

# **STUDIE ZIMNÍ STADION ČESKÝ KRUMLOV**

**Květen 2021**

## INFORMACE O ZADAVATELI STUDIE

Zadavatel	<b>Město Český Krumlov</b>
Se sídlem	Náměstí Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov
IČ / DIČ	00245836
Plátce DPH	CZ00245836
Statutární zástupce	Mgr. Dalibor Carda, starosta města
E-mail	posta@ckrumlov.cz
Web	www.ckrumlov.cz

## INFORMACE O ZPRACOVATELI STUDIE

Zpracovatel	<b>QUANTUM CZ s. r. o.</b>
Se sídlem	Novoveská 101/27, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
IČ / DIČ	25869043 / CZ25869043
Plátce DPH	ANO
Statutární zástupce	Ing. Daniel Vodák, Ph.D., MBA, jednatel
Mob. / e-mail	+420 777 550 885 / <a href="mailto:daniel.vodak@quantumcz.com">daniel.vodak@quantumcz.com</a>
Web	<a href="http://www.quantumcz.com">www.quantumcz.com</a>

## Zadání studie ze strany zadavatele studie

Provozně ekonomická analýza nového zimního stadionu Český Krumlov. Ekonomický model provozu v rámci koncese a v rámci vlastní společnosti města. Cílem studie je zpracování jednotlivých variant financování výstavby zimního stadionu dle zadaných podmínek. Studie popisuje provozní model fungování zimního stadionu, náklady a výnosy z provozování zimního stadionu.

## Popis investice

Dle zpracovatele studie „Sportovní areál Chvalšinská, Český Krumlov, společnosti AS PROJECT s.r.o., se sídlem U Prostředního mlýna 128, 393 01 Pelhřimov, je počítáno s realizací nové budovy zimního stadionu se zázemím a nové víceúčelové sportovní haly.



Obr.1 Sportovní areál Chvalšinská, zdroj: studie AS PROJECT s.r.o.

Studie dále popisuje zadání následovně: „Další aspekt návrhu bylo zadání investora. Tím bylo umístit do areálu zimní stadion včetně zachování stávajícího objektu zázemí. Dále pak umístit sportovní halu, která bude propojená se stávající sportovní halou a vyřešit dopravu v areálu vč. parkování osobních vozidel a dvou autobusů. Otazníkem zůstala plocha stávajících volejbalových kurtů. Zde je variantně navrženo ponechání těchto kurtů a zároveň je v situaci naznačená plocha pro případné rozšíření výstavby pro ubytování či stravování sportovců. Z výše uvedeného zadání byl při návrhu objektu zvolen postup takový, že plocha zimního

stadionu je umístěna v místě současné ledové plochy i v návaznosti na zachovanou část stadionu a plocha nové sportovní haly navazuje na stávající sportovní halu. Samotný objekt nové sportovní haly má obdélníkový tvar a je umístěn v centrální části předmětného území. Objekt zimního stadionu tvoří dvě hmoty. Hlavní hmota zimního stadionu (velký kvádr) a menší či nižší hmota, která hlavní hmotu obepíná ze dvou stran. Jedná se o dvoupodlažní zázemí. Tento objem na jižní straně víceméně respektuje hmotu stávajícího zázemí ledové plochy. Z dlouhé (západní) strany kopíruje ustupující komunikaci. Severně od zimního stadionu, v záhybu řeky je navrženo multifunkční hřiště, které bude v létě sloužit pro míčové sporty a v zimě se zde vytvoří venkovní ledová plocha.“

Studie navrhuje následující etapizaci:

**Etapa 1 – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu.**

**Etapa 2 – hala s hlavní ledovou plochou včetně zpevněných ploch a přípojek.**

Etapa 3 – přístavba druhé ledové plochy včetně demolice zázemí volejbalu.

Etapa 4 – novostavba sportovní haly včetně zpevněných ploch a zelených ploch.

Etapa 5 – volejbalové hřiště a nové zpevněné a zelené plochy

Ve finančním vyjádření, v Kč bez DPH, potom jednotlivé etapy:

Etapa 1 a etapa 2	136 220 670,- Kč
Etapa 3	23 507 438,- Kč
Etapa 4	136 944 609,- Kč
Etapa 5	6 155 898,- Kč

Vzhledem k variantnosti řešení, lze definovat následující možnosti řešení projektu:

Varianta A – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu.

Varianta B – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu + hala s hlavní ledovou plochou včetně zpevněných ploch a přípojek.

Varianta C – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu + hala s hlavní ledovou plochou včetně zpevněných ploch a přípojek + přístavba druhé ledové plochy včetně demolice zázemí volejbalu.

Pro účely této studie není pracováno s etapou 4 a etapou 5, tj. novostavba sportovní haly včetně zpevněných a zelených ploch a s výstavbou volejbalového hřiště.

Dle zkušeností s obdobnými investičními akcemi lze předpokládat následující:

- Navýšení celkových investičních nákladů projektu v čase. Zpřesnění rozpočtu projektu lze docílit pouze zpracováním úplné DPS.
- Nelze predikovat snížení výsledné částky projektu na základě výsledků výběrového řízení. Současný trend je spíše opačný – dochází k promítnutí inflačních očekávání, nedostatku pracovní síly, zvýšení ceny materiálu.
- Časové hledisko realizace investice – schvalovací procesy na úrovni samosprávy prodlužují délku přípravných prací investiční akce.
- Zvážení vhodnosti modelu Design & Build v případě technologicky složitějších investičních akcí.
- Definovat finální a ufinancovatelný rozsah investice.

Klíčové parametry úspěchu:

- Získání dotačních prostředků z programu Národní sportovní agentury ČR.
- Výběr formy a způsobu provozování zimního stadionu.

## **Provozní varianty fungování zimního stadionu**

Modely fungování sportovních organizací jsou různé. Existují koncepty fungování v režimu správcovské obchodní společnosti – ST Servis, s. r. o. (Valašské Meziříčí), Sportovní centrum Jilemnice, s. r. o., EKOLTES Hranice, a. s., Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s. r. o., Technické služby Krnov s. r. o. V režimu příspěvkové organizace provozují zařízení rekreační povahy Sportovní zařízení města Kroměříže p. o., SAK Studénka p. o., Správa sportovních a rekreačních zařízení Havířov p. o. aj.

Optimální forma provozování sportovních zařízení je vždy závislá na souvisejících okolnostech a potřebách dotčených subjektů. Jako doporučený model je návrh organizační struktury dle procesů – proces definuje formu a následně volíme vhodný smluvní vztah, který má následně dopad na daňový režim.

Provoz zimního stadionu lze popsat následujícími teoretickými modely:

a) **provoz na základě nájemní smlouvy**

V této variantě je investorem sportovišť město (sportoviště bude v majetku města) a provozovatelem sportovišť bude třetí osoba – doporučujeme nájem stanovit na základě znaleckého posudku, a to z důvodu procesní opatrnosti při stanovení samotné výše nájmu při majetkově propojených osobách. Současný model provozování sportovních a rekreačních zařízení města Český Krumlov je realizován prostřednictvím obecně prospěšné společnosti PRO – SPORT ČK. Za předpokladu zachování současného stavu, je o.p.s. jedna z možností fungování.

