



Projekt Národný futbalový štadión

Posúdenie dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna – Aktualizácia správy z 13. decembra 2019

27. januára 2020

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

Prísne dôverné

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky
Stromová 1
813 30 Bratislava

27. januára 2020

Aktualizácia posúdenia dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna

Na základe požiadavky MŠVVaŠ SR Vám predkladáme aktualizáciu Posúdenia dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna zo dňa 13.12.2019.

Pri vypracovaní tohto dokumentu sme vychádzali zo sprievodnej dokumentácie, ktorá nám bola dodaná spoločnosťou NFS, a. s. (ďalej „NFS“ alebo „Investor“), externého stavebného poradcu spoločnosti Konstrukt Plus, s.r.o. a predchádzajúcich analýz KPMG.

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že túto Správu nie je možné považovať za posúdenie hodnoty futbalového štadióna, alebo akékoľvek odporúčanie ohľadom prípadného zohľadnenia dodatočných nákladov v kúpnej cene v prípade uplatnenia opcie na predaj Národného futbalového štadióna Investom. V súčasnosti platná opčná zmluva stanovuje maximálnu kúpnu cenu vo výške 75.2 mil. EUR. Pre účely akéhokoľvek rozhodnutia o zmene maximálnej kúpnej ceny je potrebné uzatvorenie dodatku k opčnej zmluve s NFS na základe rozhodnutia MŠVVaŠ SR, resp. vlády SR. Prosím venujte pozornosť Dôležitému upozorneniu na tejto strane.

Okrem Vás sa žiadna tretia osoba nemôže spoliehať pre akékoľvek účely na Návrh správy alebo akúkoľvek inú informáciu alebo vysvetlenie (ak nejaké bude), ktoré poskytneme v súvislosti s Návrhom správy alebo v súvislosti s Vaším porozumením tohto Návrhu správy.

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

Táto aktualizácia je neoddeliteľnou súčasťou správy z 13.12.2019.

Bude pre nás potešením s Vami prediskutovať výstupy tejto Správy.

S pozdravom,

Dôležité upozornenie

Hlavným zdrojom informácií, z ktorých sme vychádzali pri príprave nášho Návrhu správy boli sprievodné podklady 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 Návrhu správy a do najväčšej možnej miery sme sa ubezpečili, že prezentované informácie v našom Návrhu správy sú konzistentné s informáciami, ktoré nám boli sprístupnené v zmysle podmienok dohodnutých v Zmluve. Nepokúšali sme sa však overiť spoľahlivosť týchto údajov ich porovnaním s inými zdrojmi.

Tento Návrh správy je určený výlučne pre strany identifikované v zmluve a nemal by byť kopirovaný, citovaný alebo použitý ako odvolanie, vcelku alebo čiastočne, bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu.

Tento Návrh správy nebol kontrolovaný manažmentom Investora a ani nám písomne nepotvrdili správnosť tohto Návrhu 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. Tento Návrh správy taktiež nemôže byť považovaný za právne poradenstvo alebo daňové poradenstvo, ktoré nebolo predmetom Zmluvy.

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

Naša správa ako celok v častiach alebo akákoľvek analýza v nej, nepredstavuje priamo ani nepriamo odporúčenie pre MŠVVaŠ SR akceptovať akékoľvek dodatočné náklady v súvislosti s projektom NFS a nepredstavuje určenie alebo výpočet kúpnej ceny. Účelom tejto správy je výlučne sumarizácia a kategorizácia nákladov podľa ich povahy a potvrdenie, či takéto náklady boli podľa predložených podkladov od NFS, a.s. preukázateľne vynaložené. MŠVVaŠ SR by nemalo naše závery vnímať ako potvrdenie alebo odporúčenie takéto náklady uhradiť, a tým navýšiť potenciálnu kúpnu cenu projektu. Chápeme, že MŠVVaŠ SR nie je zmluvne viazané uhradiť takéto náklady nad rámec maximálnej kúpnej ceny definovanej v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Akékoľvek ďalšie rozhodnutie preto navrhujeme konzultovať s právnym poradcom berúc do úvahy platnú zmluvu.

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 tomto Návrhu správy.

