

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 17.4.2012

Materiál číslo: 175/2012

Návrh zámeru výstavby Plavárne na území mestskej časti Bratislava-Petržalka

Predkladateľ: (pracovná skupina)

Ivana Antošová
Vladimír Bajan
Ján Bučan
Ľuboš Flandera
Vladimír Kovár
Martin Miškov
Miroslav Štefánik

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Uznesenie miestnej rady
3. Dôvodová správa
4. Návrh zámeru výstavby
5. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Miroslav Štefánik
prednosta

Spracovateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Matúš Hrádela
referát manažmentu kvality a vnútornej kontroly

Apríl 2012
Bratislava

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

1. schvaľuje

- a. zámer výstavby plavárne podľa špecifik a parametrov uvedených v predloženom materiáli
- b. vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely územného rozhodnutia a stavebného povolenia, projektová dokumentácia bude prerokovaná v rámci pracovnej skupiny
- ca/ nadobudnutie vzťahu k pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy podľa alternatív uvedených v materiáli
- cb/ v prípade nenadobudnutia vzťahu k pozemkom podľa bodu ca/ do 30.6.2012 uzavretie nájomnej zmluvy na dobu 30 rokov, za cenu 1 € ročne v rámci areálu výstaviska Incheba, vlastník Incheba, a.s.
- d. použitie finančných prostriedkov z predaja akcií Dexia banka, a.s. (Prima Banka, a.s.) do výšky 500 000 € na účel výstavby plavárne
- e. prijatie úveru do výšky 1 mil. € na účely financovania investičných výdavkov projektu

2. ukladá

A. prednostovi

- a. zabezpečiť administratívny postup potrebný pre plnenie uznesenia písm. a) až e)
- b. pred čerpaním úveru predložiť do zastupiteľstva informáciu o konkrétnych podmienkach čerpania spolu s ich analýzou a stanoviskom miestneho kontrolóra
- c. po kolaudácii stavby predložiť zastupiteľstvu plán prevádzky plavárne v horizonte troch rokov

B. predsedovi pracovnej komisie

informovať zastupiteľstvo minimálne raz za štvrt'rok o postupe projektu.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka ako jednu zo svojich priorít považuje zlepšenie podmienok života pre svojich obyvateľov. Jedným z aspektov spokojného a kvalitného života je i možnosť fyzických aktivít. Dlhoročným želaním veľkej časti obyvateľov Petržalky je možnosť využiť krytú vodnú plochu s možnosťou využitia počas celého roku. Z tohto dôvodu starosta i miestne zastupiteľstvo okrem iných dôležitých zámerov intenzívne sústredili svoju činnosť na vypracovaní zámeru výstavby plavárne na území Petržalky.

Výsledkom tohto úsilia je predložený materiál, ktorý bol vypracovaný i v nadväznosti na uznesenie č. 120, písm. c) miestneho zastupiteľstva zo dňa 13.12.2011. Materiál podrobne definuje ako možné lokality na výstavbu plavárne a vyhodnocuje najvhodnejšiu, takisto i definuje možné prístupy k financovaniu výstavby a prevádzky.

Miestna rada na svojom zasadnutí dňa 3.4.2012 prijala k predkladanému materiálu nasledovné uznesenie:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka
odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

1. schváliť

- a. zámer výstavby plavárne podľa špecifik a parametrov uvedených v predloženom materiáli
- b. vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely územného rozhodnutia a stavebného povolenia, projektová dokumentácia bude prerokovaná v rámci pracovnej skupiny
- ca/ nadobudnutie vzťahu k pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy podľa alternatív uvedených v materiáli
- cb/ v prípade nenadobudnutia vzťahu k pozemkom podľa bodu ca/ do 30.6.2012 uzavretie nájomnej zmluvy na dobu 30 rokov, za cenu 1 € ročne v rámci areálu výstaviska Incheba, vlastník Incheba, a.s.
- c. použitie finančných prostriedkov z predaja akcií Dexia banka, a.s. (Prima Banka, a.s.) do výšky 500 000 € na účel výstavby plavárne
- d. prijatie úveru do výšky 1 mil. € na účely financovania investičných výdavkov projektu

2. uložiť

A. prednostovi

- a. zabezpečiť administratívny postup potrebný pre plnenie uznesenia písm. a) až e)
- b. pred čerpaním úveru predložiť do zastupiteľstva informáciu o konkrétnych podmienkach čerpania spolu s ich analýzou a stanoviskom miestneho kontrolóra
- c. po kolaudácii stavby predložiť zastupiteľstvu plán prevádzky plavárne v horizonte troch rokov

B. predsedovi pracovnej komisie

informovať zastupiteľstvo minimálne raz za štvrtrok o postupe projektu.

**Zámer výstavby Plavárne na území
mestskej časti Bratislava-Petržalka**

MČ Bratislava-Petržalka

Apríl 2012

A. Predstava

Vzhľadom k skutočnosti, že na území Petržalky je značný nedostatok krytých vodných plôch, je zámerom vedenia mestskej časti vybudovať krytú plaváreň pre potreby širokej verejnosti. Predpokladá sa veľký záujem zo strany obyvateľov ale i záujem zo strany právnických osôb, ktoré by si kupovali čas pre svojich zamestnancov. Nie je zámerom veľký megalomanský projekt, ktorého vnesenie do života by predstavovalo problémy pri realizácii či už pri hľadaní vhodného pozemku alebo samotnej finančnej náročnosti.

B. Pozemok - lokalita

Mestská časť ako taká nemá veľké možnosti vyberať pozemok pre výstavbu plavárne, nakoľko takmer všetky pozemky, ktoré by sa dali použiť, patria mestu Bratislava a to pozemky uvoľní jedine po ich predaji. Mestská časť však voľnými prostriedkami na kúpu približne 10-árového pozemku (bez parkovacích plôch a infraštruktúry) na výstavbu plavárne nedisponuje. Preto môže vychádzať jedine z vlastných pozemkov – ak sú vhodné pre výstavbu projektu takéhoto charakteru, alebo môže využiť pozemky súkromných majiteľov prostredníctvom dlhodobého prenájmu.

Z posúdenia preto ako najvhodnejšia lokalita vychádza aktuálne Incheba a pozemky v jej areáli. Je tu možnosť prenajať pozemok pre výstavbu plavárne na dlhodobý prenájom za symbolickú cenu. Incheba bude z vystavanej plavárne tiež požívať výhody v tom, že návštevníci budú používať jej plochy, parkoviská, prípadne ďalšie zariadenia. Pre mestskú časť to znamená synergickú výhodu v tom, že Incheba má na svojom území vybudovanú infraštruktúru, či už cestnú, takisto aj inžinierske siete, parkoviská a ďalšie zariadenia, ktoré budú využívať zákazníci plavárne. Návrh umiestnenia objektu plavárne na navrhovanom pozemku, ktorý je v areáli Incheby, spolu s ďalšími umiestneniami na uliciach na území Petržalky, sú umiestnené v prílohe č. 1 k tomuto materiálu.

Navrhované umiestnenia sú:

- areál Incheba
- Pajštúnska ulica (Pápežská lúka)
- za budovou Technopolu
- Panónska cesta – za OD Carrefour
- Jiráskova – vedľa Ludusu
- Haanova – za Lidlom
- Starohájska – Dudova
- Šintavská – Jantárová
- Ekonomická univerzita
- Tupolevova

Vyhodnotenie lokalít pre umiestnenie plavárne

p.č.	lokalita	dostupnosť	stat. doprava	nadob. pozem.	inž. siete	vyhodnotenie
1	Incheba	6	7	7	5	25
2	Ekonomická univerzita	5	5	2	3	15
3	Macharova	5	2	3	5	15
4	Tupolevova	5	1	3	7	16
5	Technopol	5	6	5	5	21
6	Pajštúnska	6	1	3	6	16
7	Holíčska	5	1	3	5	14

Z návrhov bolo vylúčené umiestnenie:

- 8 Za OD Carrefour - z dôvodov veľmi zlej dostupnosti v spádovom území Dudova - duplicita. V uvedenom území sa už pripravuje umiestnenie plavárne v areáli
- 9 základnej školy.
- 10 Haanova - jediné disponibilné územie v MČ pre prípadnú budúcu bytovú výstavbu.

