



Projekt Národní futbalový štadión

**Správa o priebehu rokovaní a navrhovaných komerčných aspektoch
nadobudnutia Národného futbalového štadióna**

13. apríla 2016

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Deal Advisory Dvořákovo
nábřeží 10 811 02
Bratislava Slovenská
republika

Dôverné

13. Apríla 2016

Riadiaci výbor

Prof. Ing Peter Plavčan, CSc.
Minister školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky
Stromová 1

813 30 Bratislava
Slovensko

Vážený pán minister Plavčan,

na základe Vašej žiadosti Vám predkladáme správu o priebehu rokovaní a navrhovaných komerčných aspektoch nadobudnutia Národného futbalového štadióna („Správa“).

Správu Vám a Riadiacemu výboru predkladáme na posúdenie a schválenie.

Táto Správa nepredstavuje odporúčanie, či realizovať uvedenú Transakciu. Túto Správu a jej závery je potrebné čítať spolu s ostatnými správami predloženými pre Riadiaci výbor, najmä Hodnotiacou správou - Základná analýza možností prevzatia NFŠ štátom zo dňa 21.9.2015; Hodnotiacou správou z finančného, daňového a právneho due diligence NFŠ zo dňa 29.10.2015 a Štúdiu uskutočniteľnosti z 30.11.2015. Zároveň upriamujeme Vašu pozornosť na dôležité upozornenia uvedené na strane 4.

V súlade s ustanoveniami zmluvy, túto správu môžete poskytnúť Vaším právnym a iným odborným poradcom za účelom získania rád ohľadom prác, ktoré sme pre vás vykonali a to za predpokladu, že ich informujete, že voči nim nepreberáme žiadnu zodpovednosť ani neposkytujeme žiadnu záruku v súvislosti s touto Správou.

Okrem Vás sa žiadna tretia osoba nemôže spoliehať pre akékoľvek účely na Správu alebo akúkoľvek inú informáciu, alebo vysvetlenie (ak nejaké bude), ktoré poskytneme v súvislosti so Správou alebo v súvislosti s Vaším porozumením Správy.

Nezodpovedáme za nároky vznesené tretími osobami za akékoľvek správy, vyjadrenia, odporúčania alebo stanoviská urobené v Správe, alebo ktoré sme v súvislosti s vypracovaním Správy vytvorili alebo poskytli.

Bude pre nás potešením s Vami prediskutovať výsledky návrhu tejto Správy.

S pozdravom,

Obsa

	Strana
<u>Dôležité upozornenie</u>	4
<u>Slovník použitých pojmov</u>	5
Manažérske zhrnutie	6
Podporná analýza	
— Stavebné náklady	16
— Soft costs	19
— Prenájom pozemkov a daň z nehnuteľnosti	20
— Historické náklady	21
— Náklady na financovanie	22
— Stravovanie	24
Posudky	
1. Posudok KONSTRUKT PLUS k zakladaniu stavby	
2. Posudok KONSTRUKT PLUS k jednotlivým častiam stavby	
3. Posudok CESys pre NFŠ (energetické časti)	

ôležité upozornenie

Hlavným zdrojom informácií, z ktorých sme vychádzali pri príprave našej Správy boli interné informácie a reporty poskytnuté manažmentom Investora, ako aj informácie získané počas osobných stretnutí s manažmentom Investora.

Nepreberáme žiadnu zodpovednosť za tieto poskytnuté informácie, za ktoré je zodpovedný manažment Investora. Detaily 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 celku alebo čiastočne, bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu.

Táto Správa nebola kontrolovaná riaditeľmi Investora 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, alebo vykonať trhové ocenenie projektu. Táto správa taktiež nemôže byť považovaná za právne poradenstvo alebo daňové poradenstvo, ktoré nebolo predmetom Zmluvy.

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.

Naša analýza maximálnej ceny štadióna nepredstavuje výrok ohľadom primeranosti ceny (Fairness Opinion). Pri analýze maximálnej ceny sme posudzovali primeranosť maximálnej výšky jednotlivých nákladových položiek, ku ktorým, kde bolo možné boli vypracované odborné posudky, porovnanie s benchmarkom alebo posúdené na základe indikatívnych cenových ponúk, respektíve bolo realizované výberové konanie Investormi. Celková maximálna cena bola porovnaná s benchmarkom vychádzajúcim z porovnateľných futbalových štadiónov v Európe.

Naša správa nepredstavuje odporúčanie na nadobudnutie alebo predaj a nie je výzvou na realizáciu transakcie. Akákoľvek strana, ktorá prejaví záujem o nadobudnutie alebo predaj predmetu opísaného v Správe tak vykoná na základe vlastného rozhodnutia.

Postupy, ktoré sme pri vypracovaní Správy použili, nepredstavujú audit alebo obdobné služby, či už v rámci slovenských alebo medzinárodných účtovných štandardov alebo akýchkoľvek iných účtovných štandardov a nemali by byť chápané ako výrok audítora.



Slovník použitých pojmov

€, EUR	Euro	Posudok č. 1	Posudok KONSTRUKT PLUS - Analýza vplyvu komerčnej časti na zakladanie objektu NFŠ z 10.3.2016
CESys	Cesys, s.r.o.	Posudok č. 2	Posudok KONSTRUKT PLUS - Odborné posúdenie jednotlivých častí dodávky stavby, marec 2016
De Bondt	De Bondt, s. r. o.	Posudok č. 3	Odborný posudok CESys - Odborný posudok a preverka odborného znaleckého posudku v súvislosti s energetickými časťami a zdieľanou infraštruktúrou z pohľadu potrieb určenia zdieľaných nákladov komerčnej a nekomerčnej časti projektu Národného futbalového štadióna z 23.3.2016
Dielo	objekt štadióna SO 003 spĺňajúci kritériá UEFA4 vrátane suterénu SO 002, zdieľanej infraštruktúry (vrátane infraštruktúry vystavanej komerčnou časťou v prospech nekomerčnej časti), vybavenia štadióna a oplášteného holopriestoru objektu Šport Park SO 005 - 1NP Euro Interbank Offer Rate (medzibanková referenčná sadzba za ktorú sú euro termínové vklady ponúkané jednou bankou inej banke na medzibankovom trhu)	Projekt NFŠ	Výstavba národného futbalového štadióna administratívnej a obytnej časti Náklady na prípravu a zabezpečenie stavby, ktoré obsahujú všetky náklady projektu s výnimkou stavebných nákladov - „hard costs“, prenájmu a daní z nehnuteľností a nákladov na financovanie
EURIBOR	ktorú sú euro termínové vklady ponúkané jednou bankou inej banke na medzibankovom trhu)	Soft costs	Tzv. nekomerčná časť Projektu obsahujúca futbalový štadión tisíc
EÚ	Európska únia	Štadión tis.	United European football association, Spoločná Európska futbalová asociácia
EPC	Energy Performance Contracting (Komplexné energetické služby poskytované špecializovaným dodávateľom)	UEFA	Futbalový štadión UEFA kategórie 4 na základe Smernice UEFA pre infraštruktúru štadiónov, platná ku dňu podpisu Zmluvy
Expo Line	EXPO LINE s r.o.	UEFA4	Vyvolané investície
GGD	GRAFOBAL GROUP development, a.s.	VI	Verejné obstarávanie pod značkou 16305 - MPS vyhlásené vo Vestníku verejného obstarávania č. 155/2015 dňa 7.8.2015 na predmet zákazky „Výstavba športovej infraštruktúry „Národný futbalový štadión““, Verejný obstarávateľ: Národný futbalový štadión, a.s., Sasinkova 5, 811 05 Bratislava
Investor	ŠK Slovan Bratislava futbal a.s.	VO2	Zdieľaná infraštruktúra
kom.	komerčná časť	ZI	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve v súvislosti s Projektom NFŠ
komerčná časť	Tehelné, a.s.	Zmluva	
KONSTRUKT PLUS	KONSTRUKT PLUS, s.r.o.		
Max mil.	maximálna cena Milión		
Ministerstvo, MŠVVaŠ SR, klient	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky		
mesto	Hlavné mesto SR Bratislava		
MDS	Miestna distribučná sieť		
nekom.	nekomerčná časť Tehelné, a.s. komerčná časť		
Tehelné	nekomerčná časť NFŠ, a.s., nekomerčná časť		
KC			
NČ			
NFŠ			



Manažérske zhrnutie

Priebeh projektu

Východisková situácia

- Vláda Slovenskej republiky v máji 2015 deklarovala strategický záujem na vybudovaní národného futbalového štadióna. Projekt národného futbalového štadióna je v súčasnosti realizovaný prostredníctvom spoločnosti NFŠ, a.s. (vznikla 1.1.2016 rozdelením spoločnosti Národný futbalový štadión, a.s. na komerčnú a nekomerčnú spoločnosť), ktorá je v 100% vlastníctve ŠK Slovan Bratislava futbal a.s.
- 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“.
- Naše doterajšie kľúčové výstupy predstavujú:
 1. Hodnotiaci správa - Základná analýza možností prevzatia NFŠ štátom z 21.9.2015, ktorej cieľom bolo posúdiť možnosti prevzatia projektu výstavby NFŠ zo strany štátu od spoločnosti Národný futbalový štadión, a.s. a ktorá analyzovala možné alternatívy prevzatia NFŠ.
 2. Hodnotiaci správa z finančného, daňového a právneho due diligence NFŠ z 29.10.2015, ktorá posudzovala navrhovanú štruktúru transakcie, identifikovala riziká transakčnej štruktúry a návrhy ich minimalizácie v rámci realizácie transakcie.
 3. Štúdiá uskutočniteľnosti - Feasibility study Národného futbalového štadióna z 30.11.2015

Úloha KPMG v rámci prebiehajúcich rokovaní

- Na základe Realizačnej zmluvy č. OVO1-2015/000121-099 zo dňa 23.12.2015 medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a KPMG Slovensko spol. s r.o. poskytuje KPMG služby vo veci zákazky „Poskytovanie transakčného poradenstva na podporu projektu Národný futbalový štadión pre MŠVVaŠ SR“.
- Úlohou KPMG v tejto fáze projektu bolo poskytovanie odborného transakčného poradenstva, ktoré spočíva v spracovaní odborných analýz, organizácia prípravy znaleckých posudkov a štúdií a organizácia stretnutí súvisiacich s prípravou a realizáciou transakcie.
- Na základe inštrukcie Klienta boli pripravené nasledovné odborné posudky:
 - Posudok č. 1 spoločnosti KONSTRUKT PLUS - Analýza vplyvu komerčnej časti na zakladanie objektu NFŠ z 10.3.2016 (vplyv komerčnej časti SO 005 - obchodné priestory vrátane 25-podlažného bytového objektu na zakladaní nekomerčného objektu SO 002 suterén)
 - Posudok č. 2 spoločnosti KONSTRUKT PLUS - Odborné posúdenie jednotlivých častí dodávky stavby z apríla 2016
 - Posudok č. 3 spoločnosti CESys - Odborný posudok a previerka odborného znaleckého posudku v súvislosti s energetickými časťami a zdieľanou infraštruktúrou z pohľadu potrieb určenia zdieľaných nákladov komerčnej a nekomerčnej časti projektu Národného futbalového štadióna z 23.3.2016
- Úlohou KPMG osobitne nebolo posudzovanie právnej štruktúry transakcie, právne poradenstvo pri príprave zmluvnej dokumentácie, technické poradenstvo týkajúce sa realizovateľnosti výstavby projektu. Úlohou KPMG zároveň nebolo zhodnotiť Projekt a navrhovanú transakciu z hľadiska jej súladu so Zákonom č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) a Zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Negociácia, príprava a pripomienkovanie transakčnej dokumentácie a minimalizácia právnych rizík projektu bola úlohou právneho poradcu MŠVVaŠ SR. V období od 18. decembra 2015 do 29. februára 2016 zastupovala klienta advokátska kancelária MAPLE & FISH s.r.o., od 29. februára 2016 advokátska kancelária DEDÁK & Partners, s.r.o. KPMG nepreberá žiadnu zodpovednosť za právne otázky transakcie a činnosť právnych poradcov.

