

Informácia o postupe Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR s cieľom splniť uplatnenú opciu na kúpu Národného futbalového štadióna

A. Zhrnutie základných informácií o projekte výstavby Národného futbalového štadióna

Vláda Slovenskej republiky, v rámci záujmu o podporu športovej reprezentácie krajiny na európskej a svetovej úrovni, deklarovala svoj strategický záujem na vybudovaní Národného futbalového štadióna ako športovej infraštruktúry národného významu pre účely reprezentácie Slovenskej republiky vo futbale, ktorá bude spĺňať najvyššie parametre pre organizovanie medzinárodných podujatí podľa kritérií Únie európskych futbalových asociácií (UEFA).

V nadväznosti na uvedené, Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR (ďalej len „Ministerstvo školstva“) otvorilo v roku 2013 v súlade so zákonom č. 300/2008 Z. z., o organizácii a podpore športu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, výzvu na predkladanie žiadostí o poskytnutie dotácie v oblasti športu na výstavbu Národného futbalového štadióna na území Hlavného Mesta SR Bratislavy, ktorý bude spĺňať všetky podmienky štadióna kategórie 4 v zmysle príslušnej smernice UEFA.

B. Informácia o doterajších základných transakčných dokumentoch uzatvorených Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR

V nadväznosti na vyššie uvedené ako aj v nadväznosti na:

- (a) uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 400/2013 zo dňa 10. júla 2013 k Správe o príprave výstavby športovej infraštruktúry - Národný futbalový štadión, ktorým vláda Slovenskej republiky poverila ministra školstva, vedy, výskumu a športu podpísať Memorandum o spolupráci pri realizácii výstavby a prevádzke športovej infraštruktúry - Národný futbalový štadión so spoločnosťou Národný futbalový štadión, a.s., ako aj zmluvy ním predpokladané, a zároveň uložila podpredsedovi vlády a ministrom financií zabezpečiť finančné prostriedky na výstavbu športovej infraštruktúry - Národný futbalový štadión,
- (b) uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 638/2015 zo dňa 25. novembra 2015 k Hodnotiacej správe z finančného, daňového a právneho due diligence Národný futbalový štadión, a. s., a

boli v súvislosti s výstavbou Národného futbalového štadióna medzi Ministerstvom školstva a spoločnosťou NFŠ, a. s. (resp. spoločnosťou Národný futbalový štadión, a. s. ako jej právnym predchodcom) dopsial uzatvorené nasledovné transakčné dokumenty:

- (i) Memorandum o spolupráci pri realizácii výstavby a prevádzke športovej infraštruktúry „Národný futbalový štadión“ zo dňa 11. júla 2013,
- (ii) Zmluva č. 0818/2013/SŠŠŠM, zo dňa 21. novembra 2013, o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu prostredníctvom rozpočtu Ministerstva školstva pre oblasť športu, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 10. mája 2016, Dodatku č. 2 zo dňa 19. júna 2017 a Dodatku č. 3 zo dňa 21. augusta 2017 (ďalej ako „Zmluva o poskytnutí dotácie“) a

- (iii) Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, zo dňa 10. mája 2016, ktorej súčasťou je aj návrh kúpnej zmluvy (ďalej len „Kúpna zmluva“), v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21. augusta 2017 (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“).

C. Stav realizácie projektu Národného futbalového štadióna

Realizácia projektu Národného futbalového štadióna je zabezpečovaná spoločnosťou NFŠ, a. s. prostredníctvom dodávateľov vybraných procesom verejného obstarávania, a to konkrétne na základe (i) zmluvy o dielo na zákazku „Výstavba športovej infraštruktúry „Národný futbalový štadión““ uzatvorenej dňa 28. júla 2016 so spoločnosťou STRABAG Pozemné a inžinierske stavitelstvo s.r.o., (ii) zmluvy o dielo na zákazku „Vybavenie stavby NFŠ – audio – video technika, kabeláž a káblové rozvody“ uzatvorenej dňa 6. augusta 2018 so spoločnosťou SYTELI, s.r.o., a (iii) zmluvy o dielo na zákazku „Dovybavenie diela „Výstavba športovej infraštruktúry Národný futbalový štadión““ uzatvorenej dňa 27. septembra 2018 so spoločnosťou IN DESIGN SLOVENSKO, s.r.o.