Rozsah bodového hodnotenia 1 - 7

C. Vzhľad a rozmery objektu

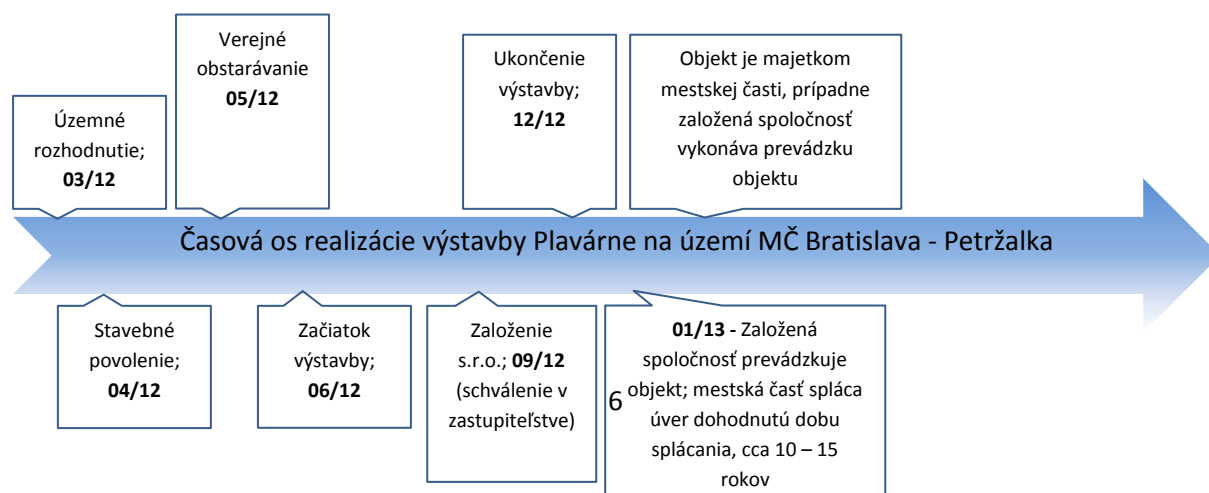
Pre výstavbu je v súčasnosti vypracovaný prvý návrh objektu, jeho vnútorné rozloženie a priestory. Pre objekt plavárne sa ráta s rozmermi 32500mm x 28404mm, zastavaná plocha tak predstavuje cca 950 m². Samotný bazén je uvažovaný v rozmeroch dĺžka 25 metrov a šírka približne 12 metrov. V bazéne bude začlenených 5 - 6 plaveckých dráh, ktoré tvoria približne polovicu rozlohy bazénu a ďalšia polovica bazénu bude pobytová časť so vstupom do bazénu prostredníctvom schodov. Celkový objem vody v bazéne je projektovaný na 857 m³.

V objekte sa okrem bazéna a vybavenosti patriacej k bazénu počíta i s ostatnými zariadeniami, ako napríklad reštaurácia, wellness a posilňovňa. S reštauráciou je uvažované ako samostatným zariadením bez priameho prechodu k bazénu a rozlohou reštaurácie 80 m². Na poschodí sa uvažuje s posilňovňou o rozlohe 238 m² a wellnessom s rozlohou viac ako 260 m².

Všetky zariadenia majú navrhnutú i dostatočnú vybavenosť formou spŕch, šatní a sociálnych zariadení. Pre objekt je navrhnutých 27 parkovacích státí. Návrh objektu plavárne je spracovaný v projekte v prílohe č. 2 k tomuto materiálu.

D. Model výstavby

Výstavba plavárne musí byť realizovaná prostredníctvom stavebnej firmy, ktorá bude vybraná na základe verejného obstarávania. Finančné zabezpečenie stavby by záviselo od zvoleného modelu financovania, ktoré sú popísané v nasledujúcej stati. Pri výstavbe sa ráta predbežne s jej celkovou cenou na úrovni 1,5 mil. EUR. Z tejto sumy je MÚ schopný zabezpečiť vlastnými zdrojmi cca 500 tis. EUR. S ukončením výstavby je uvažované v lepšom prípade v roku 2012, najneskôr však v prvej polovici roku 2013.



E. Model financovania

Ako bolo uvedené pri celkovej odhadovanej sume 1,5 mil. EUR je mestská časť z vlastných zdrojov schopná uhradiť približne 500 tis. EUR. Z toho vyplýva, že pre výstavbu bude nutné z cudzích zdrojov zaobstarať cca 1 mil. EUR.

V rámci mestskej časti je možné uvažovať s dvoma základnými modelmi:

- a. čerpanie úveru
- b. výstavba na leasing

- **Čerpanie úveru**

Pre zabezpečenie výstavby je táto možnosť jednoduchšia, nakoľko ide o schválenie čerpania úveru v zastupiteľstve a následná výstavba priamo v mene miestneho úradu. Pre čerpanie je teda potreba vybrať finančnú inštitúciu, pričom na tento výber sa nevzťahuje zákon o verejnom obstarávaní. Po vybraní najvýhodnejšej ponuky je táto predložená zastupiteľstvu na schválenie s podmienkami čerpania. Doba splácania úveru pritom môže byť stanovená na cca 10 – 15 rokov. K dlhším dobám splatnosti finančné inštitúcie v dnešnej dobe nie sú prístupné, resp. by sa úver značne predražil.

- **Výstavba na leasing**

Táto možnosť je mierne komplikovanejšia, než predošlá. Pre túto možnosť je potreba založiť spoločnosť s.r.o., ktorá by bola 100% vlastnená mestskou časťou. Založenie s.r.o. je potrebné schváliť v zastupiteľstve. Následne by na základe zmluvy medzi s.r.o. a leasingovou spoločnosťou bola vybudovaná plaváreň, ktorá by ale bola majetkom leasingovej spoločnosti až do úplného splatenia obstarávacej ceny. Po splatení projektovanej ceny by následne objekt plavárne prešiel do majetku s.r.o. Založená spoločnosť by zároveň plaváreň prevádzkovala a splácala leasing na jeho výstavbu. Splátky leasingu by mohli byť čiastočne splatené zo vstupného vybraného od zákazníkov plavárne. Predpokladaná doba splácania leasingu je 10 – 12 rokov.

Leasing v sebe **môže** zahŕňať úsporu, a to daňovú úsporu z dôvodu inej doby odpisovania v prípade leasingu.

Obstarávacia cena	1 500 000,00
Rovnomerné odpisovanie (12 rokov leasing) – ročný odpis	125 000,00
Rovnomerné odpisovanie (20 rokov úver) – ročný odpis	75 000,00
Rozdiel v odpisoch	50 000,00
Ročná daňová úspora	9 500,00
Daňová úspora po 12 rokoch	114 000,00
Daňová úspora po 12 rokoch (% z obstarávacej ceny)	7,60%

Tabuľka popisuje úsporu z dôvodu inej doby odpisovania. Pri leasingu sa majetok odpisuje podľa doby leasingu – teda 12 rokov, u majetku obstaraného formou úveru sa postupuje podľa klasickej doby odpisovania – teda 20 rokov. Toto zhutnenie odpisov sa de facto ročne prejaví ako zvýšenie nákladov o 50 000 EUR a v prípade daňovej povinnosti môže byť táto znížená ročne o 9 500 EUR. Počas celých dvanástich rokov potom môže byť finálna úspora až do výšky 114 000 EUR. Tento prepočet vychádza z predpokladu, že obstarávacia cena je na úrovni 1,5 mil. EUR. V prípade vyššej obstarávacej ceny môže byť úspora ešte podstatnejšia. Táto **úspora však pripadá do úvahy iba v spoločnosti, ktorá produkuje zisk**, a tak si môže znížiť základ dane z príjmu. V prípade prevádzkovania plavárne však **ide v prvom rade o verejný záujem a nie o tvorbu zisku**. Možnosť zahrnutia vyšších odpisov teda **v prípade prevádzkovania verejnej plavárne tento efekt úspory neprináša**.