Zmena štruktúry transakcie

- Pôvodná štruktúra transakcie prevzatia projektu štadióna navrhovaná Investorom a jeho poradcami pozostávala z 1. rozdelenia spoločnosti Národný futbalový štadión, a.s. na komerčnú „a nekomerčnú spoločnosť“, 2. akvizície nekomerčnej spoločnosti štátom a 3. výstavby štadióna. S cieľom realizácie Transakcie začali právne tímy Investora a MŠVVaŠ SR rokovania o transakčných zmluvách o realizácii Transakcie.
- V priebehu rokovaní o uvedenej transakčnej štruktúre došlo k vzájomnej dohode, že berúc do úvahy previazanosť komerčnej a nekomerčnej časti Projektu, vzájomných závislostí a nadväzností výstavby oboch častí Projektu, ako aj potreby komplexných a detailných dohôd postupu a s tým spojených nadväzných zabezpečovacích dohôd, došlo k prehodnoteniu navrhovanej štruktúry Projektu. S cieľom eliminovať stavebné a právne riziká výstavby sa obe strany dohodli, že Investor prevezme zodpovednosť za kompletnú výstavbu oboch častí Projektu vrátane výstavby samotného národného futbalového štadióna za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:
 1. Možnosť Investora čerpať dotáciu na základe Zmluvy č. 0818/2013/SŠSSM o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR uzavretú medzi MŠVVaŠ SR a spoločnosťou Národný futbalový štadión, a.s. dňa 21.11.2013, alebo jej dodatku, prípadne dotačnej zmluvy s obdobnými podmienkami;
 2. Investor bude mať zmluvné právo, nie povinnosť na vlastnú výzvu odpredať dokončený a skolaudovaný objekt NFŠ v prospech MŠVVaŠ SR za vopred definovaných podmienok.
- Uvedená zmena štruktúry znamená, že štátu vznikne povinnosť kúpiť štadión za vopred stanovených technických a cenových podmienok, no až po splnení podmienok zmluvy a po realizácii výstavby a to len v prípade ak sa štadión Investor rozhodne prediť.
- Nová štruktúra má v porovnaní s pôvodnou nasledovné podstatné implikácie pre štát:
 1. **Technické riziká projektu** (výstavba, kolaudácia, kritériá UEFA4) spojené s Projektom - štát by mal mať povinnosť odkúpiť už hotovú, samostatne prevádzkovateľnú a skolaudovanú „stavbu NFŠ, spĺňajúcu kritériá UEFA4, samostatnú a oddelenú právne aj prevádzkovo - nastavenými zmluvnými podmienkami od komerčnej časti. Štát by mal mať právo vykonať pred prevzatím nezávislý technický audit, potvrdzujúci splnenie týchto podmienok. V prípade podstatných väd, ktoré by neboli odstránené by štát nemal mať povinnosť štadión odkúpiť. Technické riziká projektu počas výstavby po kolaudáciu by tým mal na seba prevziať Investor.
 2. **Ekonomické riziká** (riziko prekročenia rozpočtu) - Štát by v prípade vlastnej výstavby (pôvodná štruktúra) štadióna niesol riziká prekročenia nákladov výstavby. Definovaním princípu stanovenia ceny ako kombinácie preukázaných skutočných nákladov a cenového maxima, bude povinnosťou Investora dokladovať skutočné náklady výstavby, pričom cena nesmie presiahnuť vopred definované cenové maximum. Cenovú úsporu stavby tak Investor bude povinný preniesť do nižšej ceny, akékoľvek navýšenie nákladov nad úroveň cenového stropu bude musieť znášať Investor z vlastných nákladov. Investor zároveň preberá časové riziko výstavby, keďže náklady (finančné, prevádzkové, finančné, nájom pozemkov) budú uznané len za obdobie maximálne akceptovaného obdobia výstavby 27 mesiacov.
 3. **Platobné riziká** (platba za dielo) - s výnimkou použitia dotácie (ak bude čerpaná) štát nebude povinný hradiť z verejných zdrojov náklady výstavby. Investor by mal byť povinný prefinancovať výstavbu vlastnými alebo externými finančnými zdrojmi. Štát by nemal poskytnúť za takéto financovanie žiadnu záruku.
 4. **Právne riziká** (plynúcich z histórie a rozdelenia spoločnosti NFŠ na dva subjekty) - Kedže predmetom kúpy bude súbor objektov tvoriacich NFŠ ako aktívum („asset deal“) v porovnaní s pôvodným zámerom kúpy projektovej spoločnosti („share deal“), štát nepreberá známe a neznáme záväzky a nároky tretích strán voči pôvodnej projektovej spoločnosti. Upozorňujeme však, že niektoré z právnych rizík v zmysle vyjadrenia právnych poradcov prechádzajú spolu s predmetom predaja na budúceho vlastníka a preto by mali byť osobitne zväžené v transakčnej dokumentácii (formou štandardných vyhlásení a záruk a odškodnenia). Naopak štát by mal v transakčnej dokumentácii zabezpečiť presun práv súvisiacich s výstavbou ako napr. záruka dodávateľov na dielo a jeho jednotlivé časti.
- Upozorňujeme, že našou úlohou nebolo ubezpečiť Vás, že horeuvedené princípy sú adekvátne a právne vymožitelným spôsobom zohľadnené v záväznej zmluvnej dokumentácii. Táto úloha je zodpovednosťou právneho poradcu, KPMG túto skutočnosť samostatne neverifikovalo. **Odporúčame**, aby právny poradca zapracoval princípy Transakcie ak sa tak k dnešnému dňu nestalo.
- V prípade navrhovanej štruktúry transakcie ďalej odporúčame:
 - i. Zmluvne jednoznačne definovať predmet predaja, jeho kvalitu a spôsob kontroly pri preberaní (v prípade, že investor využije právo prediť objekt štadióna štátu)
 - ii. Stanoviť maximálnu cenu, za ktorú bude môcť byť štadión odkúpený a spôsob kontroly skutočných nákladov.
 - iii. Získať súhlasné stanoviská kompetentných orgánov, že navrhnutá štruktúra transakcie nie je v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní a pravidlami štátnej pomoci.

Kľúčové odporúčania pre zmluvnú dokumentáciu

Okrem ustanovení definovaných na predchádzajúcej strane ďalej odporúčame zahrnúť v zmluvnej dokumentácii nasledovné opatrenia:

- Kúpna cena na úrovni skutočných nákladov, nie však vyššia ako maximálna stanovená cena. Maximálnu cenu stanoviť na jednotlivé zložky kúpnej ceny ako aj na celkovú kúpnu cenu (viď. str. 10).
- Mechanizmus kontroly skutočných nákladov. Ak budú skutočné náklady pre jednotlivé položky nižšie, ako stanovené maximum, do kúpnej ceny budú vstupovať skutočné náklady („open book policy“).
- Jednoznačne zmluvne určiť zodpovednosť za úhradu zádržného dodávateľom stavby.
- Všetky budúce náklady by mali byť obstarané v súlade s pravidlami štátnej pomoci - transparentne a za trhovú cenu, tam kde to je možné je preferovaná forma obstarávania verejné obstaranie.
- V prípade rozhodnutia Investora o predaji štadióna štátu, následne zabezpečiť dohľad zástupcov štátu formou zriadenia monitorovacieho výboru s možnosťou prizvať si technického poradcu.
- Investičné náklady na energetické zdroje na výrobu tepla, chladu a elektrickej energie by mal znášať budúci prevádzkovateľ EPC/MDS. Len v prípade, že sa náklady nepodarí preniesť v plnej miere na tretiu stranu, rozdiel bude znášať Investor. V takom prípade by mal mať Investor právo požiadať o príspevok na tento náklad formou príspevku na prevádzkové náklady v pomere, ktorý zodpovedá užívaniu danej infraštruktúry nekomerčnou časťou.
- Záväzok Investora dokončiť priestory budúceho Šport parku minimálne do štádia holopriestoru vrátane opláštenia (bez vnútorného vybavenia).
- Podmieniť prípadné prevzatie štadióna technickou a cenovou previerkou.
- Záruka Investora, že štadión bude spĺňať kritériá kategórie UEFA4 a bude samostatne prevádzkovateľný.
- Na štát by v prípade predaja mali prejsť všetky dodávateľské záruky a garancie súvisiace so stavbou štadióna.
- Súhlasné stanovisko kompetentných orgánov k štátnej pomoci a verejnému obstarávaniu ako podmienky účinnosti a platnosti transakčnej dokumentácie.
- Kúpa majetku, znamená že na štát prechádzajú historické záväzky len v limitovanej miere. Rozsah záväzkov a súvisiacich rizík odporúčame preveriť s právnym poradcom a ošetriť v zmluvnej dokumentácii.
- Ukončenie vonkajších prác na komerčných objektoch SO004 a SO005 zo strany Investora ako odkladacia podmienka k možnosti uplatniť predajnú opciu.
- Odporúčame uplatniť princíp, že do ceny nebudú môcť vstupovať žiadne iné typy nákladov, ako tie, ktoré sú v zmluve jasne zadefinované (princíp „General price cap“)
- V prípade, prenájmu parkovacích miest, zmluvne zaviazat' Investora, aby podmienky prenájmu podliehali schváleniu budúcim kupujúcim a zároveň štadión disponoval dostatočným počtom parkovacích miest v zmysle kritérií UEFA4 a pre prípadné požiadavky na parkovanie budúceho klubového nájomcu a iných nájomcov štadióna.
- Iné - napr. prevod práv k prenajatým pozemkom na štát, zriadenie vecných bremien na zdieľanú infraštruktúru.