Dle programu NSA: „Program Národní sportovní agentury umožňuje pronájem nově vybudovaného zimního stadionu třetí osobě. V případě, že vlastník sportovního zařízení, který obdržel dotaci z programu na technické zhodnocení nebo výstavbu tohoto zařízení, nebude sám sportovní zařízení provozovat, je povinen po dobu udržitelnosti provozovatele tohoto sportovního zařízení vybrat podle zákona o zadávání veřejných zakázek. Shodně musí být postupováno v případě výběru koncesionáře“.

b) **založení příspěvkové organizace s právem hospodařit s majetkem**

V této variantě je investorem sportovišť město (sportoviště bude v majetku města, které jej svěří do hospodaření příspěvkové organizaci) a provozovatelem sportovišť bude příspěvková organizace.

c) **nově zřízená městská obchodní společnost jako zhotovitel projektu, vložení majetku**

- (i) investorem a provozovatelem sportovišť je přímo nově založená obchodní společnost, přičemž město vloží do této nově založené obchodní společnosti peněžitý vklad, ze kterého budou pokryty investiční a provozní náklady nebo
- (ii) investorem sportovišť je město (sportoviště v majetku města, které je následně jako nepeněžitý vklad vloží do základního kapitálu nově založené obchodní společnosti) a provozovatelem sportovišť tedy bude nově založená obchodní společnost.

d) **nově zřízená městská obchodní společnost, provoz na základě pověřovacího aktu, město investor**

V této variantě je investorem sportovišť město (sportoviště v majetku města, které je následně svěří do užívání nově založené obchodní společnosti) a provozovatelem sportovišť tedy bude nově založená obchodní společnost.

e) **provoz ve stávající struktuře městského úřadu**

V této variantě je investorem i provozovatelem sportovišť město.

Pokud výše uvedené zjednodušíme, existují následující varianty výstavby a následného provozu zimního stadionu, resp. sportovišť ve městě Český Krumlov:

**A) Investorem a provozovatelem sportovišť je město Český Krumlov**

**Nevýhodou** je potřeba zajištění řádného chodu sportovišť vlastními personálními kapacitami. S tím je spojena zejména:

- Otázka dostatečné kvalifikace pracovníků města, resp. předpokládaná nutnost navýšení počtu zaměstnanců a s tím spojené zvýšení mzdových nákladů.
- Omezená odpovědnost zaměstnanců města (dle zákoníku práce).
- Motivace zaměstnanců na hospodářském výsledku provozu, resp. starost o svěřený majetek.

**B) Investorem sportovišť je město Český Krumlov, provozovatelem sportovišť třetí osoba zřízená či založená městem, ve které město vykonává funkci zřizovatele, resp. je jediným společníkem při výkonu působnosti valné hromady**

**Výhodou** je přenesení odpovědnosti za provoz sportovišť na třetí osobu – město samo zřejmě nedisponuje dostatečnými a kvalifikovanými personálními kapacitami potřebnými pro zajištění řádného provozu sportovišť (viz výše). Statutární orgány „podřízených“ společností odpovídají za případně způsobenou škodu v plném rozsahu.

**Nevýhodou** je:

- Nutnost založení nového subjektu (náklady na právní služby, zápis do obchodního rejstříku apod.), resp. nutnost realizace zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem (náklady na právní služby, náklady na znalce, který ocení nepeněžitý vklad, náklady na zápis změn do obchodního rejstříku apod.).
- Nutnost zajištění financování „podřízené“ společnosti za účelem pokrytí jejích provozních nákladů (přenesení odpovědnosti za provoz sportovišť na třetí osobu je tak ve svém důsledku z ekonomického pohledu výhodou jen zdánlivě, jelikož případný ztrátový provoz bude muset tak jako zřizovatel či jediný společník pokrýt město).

**C) Investorem sportovišť je město Český Krumlov, provozovatelem sportovišť jiná třetí osoba (nezávislá na městě)**

**Výhodou** je přenesení odpovědnosti za provoz sportovišť na třetí osobu.

**Nevýhodou** je složité hledání potencionálního provozovatele (vyplývající z možného ztrátového provozu sportovišť), hrozí tedy, že provoz bude muset v konečném důsledku zajišťovat město.

**D) Investorem a provozovatelem sportovišť je třetí osoba zřízená či založená městem, ve které město vykonává funkci zřizovatele, resp. je jediným společníkem při výkonu působnosti valné hromady**

**Výhody i nevýhody** jsou obdobné jako v případě uvedeném v bodu C.

Provozní model fungování sportovních a rekreačních zařízení města Český Krumlov je v současné době řešen prostřednictvím obecně prospěšné společnosti, což svým charakterem má nejbližší k příspěvkové organizaci zřízené za tímto účelem.

Výhody a nevýhody jednotlivých variant lze popsat následovně:

Výhody a přínosy příspěvkové organizace:

- Garance financování ze strany zřizovatele.
- Povinnost zřizovatele zajistit finanční prostředky na provoz a případně ručit za ztrátu.
- Není povinnost finančního auditu zákonem.
- Díky pouze „svěřenému“ majetku není potřeba majetkové, zejména investiční, otázky řešit – vše je na zřizovateli.

Nevýhody a rizika příspěvkové organizace:

- Potlačený aspekt odborného řízení (správní / dozorčí rady neexistují).
- Administrativní náročnost při zpracování DPH.
- Tabulkové mzdy komplikují odměňování.
- Demotivující rámec pravidel v hospodaření s movitým a nemovitým majetkem.

Vedle příspěvkové organizace, jako jedné z forem právnických osob územních samosprávných celků, se lze v praxi nejčastěji setkat s obchodními společnostmi obcí a krajů. Zakládání obchodních společností umožňuje, stejně jako zřizování příspěvkových organizací, ustanovení § 35a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zákon). V případě, že je společnost s ručením omezeným založena současně, jak za účelem podnikatelským, tak i jiným (nepodnikatelským) účelem, což zákon výslovně nezakazuje a ani to z něj nelze dovodit, může, resp. musí zakladatelské právní jednání společnosti s ručením omezeným obsahovat, jak uvedení předmětu podnikání, tak i uvedení předmětu činnosti.

Z hlediska možných řešení je k zvážení:

1. Transformace sportovních a rekreačních zařízení – model obchodní x příspěvkové organizace.
2. Zásadní otázka – bude nový zimní stadion v režimu pronájmu třetí osobě? Je zvažováno s tímto řešením? Bude o provoz zimního stadionu zájem?
3. Bude nový zimní stadion předán do správy obecně prospěšné společnosti PRO – SPORT Český Krumlov?



## Finanční model výstavby zimního stadionu

Investiční náklady dle zvolené varianty řešení:

- Varianta A – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu.  
13 720 636 Kč bez DPH  
16 601 969 Kč včetně DPH
- Varianta B – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu + hala s hlavní ledovou plochou včetně zpevněných ploch a přípojek.  
136 220 670 Kč bez DPH  
164 827 011 Kč včetně DPH
- Varianta C – přístavba a stavební úpravy stávajících šaten stadionu + hala s hlavní ledovou plochou včetně zpevněných ploch a přípojek + přístavba druhé ledové plochy včetně demolice zázemí volejbalu.  
159 728 108 Kč bez DPH  
193 271 011 Kč včetně DPH

Výše investičních nákladů se může měnit na základě výsledků výběrového řízení. V této souvislosti je nutno upozornit na zachování poměru výše vlastních zdrojů žadatele k výši dotace. Finanční model se může lišit dle aktuální úrokové sazby získané na bankovním trhu. Pro další posouzení je pracováno pouze s variantou B a C.