Pri možnosti čerpania leasingu cez založenú spoločnosť vzniká z pohľadu financujúcich inštitúcií i ďalší problém. Prevádzkovanie verejnej plavárne ako také nie je ziskové podnikanie, to znamená, že tržby za vstupné by nevykryli náklady na prevádzku, resp. by ich vykryvali na neutrálnej úrovni. Keď ale zarátame aj leasingovú splátku, ktorá môže byť cca 10 tis. EUR mesačne, tak náklady/výdavky jednoznačne pokryté nebudú a banka tak nemá záruku, že prevádzkujúca spoločnosť bude schopná splácať svoje záväzky. V tomto ohľade sa nemôže zaručiť ani mestská časť, keďže tá nemôže poskytovať záruky za tretie osoby.

Ponuky vo forme leasingu od spoločností ČSOB a Erste Group boli doručené s možnými riešeniami. V prípade výstavby objektu plavárne však investori deklarovali jednoznačný záujem a podmienku, aby **vystavaný objekt bol majetkom leasingovej spoločnosti spolu s pozemkom, na ktorom je postavený**. Taktiež výslovne na pozemok, na ktorom bude objekt plavárne postavený, musí byť zriadené záložné právo v prospech leasingovej spoločnosti. V prípade tohto záložného práva k pozemku nejde o zabezpečenie úveru, ktoré by bolo možné realizovať aj založením iného pozemku v prospech financujúcej inštitúcie. Ide o to, že investori sa chcú vyhnúť situácii, kedy budú majiteľmi objektu postaveného na cudzom pozemku, resp. pozemku, konkrétne ku ktorému nebudú mať žiadne záložné právo.

V nadväznosti na uvedené je záverom tohto procesu, že voľbou pre financovanie výstavby plavárne zostáva čerpanie úveru.

Ponuka ČSOB:

- **trvanie leasingu** 144 mesiacov
- leasingový úrok 6M Euribor + 4,50% p.a. (marža) – **pri výstavbe**; 1M Euribor + 4,50% p.a., resp. FIX 7,5% p.a. – **po výstavbe**
- 0,1% z obstarávacej ceny za uzatvorenie zmluvy
- 0,1% z obstarávacej ceny + daň z nehnuteľnosti za správu nehnuteľnosti
- 0,1% z obstarávacej ceny za prevod vlastníctva na konci leasingu
- založenie nehnuteľného majetku v prospech leasingového prenajímateľa – stavebné pozemky pod stavbou, rozostavaná stavba, nehnuteľnosti súvisiace s projektom

Ponuka Erste Group:

- **trvanie leasingu** 15 rokov
- báza úrokov 3M Euribor
- prirážka 2,75% p.a.
- 0,5% z celkových investičných výdavkov ako jednorazový spracovateľský poplatok
- požiadavka stavebného pozemku vo vlastníctve mestskej časti a vytvorenie záložného práva v prospech leasingového poskytovateľa

Ponuka SLSP:

- **trvanie úveru** 12 rokov, (resp. 6+6 – baloonová splátka po 6 rokoch s možnosťou prolongácie splatnosti o ďalších šesť rokov)
- úroková sadzba 3M Euribor
- marža 2,75% p.a., (resp. 2,25% p.a.)
- 0,15% z výšky úverového rámca ako spracovateľský poplatok
- Bianco zmenka, zmluva o zriadení záložné práva

Ponuka Tatrabanka:

- **splatnosť úveru 5 rokov**, splátky rozrátané na 10 rokov a posledná baloonová splátka, resp. splatnosť 2 roky, splátky rozrátané na 8 rokov a posledná baloonová splátka
- úroková sadzba 1M Euribor
- marža 4,70% p.a., resp. 3,98% p.a. pri kratšej splatnosti
- 0,50% z poskytnutého úveru ako poplatok za poskytnutie
- Bianco zmenka, záložné právo na predmet projektu
- 8 EUR/mes. poplatok za správu úveru

F. Model prevádzky

Po dokončení výstavby bude potrebné zabezpečiť prevádzku plavárne. V prípade čerpania úveru by plaváreň patrila do majetku mestskej časti. Teda priamo mestská časť by zabezpečovala jej prevádzku, poprípade prostredníctvom zmluvnej spoločnosti, alebo vlastnej založenej spoločnosti.

V prípade leasingu by objekt plavárne patrila do majetku leasingovej spoločnosti a prevádzku by zabezpečovala už zriadená s.r.o. mestskej časti. Prostriedky na prevádzku by boli čiastočne čerpané zo vstupného od obyvateľstva a iných právnických osôb. Predpokladá sa, že plaváreň by bola využívaná i na rôzne komerčné alebo private podujatia podľa objednávky záujemcov. Takisto s.r.o. by mohla dostávať pravidelné dotácie z rozpočtu mestskej časti za účelom pokrytia prevádzkových výdavkov. Projekt plavárne nie je naprojektovaný ako ziskový projekt. Ide o zámer postavenia plavárne pre širokú verejnosť v réžii miestnej samosprávy.

V prípade prevádzkovania objektu založenou spoločnosťou v 100% podiele mestskej časti táto s.r.o. bude zabezpečovať celkovú prevádzku objektu a zároveň sa bude starať o vyťaženie priestorov a ich čo najväčšiu obchodnú rentabilitu.

V základe môže s.r.o. počítať s nasledujúcimi okruhmi nákladov, ktoré sú štandardom:

- mzdové náklady
- materiálové náklady
- náklady na energie
- náklady na služby
- finančné náklady
- a iné

Mzdové náklady – pre prevádzku plavárne bude potreba zamestnať niekoľko pracovníkov, ktorí sa budú starať o vnútorné vybavenie plavárne, o údržbu vybavenia a takisto o bežnú údržbu vstavaných technológií. Záleží na rozhodnutí vedenia spoločnosti, ktoré služby budú obstarávané outsourcingom a ktoré budú zabezpečované vlastnými zdrojmi (zamestnancami). V našom odhade je uvažované so 7 zamestnancami ako technológ, plavčík, upratovačka, administratíva.

Materiálové náklady – s prevádzkou plavárne bude súvisieť predovšetkým spotreba materiálov vo forme dezinficiantov – chlórových prípravkov do bazénu. Ich spotreba závisí predovšetkým od použitých technológií pri výstavbe plavárne.

Náklady na energie – tu budú zastúpené klasické energie, ktoré sú odoberané každým objektom. Najvýraznejšia bude spotreba vody a elektrickej energie, poprípade plynu. Závisieť to bude od skutočnosti, či projekt bude mať teplú úžitkovú vodu privedenú od dodávateľa tepla. Druhá možnosť je odoberať iba studenú vodu a vlastnými zariadeniami ju ohrievať na potrebnú teplotu – či už na teplotu 90°C, teda teplú úžitkovú vodu, alebo na teplotu 25°C-26°C – teda teplotu v plaveckom bazéne, alebo na teplotu povedzme 28°C-29°C v detskom bazéne. Najpravdepodobnejšie, ak sa nebude odoberať priamo TÚV, sa studená voda bude ohrievať v plynových kotloch – preto uvádzame spotrebu plynu. Spotreba vody bude opäť závisieť od použitých technológií na filtráciu vody používanej v bazéne – od toho bude závisieť perióda potreby obnovy vody v bazénoch. Ďalej spotreba vody bude zahŕňať i spotrebu v ostatných zariadeniach nachádzajúcich sa v objekte, teda fitcentra, wellnesu a reštaurácie. Spotreba týchto zariadení však v prípade, že budú prenajímané iným subjektom, by bola riešená priamo zmluvou o prenájme a teda pokrytie týchto nákladov (elektrina, voda, teplo) by bolo relatívne jednoduché.

