

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 24. 10. 2017

Materiál číslo: 90/2017

**Návrh riešenia ďalšieho využitia haly objektu športovej haly Prokofievova
vrátane finančnej predpokladanej kalkulácie nevyhnutnej celkovej
rekonštrukcie daného objektu**

Predkladateľ:

Ing. Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. informácia o objekte športovej haly
4. návrh riešenia využitia objektu

Zodpovedný:

Ing. Matúš Hrádela
konateľ
Športové zariadenia Petržalky, s.r.o.

Spracovateľ:

Mgr. Veronika Redechová, vedúca oddelenia školstva a športu

Mgr. Alžbeta Broszová, vedúca oddelenia nakladania s majetkom

Ing. Matúš Hrádela, konateľ, Športové zariadenia Petržalky, s.r.o.

Október 2017
Bratislava

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

A.berie na vedomie

informáciu o objekte športovej haly Prokofievova

B. odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť

V a r i a n t 1

- a. navrhovaný postup formou prevádzkovania športovej haly vo vlastnej réžii – prostredníctvom správcu Športové zariadenia Petržalky, s.r.o., po predchádzajúcej generálnej rekonštrukcii s predbežným odhadom výdavkov 583 666,24 s DPH

V a r i a n t 2

- a. navrhovaný postup prenechania športovej haly do prenájmu tretej osobe, so záväzkom nájomcu preinvestovať 583 666,24 s DPH

C. ž i a d a

- a) prednostu

zabezpečiť organizačne a administratívne postup potrebný pre zaistenie úloh v bode B tohto uznesenia

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka spravuje objekt športovej haly Prokofievova 2: nehnuteľnosť – objekt v k. ú. Petržalka, postavený na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 3425, súpisné číslo 998, zapísaný na LV č. 1748, vlastník hlavné mesto SR Bratislava. Objekt bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom zo dňa 27.01.1993.

Vzhľadom na nevyhovujúcu situáciu objektu sa mestská časť rozhodla pre riešenie stavu. Miestne zastupiteľstvo uznesením č. 307/2017 požiadalo Športové zariadenia Petržalky, s.r.o., o návrh riešenia situácie. Spoločnosť Športové zariadenia Petržalky, s.r.o., pripravila materiál po zabezpečení nevyhnutných podkladov v spolupráci s vecne príslušnými oddeleniami miestneho úradu.

Materiál obsahuje popis objektu, jeho východzí stav a navrhuje riešenia (dva varianty), jedným je prevádzkovanie vo vlastnej réžii, druhým je prenechanie objektu do prenájmu tretej osobe, v súlade so zákonom o majetku obcí formou prípadu hodného osobitného zreteľa, alebo formou verejnej obchodnej súťaže, so záväzkom nájomcu preinvestovať financie potrebné na rekonštrukciu objektu.

Informácia o objekte športovej haly Prokofievova

V objekte športovej haly sú vytvorené veľká a malá telocvičňa, posilňovňa, hygienické zariadenia, šatne, bufet, kancelárie a sklady. Základy na stavbe sú z monolitického betónu. Obvodová nosná konštrukcia je vytvorená z betónového skeletu a obvodové steny sú prefabrikované panely s domurovkou. Strecha je plochá, pokrytá živичnou krytinou. Vonkajšie povrchy stien sú z nástrekových materiálov a časť je z kabrinco. Okná na stavbe sú drevené dvojité, dvere sú drevené hladké. Podlahy v chodbách, príslušenstve sú keramické, v telocvični je palubovka. Vykurovanie v objekte je ústredné s liatinovými radiátormi, napojené na centrálnu kotolňu. Objekt je napojený na inžinierske siete - vodovod, elektrina a kanalizácia.

Stavba je užívaná od roku 1989 na základe vydaného kolaudačného povolenia.