Dňa 29. novembra 2018 bolo Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto, ako príslušným stavebným úradom, vydané rozhodnutie o povolení predčasného užívania stavby Národného futbalového štadióna (t.j. stavebného objektu SO 002 NFŠ Suterén a SO 003 NFŠ Štadión), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. decembra 2018. Následne boli v rámci skúšobnej prevádzky Národného futbalového štadióna zrealizované viaceré futbalové zápasy a kultúrne podujatia. 13. novembra 2019 Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vydala rozhodnutie č. 7477/2019/UKSP/HAVK - 56, ktorým povolila užívanie stavebných objektov SO 002 NFŠ Suterén a SO 003 Štadión („Kolaudačné rozhodnutie“). Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 3. decembra 2019.

V súlade s uznesením vlády Slovenskej republiky č. 55/2019 zo dňa 6. februára 2019 k Návrhu základných podmienok verejnej obchodnej súťaže a zmluvy o nájme Národného futbalového štadióna bola dňa 18. apríla 2019 vyhlásená verejná obchodná súťaž na nájom Národného futbalového štadióna. Na základe verejnej obchodnej súťaže, do ktorej sa prihlásilo 5 záujemcov, z toho 3 zahraničné subjekty, sa nájomcom štadióna stal ŠK Slovan Facility Services s.r.o., ktorý sa zaviazal platiť minimálne ročné nájomné vo výške 1,023 mil. € (bez DPH).

Súčasťou Štadióna je aj podzemné parkovisko (v rámci stavebného objektu SO 002 NFŠ Suterén). Dňa 26. októbra 2018 spoločnosť NFŠ, a. s. vyhlásila obchodnú verejnú súťaž na dlhodobý nájom päťsto parkovacích miest, ktorej výsledkom je nájom uvedených parkovacích miest na obdobie do 12. februára 2058 v prospech spoločnosti Tehelné, a.s. za cenu 12.500 € (bez DPH) za jedno parkovacie miesto, teda celkový výnos z nájmu predstavuje 6.250.000,00 € (bez DPH). Uvedený výnos z nájmu parkovacích miest prislúcha vlastníkovi Štadióna a nájomca parkovacích miest – spoločnosť Tehelné, a.s., sa zaviazal vyplatiť sumu postupne na mesačnej báze, najneskôr do dvoch rokov odo dňa uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy. V prípade nadobudnutia Štadióna do vlastníctva Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, resp. určeného nadobúdateľa bude uvedený príjem príjmom Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, resp. určeného nadobúdateľa a bude tak predstavovať zníženie nárokov na verejné financie v súvislosti s nadobudnutím Štadióna.

Dňa 12.12.2019 vydal Slovenský futbalový zväz Certifikát štadióna, ktorým Slovenský futbalový zväz potvrdil, že štadión spĺňa podmienky Smernice SFZ pre certifikáciu štadiónov pre kategóriu 4 pre odohranie stretnutí riadených FIFA, UEFA, ÚLK, SFZ.