Štruktúra kúpnej ceny Stanovenie maximálnej budúcej ceny

- V zmysle navrhovanej štruktúry transakcie medzi Investorom a štátom zastupovaným v súčasnosti MŠVVaŠ SR, by mal mať Investor po splnení odkladacích podmienok, a po úplnom dokončení a skolaudovaní Diela právo predať a štát povinnosť odkúpiť definované objekty.
- V zmysle návrhu Investora by mala byť budúca cena za ktorú by mal byť dostavaný a skolaudovaný štadión prevedená na štát určená ako suma zodpovedajúca skutočným, preukázateľným a hospodárne vynaloženým nákladom. Investor by mal byť zaviazaný realizovať transparentné obstaranie jednotlivých dodávok diela. V zmysle návrhu investora sa kúpna cena za predmet predaja skladá z nasledovných položiek:

- 1. Stavebné náklady** obsahujú najmä náklady na výstavbu hrubej skolaudovateľnej stavby štadióna (1.1). Výber dodávateľa na zhotovenie hrubej stavby štadióna bol realizovaný formou verejného obstarávania (VO2), ktoré realizoval Investor. Našou úlohou nebolo zhodnotiť priebeh a platnosť verejného obstarania. Výška najnižšej ponuky VO2 dosiahla podľa informácií Investora 49.8 mil. EUR a bola predložená spoločnosťou Strabag. Tento náklad bol ďalej upravený o položky, ktoré sú predmetom outsourcingu (energetické hospodárstvo), kompenzáciu za dodatočné náklady spojené so zakladaním stavby pre účely komerčnej časti a kompenzácie za zdieľanú infraštruktúru (1.2, 1.3 a 1.4). Jednotlivé komponenty navrhovanej ceny sú zhrnuté na stranách 16 - 19. Odhadované stavebné náklady na dokončenie a vybavenie štadióna (1.5) predpokladá Investor na úrovni 20 mil. EUR. Na základe Posudku č. 2 by však berúc do úvahy technologický vývoj mohlo dôjsť k úspore, pričom celkové maximum na túto časť je znalcom navrhovaná na 17.1 mil. EUR. Celkový maximálny strop stavebných nákladov by tak na základe aktuálnych informácií poskytnutých Investorom a ďalej verifikovaných posudkami spoločností KONSTRUKT PLUS (Posudok č. 1 a Posudok č. 2) a CESvs (Posudok č. 3) nemal prekročiť 64.1 mil. EUR. Viac na str. 16.

Štruktúra kúpnej ceny (bez DPH)

EUR mil.	Návrh investora	Upravené náklady	Spôsob určenia maximálnej výšky nákladov	Podklad	Dodatočná analýza
1. Stavebné náklady, z čoho:	67.1	64.1	Skutočné náklady, Max		
1.1 Hrubá skolaudovateľná stavba štadióna	49.8	49.8	Max	VO2	
1.2 Outsourcing nákladov na energetické zdroje	-2.7	-2.7		Posudok č. 3	s. 16 - 19
1.3 Príspevok na zakladanie stavby	-0.5	-0.6		Posudok č. 1	
1.4 Príspevok na zdieľanú infraštruktúru	0.5	0.5		Posudok č. 2, 3	
1.5 Vybavenie štadióna	20.0	17.1		Posudok č. 2	
2. Soft costs (budúce)	5.0	4.3	Max	Benchmark	s. 19
3. Prenájom pozemku a dane z nehnuteľnosti (odhad)	0.2	0.2	Skutočné náklady	Analýza	s. 20
4. Historické náklady	7.1	5.2	Upravené historické náklady, Max	DD Report	s. 21
Celkom (bez DPH)	79.4	73.7	Skutočné náklady, Max		
Prepočet na 1 sedadlo (EUR)	3,528	3,276			
Rozdiel oproti benchmarku *	12.9%	4.9%			
Náklady na financovanie	1.7	1.5	Skutočné náklady, Max	Benchmark, prepočet	s. 22
Celkom vrátane financovania (bez DPH)			75.2 Skutočné náklady, Max		

- Odporúčame** aby bola zmluvne stanovená maximálna výška stavebných nákladov, ktorá môže vstupovať do ceny Diela. V prípade ak skutočné stavebné náklady budú nižšie mali by byť súčasťou ceny len skutočné náklady, náklady presahujúce maximálnu výšku stavebných nákladov by nemali byť v cene zohľadnené. Hodnota hrubej skolaudovateľnej stavby (1.1) by mala byť maximálne na úrovni vyplývajúcej z prebiehajúceho verejného obstarávania. Pred uskutočnením transakcie odporúčame vykonať cenový audit stavebných nákladov, ktorý by mal vychádzať zo záverov kontrol vychádzajúcich z priebežných kontrol v zmysle dotačnej zmluvy, prípadne ďalších potrebných postupov potrebných pre posúdenie výšky a opodstatnenosti vynaložených stavebných nákladov, ktoré neboli preverené v súvislosti s poskytovaním dotácie (ak také vzniknú).
- 1. Soft costs** obsahujú všetky náklady, ktoré nie sú náklady na výstavbu (uvedené v bode 1), prenájom pozemkov, dane z nehnuteľnosti a financovanie. Ide tak najmä o architektonické služby, projektový manažment (odmena developera), stavebný dozor, právne poradenstvo, administratívne náklady a iné. Je bežné, že dodanie uvedených služieb zabezpečuje v plnej miere developer. Na základe porovnateľných indikatívnych ponúk developerov, by nemala úroveň budúcich soft costs presiahnuť 4.3 mil. EUR. Viac informácií na str. 19.
 - Odporúčame**, aby bola zmluvne stanovená výška soft nákladov, ktorá môže vstupovať do ceny Diela na základe benchmarku. Navrhujeme aby zmluvne neboli umožnené žiadne ďalšie navyšovania softcost.
 - 1. Náklady na prenájom pozemku a dane z nehnuteľnosti.** Investor navrhuje zahrnúť do ceny v skutočnej výške bez stanovenia cenového stropu v ktorom vstupujú do ceny. Tieto náklady sú stanovené v zmluvách o prenájme s Hlavným mestom SR Bratislava resp. vyplynú z rozhodnutia mesta ohľadom budúcej výšky dane z nehnuteľností. Upozorňujeme, že v prípade zmeny podmienok v nájomných zmluvách (napr. z dôvodu, že kolaudácia sa neuskutočnila do 31.12.2017), sa môžu náklady na prenájom zvýšiť, čo by malo za následok rast kúpnej ceny nad stanovené maximum ako aj rast budúcich prevádzkových nákladov.
 - V prípade akceptácie týchto nákladov do ceny v plnej výške, **navrhujeme** stanoviť zmluvný mechanizmus, ktorý zabezpečí aby v nákladoch neboli zahrnuté potenciálne postihy, pokuty a navýšenia nákladov vyplývajúce z neplnenia nájomných zmlúv Investorom. Odporúčame definovať zmluvný mechanizmus, ktorý minimalizuje riziko súvisiace s prípadnou zmenou podmienok nájmu pozemkov.

Štruktúra
kúpnej ceny
Stanovenie
maximálnej
budúcej
ceny
(pokrač.)

1. **Historické náklady** predstavujú upravené náklady, ktoré boli investované od začiatku projektu v roku 2008, ktoré sú alokovateľné na nekomerčnú časť. Historické náklady do 31.8.2015 boli analyzované v Hodnotiacej správe z finančného, daňového a právneho due diligence (viď. KPMG Správu pre Riadiaci výbor, 29.10.2015), dosiahli upravenú výšku 4.96 mil. EUR (oproti pôvodnému návrhu investora 6.86 mil. EUR). Náklady od 1.9.2015 do 29.2.2016 sú analyzované v tejto Správe (str. 21) a dosiahli upravenú výšku 0.23 mil. EUR. Náklady, ktoré vzniknú od 1.3.2016 sú zahrnuté v ostatných častiach kúpnej ceny (1 - Stavebné náklady, 2 - Soft costs, 3 - daň z nehnuteľnosti a prenájom pozemkov a 5 - Náklady na financovanie).
2. **Náklady na financovanie** predstavujú úrokové náklady a bankové poplatky súvisiace s výstavbou štadióna. Na základe štyroch indikatívnych ponúk financovania NFŠ bola maximálna výška nákladov na financovanie určená na 1.5 mil. EUR.

- **Odporúčame**, aby bola zmluvne stanovená maximálna výška finančných nákladov, ktorá môže vstupovať do ceny Diela. V prípade ak skutočné finančné náklady budú nižšie mali by byť súčasťou ceny len skutočné náklady, náklady presahujúce maximálnu výšku finančných nákladov by nemali byť v cene zohľadnené. Skutočné náklady by pred prevzatím mali podliehať cenovému auditu.

Celková maximálna cena za nadobudnutie Diela

- Celková maximálna cena za kúpu Diela by mala vychádzať zo skutočných nákladov, no nemôže (s výnimkou bodu 3 - daň z nehnuteľnosti a prenájom pozemkov) prekročiť maximálnu úroveň vo výške 75.2 mil. EUR (bez DPH) vrátane nákladov na financovanie. Všetky budúce náklady by mali byť obstarané v súlade s pravidlami štátnej pomoci - transparentne a za trhové ceny, tam kde to je možné je preferovaná forma obstarávania verejné obstaranie. Štát by mal mať právo realizovať technický a cenový audit ako budúcu podmienku na uskutočnenie transakcie s cieľom verifikovať skutočnú cenu a technickú kvalitu Diela.
- Oproti úvodnému návrhu Investora je uvedená maximálna cena nižšia o 5.9 mil. EUR (vrátane zohľadnenia Investorom pôvodne navrhovanej alokácie historických nákladov na nekomerčnú časť).
- Maximálne náklady na 1 sedadlo sú 3,276 EUR (bez nákladov na financovanie, ktoré nie sú súčasťou benchmarkov), čo predstavuje navýšenie oproti priemeru európskych štadiónov 3,124 EUR o 4.9%. Samotný benchmark nezohľadňuje individuálne špecifiká jednotlivých štadiónov ako napr. architektonické riešenie, typ a množstvo parkovacích miest, kvalitu geologického podlažia, právny titul k pozemkom a mnohé ďalšie. Súčasťou NFŠ je aj rozostavaný objekt Šport Park s celkovou rozlohou 16,525 m2, z čoho 10,482 m2 predstavuje čistá prenajímateľná plocha.
- Cena by mala byť definovaná ako maximálna bez možnosti navýšenia (s výnimkou bodu 3 - daň z nehnuteľností a prenájom pozemkov). Investor tým preberá cenové riziko navýšenia rozpočtu. Zmluva by mala obsahovať jednoznačnú možnosť pre štát nenadobudnúť Dielo za cenu vyššiu ako skutočné náklady nie však vyššiu ako maximálna cena.
- **Odporúčanie:** Zmluvná dokumentácia by mala definovať cenový strop nadobudnutia, princíp stanovenia a verifikácie skutočných nákladov formou cenového auditu. Skutočná alebo maximálna cena by mala byť znížená o výšku čerpanej štátnej dotácie, resp. iných predplatieb štátu v prospech NFŠ.