Športová plocha: 951,6 m² Obslužné priestory: 498,4 m² Strecha: 1605 m²

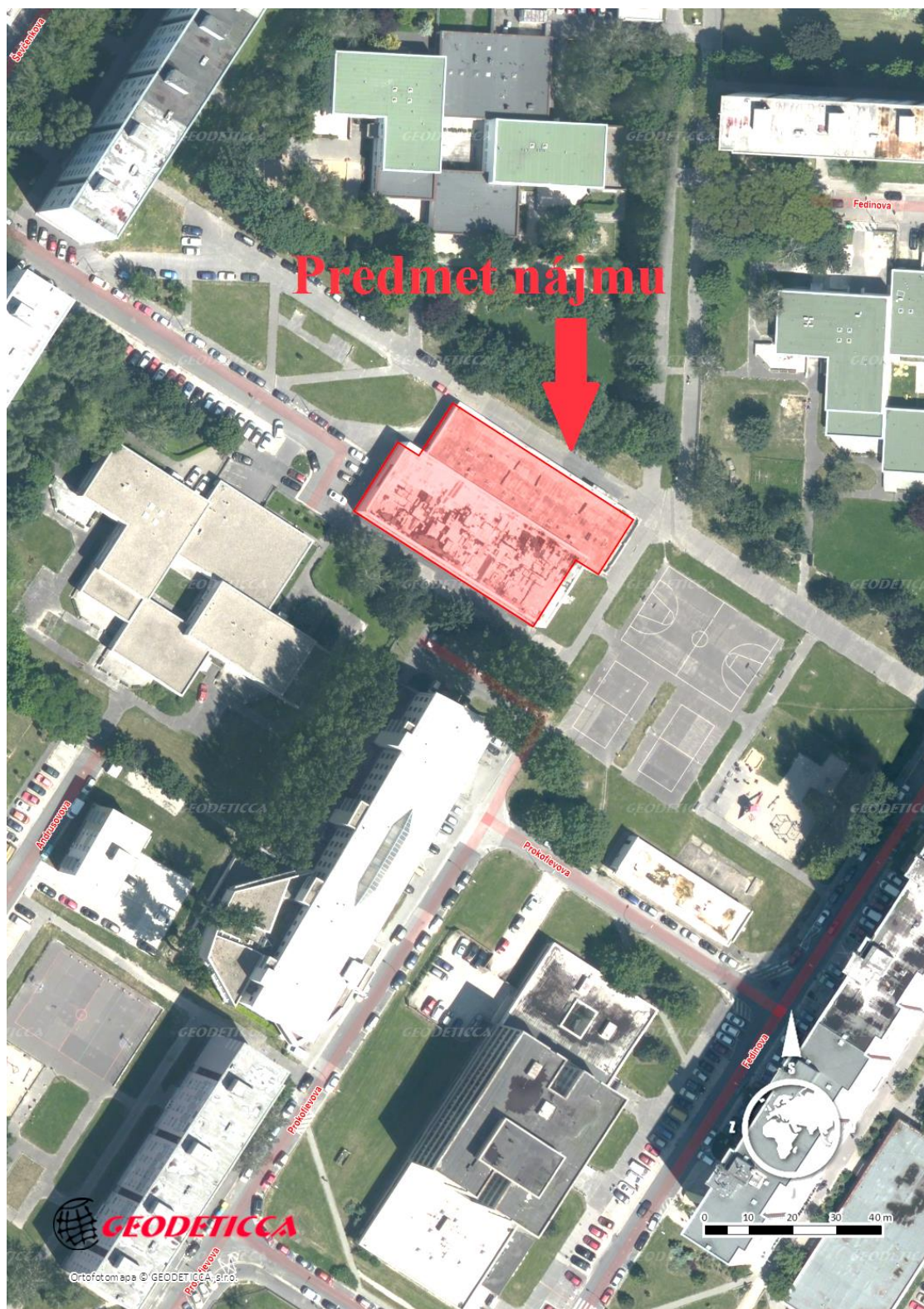
Zastavaná plocha je 1606 m².

Objekt športovej haly bol schválený do prenájmu hore uvedeným uznesením č. 307/2017 pre žiadateľa Romana Šuláka a manželku Evu, Tupolevova 14, 851 01 Bratislava za účelom ďalšieho prevádzkovania športovej haly do 30.07.2018, za cenu 3 836,00 € ročne. Súčasní nájomcovia prevádzkujú objekt športovej haly na Prokofievovej ulici od roku 1991.