Náklady na služby – v tejto skupine môžu byť zaradené viaceré náklady, ak budú niektoré činnosti zabezpečované outsourcingom. Napríklad údržba zariadení objektu – ak bude vykonávaná treťou stranou – zmluvne zabezpečenou firmou, náklady na údržbu sa budú premietiť do tejto položky, a naopak tieto náklady budú znížené v skupinách mzdové náklady a materiálové náklady. Zabezpečovať tieto služby outsourcingom môže byť výhodné i z toho dôvodu, že externá firma má vyššie kvalifikovaných pracovníkov na údržbu zložitých technológií plavárne. Je tu i možnosť, že niektoré technológie si budú vyžadovať pre zachovanie záruky, aby údržba bola vykonávaná iba autorizovanými subjektmi.

Finančné náklady – pri bežnej prevádzke možno bude musieť časť financovania byť zabezpečená formou kontokorentného účtu/úveru, s čím vznikajú i isté náklady ako poplatky, poprípade i nákladové úroky. Hlavnou zložkou týchto nákladov budú náklady na splácanie leasingu.

Iné náklady – môžu predstavovať ďalšie potrebné služby ako kalibrácia zariadení, preskúšania a osvedčenia o bezpečnosti a hygienickej nezávadnosti.

Z prevádzky plavárne sú pochopiteľne očakávané i výnosy predovšetkým:

- formou tržieb za vstupenky a permanentky
- za usporiadanie akcií
- za prenájom priestorov v objekte.

Tržby za vstupenky a permanentky – sú projektované, že budú predstavovať najdôležitejší zdroj príjmov s.r.o. Už vyššie bolo uvedené, že sa dá predpokladať veľký záujem o využitie takejto verejnej služby, preto projektovaný počet návštevníkov bazéna je na úrovni 4 000 osôb/mesiac. Z tohto počtu bude časť využívať permanentky a časť bude využívať vstupenky. Podiel návštevníkov používajúcich permanentky predpokladáme na úrovni 30,7%.

Tržby za usporiadanie akcií – sú projektované ako príležitostné akcie, ktoré si budú objednávať prevažne právnické osoby – tzv. firemné hodiny v bazéne, ale rovnako i usporiadanie súťaží a pod. Mesačne je predpokladaný počet takýchto akcií (súťaží) na 8. Tento počet nezahŕňa tzv. firemné hodiny v bazéne, nakoľko tento prieskum zatiaľ nemáme k dispozícii. Odhadovaný počet firemných hodín do týždňa sa pohybuje okolo hodnoty 25.

Tržby za prenájom priestorov objektu – výška týchto tržieb závisí od konečného rozhodnutia určenia účelov priestorov. To znamená, či priestory budú prevádzkované priamo s.r.o. alebo budú prenášané tretím osobám na prevádzkovanie reštaurácie, wellnessu a fitcentra.

Hrubý odhad prevádzkových nákladov a výnosov zobrazuje nasledovná tabuľka.

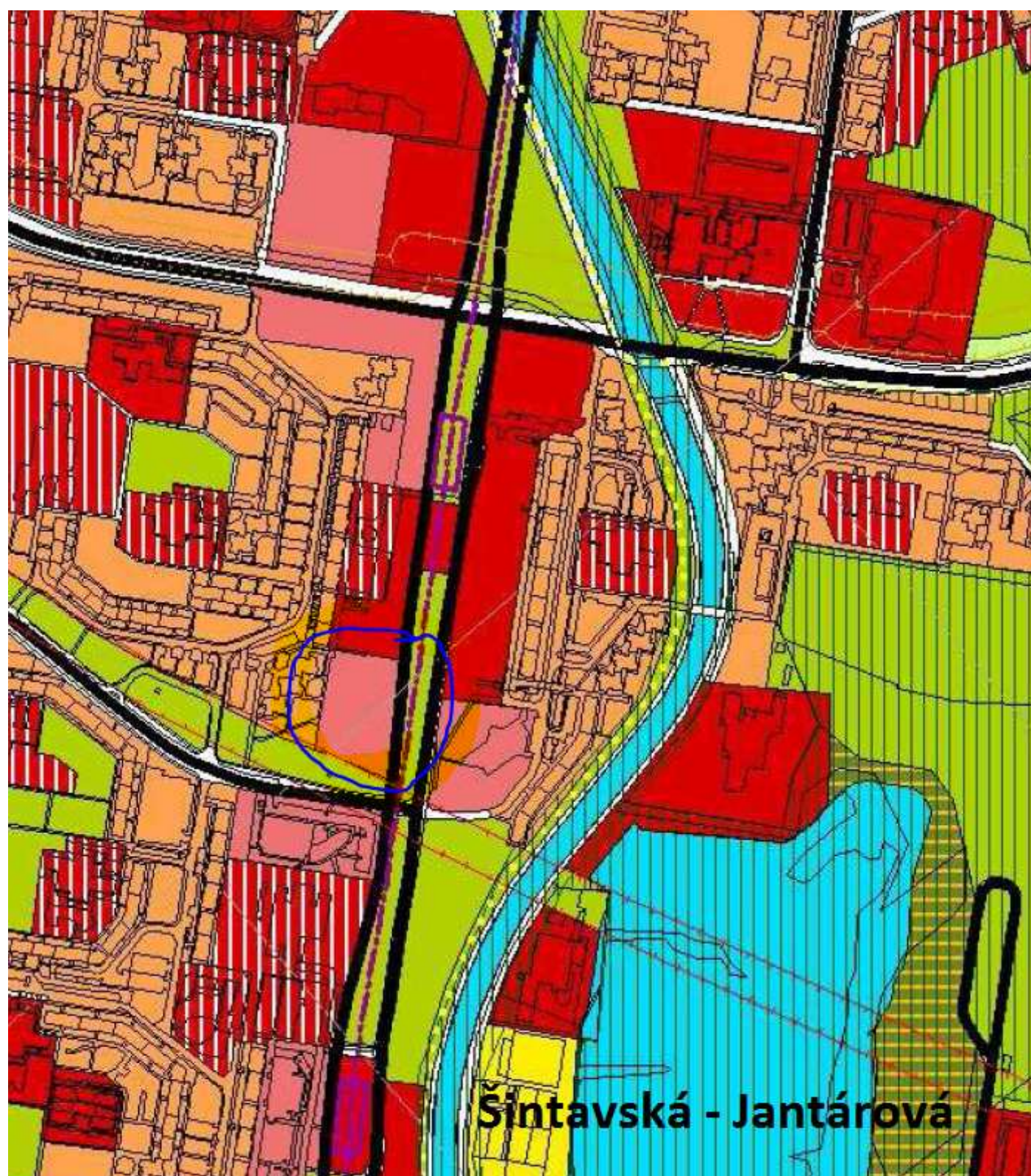
Náklady		Výnosy	
mzdy	64 282,19	Tržby za vstupenky	105 600,00
odvody	21 653,31	Tržby za akcie	15 000,00
energie	84 205,70	Tržby za prenájom	62 400,00
materiál	16 620,54		
údržba	2 905,55		
služby	7 752,39		
SPOLU	197 419,68	SPOLU	183 000,00
Rozdiel		-14 419,68	

Pozn.: Uvedená tabuľka nie je predmetom schvaľovania záväzného rozsahu finančných zdrojov, uvádza len príkladom možné výsledky.

Pri energiách je uvažované s energiami za bazén a rovnako i za ostatné prenášané priestory. Tieto energie môžu byť mimo ceny prenájmu prefakturované nájomcom priestorov reštaurácie, fitcentra a wellnessu.