Spoluúčasť na zdieľanej infraštruktúre a vyvolaných investíciách

- Projekt NFS bol pôvodne zamýšľaný a naprojektovaný ako jeden celok s komerčnými a nekomerčnými funkciami, až následne Investor rozhodol o rozdelení projektu NFS na samostatnú komerčnú a nekomerčnú časť. Z tohto dôvodu v projekte existuje množstvo vzájomných prepojení a zdieľanej infraštruktúry, ktorú používajú obe časti, alebo stavia jedna časť v prospech druhej časti. Podobne pri výstavbe projektu NFS vzniknú vyvolané investície, ktoré sa vzťahujú na obe časti projektu. Výška investičných nákladov za výstavbu zdieľanej infraštruktúry a vyvolaných investícií a miera využívania zdieľanej infraštruktúry druhou časťou by mala byť zohľadnená v cene Diela formou príspevku na investičné náklady.
 - Zo strany Investora bola identifikovaná zdieľaná infraštruktúra a vyvolané investície v hodnote 8.6 mil. EUR, z čoho 5.7 mil. EUR je súčasťou nekomerčnej časti (VO2) a zvyšných 2.9 mil. EUR je súčasťou komerčnej časti.
 - Do posudzovania spoluúčasti by mala vstupovať len infraštruktúra v celkovej hodnote 4.5 mil. EUR. Zvyšná zdieľaná infraštruktúra v hodnote 4.1 mil. EUR by mala byť vystavaná tretími stranami (outsourcing energetiky), alebo by mala byť predmetom komerčnej dohody (kuchyňa).
- Príspevok na zdieľanú infraštruktúru a vyvolané investície vstupujúca do ceny Diela**
- Investičné náklady na výstavbu zdieľanej infraštruktúry a vyvolaných investícií, pri ktorej sa posudzuje spoluúčasť protistrany predstavuje 4.5 mil. EUR, z čoho 2.9 mil. EUR sú náklady nekomerčnej časti a 1.5 mil. EUR komerčnej časti. Významný rozdiel je v miere využívania infraštruktúry protistranou, ktorý ovplyvňuje výšku príspevku.

	EUR	Spoluúčasť	Výška príspevku (EUR)	Podiel príspevku (%)
Investície nekomerčnej časti (súčasť VO2)				
Zdieľaná infraštruktúra (súčasť VO2)	994,416	Príspevok KČ	-352,898	35.5%
Vyvolané investície (súčasť VO2)	1,946,336	Príspevok KČ	-648,130	33.3%
ZI a VI nekomerčnej časti	2,940,752		-1,001,028	34.0%
Investície komerčnej časti				
Zdieľaná infraštruktúra (Komerčná časť)	1,545,000	Príspevok NČ	1,540,000	99.7%
Zdieľaná infraštruktúra a vyvolané investície, vstupujúce do ceny	4,485,752		538,972	

- Na investičných nákladoch nekomerčnej časti vo výške 2.9 mil. EUR by sa komerčná časť mala podieľať na úrovni 34%, z čoho:
 - Na zdieľanej infraštruktúre v hodnote 1 mil. EUR (napr. dažďová kanalizácia, diesel agregát) by sa komerčná časť mala podieľať v priemere na úrovni 35.5%, čo zodpovedá očakávanej miery využívania komerčnou časťou. Miera využívania jednotlivých častí zdieľanej infraštruktúry komerčnou časťou bola predmetom posudzovania odborných znalcov, viď. Posudok č. 2 a Posudok č. 3.
 - Na vyvolaných investíciách v hodnote 1.9 mil. EUR by sa mala komerčná časť podieľať v zmysle návrhu Investora na úrovni 33.3%, čo približne zodpovedá podielu celkových investičných nákladov na výstavbu komerčnej a nekomerčnej časti a zodpovedá alokačnému kľúču ktorým sa rozdeľovali historické náklady, ktoré sa nedali priamo určiť na komerčnú a nekomerčnú časť.
- Zdieľaná infraštruktúra vystavaná komerčnou časťou v hodnote 1.5 mil. EUR je prakticky v celom rozsahu vystavaná v prospech nekomerčnej časti (najmä tribúna na administratívnej budove, opláštenie objektu Šport Park). Táto časť infraštruktúry by zároveň mala prejsť do vlastníctva, resp. výhradného užívania nekomerčnou časťou.
- Hodnota, ktorú vystavia komerčná časť v prospech nekomerčnej časti je vyššia o 539 tis. EUR, čo predstavuje časť kúpnej ceny - príspevok nekomerčnej časti na zdieľanú infraštruktúru.
- Odporúčame** aby v realizačnej fáze projektu boli minimalizované vzájomné prepojenia a závislosti medzi komerčnou a nekomerčnou časťou. V cene Diela odporúčame zohľadniť spoluúčasť na investičných nákladoch na výstavbu zdieľanej infraštruktúry.

Outsourcing energetiky

Súčasťou NFS sú aj energetické zdroje na výrobu elektrickej energie, tepla a chladu v celkovej výške investičných nákladov 2.7 mil. EUR.

Napriek tomu, že energetické zdroje sú považované za zdieľanú infraštruktúru vystavanú nekomerčnou časťou (súčasť VO2), ich výstavbu sa v zmysle návrhu zaviazal zabezpečiť Investor formou outsourcingu na EPC/MDS prevádzkovateľa energetickej infraštruktúry. Z uvedeného dôvodu nevstupujú náklad na výstavbu energetických zdrojov (s výnimkou diesel agregátu, ktorý je súčasťou zabezpečeného elektrického napájania - UPS štadióna) do kúpnej ceny Diela.

- V prípade, ak nebude možné investičné náklady na výstavbu energetických zdrojov v plnej miere outsourcovať na prevádzkovateľa EPC/MDS, Investor zabezpečí ich výstavbu na vlastné náklady. V takejto situácii by mal mať Investor právo požiadať NFS o príspevok na uvedenú časť nákladov. Výšku ročného príspevku je možné kvantifikovať ako podiel skutočného využívania danej infraštruktúry nekomerčnou časťou voči pomernej časti vynaložených nákladov Investorom. Uvedený mechanizmus **odporúčame** zapracovať do zmluvnej dokumentácie, aktivovať sa však bude len v prípade že Investor znáša časť investičných nákladov na energetiku.
- Vlastníctvo takto vystavanej časti energetickej infraštruktúry Investorom by malo byť prevedené na nekomerčnú časť. Prípadná odplata by mala byť rozložená v čase formou prevádzkových nákladov štadióna.
- Outsourcing energetiky by mal byť realizovaný formou transparentnej verejnej súťaže, ktorá bude v súlade s pravidlami štátnej pomoci a štát by mal mať právo ako súčasť cenového auditu skontrolovať priebeh a výsledky takejto súťaže.
- **Odporúčame** aby bola zorganizovaná transparentná verejná súťaž s cieľom vybrať prevádzkovateľa EPC/MDS, ktorý v maximálnej miere pokryje investičné náklady na výstavbu energetickej infraštruktúry a zároveň zabezpečí minimálne ceny energií. Odporúčame zapracovať do zmluvnej dokumentácie mechanizmus, ktorý umožní, formou prevádzkových nákladov, prispieť na náklady komerčnej časti, v prípade, že sa nepodarí outsourcovať investičné náklady v plnej miere. V takom prípade tiež odporúčame zapracovať mechanizmus prevodu vlastníctva energetickej infraštruktúry na nekomerčnú časť.

Kuchyňa

- Kuchyňa sa nenachádza v priestoroch štadióna, v zmysle projektu by mala byť umiestnená v komerčnej časti (administratívna budova). Bola naplánovaná aj pre poskytovanie služieb stravovania pre Skyboxy a VIP hostí. Okrem toho by kuchyňa mala byť využívaná na chod komerčnej reštaurácie v administratívnej budove.
- Počas transakčných rokovaní sa posudzovali rôzne možnosti vrátane komerčnej spolupráce, odkúpenia kuchyne a reštaurácie, resp. vybudovanie samostatnej kuchyne v priestoroch štadióna, alebo Sport Parku. Bližšie sú analyzované na str. 24.
- Z uvedených alternatív sa ako vhodné javí výber prevádzkovateľa, ktorý zmluvne zabezpečí poskytovanie VIP stravovania a ktorý by mal byť vybraný na základe transparentnej verejnej súťaže. Budúci prevádzkovateľ by mal znášať investičné náklady na vybavenie kuchyne. Uvedené riešenie by tiež znamenalo, že nebude potrebné robiť zmeny v projektovej dokumentácii v súvislosti so zabezpečením VIP stravovania.
- **Odporúčame** aby v prípade zmluvného zabezpečovania stravovania pre Skyboxy a VIP hostí bola zorganizovaná transparentná verejná súťaž na výber dodávateľa služieb stravovania až potom ako budú definované budúce potreby stravovania na štadióne. Komerčná časť by mala byť zmluvne zaviazaná (resp. mala povinnosť preniesť tento záväzok na budúceho prevádzkovateľa kuchyne, ak bude taký vybraný) poskytovať, v prípade požiadavky nekomerčnej časti VIP stravovanie pre štadión za ceny obvyklé.

Parkovanie

- Investor požiadala o prenájom maximálne 500 parkovacích miest pre budúcich vlastníkov bytov a pre vlastné účely.
- V prípade akceptácie uvedenej požiadavky, **odporúčame** aby bol prenájom realizovaný za ceny obvyklé. Podmienky akejkoľvek nájomnej zmluvy musia podliehať schváleniu zo strany budúceho kupujúceho. V prípade akceptácie nájomnej zmluvy musí štadión disponovať dostatočným počtom parkovacích miest v zmysle kritérií UEFA4 a pre prípadné požiadavky na parkovanie budúceho klubového nájomcu a iných nájomcov štadióna.

Definícia predmetu predaja

- Podľa aktuálneho stavu rokovaní by predmetom predaja mal byť skolaudovateľný, plne vybavený, samostatne prevádzkovateľný štadión spĺňajúci kritériá kategórie UEFA4 vrátane suterénu, zdieľanej infraštruktúry plus opláštená hrubá stavba objektu Sport Park (bez vybavenia).
- Predmet predaja je potrebné čo najdetailnejšie popísať v zmluvnej dokumentácii, aby bola zabezpečená samostatnosť, prevádzkovateľnosť, funkčnosť objektu štadióna a kvalita zodpovedajúca očakávaným stavebným nákladom. Pre tieto účely bol do Projektu prizvaný technický poradca - projekčná kancelária KONSTRUKT PLUS. Jednou z úloh pre technického poradcu bolo posúdiť investorom navrhovanú definíciu predmetu predaja.

Skolaudovateľná hrubá stavba štadióna (VO2)

- Skolaudovateľná hrubá stavba štadióna pozostáva najmä zo suterénu, objektu štadióna a zdieľanej infraštruktúry.
- Na základe vyjadrenia technického poradcu je v súčasnosti hrubá skolaudovateľná stavba štadióna definovaná v dostatočnej miere a za predpokladu, že bude vystavaný štadión zodpovedajúci projektovej dokumentácii, bude prevádzkovateľný a spĺňajúci kritériá UEFA4. Viď Posudok č. 2.