V roku 2016 využívalo športovú halu cca 500 športovcov/mesiac, za rok (10 mesiacov) cca 5000 športovcov z týchto 29 subjektov – klubov:

Spartakus, o.z.;	Cargo – Partner SR s.r.o.;	Procter & Gamble s.r.o.;
Dokan, o.z.;	Akademik 96 o. z.;	Športové centrum polície;
Wutai Slovakia;	Sféra a.s.;	Ing. Milan Rybár;
Leaseplan Slovakia;	FSC Velmáci, ŠK – Lido;	Marek Antalík;
Schneider Electric Slovensko;	Cleverlance Slovakia s.r.o.;	Obchodná akadémia Dudova 4;
Trexima BA, s.r.o.;		
Esentra Components s.r.o.;	ŠK Energia;	ŠK Slovan Bratislava;
United BA o.z.;	Michal Holdoš;	Podhajecký;
K-Intex s.r.o.;	Martin Zelenák;	Fit Kids;
Slovanet a.s.;	Jozef Mihalec;	MŠKI Petržalka.

Pozícia objektu v mestskej časti:



Aktuálny stav exteriéru:



Aktuálny stav interiéru:





Objekt je v súčasnosti v zlom technickom stave a bude si vyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu, predovšetkým stabilizáciu podlažia, celkovú rekonštrukciu striech, inžinierskych sietí, športových plôch, šatní, sociálneho vybavenia, okien, dverí, preto je odhadovaný objem potrebných finančných prostriedkov cca 583 666,24 EUR s DPH.

Konkrétnejšie informácie o potrebnej investícii do objektu obsahujú nasledovné tabuľky.

	Druh prác	%	EUR
001	Zemné práce	0,48	2 148,42
006	Úpravy povrchov a podláh	8,36	37 158,97
009	Ostatné konštrukcie a práce	17,70	78 702,48
099	Presun hmôt HSV	2,01	8 944,46
	<u>Stavebné práce HSV spolu:</u>	28,55	<u>126 954,33</u>

	Druh prác	%	EUR
711	Izolácie proti vode	2,39	10 632,51
712	Izolácie živičné krytiny	7,15	31 787,91
713	Tepelné izolácie	7,17	31 897,52
715	Izolácie proti chemickým vplyvom	0,49	2 192,27
721	Inštalácia vnútorná - kanalizácia	1,77	7 870,25
722	Inštalácia vnútorná - vodovod	1,86	8 286,78
731	Ústredné kúrenie - kotolne	2,37	10 522,89
733	Ústredné kúrenie - rozvod potrubia	2,01	8 944,46
734	Ústredné kúrenie - armatúry	0,94	4 165,31
735	Ústredné kúrenie - vykurovacie telesá	1,68	7 453,72
764	Konštrukcie klampiarske	0,96	4 274,93
766	Konštrukcie stolárske	12,42	55 245,19
767	Konštrukcie zámočnícke	3,97	17 658,73
771	Podlahy z dlaždíc	1,79	7 979,86
775	Podlahy vlysové a parketové	15,28	67 960,36
776	Podlahy povlakové	0,81	3 617,24
781	Keramické obklady	2,01	8 944,46
783	Nátery	0,19	833,06
784	Malby	0,94	4 165,31
	<u>Stavebné práce PSV spolu:</u>	66,2	<u>294 432,76</u>

	Druh prác	%	EUR
921	Montáž elektro - silnoprúd	5,01	22 295,38
922	Montáž elektro - slaboprúd	0,24	1 063,25
	<u>Montážne práce spolu</u>	5,25	<u>23 358,63</u>

Náklady na rekonštrukciu objektu sú vo výške 444 745,72 EUR bez DPH.

Mimo týchto nákladov v súvislosti s rekonštrukciou vystupujú i vedľajšie náklady spojené s inžinierskou činnosťou, ktorých odhad je uvedený v nasledovnej tabuľke.

Projektová činnosť	Náklady	Hod.
Stavebná časť (vrátane plánu organizácie výstavby)	17 333,94 €	806,23
Statik	100,11 €	4,66
Zdravotechnika	752,87 €	35,02
Ústredné kúrenie	1 448,54 €	67,37
Elektro	1 088,45 €	50,63
Požiarna ochrana	1 219,05 €	56,70
Teplotechnický posudok	1 219,05 €	56,70
Montáž vzduchotechniky	0,00 €	0,00
Montáž dopravných zariadení	0,00 €	0,00
Kontrolný výkaz výmer s ocenením	1 219,05 €	56,70
SPOLU ZA PČ:	24 381,06 €	1 134,00
Inžinierska činnosť		
SPOLU ZA IČ:	8 504,41 €	395,55
Projektová a inžinierska činnosť		
SPOLU ZA PČ a IČ:	32 885,48 €	1 529,56
Stavebný dozor		
SPOLU ZA SD:	8 757,33 €	407,32

Celková suma nákladov spojených s inžinierskou činnosťou je 41 642,81 EUR bez DPH.