Programy Národní sportovní agentury umožňují průběžnou platbu vystavených faktur díla, která v kombinaci s parametry nastavenými v podmínkách zadávacího řízení z hlediska plateb za realizaci díla (fakturace měsíční, kvartální, pololetní), umožňují vysokou variabilitu možných finančních řešení. Finanční model předpokládá zajištění vlastních zdrojů města bankovním úvěrem. Vzhledem k výši externího financování, ceně peněz, je doporučeno delší období splatnosti úvěru. Samotná výše úrokové sazby je nastavena konzervativně. Konkretizace podmínek je závislá na podmínkách veřejné zakázky na poskytovatele finančních služeb.

Varianta A – dle charakteru a výše celkové investice lze aplikovat dotační výzvu Národní sportovní agentury – Sportovní infrastruktura – Investice nad 10 mil. Kč. Z hlediska parametrů lze požadovat max. 70 % způsobilých výdajů, tj. cca 11,6 mil. Kč. Vlastní zdroje žadatele ve výši 4,9 mil. Kč. Vyhlášení další výzvy je limitováno navýšením alokace finančních prostředků ze strany MFČR.

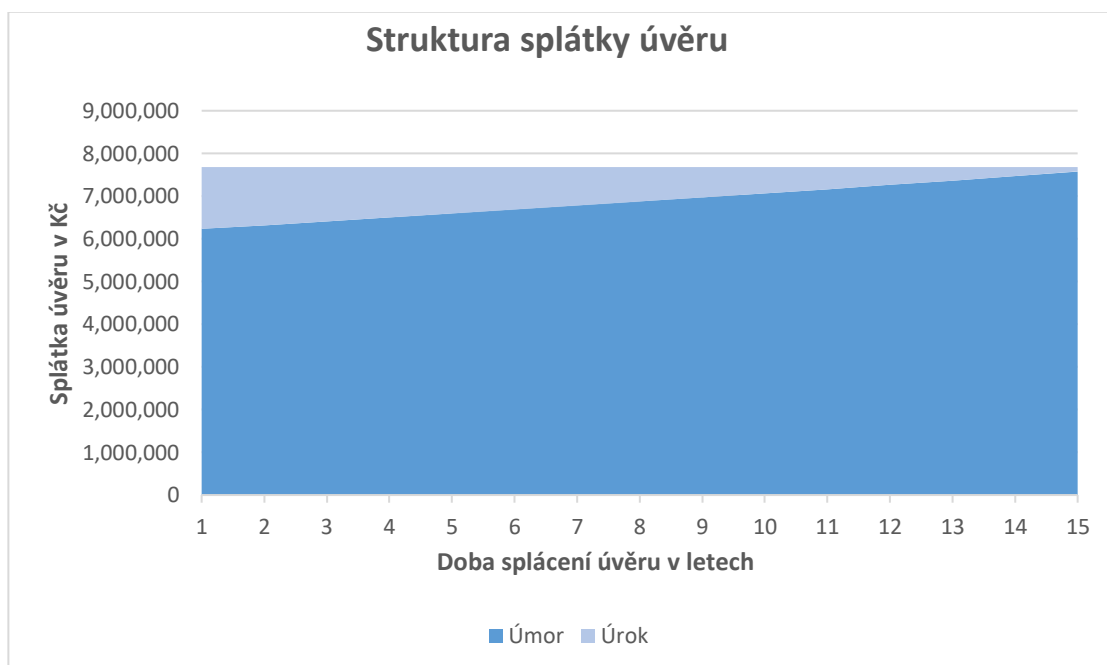
Varianta B a varianta C definuje následující parametry modelu:

Úroková sazba dle aktuální nabídky financování 1,4 % p. a.

Doba splatnosti úvěru 15 let.

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina
0				74 827 011
1	-5 565 287	-4 517 709	-1 047 578	70 309 302
2	-5 565 287	-4 580 957	-984 330	65 728 345
3	-5 565 287	-4 645 090	-920 197	61 083 255
4	-5 565 287	-4 710 122	-855 166	56 373 133
5	-5 565 287	-4 776 063	-789 224	51 597 070
6	-5 565 287	-4 842 928	-722 359	46 754 142
7	-5 565 287	-4 910 729	-654 558	41 843 413
8	-5 565 287	-4 979 479	-585 808	36 863 933
9	-5 565 287	-5 049 192	-516 095	31 814 741
10	-5 565 287	-5 119 881	-445 406	26 694 861
11	-5 565 287	-5 191 559	-373 728	21 503 301
12	-5 565 287	-5 264 241	-301 046	16 239 061
13	-5 565 287	-5 337 940	-227 347	10 901 120
14	-5 565 287	-5 412 671	-152 616	5 488 449
15	-5 565 287	-5 488 449	-76 838	0

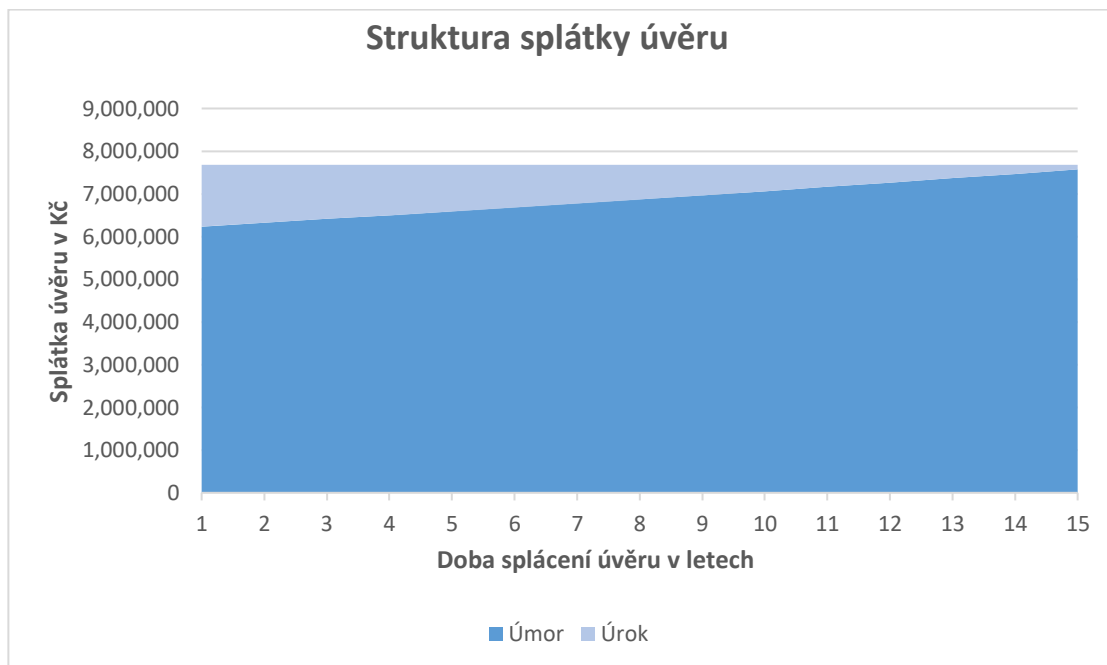
**Tabulka č. 1 Výpočet úmoru anuitní splátky**