D. Dodatočné zhodnotenie Národného futbalového štadióna

V priebehu výstavby Národného futbalového štadióna na základe vyššie uvedených zmlúv o dielo, došlo k realizácii technických špecifikácií, ktoré neboli predpokladané v Zmluve o budúcej zmluve, avšak ktoré boli objektívne nevyhnutné pre zachovanie účelu Národného futbalového štadióna ako aj zachovanie resp. zvýšenie jeho hodnoty, a ktorých potreba realizácie vyplývala najmä zo záujmu dôsledne naplniť nové, prípadne bližšie špecifikované, požiadavky UEFA a jej zástupcov pre výstavbu športovej infraštruktúry národného významu spĺňajúcej podmienky pre štadióny najvyššej kategórie v zmysle príslušných smerníc UEFA, ako aj súvisiace a ďalšie požiadavky týkajúce sa zlepšenia budúcej prevádzky alebo zvýšenia hodnoty Národného futbalového štadióna, ktoré boli identifikované počas jeho výstavby (ďalej len „Dodatočné zhodnotenia“).

Za účelom zachovania transparentnosti a verifikácie vykonania Dodatočných prác a dodávok ako aj vynaloženia Nákladov na Dodatočné práce a dodávky zo strany spoločnosti NFŠ, a. s., vypracoval transakčný poradca Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, t.j. spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., správu „Posúdenie dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna“, ktorá tvorí prílohu č. 1 materiálu, v ktorej boli Náklady na Dodatočné práce a dodávky zatriedené podľa dôvodu ich vzniku do ôsmich kategórií. Vyhodnotené boli tiež ostatné nákladové položky, ktoré sú súčasťou kalkulácie kúpnej ceny. k navýšeniu pôvodne predpokladaných nákladov prišlo od zhotoviteľa z rôznych dôvodov, a to najmä

- a) požiadaviek verejnej moci a verejných inštitúcií (mestská časť BA-Nové mesto, Hasičský a záchranný zbor SR, SFZ)
- b) potreby zvýšenia štandardu nových regulácií UEFA,
- c) nárastu cien materiálov,
- d) predĺženia doby výstavby,
- e) prevádzkových pomerov.

E. Aktualizácia Zmluvy o budúcej zmluve, vrátane Kúpnej zmluvy

Dňa 10. mája 2016 bola medzi spoločnosťou NFŠ, a. s. ako Budúcim predávajúcim a Slovenskou republikou zastúpenou Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky ako Budúcim kupujúcim uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 0385/2016, ktorá bola zmenená dodatkom č. 1 uzatvoreným dňa 21. augusta 2017 („Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ZBZ“). Celková cena na základe ZBZ bola stanovená na 75,2 mil. € (bez DPH) s tým, že poskytnutá dotácia sa započítava do kúpnej ceny. Predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je právo NFŠ, a.s., za podmienok špecifikovaných v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, na vyzvanie MŠVVŠ SR na kúpu Nekomerčnej časti komplexu NFŠ resp. Predmetu budúceho predaja a povinnosť MŠVVŠ SR mať v prípade takejto výzvy NFŠ, a.s. povinnosť Predmet budúceho predaja kúpiť a zaplatiť za Predmet budúceho predaja kúpnu cenu.

Listom zo dňa 18. 10. 2019 oznámila spoločnosť NFŠ a.s. Ministerstvu školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky že zamýšľa uplatniť predajnú opcii, na základe ktorej by došlo k prevodu Národného futbalového štadióna zo spoločnosti NFŠ, a. s. na Ministerstvo alebo na Ministerstvom určeného nadobúdateľa (za podmienok uvedených v Zmluve).

Dňa 17. decembra 2019 bol Ministerstvu školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zo strany NFŠ, a. s. doručený list - kalkulácia Kúpnej ceny za Predmet budúceho predaja spolu s príslušnou dokumentáciou v zmysle ods. 2.2.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve („Kalkulácia“). Kalkulácia odráža náklady spoločnosti NFŠ, a. s. na základe vzorca *Kúpna cena = Historické oprávnené náklady + Náklady na stavbu Štadióna + Náklady na vybavenie Štadióna + Náklady na Dodatočné práce a dodávky + Náklady na financovanie + Oprávnené budúce náklady + Náklady na nájomné a daň z nehnuteľností – Poskytnuté dotácie*“, vo výške 91.349.166,25 €. Celková výška nákladov (vrátane poskytnutej dotácie vo výške 27.200.000,00 €) tak v zmysle Kalkulácie predstavuje 118.549.166,25 €, čo je navýšenie o 43.349.166,25 € oproti hodnote 75.200.000 € stanovenej v Zmluve.