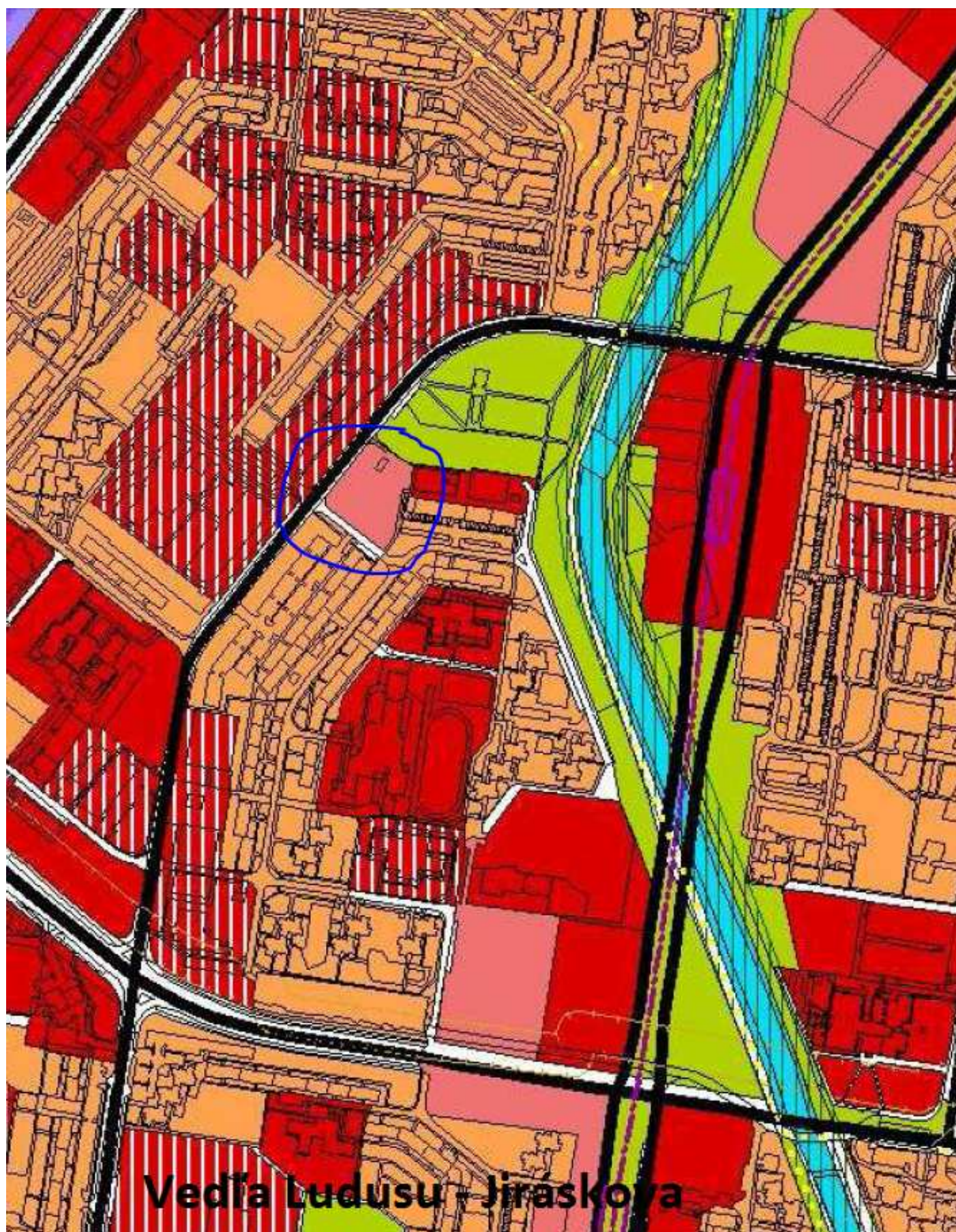
Ak by bola plaváreň realizovaná formou úveru, v nákladoch by takisto vystupovali finančné náklady na leasing, rozdiel medzi nákladmi a výnosmi by bol teda ešte väčší. Konečná výška splátky by závisela od konkrétnej ponuky leasingovej spoločnosti – na základe predložených ponúk však je možné konštatovať, že financovanie prostredníctvom leasingu nie je v daných podmienkach uskutočniteľné.

Príloha č. 1: Nákres umiestnenia objektu plavárne na navrhovanom pozemku spolu s ďalšími možnými lokalitami.