**Graf č. 1 Splátky úvěru**

Pořadí	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina
0				103 271 011
1	-7 680 820	-6 235 026	-1 445 794	97 035 985
2	-7 680 820	-6 322 317	-1 358 504	90 713 668
3	-7 680 820	-6 410 829	-1 269 991	84 302 839
4	-7 680 820	-6 500 581	-1 180 240	77 802 259
5	-7 680 820	-6 591 589	-1 089 232	71 210 670
6	-7 680 820	-6 683 871	-996 949	64 526 799
7	-7 680 820	-6 777 445	-903 375	57 749 354
8	-7 680 820	-6 872 329	-808 491	50 877 024
9	-7 680 820	-6 968 542	-712 278	43 908 482
10	-7 680 820	-7 066 102	-614 719	36 842 381
11	-7 680 820	-7 165 027	-515 793	29 677 354
12	-7 680 820	-7 265 337	-415 483	22 412 016
13	-7 680 820	-7 367 052	-313 768	15 044 964
14	-7 680 820	-7 470 191	-210 630	7 574 774
15	-7 680 820	-7 574 774	-106 047	0

**Tabulka č. 2 Výpočet úmoru anuitní splátky**



**Graf č. 2 Splátky úvěru**

Varianta B a C finančního modelu, realizace zimního stadionu s dotací ve výši 90 mil. Kč. Dle finančního modelu varianty B, bude město Český Krumlov zatíženo rovnoměrnou splátkou bankovního úvěru ve výši 5,5 mil. Kč, resp. 6,2 mil. Kč. Dotace na výstavbu zimního stadionu dle Národní sportovní agentury může činit až 70 % celkových nákladů.

## DPH v případě výstavby zimního stadionu

Dle podmínek výzvy je DPH způsobilým výdajem v případě, kdy účastník programu je osoba, která není plátcem DPH. V ostatních případech je možné DPH zařadit mezi způsobilé výdaje pouze v případě, kdy účastník programu, plátce DPH, nemůže uplatnit nárok na odpočet DPH na vstupu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Dotaz ve věci DPH byl položen Národní sportovní agentuře v následujícím znění:

„Město je plátce DPH – město bude žadatelem o dotaci v rámci programu standardizovaná sportovní infrastruktura. V žádosti o dotaci bude částka bez DPH. K tomu se váže bod níže – město uzavře nájemní smlouvu s provozovatelem zimního stadionu – který bude respektovat podmínku viz bod 9.10 pravidel, tj. nebude převažovat komerční činnost provozu. Nájemce bude vybrán na základě veřejné zakázky / záměru na pronájem. Lze takto provozovat zimní stadion? Město bude realizovat nájem zimního stadionu v režimu DPH - tj. nájemce bude platit městu nájem za pronájem zimního stadionu v režimu DPH.“

Odpověď:

„DPH – problematika DPH nás zajímá pouze ve vztahu k vyčíslení celkových způsobilých výdajů. Pokud je žadatel plátcem DPH, potom jsou celkové výdaje uváděné v žádosti bez DPH. Pokud není plátce, potom jsou to celkové výdaje včetně DPH. Proto vyplňují žadatelé informaci, zda si budou na daný projekt uplatňovat odpočet. Protože i plátce DPH si na daný projekt odpočet uplatňovat nemusí - např. obce. Nejde o to, zda je žadatel plátce, ale jestli si bude DPH uplatňovat, tzn. abychom mohli určit, zda je DPH způsobilým výdajem.“

„DPH u pronájmu nás už následně nezajímá, jen musí být při výběru provozovatele sportovního zařízení stanovená v bodě 23.4. dokumentace programu k udržitelnosti projektu. Tam se uvádí, že pokud vlastník sportovního zařízení, který obdržel dotaci nebude sám sportovní zařízení provozovat, tak je povinen vybrat provozovatele podle zákona o zadávání veřejných zakázek. To platí i při výběru koncesionáře. To se nevztahuje na dlouhodobé vztahy uzavřené alespoň 1 rok před podáním žádosti. Současně musí být splněn i bod 9.10. dokumentace programu, že sportovní zařízení podpořené z dotace nesmí být provozováno výlučně pro komerční činnost....., což jak sám uvádíte bude v obou případech splněno.“

## Provozní náklady fungování zimního stadionu

Předpokládané provozní náklady zimního stadionu dle referenčních hodnot obdobných sportovních zařízení – zimních stadionů a jsou upraveny dle aktuálních ceníků energií platných pro rok 2021.

Provozní náklady odpovídají optimálnímu modelu fungování zimního stadionu. Předpokládá se znalost použité technologie chlazení, technologických postupů použitých z hlediska provozu zimního stadionu. Lze z procesní opatrnosti předpokládat odchylku skutečných nákladů od predikovaných nákladů.

**Tabulka č. 3 Předpokládané provozní náklady nového zimního stadionu**

ZIMNÍ STADION	2021	
	měsíčně	za rok
Elektrická energie	180 000	2 160 000
Voda	10 000	120 000
Platy strojníků – 3x (vč. SP, ZP)	110 000	1 320 000
Plat management (vč. SP, ZP)	60 000	720 000
Úklid	20 000	240 000
Data a telefony	5 000	60 000
Provoz rolby a servis	3 000	36 000
Servis zařízení	20 000	240 000
Správní režie	5 000	60 000
Pojištění	3 000	36 000
Ostatní náklady	10 000	120 000
<b>Celkem v Kč</b>	<b>426 000</b>	<b>5 112 000</b>

Celkové provozní náklady ve výši 5.112.000, - Kč nepočítají s odpisem majetku a finančními náklady – splátkou bankovního úvěru. Odpisy majetku – hovoříme-li o účetních odpisech, jsou v kompetenci účetní jednotky. Rovnoměrný odpis, aproximujeme-li od různých dob odpisu majetku, a budeme-li vnímat odpis jako nepeněžní vyjádření opotřebením majetku, je stanoven účetním odpisovým plánem na dobu 30 let (stanovení formy a délky účetního odpisu je plně v kompetenci účetní jednotky). Výše daňového odpisu bude stanovena dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

Výraznou nákladovou položkou z hlediska kalkulace provozních nákladů je splátka bankovního úvěru. Proměnné ovlivňující výši splátky lze definovat jako:

- Výše jistiny – vliv dotace – počítáno s dotací ve výši 90 mil. Kč,
- Výše úrokové sazby v % p. a. – sazba byla stanovena na základě kvalifikovaného odhadu obdobných investičních projektů,

- Doba splácení – stanovena na dobu 15 let,
- DPH – možnost odpočtu DPH z nově realizované investiční akce.

Správní režie, dle tabulky č. 3 Předpokládané provozní náklady zimního stadionu, se rovná částce 60.000, - Kč/rok. Výše správní režie je dle názoru zpracovatele studie podhodnocena. Reálná výše správní režie dle kvalifikovaného odhadu je na úrovni cca 150 tis. Kč/rok. Přesto pro další výpočet bude pracováno s údaji převzatými od provozovatele obdobného technologicky řešeného zimního stadionu.

Spotřeba energií obdobných zimních stadionů:

- Elektrická energie: 70 MWh měsíčně
- Voda: 100 m<sup>3</sup> měsíčně

## Poplatek za dostupnost

Poplatkem za dostupnost služby je myšlena platba z rozpočtu Města Český Krumlov hokejovému klubu – podpora mládežnického sportu, dorovnání platby za veřejné bruslení, platby mateřským a základním školám za hodiny bruslení. Poplatek za dostupnost může být, jak poskytnut formou dotačního programu, popř. platbou provozovateli.