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky si v záujme zistenia resp. verifikácie hodnoty Štadióna obstaralo na základe objednávky od Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline znalecký posudok v zmysle zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Národného futbalového štadióna v rozsahu, v akom je vymedzený v prílohe č. 1 Zmluvy o budúcej zmluve č. 0385/2016 zo dňa 10.05.2016 uzavretej medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a spoločnosťou NFŠ, a. s.. Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline vypracoval znalecký posudok č. 216/2019, zo dňa 17.12.2019, ktorým bola určená hodnota Predmetu budúceho predaja ku dňu 30.11.2019 vo výške 112.500.000,00 € vrátane DPH, čo je po odpočte DPH 93.750.000,00 €, pričom ide iba o hodnotu predmetu kúpy bez hodnoty vyvolaných investícií potrebných na získanie rozhodnutia o kolaudácii a certifikovateľnosti podľa nových štandardov UEFA.

Nezávisle od Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky si spoločnosť NFŠ, a. s. taktiež nechala vypracovať zo strany znaleckej organizácie CORPORA, a.s. znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty objektu SO 003 NFŠ štadión, objektu SO 002 Suterén, vybraných rozostavaných nebytových priestorov na prízemí a prvom poschodí SO 005 Nákupná pasáž, ako aj pridruženej infraštruktúry a vyvolaných investícií súvisiacich s projektom. Znaleckým posudkom č. 125/2019 zo dňa 16.12.2019 bola určená hodnota Predmetu budúceho predaja určená vo výške 122 370 000 € vrátane DPH, t. j. 101 975 000 € bez DPH.

Voči doručenej Kalkulácii boli zo strany Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky dňa 13. januára 2020 uplatnené a spoločnosti NFŠ, a. s. doručené odôvodnené námietky podľa ods. 2.2.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve („Námietky proti Kalkulácii Kúpnej ceny“). Hlavným dôvodom bolo zahrnutie do vzorca pre výpočet Kúpnej ceny novej (nákladovej) položky „Náklady na Dodatočné práce a dodávky“ v hodnote 30 369 609,43 €.

Náklady na Dodatočné práce a dodávky neboli zatiaľ zo strany Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky uznané ani schválené a ani sa žiadnym spôsobom nezaviazalo na ich úhradu. Spoločnosť NFŠ, a. s. zároveň listom požiadala Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky o rokovanie o uzatvorení dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorý by zohľadňoval skutočnosť, že z dôvodu realizácie Dodatočných prác a dodávok boli uplatnené dodatočné nároky dodávateľov a rozsah niektorých nákladov presiahol úroveň pôvodne predpokladanú v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Navýšenie nákladov je potrebné doriešiť, aby sa predišlo sporu o bezdôvodné obohatenie. Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné pristúpiť k aktualizácii Zmluvy o budúcej zmluve, vrátane návrhu

Kúpnej zmluvy, ktorý tvorí jej prílohu, z dôvodu Dodatočného zhodnotenia Národného futbalového štadióna a navýšenia kúpnej ceny v dôsledku vykonaných Dodatočných zhodnotení Národného futbalového štadióna.

Na základe výzvy zo strany spoločnosti NFŠ, a.s. Ministerstvo školstva vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pristúpilo k rokovaniam so spoločnosťou NFŠ, a. s. o prípadných zmenách Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré by mali zohľadniť hodnotu Predmetu budúceho predaja v dôsledku vykonaných Dodatočných prác a dodávok a vynaložených Nákladov na Dodatočné práce a dodávky na základe Posúdenia dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna spoločnosťou KPMG, s.r.o. Výsledkom rokovaní Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a spoločnosti NFŠ, a. s. je návrh znenia Dodatku č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorý tvorí prílohu č. 2 materiálu (vrátane jeho prílohy - návrhu znenia Kúpnej zmluvy).