Zistenie	Popis																																											
Dodatočné stavebné a ostatné náklady sa znížili o 1.2 mil. EUR na úroveň 35 mil. EUR oproti správe z Decembra 2019	<p>V období od vydania správy 13.12.2019 boli dodané ďalšie informácie ohľadom výšky dodatočných nákladov. Rovnako ako v predchádzajúcej správe boli tieto náklady klasifikované do 8 kategórií na základe charakteru nákladov a dôvodov ich vzniku. Popis kategórií sa nachádza na nasledujúcej strane.</p> <p>Dodatočné náklady sa skladajú zo stavebných nákladov v celkovej hodnote 31,1 mil. EUR a ostatných nákladov súvisiacich s dodatočnými stavebnými nákladmi nad rámec podľa ZBZ (dodatočný stavebný dozor, projektové práce a iné) v hodnote 3,9 mil. EUR.</p> <p>Oproti stavu k 13.12.2019 boli stavebné náklady znížené o 1,2 mil. EUR, čo súvisí so znížením rozsahu plánovaných prác, ktoré sa budú realizovať v budúcnosti a ktoré nie sú nevyhnutné pre budúcu prevádzku futbalového štadióna (napr. sa nebude realizovať inštalácia eskalátora a travelátora spájajúce plato štadióna a Športcentrum, ktoré sa bude nachádzať o poschodie nižšie).</p> <p>Ostatné náklady sa znížili pomerne so znížením súvisiacich stavebných nákladov, keďže sú kalkulované ako % zo stavebných nákladov.</p>																																											
	<p>Kategorizácia dodatočných nákladov</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">EUR'000</th> <th colspan="8">Kategória</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stavebné náklady</td> <td>3,842.6</td> <td>1,105.0</td> <td>4,053.2</td> <td>6,745.9</td> <td>2,090.3</td> <td>10,613.3</td> <td>907.3</td> <td>1,767.6</td> </tr> <tr> <td>Ostatné náklady</td> <td>918.8</td> <td>120.4</td> <td>441.8</td> <td>735.3</td> <td>227.8</td> <td>1,156.8</td> <td>98.9</td> <td>192.7</td> </tr> <tr> <td>Dodatočné náklady celkom</td> <td>4,761.5</td> <td>1,225.5</td> <td>4,495.0</td> <td>7,481.2</td> <td>2,318.2</td> <td>11,770.1</td> <td>1,006.2</td> <td>1,960.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pozn: Hodnoty sú uvádzané bez DPH Zdroj: NFS, Analýza KPMG, Konstrukt Plus</p> <p>Upozorňujeme, že dodatočné náklady obsahujú aj 2,3 mil. EUR dodatočných nákladov, ktoré súvisia s ostatnými objektami, ktoré nie sú súčasťou objektu Štadióna (napr. zmena hlavného tréningového trávnik na ZŠ Kalinčiakova z pôvodne plánovaného prírodného na umelý).</p> <p>Je na rozhodnutí MŠVVaŠ SR resp. vlády SR, či a ktoré dodatočné náklady budú akceptované pre účely určenia kúpnej ceny. Analýza nepredstavuje priamo ani nepriamo odporúčenie pre MŠVVaŠ SR akceptovať akékoľvek dodatočné náklady v súvislosti s projektom NFS.</p>	EUR'000	Kategória								1	2	3	4	5	6	7	8	Stavebné náklady	3,842.6	1,105.0	4,053.2	6,745.9	2,090.3	10,613.3	907.3	1,767.6	Ostatné náklady	918.8	120.4	441.8	735.3	227.8	1,156.8	98.9	192.7	Dodatočné náklady celkom	4,761.5	1,225.5	4,495.0	7,481.2	2,318.2	11,770.1	1,006.2
EUR'000	Kategória																																											
	1	2	3	4	5	6	7	8																																				
Stavebné náklady	3,842.6	1,105.0	4,053.2	6,745.9	2,090.3	10,613.3	907.3	1,767.6																																				
Ostatné náklady	918.8	120.4	441.8	735.3	227.8	1,156.8	98.9	192.7																																				
Dodatočné náklady celkom	4,761.5	1,225.5	4,495.0	7,481.2	2,318.2	11,770.1	1,006.2	1,960.2																																				