Ceny dle návrhu koncesionáře, přejaté ze studie proveditelnosti společnosti QUANTUM CZ s. r. o

**Tabulka č. 4 Ceník dle návrhu koncesionáře – ZIMNÍ STADION**

	<b>Ceny bez DPH</b>	<b>Ceny s DPH</b>
školy a školky – dopoledne v pracovní dny	<b>1 000 - 1 200 Kč/hod.</b>	<b>1 150 - 1 380 Kč/hod.</b>
hokejový klub – brzké odpoledne do 17:30 hod.	<b>1 400 – 1 600 Kč/hod.</b>	<b>1 610 – 1 840 Kč/hod.</b>
amatérské týmy (večer a víkendy) od 17:30 hod.	<b>2 600 Kč/hod.</b>	<b>2 990 Kč/hod.</b>
veřejné bruslení – za vstup	<b>50 Kč, 30 Kč děti</b>	<b>58 Kč, 35 Kč děti</b>

Z hlediska propočtu ekonomiky jsou použity ceny dle návrhu koncesionáře, převzaté ze studie zpracované společností QUANTUM CZ s.r.o. Z hlediska níže aplikovaného modelu není přijatá koncepce konkretizace ceníku. Dále uvedený model nepočítá s příjmy z doplňkové činnosti spojené s provozem zimního stadionu (pronájem komerčních ploch pro reklamu, prodej doplňkových služeb, prodej energií).

Maximální roční využití zimního stadionu lze stanovit na 3 600 hodin (počítáme 360 dní x 10 hodin). Při celoročním provozu by se pak jednalo o necelých 10 hodin denně (jedná se o optimistický odhad využití zimního stadionu). Maximálně lze počítat s mírou využití zimního stadionu až na úrovni 14 hodin v období hokejové sezóny (říjen až březen). Při 40% rezervaci času ze strany Města Český Krumlov, tj. počtu hodin 1 440 hodin a při

průměrné ceně 1.300,-Kč /hod., lze dopočítat poplatek za dostupnost ve výši 1.872.000,- Kč za rok. Jako výchozí bereme návrh cen v případě pronájmu zimního stadionu – návrh koncesionáře. Dopočteme-li výnosovou stránku zimního stadionu, tj. 60 % času se bude komerčně pronajímat za cenu 2.600,- Kč/hod., lze stanovit příjem ve výši 5.616.000,- Kč za rok. Celkový výnos z provozu zimního stadionu činní až 7.488.000,- Kč za rok.

**Tabulka č. 5 Poplatek města za dostupnost služby v případě celoročního využití**

Poptávaný čas	Poplatek za dostupnost služby
10 % - 360 hodin	<b>468.000,- Kč</b>
20 % - 720 hodin	<b>936.000,- Kč</b>
30 % - 1080 hodin	<b>1.404.000,- Kč</b>
40 % - 1440 hodin	<b>1.872.000,- Kč</b>
50 % - 1800 hodin	<b>2.340.000,- Kč</b>

V případě realistické varianty využití zimního stadionu lze pracovat s 2520 hodinami (počítáme 360 dní x 7 hodin). Potom lze dopočítat poplatek za dostupnost služby následovně:

**Tabulka č. 6 Poplatek města za dostupnost služby v případě celoročního využití**

Poptávaný čas	Poplatek za dostupnost služby
10 % - 252 hodin	<b>327.600,- Kč</b>
20 % - 504 hodin	<b>655.200,- Kč</b>
30 % - 756 hodin	<b>982.800,- Kč</b>
40 % - 1008 hodin	<b>1.310.400,- Kč</b>
50 % - 1260 hodin	<b>1.638.000,- Kč</b>

Při 40% rezervaci času ze strany Města Český Krumlov, tj. počtu hodin 1008 hodin a při průměrné ceně 1300,- Kč/hod., lze dopočítat poplatek za dostupnost ve výši 1.310.400,- Kč za rok. Zbývajících 1512 hodin při komerčním pronájmu 2.600,- Kč/hodinu znamená výnos 3.931.200,- Kč. Celkový příjem pokryje vyvolané provozní náklady zimního stadionu.

V případě využití zimního stadionu neceloročně, tj. po dobu 8 měsíců, tj. v měsíci září až duben, počítáme s celkovým časem 2400 hodin. Při 40% rezervaci času ze strany Města Český Krumlov, tj. počtu hodin 960 a při průměrné ceně 1.300,- Kč/hod., lze dopočítat poplatek za dostupnost ve výši 1.248.000,- Kč za rok. Dopočteme-li výnosovou stránku zimního stadionu, tj. 60 % času se bude komerčně pronajímat za cenu 2.600,- Kč/hod., lze stanovit příjem ve výši 3.744.000,- Kč za rok. Celkový výnos z provozu zimního stadionu činí až 4.992.000,- Kč za rok. Náklady zimního stadionu v době sezóny se budou pohybovat na úrovni provozních nákladů stanovených na úrovni 426 tis. Kč/měsíc. V době, kdy zimní stadion nebude provozován budou náklady nižší.

**Tabulka č. 7 Poplatek města za dostupnost služby v případě neceloročního využití**

<b>Poptávaný čas</b>	<b>Poplatek za dostupnost služby</b>
10 % - 240 hodin	<b>312.000,- Kč</b>
20 % - 480 hodin	<b>624.000,- Kč</b>
30 % - 720 hodin	<b>936.000,- Kč</b>
40 % - 960 hodin	<b>1.248.000,- Kč</b>
50 % - 1200 hodin	<b>1.560.000,- Kč</b>

Má-li zimní stadion dosáhnout kladných čísel v rámci svého hospodaření, je nezbytné zajistit manažerské zvládnutí řízení zimního stadionu jako celku. Je nezbytné zajistit obsazenost zimního stadionu i v měsících, kdy se nebudou konat amatérské hokejové ligy, zápasy mládežnického hokeje a opadne zájem o veřejné bruslení ze strany široké veřejnosti.

Zimní stadion bude muset fungovat v režimu komplexní služby, který umožní pořádání hokejových kempů a akademií, soustředění hokejových týmů. Přidanou hodnotou může být komplexní nabídka služby od ubytování x nabídky tělocvičny x wellness centra x sportovního hřiště x prodej sportovního vybavení a servis sportovního vybavení. Z hlediska manažerského zvládnutí řízení projektu zimního stadionu může dojít ke zvýšení příjmů do sektoru služeb návazných na provoz zimního stadionu. Příjmy, které budou navíc generovány z hlediska provozu zimního stadionu nejsou v modelu zohledněny (pronájem reklamních ploch, služby, prodej hokejového vybavení apod.).

Nájem za zimní stadion:

- Stanovený na základě výsledku vyhlášeného záměru na pronájem, resp. dle znaleckého posudku – dle stanovené délky provozu zimního stadionu (12 měsíců x 12 měsíců). V modelu zjednodušujeme, kdy nájem se rovná stanovenému poplatku za dostupnost.

Při takto nastavených podmínkách je výsledná rovnice provozování zimního stadionu stanovena následovně:

$\text{HV z provozu ZS} = (\text{Provozní náklady ZS} + \text{Nájem ZS}) - (\text{poplatek za dostupnost} + \text{komerční pronájem ZS})$
---

Konkrétně pak v případě neceloročního využití zimního stadionu:

$\text{HV z provozu ZS} = 5\,112\,000 + \text{nájem } 1\,248\,000 - 1\,248\,000 + \text{komerční pronájem}$

$\text{HV z provozu ZS} = 5\,112\,000 + \text{komerční nájem}$

Z rovnice získáme počet hodin, 1 966 hodin komerčního pronájmu ledové plochy.

Následně se jedná o 245,8 hodin měsíčně, tj. 8 hodin denně.