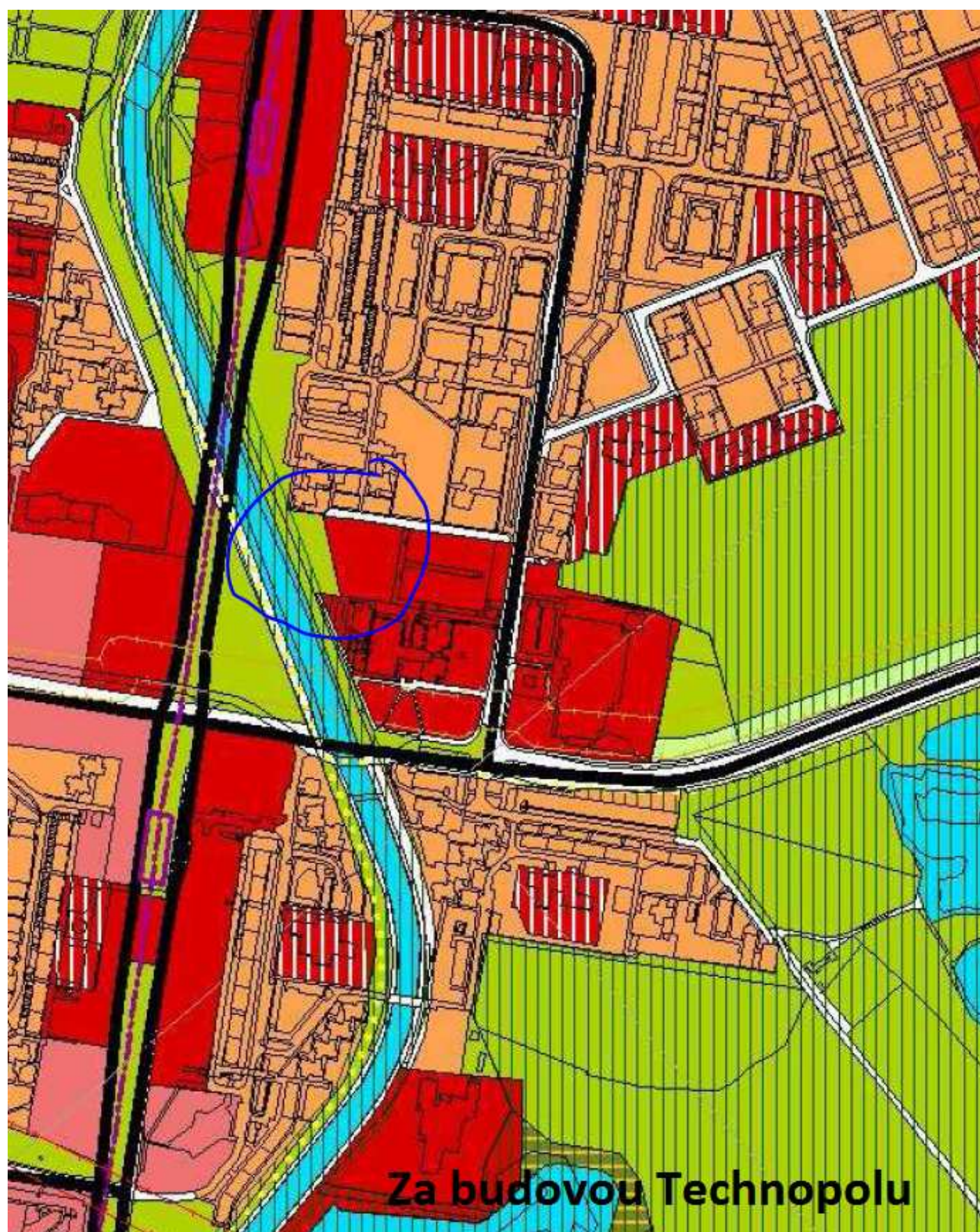


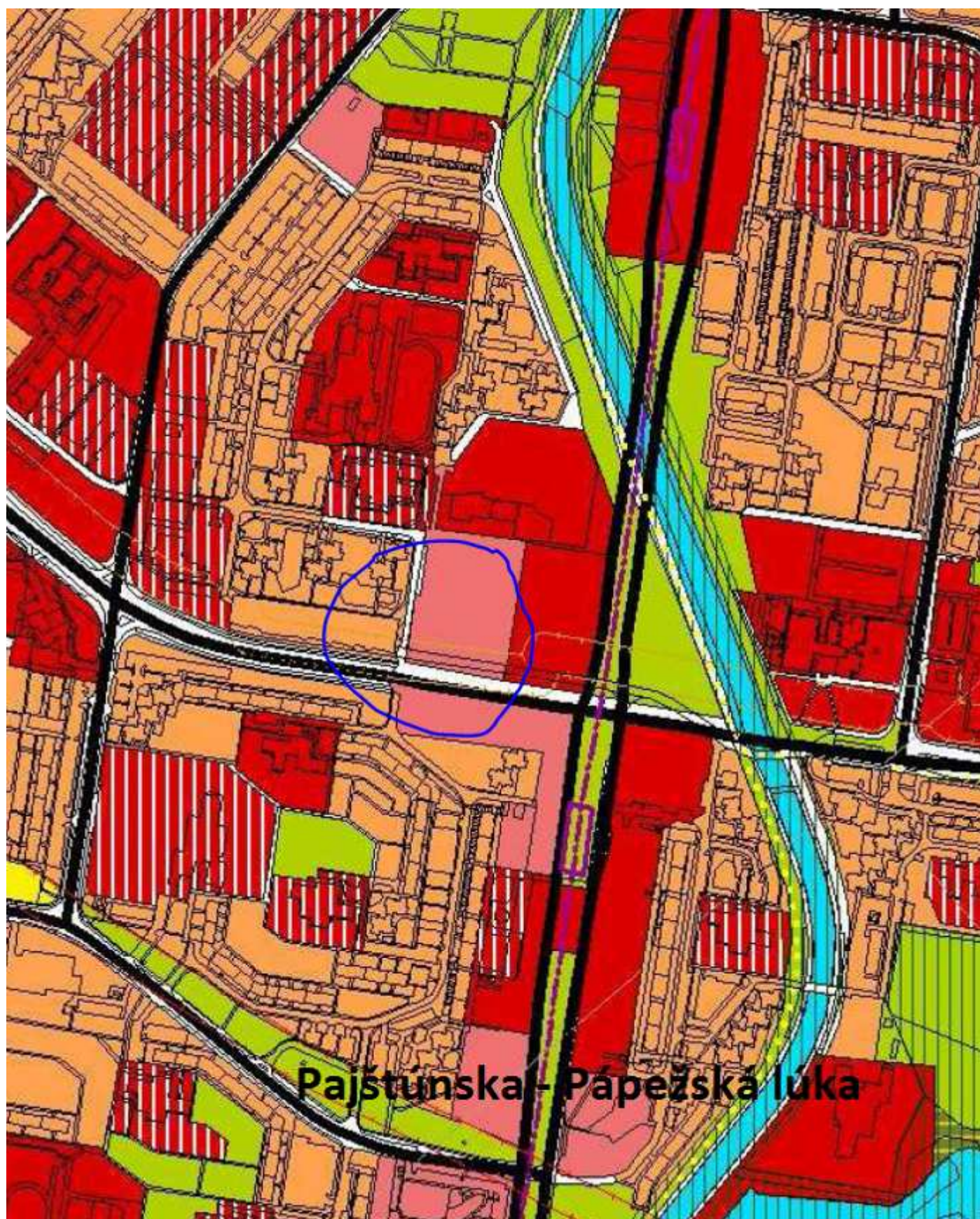


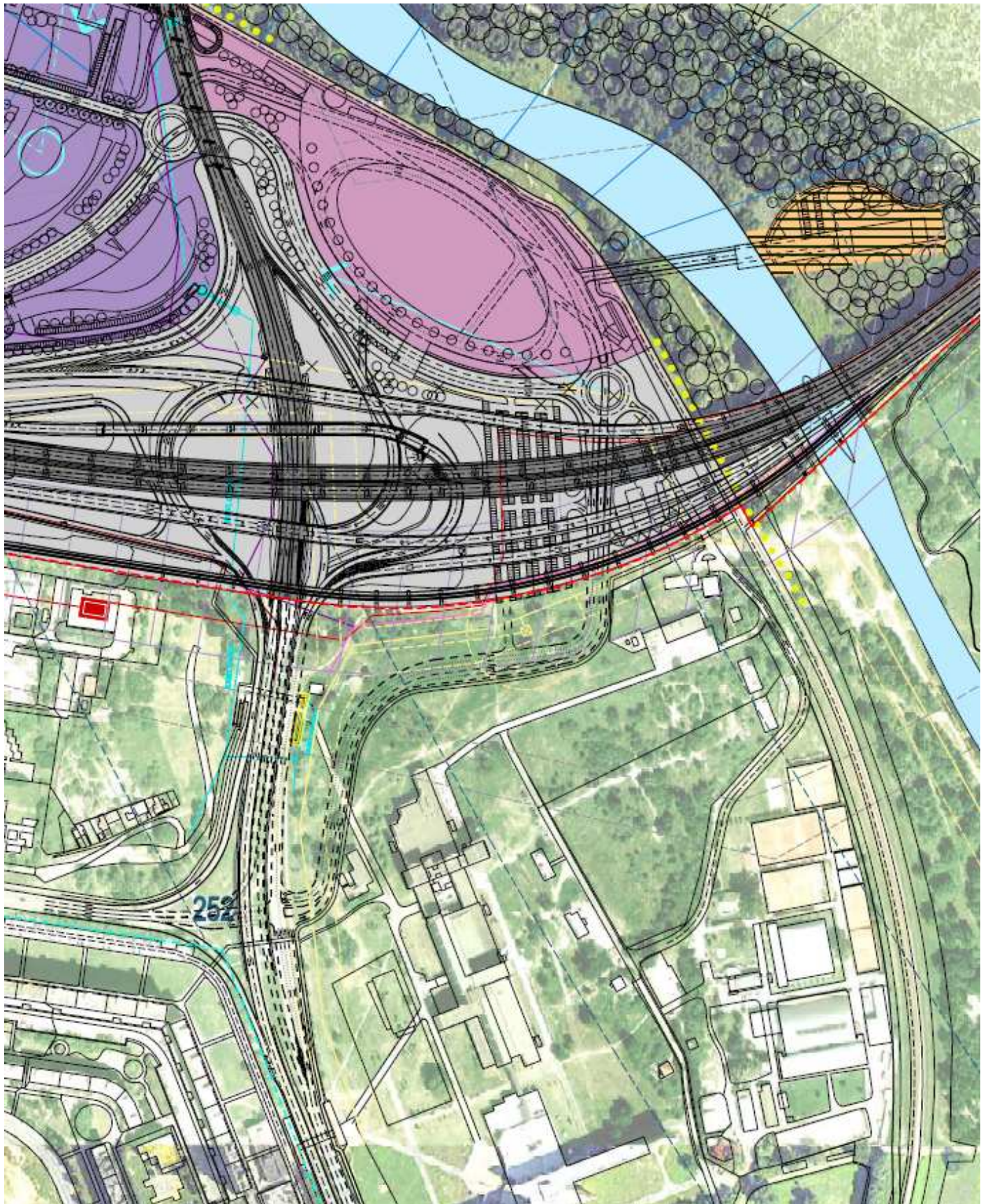


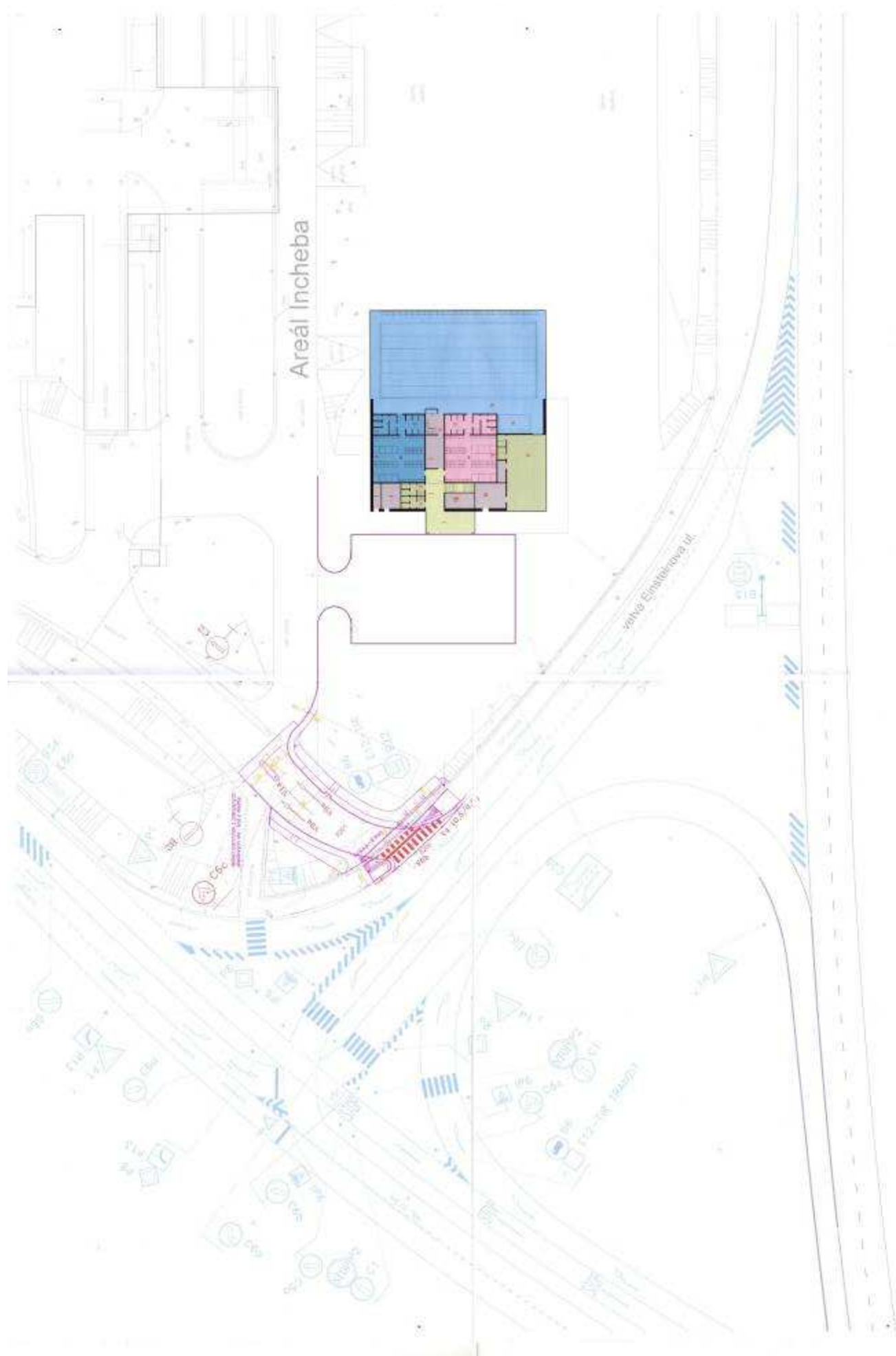




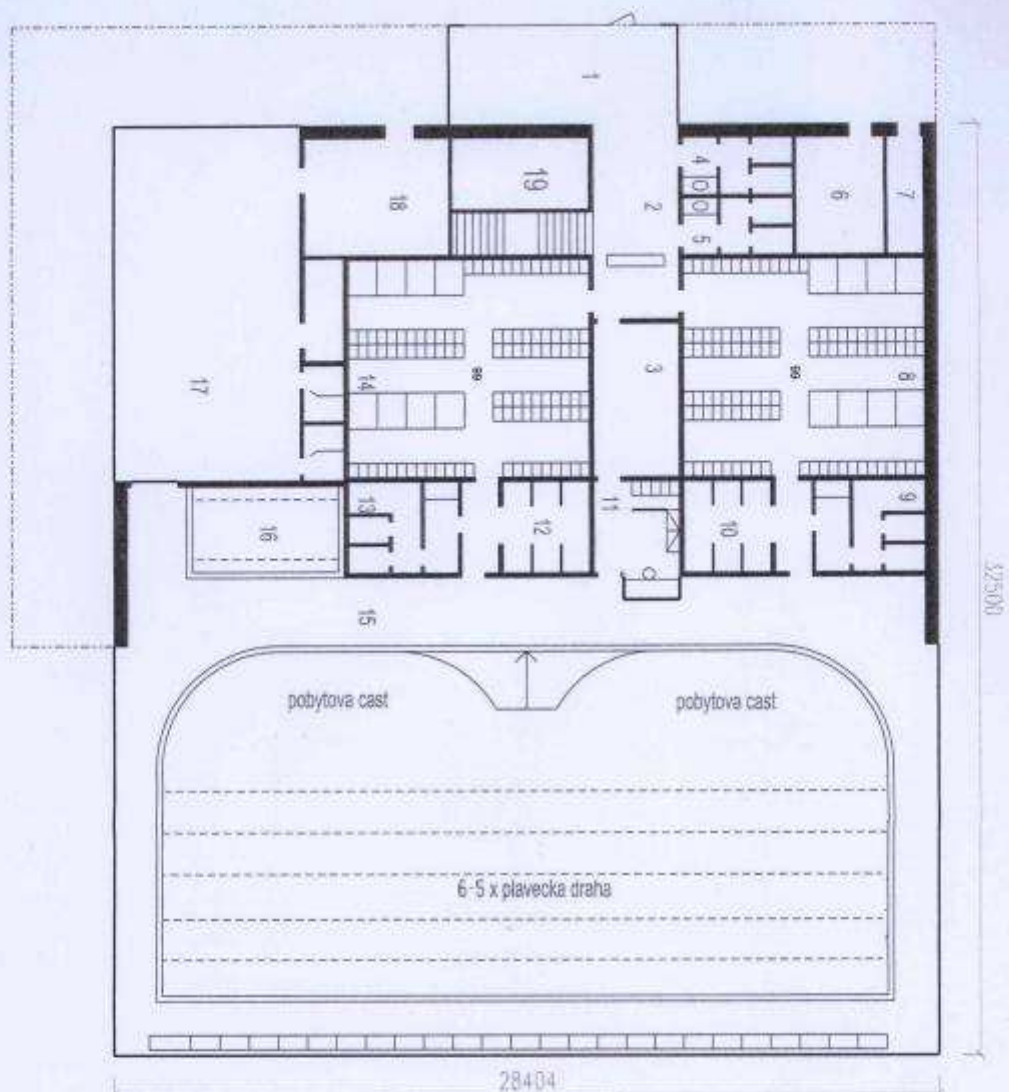








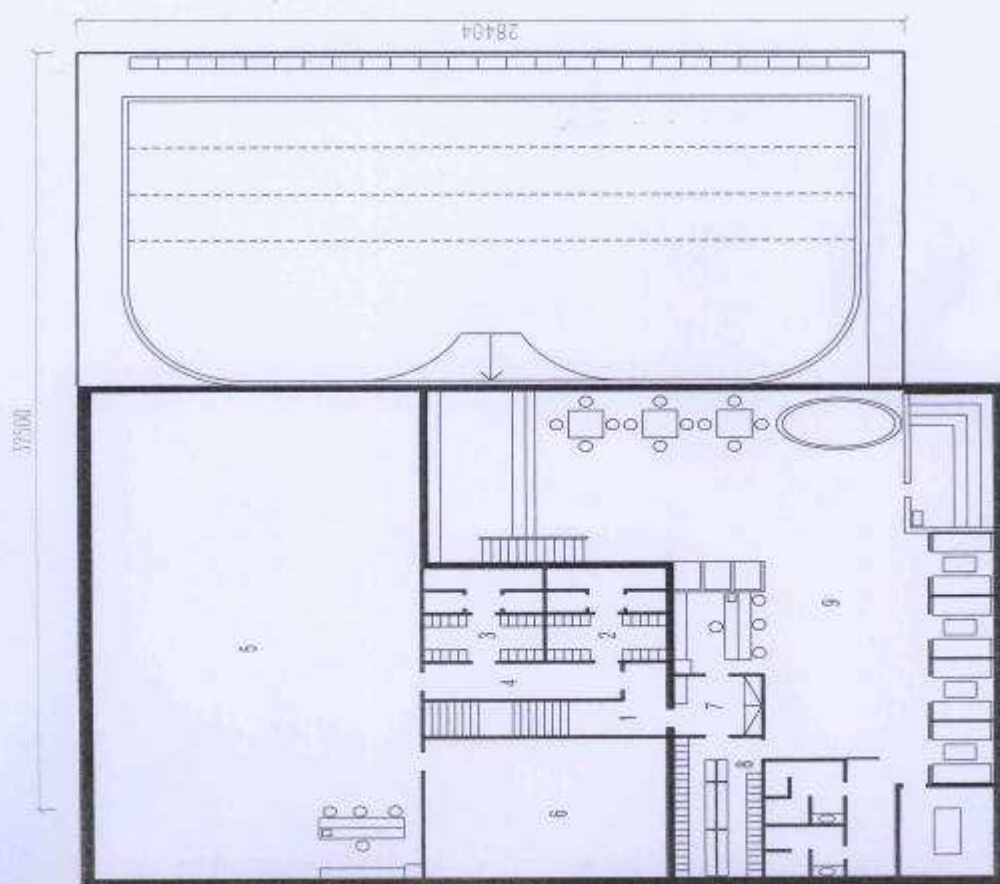
Príloha č. 2: Návrh projektu plavárne s rozložením vnútorných priestorov a zariadení



Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA
1	ZÁOBERIE	27,70
2	VSTUPNÁ HALLA	21,28
3	ZÁZEMIE	15,43
4	WC MUŽI	7,82
5	WC ŽENY	7,82
6	VZT. BAZ. TECHNOLÓGIA	12,80
7	ELEKTROKOTLOVNA	5,29
8	SÁTNÁ MUŽI	63,05
9	WC MUŽI	12,11
10	SPRCHOVÝ	9,60
11	PLAVECKÝ	11,37
12	SPRCHOVÝ	9,60
13	WC ŽENY	12,11
14	SÁTNÉ ŽENY	63,05
15	BÁZEŇ	480,77
16	DETSKÝ BAZÉN	18,05
17	PEŠTUNÁRKA	79,94
18	ZÁZEMIE	28,47
19	KANCELÁRIA	10,01

ZASTAVANÁ PLOCHA: 991,98 m²
 POTREBA PRÁKOVACÍCH MIEST: 27 STÁL
 PLOCHA VODNEJ HĽADINY SPOU: 315,80 m²
 MNOŽSTVO VODY SPOU: 857 m³

Č.č.	NÁZOV MESTNOSTI	PLOCHA
1	SPOLNOST	7,31
2	SAUNA MČO	16,58
3	SAUNA ŽENY	16,58
4	CHODBA	10,64
5	POSLUŽOVNA	238,36
6	SALA	80,25
7	VSTUP SAUNA	7,81
8	SAUNA	18,07
9	SAUNA S PRÍSLUŠENSTVOMI	263,12



Stanoviská komisií k Návrhu zámeru výstavby Plavárne na území mestskej časti Bratislava-Petržalka

Komisia územného plánu, výstavby a dopravy; stanovisko zo dňa 20.03.2012

Komisia odporúča lokalizovať výstavbu plavárne na pozemku hlavného mesta v centrálnej časti Petržalky s dôrazom na dostupnosť pešiu, MHD a cyklo.