- **Odporúčame** aby definícia skolaudovateľnej hrubej stavby štadióna z posudku KONSTRUKT PLUS bola zahrnutá v zmluvnej dokumentácii.

Definícia predmetu predaja (pokrač.)

Vybavenie štadióna

- Vybavenie štadióna v zmysle návrhu Investora pozostáva z 13 technologických etáp ako stavebné úpravy (priečky, povrchové úpravy striech, stropov, podláh), LED obrazovky, elektronické zabezpečenie areálu, aktívne prvky a ďalšie. Na dodávku vybavenia štadióna by malo byť zorganizované verejné obstarávanie (VO3). Štát by mal mať právo preveriť priebeh a výsledky verejného obstarávania.
- Špecifikácia vybavenia štadióna nie je zo strany Investora v súčasnosti vypracovaná v rovnakom detaile ako v prípade hrubej skolaudovateľnej stavby štadióna. Dôvodom je skutočnosť, že príprava VO3 ešte nezačala a detailizácia predmetu obstarania by si na základe vyjadrenia Investora vyžiadala približne 6 mesiacov.
- Vybavenie štadióna bude musieť byť dostatočné, aby (i) bol skolaudovaný v zmysle platnej legislatívy a (ii) spĺňal kritériá kategórie UEFA4, pričom splnenie oboch podmienok je zodpovednosťou Investora. Medzi limitácie dokončenosti, ktoré sú nám v súčasnosti známe na základe informácií Investora patria:
 1. Priestory Šport Parku budú dokončené v štádiu holopriestoru bez vybavenia,
 2. Skyboxy v počete 20 kusov budú odovzdané v štádiu holopriestoru (v zmysle vyjadrenia Investora časť nájomníkov bude požadovať vlastné vybavenie), zvyšných 22 Skyboxov bude odovzdaných v štandarde,
 3. Nebude dodaná časť nábytku, ktorá nie je vyžadovaná z titulu skolaudovateľnosti a kritérií UEFA4, ako je napr. špecifické vybavenie konferenčných miestností alebo masárskej miestnosti (konkrétny rozsah nedodaných častí by mal byť detailizovaný v zmluvnej dokumentácii).
- **Odporúčame** aby pri technickej previerke v prípade prevzatia štadióna štátom bola posúdená kvalita vybavenia vzhľadom na výšku investičných nákladov a primeranosť cien k zvolenému štandardu. Dodávka vybavenia štadióna by mala podliehať verejnému obstarávaniu. V prípade námietok voči procesu verejného obstarávania by mal mať štát právo určiť hodnotu vybavenia štadióna na základe posudku technického experta.
- **Odporúčame** aby zmluvná dokumentácia zabezpečila, že štát nebude mať povinnosť kúpiť štadión, ktorý nebude skolaudovaný, alebo nebude plniť kritériá UEFA4. Zároveň odporúčame v zmluve uviesť zoznam vybavenia, ktoré nie je súčasťou dodávky. To však nesmie obmedziť funkčnosť štadióna, skolaudovateľnosť a súlad s kritériami UEFA4.

Objekty vystavané komerčnou časťou

- Časť z objektov, ktoré sú súčasťou Diela by mali byť vystavané komerčnou časťou. Ide najmä o tribúnu na administratívnej budove, opláštenie objektu Šport Park, pokladne v SO005, turnikety v SO004 (zdieľaná infraštruktúra vystavaná komerčnou časťou). Náklady na výstavbu uvedených objektov znáša štát, ako súčasť príspevku na zdieľanú infraštruktúru. Výška nákladov bola posúdená v Posudku č. 2.
- **Odporúčame**, jednoznačne zadefinovať uvedené objekty v zmluvnej dokumentácii v zmysle Posudku č. 2. Tam kde to je právne možné nadobudnúť uvedené objekty do vlastníctva, tam kde to nie je možné získať nespochybniteľný právny titul na ich výlučné užívanie.

Platba kúpnej ceny

- V prípade, že Investor využije opciu na predaj vystavaného, skolaudovaného štadióna štátu, kúpnu cenu vyplatenú Investorovi bude potrebné znížiť o výšku čerpanej štátnej dotácie a akékoľvek iné poskytnuté predplatby štátom. Uvedené odporúčame jasne a jednoznačne zadefinovať v zmluvnej dokumentácii.
- Výška takého doplatku by v prípade maximálnej ceny Diela 75.2 mil. EUR a pri plnom čerpaní dotácie 27.2 mil. EUR predstavovala 48 mil. EUR.

Zádržné

- V zmysle zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby, ktorá je súčasťou VO2 sa výška fakturovaných výkonov znižuje vo forme zádržného o 10%. Prvá polovica zádržného sa uhradí po odovzdaní stavby a odstránení prípadných väd a druhá polovica sa uhradí po uplynutí záručnej doby po 5 rokoch.
- V prípade, že zodpovednosť za úhradu zostávajúceho zádržného prejde na štát, je potrebné, aby sa uvedená hodnota zádržného odpočítala od kúpnej ceny, čo je potrebné jednoznačne zadefinovať v zmluvnej dokumentácii.
- **Odporúčame**, zmluvne jednoznačne špecifikovať kto je zodpovedný za platbu zádržného a to zohľadniť vo výške kúpnej ceny. Ako vhodná sa javí alternatíva preniesť záväzok za úhradu zádržného na štát a zároveň o uvedenú sumu znížiť kúpnu cenu vyplatenú investorovi. Vďaka tomu sa časť platby kúpnej ceny odloží v čase a zároveň sa minimalizuje riziko, že v prípade ak by Investor neuhradil svoje budúce záväzky voči zhotoviteľovi, ten by sa mohol dožadovať doplatku od budúceho vlastníka štadióna.

Daň z pridanej hodnoty

- Ceny v tejto správe sú uvádzané bez DPH. V prípade kúpy štadióna bude k cene pripočítaná DPH, v zmysle daňovej legislatívy platnej v čase realizácie transakcie. Z hľadiska celkových verejných výdavkov by sa malo jednať o daňovo neutrálnu operáciu.

BZAIBUB

— . . .

Podpo

KPMG

Analýza stavebných nákladov

r A

EUR	Odhad investora	Upravená náklady
Hrubá skolaudovateľná stavba (VO2) - Maximálna cena	49,810,740	49,810,740
Úpravy		
1. Outsourcing energetiky	-2,706,646	-2,732,373
2. Príspevok na zakladanie stavby	-489,000	-641,000
3. Príspevok na zdieľanú infraštruktúru	544,879	538,972
Upravené hrubej náklady skolaudovateľnej stavby	47,159,973	46,976,339
Vybavenie štadióna	19,950,000	17,100,000
Celkom (maximálna cena)	67,109,973	64,076,339

Zdroj: Návrh investora, Analýza KPMG, Posudok č. 1, 2, 3

Stavebné náklady

- Stavebné náklady predstavujú približne 85% celkových nákladov spojených s výstavbou Diela.
- Investor odhadol celkové upravené stavebné náklady na úroveň 67.1 mil. EUR. Konečná cena nie je známa najmä z dôvodu že neprebehlo verejné obstarávanie na vybavenie štadióna.
- Z vypracovaných posudkov vyplynulo, že celkové stavebné náklady by nemali prekročiť 64.1 mil. EUR. Najväčší rozdiel spôsobuje odhad nákladov vybavenia NFŠ, keďže Investor vychádzal z cenového prieskumu potenciálnych dodávateľov vykonaného v roku 2013, kým znalec z odhadovaných cien v roku 2016.
- Stavebné náklady odporúčame zafixovať maximálne na úrovni 64.1 mil. EUR.

Hrubá skolaudovateľná stavba

- Investor v zmysle záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí dotácie (Zmluva č. 0818/2013/SsSSM zo dňa 21.11.2013), zorganizoval verejné obstarávanie č. 155/2015 dňa 7.8.2015 na výstavbu hrubej skolaudovateľnej stavby štadióna.
- Verejné obstarávanie nebolo doteraz vyhodnotené, no vyplynuli z neho dve záväzné cenové ponuky, z čoho najnižšia dosiahla 49.8 mil. EUR. V súčasnosti prebieha vyhodnocovanie ponúk. Verejné obstarávanie nebolo predmetom ďalšieho skúmania.

Úpravy

- Náklady na výstavbu hrubej skolaudovateľnej stavby vyplývajúce z VO2 odporúčame v zmysle odborných posudkov pre účely stanovenia maximálnej kúpnej ceny znížiť o 2.8 mil. EUR. Zníženie pozostáva z troch úprav:

Profesia	Pod čísloOddiel / Názov technologickej etapy	Popis / odvolávka na PD	EUR
Zdroj tepla	24Plynové zariadenia	SO 003.031 (plyn.zariadenia)	77,880
	25Technológia zdroja tepla	SO 003.031 (technológia)	870,852
Zdroj chladu	26Zdroj chladu*	SO 003.032	1,223,756
Elektroinštalácia TZ + ZCH	27Pripojenie k distribučnej sústave	SO 003.084	101,384
Ostatné technologicke etapy	10Trafostanica T1-T4	SO 003.085, 004.085, 005.085-6	432,774
Strojovne tepla a chladu	9Strojovne tepla a chladu	SO 002.031	25,727
Celkom			2,732,373

Zdroj: Návrh investora, Analýza KPMG, Posudok č. 3

- 1. Outsourcing energetiky.** Hrubá skolaudovateľná stavba obsahuje energetické zdroje ako je kogeneračná jednotka na výrobu elektrickej energie, tepla a chladu a ďalšie technologické celky v celkovej hodnote 2.7 mil. EUR.
 - Z Posudku č. 3 vyplynulo, že energetiku je odporúčané outsourcovať na samostatného prevádzkovateľa EPC/MDS, ktorý bude znášať investičné náklady na výstavbu. Z toho dôvodu by náklady na energetické zdroje nemali vstupovať do stavebných nákladov.
 - V prípade, že prevádzkovateľ EPC/MDS, ktorý by mal vzísť z transparentnej verejnej súťaže nepokryje celkové náklady na výstavbu, Investor navrhol, že uhradí zostávajúce investičné náklady. Investor by v takom prípade mal právo požiadať nekomerčnú časť o príspevok na uvedení časť nákladov formou prevádzkových nákladov v pomere v akom je uvedená infraštruktúra využívaná jednotlivými stranami. Posudok č. 3 detailnejšie rozpracúva problematiku energetiky NFŠ.
- 1. Príspevok na zakladanie stavby.** Z dôvodu fyzických prepojení medzi komerčnou a nekomerčnou časťou vznikajú stranám navýšené náklady na statiku, najmä zakladanie stavieb. K posúdeniu vplyvov boli prizvaní odborníci v oblasti statiky (DeBondt a KONSTRUKT PLUS), ktorí vypracovali odborné posudky.
 - Výsledkom posudzovania KONSTRUKT PLUS je, že v prípade ak by na plate NFŠ nebol vystavaný objekt SO005, bolo by možné znížiť objem použitých materiálov pri zakladaní danej stavebnej časti o 19%. Celkové stavebné náklady na zakladanie uvedenej časti suterénu sú 3.38 mil. EUR (podľa najnižšej ponuky VO2). Zníženie týchto nákladov o 19% by znamenalo úsporu vo výške 0.64 mil. EUR. Viac v Posudku č. 1.