Při takto nastavené cenové úrovni lze konstatovat, že pro vyrovnané hospodaření zimního stadionu je nutné, při 40 % obsazenosti ze strany Města, komerčně pronajmout 8 hodin ledové plochy denně při výše stanovené komerční ceně za pronájem ledové plochy režimu neceloročního využití zimního stadionu. Z hlediska procesní opatrnosti si dovoluujeme upozornit na následující:

- Provozovatel zimního stadionu bude v procesu „učící se“ organizace – ideální stav nastane po úspěšném rozběhnutí nastavení procesů řízení technologie zimního stadionu.
- Nájem za provoz zimního stadionu bude nájmem obvyklým v čase a místě. Nelze přijmout koncept nájem je roven poplatku za dostupnost služby. Nájem je daňovým nákladem, který musí být stanoven v případě vztahu město a 100% vlastněná společnost města za transparentních a jasných podmínek – zde doporučujeme znalecký posudek vztažený k ceně nájmu za pronajatý majetek.

Odlišným přístupem je platba za skutečné využití ledové plochy pro uživatele, které bude město Český Krumlov chtít podporovat, tj. školy – veřejnost – hokejový klub. Dle zkušeností s provozovateli zimních stadionů je koncept dále možný jako platba za skutečné využití ledové plochy v kombinaci se zastropováním celkové platby. V tomto případě částka poplatku za dostupnost ledové plochy je rovná částce pohybující se kolem částky 1 mil. Kč za rok. Pro úplnost uvádíme, že uvedená částka byla zmiňována při osobním jednání se zájemcem o koncesní řízení zadání daného projektu, a to v době přípravy studie zpracované společností QUANTUM CZ s. r. o.

Výběr pronajimatele zimního stadionu bude probíhat v souladu s parametry výzvy. Jako alternativa výše popsanému scénáři provozu zimního stadionu, lze předložit alternativní model, který pracuje s konkrétním ceníkem poskytovaných služeb, a to včetně časového harmonogramu využití zimního stadionu – viz Ceník provozování zimního stadionu.

Variantou provozu zimního stadionu je svěřením majetku příspěvkové organizaci města Český Krumlov a následný provoz formou příspěvku na provoz anebo pronájem zimního stadionu městské obchodní společnosti (model in house).

**Tabulka č. 8 Parametry příjmů a výdajů provozování zimního stadionu**

Položka		Celkem včetně DPH	DPH
<b>Příjmy</b>			
<b>Příjmy z pronájmu ledů</b>			
Hlavní sezóna	Pracovní dny	1 835 200 Kč	166 836 Kč
	Víkendy a svátky	1 395 200 Kč	126 836 Kč
Letní sezóna	Pracovní dny	378 000 Kč	34 364 Kč
	Víkendy a svátky	200 000 Kč	18 182 Kč
Vedlejší sezóna	Pracovní dny	196 000 Kč	17 818 Kč
	Víkendy a svátky	121 600 Kč	11 055 Kč
<b>Ostatní příjmy</b>			
Půjčovna bruslí/rok		14 400 Kč	2 749 Kč
Zisk z prodeje drobných hokejových potřeb		18 000 Kč	3 436 Kč
Broušení bruslí/rok		25 600 Kč	4 887 Kč
Reklamní plochy/rok		240 000 Kč	45 818 Kč
Pronájem restaurace/rok		276 000 Kč	52 691 Kč
Pronájem sušících boxů		40 000 Kč	7 636 Kč
Prodejní automaty		24 000 Kč	4 582 Kč
Pronájem šaten měsíc		90 000 Kč	8 182 Kč
Ostatní příjmy		36 000 Kč	6 873 Kč
<b>Příjmy celkem</b>		<b>4 890 000 Kč</b>	<b>511 945 Kč</b>
<b>Výdaje</b>			
Mzdy celkem		2 580 000 Kč	0 Kč
Provozní výdaje celkem		2 544 000 Kč	428 430 Kč
<b>Výdaje celkem</b>		<b>5 124 000 Kč</b>	<b>428 430 Kč</b>

Bilance pracuje s rozčleněním kalendářního roku na hlavní sezónu (září až duben / s mírou využitelnosti 10 až 11,5 hodin denně), letní sezónu (červenec až srpen / využitelnost 7,2 až 8,7 hodin denně) a vedlejší sezónu (květen až červen / využitelnost 6 hodin denně) – viz příloha Návrh ceníku.

Město Český Krumlov bude pouze kontraktovat počet hodin pro veřejné bruslení, bruslení škol a školek, počet hodin pro hokejový klub. Poplatek za dostupnost služby bude korespondovat s ochotou města podílet se na financování zimního stadionu. Dle zkušeností z jiných zimních stadionů lze předpokládat výši příspěvku na podporu hokeje, veřejného bruslení a škol ve výši cca 1,2 až 2 mil. Kč/rok. Pro úplnost doporučujeme srovnání s podporou města Český Krumlov provozu stávající ledové plochy.

## Posouzení dopadů provozních variant na DPH a možnost uplatnění daňových odpisů

### Uvažované provozní varianty

- založení příspěvkové organizace s právem hospodařit s majetkem,
- provoz na základě nájemní smlouvy,
- provoz prostřednictvím SPV jako zhotovitelem projektu, navýšení ZK,
- provoz prostřednictvím SPV na základě pověřovacího aktu, město investor,
- nově zřízená městská obchodní společnost jako zhotovitel projektu, vložení majetku,
- nově zřízená městská obchodní společnost, provoz na základě pověřovacího aktu, město investor,
- partnerství soukromého a privátního sektoru (PPP), koncesní smlouva,
- provoz ve stávající struktuře městského úřadu.

### Důležitá zákonná ustanovení

- § 5 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH: stát, kraje, obce, organizační složky státu, krajů a obcí, dobrovolné svazky obcí, hlavní město Praha a jeho městské části a právnické osoby založené nebo zřízené zvláštním právním předpisem nebo na základě zvláštního právního předpisu 7a), se při výkonu působností v oblasti veřejné správy nepovažují za osoby povinné k dani, a to i v případě, kdy za výkon těchto působností vybírají úplatu 7b). Pokud však uskutečňováním některých z těchto výkonů došlo podle rozhodnutí příslušného orgánu k výraznému narušení hospodářské soutěže, považuje se, pokud jde o tento výkon, za osobu povinnou k dani, a to ode dne nabytí právní moci vydaného rozhodnutí.
- § 61 písm. d) zákona č. 235/2004 Sb., o DPH: od daně z přidané hodnoty je osvobozeno poskytování služeb úzce souvisejících se sportem nebo tělesnou výchovou právnickými osobami, které nebyly založeny nebo zřízeny za účelem podnikání, osobám, které vykonávají sportovní nebo tělovýchovnou činnost.
- § 61 písm. f) zákona č. 235/2004 Sb., o DPH: poskytování služeb a dodání zboží osobami, jejichž činnosti jsou osvobozeny od daně podle písmen a), b), c), d) a e) a podle § 57, 58 a 59 za podmínky, že se jedná pouze o dodání zboží nebo poskytnutí služeb při příležitostných akcích pořádaných výlučně za účelem získání finančních prostředků k činnostem, pro které jsou tyto osoby založeny nebo zřízeny, pokud toto osvobození od daně nenarušuje hospodářskou soutěž.
- § 28 odst. 1 písm. d) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů: příspěvková organizace územního samosprávného celku nebo dobrovolného svazku obcí u hmotného majetku

předaného zřizovatelem k hospodaření.

### **Posouzení dopadů jednotlivých variant**

*Založení příspěvkové organizace s právem hospodařit s majetkem, provoz ve stávající struktuře městského úřadu*

#### DPH:

S odkazem na výše zmíněný § 61 písm. d) zákona č. 235/2004 Sb., bude poskytování sportovních služeb plněním osvobozeným od daně z přidané hodnoty.