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu poveriť starostu rokovaním s hlavným mestom o zverení pozemku v centrálnej časti Petržalky za účelom výstavby plavárne.

Komisia investičných činností; stanovisko zo dňa 20.03.2012

Komisia investičných činností berie na vedomie prípravu výstavby plavárne.

Komisia správy majetku a miestnych podnikov; stanovisko zo dňa 21.03.2012

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť

a) zámer výstavby plavárne podľa špecifik a parametrov uvedených v predložennom materiáli

za : 4 proti : 0 zdržal sa : 1

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť

b) vypracovanie projektovej dokumentácie s podmienkou, že pred jej vypracovaním bude určený pozemok, na ktorom bude výstavba realizovaná a súčasne bude k pozemku zabezpečený vzťah za účelom zabezpečenia realizácie projektu

Žiada návrh zmluvy k pozemku prerokovať v komisii správy miestneho majetku a miestnych podnikov a v komisii finančnej pred jej podpísaním

za : 6 proti : 0 zdržal sa : 0

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť

c) uzavretie nájomnej zmluvy na dobu 30 rokov, za cenu 1€ za účelom nadobudnutia vzťahu k pozemku parc. č...., vlastník Incheba, a.s.

za : 0 proti : 0 zdržal sa : 6

K prerokovanému bodu

d) rezervovať finančné prostriedky získané z predaja akcií Dexia banka, a.s (Prima banka, a.s.) vo výške 500 000,-€