Kategorizácia dodatočných nákladov

Kategorizácia dodatočných stavebných nákladov

1. *Dodanie do holopriestoru.* ZBZ predpokladala, že určité časti NFŠ budú dodané v stave holopriestoru, resp. nebudú predmetom dodania (viď. Príloha č. 1 ZBZ). Ide napr. o dopĺňujúce vybavenie priestorov konferenčného centra (podhlády, akustické prvky, tienenie) a dodatočné úpravy priestorov Športcentra (dymovody, sociálne zariadenia, zvažovaná realizácia eskalátora a iné), ktoré mali byť v zmysle ZBZ dodané ako holopriestor.
2. *Požiadavky SFZ a UEFA,* ktoré vyplynuli z revízií projektu zo strany SFZ a UEFA, nesúvisiace so zmenami štandardu, napr. zmeny bezpečnosti vnútorného perimetra. Chápeme, že uvedené zmeny zvyšujú využiteľnosť a bezpečnosť štadióna.
3. *Zvýšenie štandardu štadióna* predstavujú také náklady, ktoré boli realizované s cieľom zvýšenia zvoleného štandardu a funkcionality štadióna, no nie sú vyžadované špecifickou reguláciou, ani požiadavkami SFZ alebo UEFA. Medzi tieto náklady patrí napríklad informačný systém štadióna pre lepšiu orientáciu v okolí a v priestore štadióna, ohrev vody v toaletách, doplnenie zábradlí nad normu, vybavenie konferenčných priestorov, zmena trávnik a hlavnom ako aj tréningovom ihrisku na ZŠ Kalinčiakova a ďalšie.
4. *LED osvetlenie* predstavuje výmenu pôvodne plánovaného (halogénového osvetlenia) za výkonnejšie a úspornejšie osvetlenie na báze technológie LED. Z dôvodu úpravy technológie osvetlenia bolo potrebné významným spôsobom zmeniť konštrukciu strechy, ktorá znesie zvýšenú záťaž technológie osvetlenia (technológia LED je ťažšia oproti pôvodnému riešeniu a svietidlá sú osadené v inej polohe ako pri pôvodnom návrhu). Upozorňujeme, že v zmysle vyjadrenia UEFA zo dňa 19.3.2019, zmena osvetlenia nebola nevyhnutná z titulu zmeny štandardu UEFA a pôvodné osvetlenie malo dostatočné parametre pre účely aktuálneho štandardu UEFA 4 ako aj štandardu osvetlenia „Level A“. Pôvodné osvetlenie však bolo navrhnuté iba na 2 hlavné tribúny, projekt bol upravený tak, že osvetlenie je na všetkých štyroch tribúnach (zvýšenie viditeľnosti, odstránenie tieňov, ktoré vrhajú hráči, možnosť svetelnej show). UEFA zároveň uviedla, že LED osvetlenie považuje za výkonnejšie, úspornejšie, efektívnejšie, kvalitnejšie a vhodnejšie riešenie osvetlenia.
5. *Požiadavky úradov* predstavujú náklady ktoré vznikli z titulu dodatočných požiadaviek úradov ako napríklad cestné komunikácie v ZŠ Kalinčiakova či pojazdová plocha štadióna pre požiarne vozidlá, dodatočné kamery v sektore hostí, a iné.
6. *Náklady súvisiace s predĺžením výstavby* o cca 21 mesiacov predstavujú dodatočné režijné náklady, ktoré vznikli zhotoviteľovi STRABAG. Výška nákladov bola vyhodnotená ako trhová (6 z 9 položiek nižšie ako trhové, zvyšné 3 vyššie ako trhové). Z hľadiska obsahu považujeme uvedené náklady za predmet zmluvného vzťahu medzi zadávateľom NFŠ a zhotoviteľom STRABAG.
7. *Ostatné práce navyše* sú náklady, ktoré vznikli z titulu vyššieho stupňa rozpracovania projektu a neboli pri verejnom obstarávaní známe. V zmysle posúdenia však máme za to, že bez týchto prác by dodané dielo nebolo úplné a odovzdateľné v zmysle ZBZ.
8. *Nedostatky pôvodného projektu* predstavujú náklady, ktoré mali byť zahrnuté v pôvodnom projekte. Medzi tieto náklady patrí napr. doplnenie zábradlí v hodnote 0,4 mil. EUR, nadnáklady súvisiace so zmenou technologického postupu z dôvodu nízkych teplôt počas výstavby 0,2 mil. EUR; zmena typu kamier v kamerovom systéme (114 tis. EUR); nadnáklady súvisiace so zmenou oceľovej konštrukcie strechy 0,1 mil. EUR a iné.



kpmg.com/socialmedia

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.

© 2020 KPMG Slovensko spol. s r.o., člen KPMG, siete nezávislých firiem pridružených ku KPMG International Cooperative, švajčiarskej právnickej osoby. Všetky práva vyhradené

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