Příspěvková organizace by tedy nebyla oprávněna uplatnit na odpočet DPH u faktur přijatých v souvislosti s výstavbou zimního stadionu a sportovní haly, resp. byla by oprávněna uplatnit krácený nárok na odpočet DPH, pokud by uskutečňovala rovněž zdanitelná plnění (např. provoz bufetu nebo restaurace na stadionu apod.). Obdobná situace by nastala, pokud by výstavbu a provoz zajišťoval městský úřad.

#### DAŇOVÉ ODPISY:

Daňové odpisy je oprávněn uplatnit poplatník, který má k majetku vlastnické právo. Od roku 2017 se však příspěvkové organizace zřízené ÚSC dostaly opět do pozice odpisovatele a je jim umožněno uplatnit daňové odpisy majetku předaného do hospodaření. Vstupní cena majetku se však snižuje o poskytnuté dary a dotaci poskytnutou z jiných zdrojů než ze zdrojů zřizovatele. Daňové odpisy by tedy mohl uplatnit městský úřad jako vlastník majetku, ale v případě svěření majetku příspěvkové organizaci k hospodaření by daňové odpisy uplatnila příspěvková organizace.

*Provoz na základě nájemní smlouvy a Partnerství soukromého a privátního sektoru (PPP), koncesní smlouva*

#### DPH:

Nájem sportovního zařízení může být za určitých okolností posuzován jako nájem nemovitostí, ale stejně tak jako služba – sportovní činnost. Přesná hranice k rozlišení těchto dvou činností neexistuje a názory na její stanovení se různí. Obecně se má za to, že nájem sportovního zařízení, který spočívá v umožnění vykonávání sportovní činnosti osobám, které budou takovéto zařízení využívat, není považován za nájem nemovitosti, ale sportovní činnost.

Pokud je ale uzavřena nájemní smlouva s konkrétním nájemcem, ve smlouvě je specifikováno, že nájem zahrnuje pronájem celého sportovního areálu včetně jeho vybavení apod., pak by tato služba mohla být posuzována jako pronájem nemovitých a movitých věcí. Za předpokladu, že při takovémto pronájmu sportovního zařízení bude odvedeno DPH na výstupu, lze uplatnit DPH na vstupu při výstavbě sportovního zařízení.

#### DAŇOVÉ ODPISY:

Daňové odpisy je oprávněn uplatnit poplatník, který má k majetku vlastnické právo. Nájemce je oprávněn odpisovat technické zhodnocení provedené na najatém majetku, s to pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. I v tomto případě platí, že vstupní cena majetku se snižuje o poskytnuté dary a dotace.

*Provoz prostřednictvím obchodní společnosti jako zhotovitelem projektu, navýšení ZK a nově zřízená městská obchodní společnost jako zhotovitel projektu, vložení majetku*

#### DPH:

Na právnickou osobu – obchodní společnost se již nevztahuje ustanovení § 61 zákona o DPH a poskytnutí sportovních služeb je zdanitelným plněním, které podléhá první snížené sazbě DPH (15 %). Obchodní společnost bude oprávněn uplatnit plný nárok na odpočet DPH u přijatých plnění v souvislosti s výstavbou sportovního zařízení.

#### DAŇOVÉ ODPISY:

Daňové odpisy uplatňuje poplatník, který má k majetku vlastnické právo.

Režim DPH – odborně podložený, pečlivě ve vazbě na zákon vyhodnocený, autentický k obchodním nebo veřejným zájmům smluvních stran (tedy jejich vlastním zájmům, nikoli zájmům zaměřeným na omezení práv jiného, to vč. daňových zájmů státu a EU) odpovídající zvolený smluvní režim ústící v platné právní jednání státní správy ke zvolenému postupu

Aplikace veškerých daňových předpisů musí odpovídat skutečné podstatě právních jednání, které mezi sebou jednajících strany uzavřely. Daně reflektují ekonomické procesy.

## Matice variant realizace zimního stadionu

Klíčové parametry v případě vícekriteriálního rozhodování:

**Tabulka 9: Matice variant**

	Dotace	DPH	Pronájem	Koncese
Varianta A	NE	NE	NE	NE
Varianta B	NE	ANO	NE	NE
<b>Varianta C</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	<b>NE</b>
<b>Varianta D</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>

### Popis jednotlivých variant:

- **Varianta A** – město nebude žádat o dotaci, město nesplní podmínky dotační výzvy, město nezíská dotaci. DPH nebude v režimu možného odpočtu na vstupu. Provoz zařízení nebude zatížen DPH. Nejméně vhodná varianta.
- **Varianta B** – modifikace oproti variantě A – město bude v režimu odpočtu DPH. Varianty A, B nepodléhají procesu udržitelnosti dotace. Jedná se o variantu, kdy nebude žádáno o dotaci z příslušného dotačního programu.
- **Varianta C** – nebude-li umožněna koncese v kombinaci s dotací, jediná možná varianta, budeme-li uvažovat o podání dotace.
- **Varianta D** – samostatný model, který umožní kombinaci dotace a koncese.

Varianty A až D pracují s následujícími parametry:

- Město bude majitelem nemovitosti,
- Město bude chtít podat žádost o dotaci,
- Město bude optimalizovat procesy tak, ať lze uplatnit DPH a sníží celkovou cenu investice.

Podstatným, limitujícím faktorem je získání dotace z programu Národní sportovní agentury. Pro podání žádosti o dotaci je nutno doložit smlouvu s dodavatelem díla – koncept Design & Build. Jako varianta je realizace DPS s doložením stavebního povolení. Vzhledem k časovému hledisku vypsání výzvy, je podání žádosti o dotaci prakticky možná jen za předpokladu realizace díla metodou D&B.

## Koncesní projekt zimního stadionu

Dle programu výzvy NSA je otázka koncesního projektu omezena následujícími parametry:

Projekt řešený formou Design & Build & Operate je přijatelný za následujících podmínek:

- a. Zimní stadion bude celou dobu ve vlastnictví Města (i po dobu její výstavby).
- b. Ve smlouvě s dodavatelem/zhotovitelem/provozovatelem bude ujednáno, že závazek Města nesmí zhotovitel převést na třetí osobu
- c. Ve smlouvě s dodavatelem/zhotovitelem/provozovatelem bude ujednáno, že Město neručí za své závazky předmětem podpory tzn. zimním stadionem.
- d. Dotace musí být vyúčtována proti způsobilým výdajům tzn. proti faktuře za provedenou stavební/montážní činnost.

**Tabulka 10: Rozdělení rizik v případě koncesního projektu**

Riziko	Zadavatel	Dodavatel
Koncepční	Ne	Ano
Stavby	Ne	Ano
Údržby	Ne	Ano
Tržní	Ne	Ano

Dle rozdělení rizik je model koncesního projektu ideálním v případě investiční akce výstavby zimního stadionu. Z praxe lze najít několik obdobných staveb provozovaných a postavených modelem koncese v České republice.

Základní otázky k zodpovězení pro a proti koncesnímu projektu:

1. Umíme provozovat současný zimní stadion?
2. Budeme schopni provozovat technologii nového zimního stadionu?
3. Jsme schopni zajistit obsazenost zimního stadionu pro maximální možnou využitelnost zimního stadionu?
4. Máme vymyšlen model (příspěvková x obchodní společnost) fungování nového zimního stadionu?
5. Existuje možnost přípravy projektu zpracováním DPS projektu? Pokud ano, kdy město Český Krumlov získá stavební povolení projektu výstavby zimního stadionu?
6. Jaké máme časové a věcné podmínky pro podání žádosti o dotaci?