Analýza stavebných nákladov (2,

	Investičný náklad (EUR)	Spolúčasť	Výška príspevku (EUR)	Podiel príspevku (%)
investície nekomerčnej časti (súčasť VO2)	994,416	Príspevok Tehelné	-352,898	35.5%
Zdieľaná infraštruktúra (súčasť VO2)				
Vyvolané investície (súčasť VO2)	1,946,336	Príspevok Tehelné	-648,130	33.3%
	2,940,752		-1,001,028	34.0%
ZI a VI nekomerčnej časti investície komerčnej časti				
Zdieľaná infraštruktúra (Komerčná časť)	1,545,000	Príspevok NFS	1,540,000	99.7%
Zdieľaná infraštruktúra a vyvolané investície, vstupujúce do ceny	4,485,752		538,972	
Ostatná zdieľaná infraštruktúra, nevstupujúca do ceny				
Energetické zdroje	2,732,373	Nie		
Kuchyňa	1,400,000	Nie		
Celkom	8,618,125			

Zdroj: Návrh investora, Analýza KPMG, Posudok č. 2, 3

3. Príspevok na zdieľanú infraštruktúru a vyvolané investície

- NFS aj Tehelné stavajú objekty, ktoré budú využívané druhou stranou, a také, ktoré sú využívané spoločne oboma stranami. Celková hodnota zdieľanej infraštruktúry a vyvolaných investícií predstavuje 8.6 mil. EUR, z čoho:
 - Celková výška investičných nákladov zdieľanej infraštruktúry a vyvolaných investícií, ktoré vstupujú do kúpnej ceny vo forme príspevkov protistranysú vo výške 4.5 mil. EUR, z čoho 2.9 mil. EUR su náklady nekomerčnej časti a 1.5 mil. EUR náklady komerčnej časti.
 - Zdieľaná infraštruktúra vystavaná NFS pozostáva z 11 technologických celkov v celkovej hodnote 1 mil. EUR. Výška príspevku zo strany Tehelné vyplýva z odhadovaného využívania jednotlivých častí a dosahuje 353 tis. EUR. Najvýznamnejšie objekty predstavujú diesel agregát a dažďová kanalizácia. Podiel komerčnej časti sa pohybuje od 9% do 100% v závislosti na jednotlivých častiach infraštruktúry (viď. str. 18), výška podielu je v priemere 36%. Podiely boli predmetom posudzovania technickými poradcami. Pri infraštruktúre v hodnote 69 tis. EUR bol v Posudku č. 3 zvažovaný monitoring skutočnej spotreby v budúcnosti pre účely stanovenia výšky príspevku namiesto odhadovaného využívania. Vzhľadom na nízku hodnotu investičných nákladov a s tým súvisiaci nevyznamný finančný efekt však nebol uvedený postup odporúčaný.

Náklady na vyvolané investície dosahujú 1.9 mil. EUR. V zmysle návrhu Investora z predchádzajúcej fázy projektu by mala komerčná časť prispieť vo výške 33.3% vyvolaných investícií (648 tis. EUR), čo je pomer zodpovedajúci približne celkovým stavebným nákladom komerčnej a nekomerčnej časti.

Náklady na výstavbu zdieľanej infraštruktúry vystavanej komerčnou časťou sú na úrovni 1.5 mil. EUR a budú na 100% využívané NFS. Pozostávajú najmä z tribúny umiestnenej na administratívnej budove SO004, upevnenie strechy, pokladni a časti fasády, tvoriacej opláštenie Sport Parku. Ak to bude právne možné, uvedené objekty by mali prejsť do vlastníctva NFS, prípadne by mali byť zriadený právny titul umožňujúci ich výlučné a leobmedzené užívanie zo strany NFS.

© 2016 KPMG Slovensko spol. s r.o., a Slovak limited liability company and a member firm of the KPMG

Odhadované náklady na vybavenie štadióna

Vybavenie štadióna sa v zmysle návrhu Investora skladá z 13 technologických etáp

— Celková hodnota vybavenia je odhadovaná Investorm vo výške 20.0 mil. EUR. Na základe posúdenia technickým poradcom sa javí, že pri súčasných cenách by náklady bolo možné znížiť na 17.1 mil. EUR

— Medzi najvýznamnejšie technologické časti patria:

— Stavebné úpravy (priechy, povrchové úpravy stien, stropov, podláh)

- LED obrazovky, perimetre na štadióne
- Elektronické zabezpečenie areálu
- Aktívne prvky
- Komerčné ozvučenie

— Podrobnejšie informácie o vybavení sa nachádza v Posudku č. 2.

Zdroj: Návrh investora, Analýza KPMG, Posudok č. 2

- Celkovo komerčná časť vystavia v prospech nekomerčnej časti (zohľadňujúc mieru budúceho využívania protistranou) zdieľanú infraštruktúru v hodnote o 539 tis. EUR vyššej ako nekomerčná časť v prospech komerčnej.
- Zdieľaná infraštruktúra v hodnote 4.1 mil. EUR nevstupuje do výpočtu príspevku na zdieľanú infraštruktúru. Náklady na energetiku vo výške 2.7 mil. EUR by mal znášať prevádzkovateľ EPC/MDS a objekt kuchyne s investičnými nákladmi 1.4 mil. EUR by mal zostať vo vlastníctve Tehelné, pre ktoré bude prinášať ekonomický benefit.

Vybavenie štadióna

- Predmetom prípadného predaja bude vystavaný, skolaudovaný futbalový štadión, spĺňajúci kritériá UEFA4.
- Vybavenie (fit-out) štadióna by malo byť predmetom verejného obstarávania a preto konečnú cenu nie je možné jednoznačne určiť. Na základe informácií Investora sú náklady na vybavenie štadióna, ktoré vzišli z indikatívnych ponúk dodávateľov oslovených v roku 2013, na úrovni 20 mil. EUR.

— Technický poradca KONSTRUKT PLUS hodnotil aktuálnu výšku nákladov na vybavenie. Výsledkom je odhadované zníženie nákladov na vybavenie štadióna o 14.3% na 17.1 mil. EUR. (Posudok č. 2).

— Skutočná výška nákladov však bude známa až z verejného obstarávania a bude ovplyvnená požiadavkami na rozsah a kvalitu vybavenia.

— Kompletnosť technologických etáp na vybavenie štadióna nebola predmetom posudzovania. Všetky potrebné technológie však musia byť dodané v rámci maximálne stanovených stavebných nákladov.

network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss

Dehľad zdieľanej infraštruktúry a vyvolaných investícií

Zdieľaná infraštruktúra a vyvolané investície

	Náklady (EUR)	Zdroj	Zhotoviteľ	Súčasť	Súčasť kúpnej ceny	Spoluúčasť	Výška príspevku %	Výška príspevku (EUR)	Previerka a)
Zdieľaná infraštruktúra (súčasť VO2)									
Akumulačné nádrže TUV v suteréne	45,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	100.0%	-45,000	CESys (€/%)	
Tlaková stanica vody	82,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	100.0%	-82,000	CESys (€/%)	
Požiaraná nádrž a rozvody SHZ pre objekty SO 004 a 005	30,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	100.0%	-30,000	CESys (€/%)	
Modulárna ústredňa EPS	8,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	50.0%	-4,000	CESys (€/%)	
Prípojka plynu	26,182	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	46.9%	-12,279	CESys (%)	
Prípojka horúcovodu	20,791	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	46.9%	-9,751	CESys (%)	
Areálový vodovod + nadzemné hydranty	22,562	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.0%	-7,445	CESys (%)	
Diesel agregát	363,363	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	24.0%	-87,207	CESys (%)	
Dažďová kanalizácia	346,518	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	8.7%	-30,147	KONSTRUKT PLUS (%)	
Schodiská k služobným bytom	40,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	100.0%	-40,000		
Technické miestnosti	10,000	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	50.0%	-5,000	CESys (€/%)	
	994,416						-352,830		
Vyvolané investície (súčasť VO2)									
Areálové osvetlenie		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Verejné osvetlenie Kalinčiaková a Bajkalská ulica		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Vonkajšie spevnené plochy	194,099	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-64,635		
Rozšírenie a úpravy Bajkalskej	181,085	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-60,301		
Predĺženie Kalinčiakovskej ulice	160,832	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-53,557		
Svetelná signalizácia		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Osvetlenie priechodu pre chodcov		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Úprava vstupného ramena križovatky 304	148,298	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-49,383		
Prekládka trojeového vedenia		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Preložka stožiaru s kamerou		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
T réningové ihriská ZŠ Kalinčiaková	346,518	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-115,390		
Stavebné úpravy bytu ZŠ Kalinčiaková		VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné				
Výmena okien ZŠ Kalinčiaková		VO2	NFŠ	no	Príspevok Tehelné				
Výmena okien Nová doba	46,973	VO2	NFŠ	Ano	Príspevok Tehelné	33.3%	-15,642		
	1,946,336						-648,130		
Zdieľaná infraštruktúra (Komerčná časť)									
Sedenie (tribúna administratívy)	820,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	100.0%	820,000	KONSTRUKT PLUS (€)
Opláštenie objektu Šport Park	500,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	100.0%	500,000	KONSTRUKT PLUS (€)
Kotvenie prestrešenia štadióna	95,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	100.0%	95,000	KONSTRUKT PLUS (€)
Pokladne na 2.NP SO 005	75,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	100.0%	75,000	KONSTRUKT PLUS (€)
Rozvodňa SLB m.č.2.00.014	10,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	50.0%	5,000	KONSTRUKT PLUS (€)
T umiketové vstupy cez 2.NP administratívy	45,000	Odhad Investora		Tehelné	Ano	Príspevok NFŠ	100.0%	45,000	KONSTRUKT PLUS (€)
	1,545,000						1,540,000		
Zdieľaná infraštruktúra a vyvolané investície, vstupujúce do ceny	4,485,752						538,972		
Energetické zdroje									
Kogeneračné jednotky	972,236	VO2	NFŠ	Nie	Outsourcing nákladov	-		CESys	
Zdroje tepla	77,880	VO2	NFŠ	Nie	Outsourcing nákladov	-		CESys	
Zdroje chladu	1,223,756	VO2	NFŠ	Nie	Outsourcing nákladov	-		CESys	
T ražostanice	432,774	VO2	NFŠ	Nie	Outsourcing nákladov	-		CESys	
Strojovňa tepla a chladu v suteréne	25,727	VO2	NFŠ	Nie	Outsourcing nákladov	-		CESys	
	2,732,373								
Kuchyňa 4.NP administratívy	1,400,000	Odhad Investora		Tehelné	Nie	Právo užívať štadiónom	-		
Celkom	8,618,125								