Za predpokladu, že by vláda SR schválila kúpnu cenu zahŕňajúcu dodatočné náklady vzniknuté z titulu požiadaviek orgánov verejnej moci a verejných inštitúcií (mestská časť BA-Nové Mesto, Hasičský a záchranný zbor SR, SFZ) a potrieb zvýšenia štandardu, nových regulácií UEFA v celkovej výške 98,447 mil. € (bez DPH), celkové nároky na verejné financie po odpočítaní príjmu štátu za prenájom parkovacích miest (vo výške 6,25 mil. €) by boli 92,197 mil. €, t. j. o 16,997 mil. € vyššie oproti kúpnej cene dohodnutej v Zmluve o budúcej zmluve. Takúto úpravu kúpnej ceny odsúhlasil Monitorovací výbor na svojom zasadnutí dňa 27.1.2020 pomerom hlasov 2 za, 1 sa zdržal (zástupca NFŠ, a. s.), zápis tvorí prílohu č. 3 materiálu.

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky nie je kompetentné rozhodnúť o ďalšom postupe, nakoľko podľa ust. § 55 ods. 1 písmena c) zákona č. 440/2015 Z. z. o športe a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vláda Slovenskej republiky *rozhoduje o výstavbe, modernizácii a rekonštrukcii športovej infraštruktúry národného významu*. Vzhľadom na uvedené je potrebné, aby akúkoľvek prípadnú zmenu kúpnej ceny a nadväznú zmenu postupu pri nadobudnutí štadióna do vlastníctva štátu odsúhlasila vláda SR.

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky považuje za potrebné zdôrazniť, že akékoľvek zmeny Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v dôsledku ktorých má dôjsť k prípadnému navýšeniu Kúpnej ceny, by mali byť v záujme zachovania súladu s príslušnými právnymi predpismi ako aj zachovania kontinuity podmienok transakcie podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve predmetom posúdenia (i) zo strany Európskej komisie ohľadom súladnosti s pravidlami štátnej pomoci ako aj (ii) zo strany Úradu pre verejné obstarávanie za účelom súladnosti s právnou úpravou verejného obstarávania.

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky navrhuje, aby v prípade odsúhlasenia zmeny kúpnej ceny vláda Slovenskej republiky zároveň uznesením zaviazala Protimonopolný úrad SR vykonaním úkonov potrebných na zabezpečenie posúdenia zo strany Európskej komisie ohľadom súladnosti s pravidlami štátnej pomoci, Úrad pre verejné obstarávanie vykonaním posúdenia súladu dodatku č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve so Zákomom o verejnom obstarávaní, Ministerstvo financií SR zabezpečením prostriedkov pre kapitolu Ministerstva školstva na úhradu kúpnej ceny.

K vyplateniu časti kúpnej ceny zodpovedajúcej jej navýšeniu v dôsledku Dodatočných zhodnotení spoločnosti NFŠ, a. s., ako predávajúcemu, dôjde až po pozitívnych vyjadreniach zo strany Európskej

komisie a Úradu pre verejné obstarávanie na základe podnetov od Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR.

S odkazom na vyššie uvedené žiadame o udelení súhlasu vlády Slovenskej republiky s uzavretím dodatku č. 2 k Zmluve o budúcej zmluve.

Prílohy:

1. Posúdenie dodatočných nákladov Národného futbalového štadióna vypracované KPMG Slovensko, spol. s r.o., z 13.12.2019 a jej aktualizácia z 27.1.2020
2. Návrh dodatku č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve vrátane aktualizovaného návrhu znenia Kúpnej zmluvy.
3. Zápis zo zasadnutia Monitorovacieho výboru z 27.1.2020