Vzhledem k potřebnosti ověřit zájem trhu o možnost koncesního projektu řešení výstavby a provozu zimního stadionu, byla provedena tržní konzultace. Dne 26. července byla odeslán email s následujícími dotazy:

Dobrý den,

zdvořile se na Vás obracíme s následující výzvou k předběžné tržní konzultaci.

Město Český Krumlov zvažuje realizaci investiční akce s názvem "Sportovní areál Chvalšinská" - výstavba zimního stadionu. Akce bude realizována formou Design & Build a bude podmíněna získáním dotace z Národní sportovní agentury ČR.

Pro účely verifikace podmínek na trhu a zvážení vhodného nastavení podmínek koncesního řízení prosíme zdvořile o Vaše vyjádření k následujícím otázkám:

Měli by jste zájem o komplexní koncesi formou DBFO?

Měli by jste zájem o koncesi formou DBO?

Měli by jste zájem ucházet se o provozní koncesi zimního stadionu na dobu 15 až 20 let?

Lze stanovit / určit orientační cenu nájmu za provozovaný zimní stadion (pouze zimní stadion)?

Dotaz byl poslán na následující společnosti (zároveň s odpovědí):

#### **H+H Technika spol. s r.o.**

Naše společnost je dodavatelem komplexních technologií pro zimní stadiony již více než 20 let a máme bohaté zkušenosti s výstavbou a rekonstrukcí zimních stadionů u nás i v zahraničí. Dále provozujeme několik zimních stadionů, které jsme realizovali formou koncese, která zahrnovala projekt, výstavbu, financování a dlouhodobé provozování. Níže posílám naše vyjádření k otázkám, pro účely verifikace podmínek na trhu a zvážení vhodného nastavení podmínek koncesního řízení, dle Vašeho požadavku:

1. Naše společnost má zájem o komplexní koncesi formou DBFO.
2. I forma DBO je pro nás zajímavá a máme zájem i o tuto variantu.
3. O koncesi zimního stadionu na dobu 15–20 let bychom se rádi ucházeli, ale délku 15 let vidíme jako nedostatečné.
4. Na námi provozovaných zimních stadionech, a budu zohledňovat zejména ZS Vyškov, který je vzhledem k velikosti města a spádové oblasti nejpodobnější Českému Krumlovu, platíme pouze symbolický nájem ve výši cca 50 000 Kč ročně. Tento nájem byl stanoven zadavateli a sloužil pouze jako nosič zařazení investiční akce v hospodaření města jako stavby, která slouží k dalšímu pronájmu, a tím na ni může být uplatněna vratka DPH. Dokážeme si představit nájem v řádech vyšších sta tisíců korun ročně, ale bude záležet na celkovém nastavení obchodních a smluvních podmínek a rozsahu povinností koncesionáře. V případě zájmu Vám můžeme zaslat historické koncesní smlouvy, které jsme uzavřeli s jinými městy, která by mohly Vám posloužit k inspiraci. Je potřeba si uvědomit rozsah rizik, které se přenáší na koncesionáře, a pokud budou tato rizika sdílena se zadavatelem, mohou snížit cenu provozování, resp. zvýšit nájem placený městu. Pro příklad – stále probíhající pandemie Covidu-19 uzavřela sportoviště na déle než půl roku, samozřejmě na ni nikdy



nebylo pamatováno v jakýchkoliv smluvních vztazích a způsobila na každém zimním stadionu škodu několik milionů korun, kterou nikdy nikdo provozovateli nenahradí. Ale ani provozovatel nemá jakoukoliv možnost této škodě pro příště zabránit. Pokud na takovou situaci bude pamatováno v koncesní smlouvě, nebudeme nuceni – jako koncesionář – vytvářet rezervu a můžeme zvýšit nájem směrem k zadavateli. Dalším příkladem je turbulentní vývoj na trhu s elektřinou, kdy loni na začátku roku se elektřina pohybovala kolem 35 €/MW hod a nyní jsme na více než na 80 €. Opět pokud bude nastaven mechanismus, který umožní takové nárazové změny vstupů zohlednit v koncesní smlouvě a nepřenášet je pouze 100 % na koncesionáře, je možné lépe pracovat s cenou pronájmu. Pokud by součástí smlouvy byl jasný závazek zadavatele/města v objemu služeb poskytnutých zákazníkům města (školy, sportovní kluby apod.), je možné lépe připravit business plán celkových příjmů zimního stadionu a tím stanovit platbu nájemného zadavateli pro něj výhodněji.

#### **HOCHTIEF CZ a.s.**

Chceme se omluvit. Vedení společnosti rozhodlo, že se tohoto výběrového řízení nebude účastnit.

#### **Metrostav a.s.**

Bez odpovědi.

#### **FUERTES DEVELOPMENT, s.r.o.**

V návaznosti na Váš e-mail z 26.7.2021 Vám posílám požadované odpovědi:

1. Ano – máme zájem o provozování ZS formou koncese DBFO
2. Ano – i varianta DBFO je možná
3. Ano – jako minimální délku koncese ale vidím délku 25 let
4. Toto si nyní nedovolím odhadnout – bude záležet na mnoha věcech, zejména na vytížení ZS zákazníky města (školy, školky, hokejový klub) a jejich dotacích, které budou účelově vázané pro sport. V případě, že budou tyto dotace dostatečné, je možné udržet ZS v černých číslech bez nároku na jakoukoliv dotaci ze strany města při placení symbolického nájemného.

#### **SYNER, s.r.o.**

Bez odpovědi.

#### **PRO – SPORT ČK o.p.s.**

a. schopnost provozovat zimní stadion s nájemným ve výši? – v současnosti platíme roční nájem ve výši 620 000,-kč (i když dotovaný pronajímatelem)

- pokud se naplní všechny předpoklady ohledně stavby nového ZS se vším příslušenstvím, jak je predikováno – myslím, že 1 200 000,-kč/rok je v celku reálný odhad.

b. provoz celoroční x pouze po dobu sezóny od – do – nejsem zastáncem celoročního provozu z hlediska efektivity provozu v letních měsících zvláště v prvních letech provozu nového stadionu. Z mého pohledu vidím jako efektivní začít provoz na 9 měsíců v roce (srpen–duben). Tím nevylučuji, že v dalších letech se provoz může prodlužovat na základě vybudované pozice a dobrého jména v povědomí hokejové veřejnosti.

c. schopnost provozovat zimní stadion s danou technologií – provozovali jsme ZS s technologií přímého odparu za použití přírodního chladiva čpavku, tak i s nepřímým odparem chladiva za pomoci syntetické teplonosné látky. Strojníci jsou proškoleni na všechny typy chlazení ledové plochy a je to jen otázka praxe, než se z dané nové technologie vytěží optimální provozní podmínky.

## **Doporučení a závěry**

Termín ukončení příjmu žádostí do výzvy Standardizovaná infrastruktura končí 30.6.2022. Vzhledem k termínu podání a procesu schvalování je otázkou, jak zrychlit proces realizace investice. Cestou k řešení je použití metody Design and Build zadání výstavby zimního stadionu.

Z hlediska provozování zimního stadionu je možné využít jak model koncesního projektu, tak model pronájmu in – house městské společnosti. V případě koncesního projektu byl potvrzen tržními konzultacemi zájem o provozování zimního stadionu.