Komisia neprijala žiadne stanovisko.

Komisia kultúry, mládeže a športu; stanovisko zo dňa 19.03.2012

Členovia komisie kultúry, mládeže a športu odporúčajú miestnemu zastupiteľstvu MČ Bratislava Petržalka:

- a) schváliť zámer výstavby plavárne podľa špecifik a parametrov uvedených v predložennom materiáli,
 - b) vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely územného rozhodnutia a stavebného povolenia, projektová dokumentácia bude prerokovaná v rámci pracovnej skupiny,
 - c) uzavretie nájomnej zmluvy na dobu 30 rokov, za cenu 1 € za účelom nadobudnutie vzťahu k pozemku parc. č...., vlastník Incheba, a.s.,
 - d) použitie finančných prostriedkov z predaja akcií Dexia banka, a.s. (Prima Banka, a.s.) vo výške 500 000 € na účel výstavby plavárne,
 - e) prijatie úveru vo výške 1 mil. € na účely dofinancovania investičných výdavkov projektu
- uložiť prednostovi
- a) zabezpečiť administratívny postup potrebný pre plnenie uznesenia č. ..., písm. a) až e)
 - b) pred čerpaním úveru predložiť do zastupiteľstva informáciu o konkrétnych podmienkach čerpania spolu s ich analýzou a stanoviskom miestneho kontrolóra,
 - c) informovať zastupiteľstvo minimálne raz za štvrtrok o postupe projektu,
 - d) po ukončení výstavby predložiť zastupiteľstvu plán prevádzky plavárne v horizonte troch rokov.

Finančná komisia; stanovisko zo dňa 19.03.2012

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál.