulých rokov	(582)	(713)	
<b>Celkom</b>	<b>191</b>	<b>166</b>	<b>25</b>

Zdroj: KPMG analýza

### Komentár

#### Pozícia čistých aktív

V súvislosti s rozdelením NFŠ na dve spoločnosti NewCo1 (komerčná časť) a NewCo2 (nekomerčná časť) je zanikajúca spoločnosť (NFŠ), v súlade so zákonom o účtovníctve, povinná preceniť majetok a záväzky na reálnu hodnotu ku dňu prechádzajúcemu rozhodnému dňu.

Z návrhu rozdelenia po precenení vyplýva, že nekomerčná časť dosiahne po rozdelení záporné imanie vo výške €535 tis.

Vzhľadom na fakt, že návrh rozdelenia základného imania počíta so znížením na €25 tis pre komerčnú a €25 tis. na nekomerčnú časť a zvyšných €282 tis. je komerčnú časť, máme za to, že dané rozdelenie základného imania zvýhodňuje komerčnú časť.

Rozdelenie straty za účtovné obdobie a akumulovanej straty minulých rokov je navrhované v pomere 22% pre komerčnú časť a 78% pre nekomerčnú časť.

#### Alternatíva rozdelenia čistých aktív

Navrhujeme minimálne ZI v nekomerčnej časti vo výške 25 tis. EUR. Historické náklady súvisiace s nekomerčnou časťou kapitalizovať a prevziať ako súčasť záväzkov voči skupine Grafobal.

### Odporúčanie

- Odporúčame prevziať NewCo2 s minimálnym kladným imaním 25 tis. EUR.
- Historické (nekapitalizované) náklady súvisiace s nekomerčnou časťou zaradiť do majetku, ktorý bude alokovaný na nekomerčnú časť



*cutting through complexity*

© 2015 KPMG Slovensko spol. s r.o., a Slovak limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and “cutting through complexity” are registered trademarks or trademarks of KPMG International.