Pozn: a) „€“ pri názve technického poradcu znamená, že preveroval výšku nákladovej položky, „%“ znamená že poradca preveroval podiel využívania protistranou, resp. kontroloval obe

Zdroj: Návrh investora, Analýza KPMG, Posudok č. 2, 3

Analýza soft costs a benchmarking

Soft costs benchmarking

EUR	Návrh investora	Upravené náklady
Projektové práce	2,236,434	1,366,917
Developerská činnosť a stavebný dozor	1,423,100	1,071,667
Ostatné soft costs	378,251	286,736
Soft costs v období Sep15-Feb16	95,745	95,745
Historické soft costs	4,133,529	2,821,065
Budúce soft costs od 1.3.2016	4,985,289	4,257,800
Celkom soft costs	9,118,819	7,078,865
% stavebných nákladov	14.0%	10.9%
Stavebné náklady (Upravené)		
Výkopová jama (historické nákl., alok. na NC)		904,590
Hrubá skolaudovateľná stavba		46,982,246
Vybavenie štadióna		17,100,000
Stavebné náklady (VO1+VO2+VO3)		64,986,836

Zdroj: Návrh investora - Rozdelenie nákladov na účte 042, Benchmarking KPMG

Soft costs

- Soft costs predstavujú všetky náklady na realizáciu projektu, ktoré nie sú stavebné náklady, náklady na prenájom pozemku a daň z nehnuteľnosti, alebo náklady na financovanie. Ide najmä o náklady na projektový manažment (odmena developera), architektonické služby, stavebný dozor, právne a poradenské služby a ďalšie.
- Celkové soft costs sa bežne uvádzajú ako podiel na stavebných nákladoch a ich dodanie obvykle v plnej miere zabezpečuje developer stavby.
- Upravené historické soft cost alokované na nekomerčnú časť do 29.2.2016 dosiahli úroveň 2.8 mil. EUR (viď KPMG Správu pre riadiaci výbor, 29.10.2015). Celkové (historické a budúce) soft costs by nemali presiahnuť bežnú úroveň vyplývajúcu z benchmarku.

Návrh investora

- V zmysle návrhu investora by budúce soft costs od 1.3.2016 do 30.6.2018 mali dosiahnuť 5.0 mil. EUR.
- Celkovo s historickými nákladmi v zmysle pôvodnej alokácie Investorom by soft costs dosiahli 9.1 mil. EUR, čo by predstavovalo 14.0% celkových upravených stavebných nákladov.

Benchmarking soft cost nákladov

Benchmarking soft costs bol vykonaný na základe 4 indikatívnych ponúk developerov a použitia priemeru pri európskych štadiónoch

- Indikatívne ponuky 4 developerov na development nekomerčnej časti sa pohybovali v rozmedzí 11-12% stavebných nákladov (11.1%, 11.4%, 12%, 12%)
- Najvýznamnejšie položky soft costs z indikatívnych ponúk developerov:
 - Projektový manažment
 - Architektonické služby
 - Technické a elektrotechnické inžinierstvo
 - Konštrukčné inžinierstvo
 - Právne a účtovné poradenstvo

Zdroj: KPMG Benchmarking, PwC Dokumentácia pre účely transferového oceňovania, Indikatívne ponuky

Benchmarking

- Pre účely stanovenia benchmarku soft costs sme vychádzali zo 4 indikatívnych ponúk developerov na výstavbu NFŠ a priemerných nákladov na soft costs pri iných európskych štadiónoch.
- Priemerom uvedených ponúk bol stanovený ako benchmark vo výške 10.9% stavebných nákladov. Tento podiel sme uplatnili na upravené stavebné náklady vo výške 65.0 mil. EUR.
- Na základe stanoveného benchmarku by celkové soft costs nemali presiahnuť 7.1 mil. EUR. Keďže 2.8 mil. EUR uznaných historických nákladov boli klasifikované ako soft costs, budúce soft costs by nemali prekročiť 4.3 mil. EUR, čo oproti návrhu Investora predstavuje pokles o 0.7 mil. EUR.

Analýza nákladov a nreňom pozemkov a daň z nehnuteľnosti

Predmet nájmu	Zmluva	Výška nájomného (EUR)	Frekvencia	Ročné náklady (EUR)	Podiel NČ	Náklady NČ/ročne (EUR)
Pozemky pod nekomerčnou časťou	Zmluva o nájme pozemku č. 08 83 1084 07 00	33	ročne	33	100.0%	33
Bajkalská ulica	Zmluva o nájme pozemku č. 08 83 06 02 14 00	4,493	mesačne	53,920	66.7%	35,965
Podiel na pozemkoch v komerčnom nájme	Zmluva o nájme pozemku č. 08 88 0820 14 00	12,124	štvrtročne	48,496	6.5%	3,147
Celkom				102,449.2		39,144

Zdroj: Nájomné zmluvy s Hl. mesto SR Bratislava, Analýza KPMG

EUR	KČ	NČ
Daň z nehnuteľnosti 2014	6,010	34,055
Daň z nehnuteľnosti 2015	6,010	34,055

Zdroj: Platobné výmery na daň z nehnuteľnosti, Analýza KPMG

- Náklady na prenájom pozemkov a daň z nehnuteľnosti tvoria jediné dva druhy prevádzkových nákladov, ktoré nie sú súčasťou soft costs. Dôvodom je, že nie sú pod kontrolou developera (daň z nehnuteľnosti), alebo nie sú zahrnuté v indikatívnych ponukách developerov a nie je ich možné benchmarkovať (nájomné).
- V prípade ak by Investor využil svoje právo a predal štadión štátu v júni 2018, očakávané náklady na prenájom pozemkov a dane z nehnuteľnosti v období od marca 2016 alokované na nekomerčnú časť predstavujú 200 tis. EUR.
- Do kúpnej ceny by mali vstupovať vo výške skutočných nákladov.

Prenájom pozemkov

- K NFŠ sa vzťahujú tri nájomné zmluvy - prenájom pozemkov pod budúcim objektom štadióna, dočasný prenájom ulice Bajkalská a časť pozemkov pod tribunou v administratívnej budove, suterénom a Šport Parkom.
- Celkové ročné náklady alokované na NFŠ sú na základe v súčasnosti platných nájomných zmlúv úrovni 39 tis. EUR ročne. V prípade, ak nedôjde k zmene nájomných podmienok, celkové náklady na prenájom pozemkov by do júna 2018 mali dosiahnuť 98 tis. EUR.

Daň z nehnuteľnosti

- Výška dane z nehnuteľnosti je plne v kompetencii Hl. mesta SR Bratislava. Preto nie je možné jednoznačne projektovať ich budúcu výšku.
- V rokoch 2014 a 2015 bola celková daň z nehnuteľnosti súvisiaca s komerčnou aj nekomerčnou časťou 40 tis. EUR, z čoho 85% prináležalo pozemkom, ktoré súvisia s nekomerčnou časťou, čo predstavuje 34 tis. EUR.
- V prípade, ak by bola rovnaká sadzba dane uplatňovaná aj v rokoch 2016-2018, daň z nehnuteľnosti, vzťahujúca sa na pozemky NFŠ by celkovo za tri roky do roku 2018 dosiahla 102 tis. EUR.

Due diligence update

Výška a alokácia nákladov v období Sept 2015-Feb 2016

EUR	Návrh Investora				Due diligence			
	Komerč.	Nekomerč.	Celkom	Podiel NC	Komerč.	Nekomerč.	Celkom	Podiel NC
Náklady prípravy a zabezpečenia stavby (Soft costs)	180,000		240,000	25.0%	180,000		240,000	25.0%
Developerská činnosť		60,000				60,000		
Projektové práce	0	19,018	19,018	100.0%		19,018	19,018	100.0%
Ostatné	7,930	16,727	24,657	67.8%	7,930	16,727	24,657	67.8%
	187,930	95,745	283,675	33.8%	187,930	95,745	283,675	33.8%
Nájom pozemku	22,978	1,569	24,547	6.4%	22,978	1,569	24,547	6.4%
Úrokové náklady	177,852	155,191	333,043	46.6%	197,466	135,577	333,043	40.7%
Celkom	388,759	252,505	641,264	39.4%	408,373	232,891	641,264	36.3%

Zdroj: Kapitalizované náklady - účet 042 za obdobie 1.9.2015 - 29.2.2016, Analýza KPMG

Historické náklady do 31.8.2015

- K 31.8.2015 bolo vykonané due diligence, na základe ktorého boli na nekomerčnú časť alokované historické náklady vo výške 4.96 mil. EUR, čo predstavuje 59% celkových zaúčtovaných nákladov. Zvyšných 41 % bolo alokovaných na komerčnú časť (viď. KPMG Správu pre riadiaci výbor, 29.10.2015)

Historické náklady od 1.9.2015 do 29.2.2016

- V období September 2015 až Február 2016 vznikli náklady vo výške 641 tis. EUR, z čoho 252 tis. EUR bolo na základe návrhu Investora alokovaných na nekomerčnú časť a 389 mil. EUR na komerčnú časť, čo znamená že podiel nekomerčnej časti na nákladoch predstavuje 39% a 61 % predstavujú náklady alokované na komerčnú časť.
- **Náklady na developerskú činnosť** za uvedené obdobie dosiahli 240 tis. EUR (40 tis. EUR mesačne). V súlade so závermi z due diligence bolo na nekomerčnú časť alokovaných 10 tis. EUR mesačne, celkovo 60 tis. EUR, a zvyšok 180 tis. EUR bolo alokovaných na komerčnú časť.

- **Projektové práce** predstavujú náklady na projektanta Expo Line v súvislosti s účasťou pri VO2 (príprava odpovedí pre záujemcov), a zmene pri projekcii horúcovodu celkovo 19 tis. EUR.
- **Ostatné náklady** obsahujú najmä náklady na statika DeBondt v súvislosti s prípravou posudku zaťaženia zakladania nekomerčnej časti celkovo 10 tis. EUR.
- **Úrokové náklady** predstavujú náklady voči financujúcemu subjektu ŠK Slovan Bratislava futbal a.s. Pri určení úrokových nákladov v období Jan-Feb 2016, bola použitá úroková sadzba 8% p.a. v zmysle úverovej zmluvy s ŠK Slovan Bratislava futbal a.s. V prípade použitia sadzby 5.63% p.a., (sadzba použitá v DD reporte pre stanovenie výšky uznateľných úrokových nákladov) by boli úverové náklady nižšie o približne 20 tis. EUR.
- Úpravou úrokových nákladov sa výška alokovaných nákladov na nekomerčnú časť znížila na 233 tis. EUR, čo predstavuje **36%** nákladov v období od 1.9.2015 do 29.2.2016. Zostávajúcich 408 tis. EUR, čo predstavuje 64% nákladov by bolo alokovaných na komerčnú časť.