Spolu náklady stavby a súvisiacich nákladov predstavujú čiastku 486 388,53 EUR bez DPH, 583 666,24 s DPH.

Návrh ďalšieho využitia objektu športovej haly Prokofievova

Aktuálne v zásade existujú dva varianty budúceho prevádzkovania objektu športovej haly.

Pri oboch z uvedených variantov ide mestskej časti predovšetkým o to, aby obyvatelia mestskej časti mali možnosť športových, pohybových aktivít vo vyhovujúcich priestoroch.

Variant I.

Jedným je prevádzkovanie športovej haly vo vlastnej réžii vlastnými zamestnancami na vlastné náklady – prostredníctvom spoločnosti Športové zariadenia Petržalky, s.r.o. Okrem súvisiacich prevádzkových nákladov je potrebné zainvestovať do objektu uvedenú sumu 583 666,24 s DPH.

Mestská časť pri tomto variante musí preinvestovať viac ako 580 tis. EUR. V súvislosti s prevádzkou objektu vznikajú náklady, ktoré budú pokryté z príjmov za prenájom.

Odhadované náklady na prevádzku športovej haly uvádza nasledovná tabuľka.

Prevádzkové náklady/rok	EUR
Elektrická energia	35000
Vodné/stočné	5000
Teplo	45000
Osobné náklady	36000
Údržba	1200
Ostatné	1300
SPOLU	123 500

Uvedené hodnoty predstavujú predbežný odhad ročných nákladov prevádzkovania športovej haly vo vlastnej réžii pomocou správcovstva spoločnosti Športové zariadenia Petržalky, s.r.o. Predovšetkým spotreby energií sú odhad zo skúseností získaných pri prevádzke Petržalskej plavárne. Pri osobných nákladoch je uvedená superhrubá mzda pre troch pracovníkov, jedna pozícia vedúci/správca budovy, jedna pozícia upratovanie, jedna pozícia údržba, môže sa to riešiť aj zastupiteľnosťou v prípade neprítomnosti niektorého pracovníka. Osobné náklady môžu byť nahradené ostatnými službami – v prípade, ak by upratovanie a údržba bola riešená outsourcingom. Údržba v tabuľke ako samostatná položka už predstavuje iba materiál. Položka ostatné náklady zahŕňa finančné náklady, poistenie, hygienické vybavenie.

Variant II.

Druhým variantom je prenechanie športovej haly do prenájmu tretej osobe. Nájomca by bol v rámci dlhodobého prenájmu zaviazaný v určitom časovom horizonte preinvestovať do obnovy majetku požadovanú sumu 486 388,53 bez DPH, resp. 583 666,24 s DPH.

Pri tomto variante nemá potreba prostriedkov na rekonštrukciu na mestskú časť žiadny vplyv, celú sumu je zaviazaný preinvestovať nájomca, pričom o túto čiastku je mu primerane znížené nájomné. Aktuálne nájomné podľa z časti porovnateľných športových hál mestskej časti by sa mohlo pohybovať cca od 4 000 EUR do 7 000 EUR ročne (napr. ŠH Wolkrova, ŠH Znievska, ŠH Gercenova).

Výber nájomcu môže byť v súlade so zákonom o majetku obcí realizovaný formou prípadu hodného osobitného zreteľa alebo verejnej obchodnej súťaže. S nájomníkom bude uzatvorená dlhodobá nájomná zmluva (napr. na tridsať rokov).

Takto dlhá doba prenájmu je potrebná z toho dôvodu, aby sa investované financie mohli investorovi/nájomcovi za dobu prenájmu vrátiť.

V jednom aj druhom variante bude predovšetkým zabezpečené, že všetky subjekty aktuálne využívajúce služby budú musieť mať možnosť pokračovať vo svojich aktivitách.