Náklady na financovanie

Drô ekcia nákladov

n " no
a na
ie

Náklady na financovanie

EUR Mesiac	Investičné náklady			Financovanie			Náklady na financovanie				
	Rok-irubá stavba (znížené o úpravy)	Vybavenie štadióna	Zádržné (10%)	Dotácia - čerpanie	Bankový úver - čerpanie	Bankový úver - istina	Úrok	Poplatok za disponibilitu	Spracovateľský poplatok	Celkové náklady	
Apríl	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	2,349,112	4,894	13,074	202,354	220,321
Máj	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	4,698,225	9,788	12,095		21,883
Jún	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	7,047,337	4,682	11,116		25,798
Júl	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	9,396,449	19,576	10,137		29,713
August	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	11,745,562	24,470	9,158		33,628
September	2016	2,610,125		-261,012		2,349,112	14,094,674	29,364	8,180		37,543
Október	2016	2,610,125		-261,012	7,341,261	1,300,361	9,102,525	8,964	10,260		29,223
November	2016	2,610,125		-261,012	1,048,752	1,300,361	10,402,886	21,673	9,718		31,390
December	2016	2,610,125		-261,012	1,048,752	1,300,361	11,703,247	24,382	9,176		33,558
Január	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	13,476,896	28,077	8,437		36,514
Február	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	15,250,545	31,772	7,698		39,470
Marec	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	17,024,195	35,467	6,959		42,426
Apríl	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	18,797,844	39,162	6,220		45,382
Máj	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	20,571,494	42,857	5,481		48,338
Jún	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	22,345,143	46,552	4,742		51,294
Júl	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	24,118,793	50,247	4,003		54,250
August	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	25,892,442	53,943	3,264		57,206
September	2017	2,610,125	950,000	-356,012	1,430,463	1,773,649	27,666,092	57,638	2,525		60,163
Október	2017		950,000	2,254,112	1,430,463	1,773,649	29,439,741	61,333	1,786		63,119
November	2017		950,000	-95,000	381,711	473,289	29,913,030	62,319	1,589		63,907
December	2017		950,000	-95,000	381,711	473,289	30,386,319	63,305	1,391		64,696
Január	2018		950,000	-95,000	381,711	473,289	30,859,608	64,291	1,194		65,485
Február	2018		950,000	-95,000	381,711	473,289	31,332,896	65,277	997		66,274
Marec	2018		950,000	-95,000	381,711	473,289	31,806,185	66,263	800		67,063
Apríl	2018		950,000	-95,000	381,711	473,289	32,279,474	67,249	603		67,851
Máj	2018		950,000	-95,000	381,711	473,289	32,752,763	68,235	405		68,640
Jún	2018		950,000	807,500	784,629	972,871	33,725,634	70,262	0		70,262
		46,982,246	17,100,000			27,200,000	33,725,634	1,142,040	151,005	202,354	1,495,399

Pozn: Platba 50% zádržného v októbri 2017 a júni 2018

Zdroj: Analýza KPMG, Indikatívne ponuky bánk

— Uznateľné by mali byť len náklady na financovanie, ktoré vzniknú počas 27 mesiacov od začiatku výstavby.

Určenie maximálnych nákladov na financovanie

— Priemerné parametre financovania, ktoré vyplynuli z indikatívnych ponúk bánk: 2.50% p.a. úroková marža; 0.50% p.a. poplatok za disponibilitu; 0.60% spracovateľský poplatok.
Ďalšie použité predpoklady:

- Predpokladaná rovnomerná mesačná fakturácia od dodávateľov od Apríla 2016 do Júna 2018,
- Hrubá stavba ukončená v septembri 2017, vybavenie štadióna v júni 2018,
- Dotácia bude čerpaná prvý krát v októbri 2016,
- Fakturované náklady sú znížené o 10% zádržné, 50% zádržného je vyplatených po odovzdaní skolaudovanej hrubej stavby resp. vybavenia štadióna,
- Pri výpočte neboli zohľadnené splatnosti faktúr od dodávateľov.

Indikatívne ponuky bánk

	Banka A	Banka B	Banka C	Banka D
Výška úveru	max. 70% nákladov hrubej stavby, tj. cca EUR 49 mil.; z toho Banka A max. EUR 24.5 mil.	65%-75%	EUR 55 mil.	EUR 45 mil. v závislosti od celkových investičných nákladov
Úroková sadzba	6M/12M EURIBOR + 2.50% p.a.	1M EURIBOR + 1.95%-2.85% p.a.	12M EURIBOR + 2.50% p.a.	6M EURIBOR + 2.50% p.a.
Spracovateľský poplatok	1.00%	neuvedené	0.50% - 0.70%	0.60%
Poplatok z nečerpania	35% úrokovej marže	neuvedené	0.50% - 0.70% p.a.	0.40% p.a.
Iné	Požadovaných min. 10% vlastných zdrojov Investora (mimo dotácie) Účasť na syndikovanom úvere max 50%	-	-	-

Zdroj: Analýza KPMG, Indikatívne ponuky bánk

Možnosti zabezpečenia VIP stravova d

Kritériá UEFA4 vyžadujú aby štadión disponoval priestormi pre občerstvenie veľkosti minimálne 400m² umiestnenými čo najbližšie k VIP miestam. Uvedená požiadavka je v NFŠ splnená konferenčnými priestormi na 3.NP a 4.NP, v ktorých môže byť VIP občerstvenie poskytované.

Kuchyňa, resp. kuchyňa s reštauráciou nemusia byť súčasťou štadióna, no porovnateľné štadióny vystavané v uplynulých rokoch v Európe disponujú kuchyňami a reštauráciami vo svojich priestoroch. V projekte NFŠ sa kuchyňa a reštaurácia nachádzajú v komerčnej časti - administratívnej budove SO004.

Feasibility study posudzovala 4 možnosti v súvislosti s hlavnou kuchyňou:

1. Zabezpečenie prevádzky komerčnou časťou
2. Nákup stravovacích služieb od komerčnej časti
3. Zabezpečenie prevádzky treťou stranou
4. Vybudovanie vlastnej kuchyne

Piatou možnosťou, ktorá vyplynula z rokovaní je možnosť odkúpiť kuchyňu a reštauráciu od komerčnej časti.

A. Ponechanie kuchyne vo vlastníctve komerčnej časti (alternatívy 1-3 Feasibility study)

- Princípom prvých troch možností analyzovaných vo feasibility study je zmluvné zabezpečenie stravovania pre Skyboxy a VIP hostí. Príprava jedál by prebiehala v priestoroch, ktoré nie sú vo vlastníctve nekomerčnej časti.
- Stravovanie na štadióne by v takomto prípade bolo zabezpečované prostredníctvom prevádzkovateľa - buď komerčnou časťou, alebo treťou stranou.
- V takomto prípade by mala byť zorganizovaná transparentná verejná súťaž na poskytovateľa služieb VIP stravovania, ktorý bude mať možnosť za poplatok zabezpečovať VIP stravovacie služby na štadióne.
- Odporúčame, aby súťaž na poskytovateľa stravovania bola zorganizovaná až po zistení budúcich potrieb stravovania na štadióne.
- Odporúčame aby mal budúci prevádzkovateľ kuchyne povinnosť, v prípade výzvy nekomerčnej časti poskytovať VIP stravovanie za ceny obvyklé.

A. Vybudovanie vlastnej kuchyne

- V zázemí štadióna a Šport Parku je viac ako 10,000 m², ktoré priamo nesúvisia s hlavnou činnosťou - prevádzkou futbalového štadióna.
- Napriek tomu, že v súčasnom projekte sa neuvažovalo s kuchyňou a reštauráciou v priestoroch štadióna, alebo Šport Parku, na základe vyjadrenia technického poradcu by bolo možné umiestniť kuchyňu a reštauráciu aj v nekomerčných priestoroch.
- Technický poradca upozornil na fakt, že umiestnenie kuchyne a reštaurácie v priestoroch štadióna, alebo Šport Parku by malo za následok zmeny v projektovej dokumentácii, ktoré v súčasnosti nie je možné jednoznačne určiť, ani odhadnúť investičné náklady súvisiace s prípadnými zmenami. Súčasnú umiestnenie kuchyne a reštaurácie v SO004 považuje z technického hľadiska za optimálne.

- V prípade preferencie tejto alternatívy by mal byť priestor kuchyne a reštaurácie vybudovaný v štádiu holopriestoru. Náklady na technické vybavenie oboch priestorov by mal znášať budúci prevádzkovateľ, ktorý by mal byť vybraný formou transparentnej verejnej súťaže.
- Prípadné ďalšie náklady súvisiace s úpravou projektu pre účely vystavania vlastnej kuchyne, prístupu ku Skyboxom a VIP tribúne, resp. akékoľvek dodatočné náklady by mali predstavovať dodatočný oprávnený náklad, ktorý nie je zahrnutý v maximálnych nákladoch uvedených v tejto Správe.
- Náklady na vybudovanie holopriestoru kuchyne a reštaurácie v zmysle posúdenia technického poradcu sú odhadnuté nižšie.

A. Odkúpenie kuchyne a reštaurácie

- Z transakčných rokovaní vyplynulo, že Investor je pripravený v prípade záujmu štátu odpredať priestory kuchyne a reštaurácie v SO004. V takom prípade ale požaduje cenu, ktorá bude zodpovedať ekonomickej hodnote kuchyne a reštaurácii (plánovaná celoročná prevádzka pre účely štadióna a stravovanie zamestnancov administratívnej budovy).

Stavebné náklady na výstavbu holopriestoru kuchyne

- Pre posúdenie priemerných nákladov na vybudovanie holopriestoru kuchyne a reštaurácie bol oslovený technický poradca Konstrukt Plus.
- Stavebné náklady na vybudovanie administratívnej nehnuteľnosti podobných parametrov ako budova SO004 sa v zmysle posúdenia technického poradcu pohybujú v rozmedzí 850-1,100 EUR/m² (bez vybavenia).
- Na základe posúdenia technického poradcu sú náklady na holopriestor kuchyne pohybujú v rovnakom cenovom rozpätí.
- Stavebné náklady na výstavbu kuchyne (vrátane skladov) a reštaurácia (vrátane sociálnych zariadení), bez vybavenia s rozlohou ako je plánovaná v SO004 - 977 m² sa pohybujú v rozmedzí 830 - 1,075 tis. EUR.



Posudky

1. Posudok č. 1: Analýza vplyvu komerčnej časti na zakladanie objektu NFŠ z 10.3.2016 (KONSTRUKT PLUS)
2. Posudok č. 2: Odborné posúdenie jednotlivých častí dodávky stavby, marec 2016 (KONSTRUKT PLUS)
3. Posudok č. 3: Odborný posudok a preverka odborného posudku v súvislosti s energetickými časťami a zdieľanou infraštruktúrou z pohľadu potrieb určenia zdieľaných nákladov komerčnej a nekomerčnej časti projektu Národného futbalového štadióna z 23.3.2016 (CESys)



kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2016 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, a Swiss entity. All rights reserved..

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.