

## Dôvodová správa

Košický samosprávny kraj je vlastníkom areálu (brownfieldu) na Strojárskej ulici 3 v Košiciach o rozlohe 21 365 m<sup>2</sup>, ktorý v súčasnosti nie je dostatočne využitý. Jeho oživenie si vyžaduje nákladnú rekonštrukciu. Tento areál má obrovský potenciál pre zatraktívnenie a zmysluplné využitie. Jeho hlavnou výhodou je, že má výbornú dopravnú dostupnosť a nachádza sa v centre mesta, v bezprostrednej blízkosti sídla Úradu KSK.

Pri úvahe o využití tohto areálu sme vychádzali z plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja, v zmysle ktorého sa KSK bude prioritne venovať oblastiam naplnenia inovačnej stratégie, využitia potencionálne voľných segmetov odberateľského trhu a hlavne zabezpečeniu úloh v oblasti poskytovania kvalitnej verejnej služby. Splnenie týchto základných zámerov si vyžadovali aj súťažné podklady MF SR a to formou spracovania projektového zámeru, ktorým sa subjekt verejnej správy mohol uchádzať o získanie konzultačnej a finančnej podpory zo schémy technickej pomoci formou partnerstiev verejného a súkromného sektora – PPP. Podmienkou pre získanie konzultačnej a finančnej podpory pre PPP bolo spracovanie projektového zámeru podľa vopred vypísaných eliminačných a výberových kritérií a jeho predloženie MF SR v stanovenom termíne. Takýto projektový zámer s názvom „**Administratívne a kreatívne centrum Košického samosprávneho kraja**“ bol spracovaný a predložený MF SR vo februári 2009.

Po vyhodnotení projektového zámeru zo strany MF SR bol nami predložený projekt Administratívne a kreatívne centrum Košického samosprávneho kraja (ďalej len AKC) na základe posúdenia schvaľovacím výborom MF SR **s c h v á l e n ý ako vhodný pre poskytnutie konzultačnej a finančnej podpory zo schémy technickej pomoci pre PPP.**

Na základe uvedeného rozhodnutia MF SR poskytne Košickému samosprávnemu kraju konzultačnú a finančnú podporu pre PPP, t.j. obstará poradcu na vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti v rámci I. etapy PPP projektu a uhradí 100 % nákladov na vybraného poradcu. Súčasťou konzultačnej a finančnej podpory je aj **pomoc pri príprave súťažiteľného Projektu, pri verejnom obstarávaní súkromného partnera (vrátane vypracovania súťažných podkladov) a pomoc pri uzatváraní zmluvy KSK so súkromným partnerom (II. etapa PPP) v prípade, že:**

- **štúdia odporučí uskutočniť projekt formou PPP a KSK sa rozhodne pre túto formu financovania**
- **projekt Administratívne a kreatívne centrum a jeho realizácia formou PPP bude odsúhlasený Zastupiteľstvom KSK.**

Zmluva o spolupráci pri zabezpečení konzultačnej a finančnej podpory zo schémy technickej pomoci pre verejno-súkromné partnerstvá (PPP) medzi KSK a MF SR bola obojstranne podpísaná dňa 11. 1. 2010.

Vzhľadom na rozsah nákladov potrebných na rekonštrukciu celého areálu na Strojárskej ulici v Košiciach chce KSK využiť možnosti získania nenávratného finančného príspevku na revitalizáciu časti areálu a znížiť tak potrebu vlastných zdrojov z rozpočtu KSK. Na základe toho bol spracovaný projekt „**Regionálne multifunkčné centrum – revitalizácia hnedej zóny**“ (ďalej len RMC). Predloženie tohto projektu a jeho spolufinancovanie vo výške 5 % z celkových oprávnených výdavkov na projekt bolo prerokované Zastupiteľstvom KSK dňa 12. 10. 2009 a schválené uznesením č.755/2009.

## **1. Základný popis projektu Administratívne a kreatívne centrum Košického samosprávneho kraja (AKC)**

Základný zámer vychádza z komplexnej regenerácie a modernizácie areálu, ktorý je v súčasnosti už dlhodobo v nevyhovujúcom a zanedbanom stave. Cieľom je nájsť systémové riešenie, ktoré zabezpečí vytvorenie kvalitných priestorov administratívneho, spoločenského a kultúrneho centra a zabezpečí dlhodobú a udržateľnú prevádzku celého areálu. Kľúčovým zámerom je nájsť vhodný spôsob komplexného financovania tohto zámeru. V prípade realizácie projektu sa vytvoria potrebné priestory a zázemie, ktoré umožnia všetkým zúčastneným subjektom, ale predovšetkým KSK, zodpovedajúce kvalitné poskytovanie verejnej služby, čo bolo aj základnou požiadavkou pri získavaní konzultačnej a finančnej podpory zo schémy technickej pomoci MF SR.

Vymedzenie potrieb je postavené na dvoch základných pilieroch, ktoré budú tvoriť dominantu celého projektu AKC:

- **A) Administratívne a servisné centrum**
- **B) Multifunkčné kreatívne a spoločenské centrum**

**A) Administratívne a servisné centrum** počíta s priestormi pre vnútorné odbory a zložky (ÚHK, SORO, Referát krízového riadenia a komunitných projektov, organizácie krajom riadené a kontrolované (Krajské osvetové stredisko, Správa majetku KSK, Centrum voľného času, Agentúra na podporu regionálneho rozvoja) a pre Infocentrum sociálnych služieb kraja.

**B) Multifunkčné kreatívne a spoločenské centrum** - vzhľadom na svoju polohu v bezprostrednej blízkosti centra Košíc a územia mestskej pamiatkovej rezervácie je vhodné využiť areál na vybudovanie zázemia a kapacít spojených s organizovaním prestížnych tuzemských a medzinárodných akcií organizovaných krajom a ostatnými subjektmi kraja. Uvažuje sa tu umiestniť Popularizačné centrum vedy a poznania (Science Learning Centre) vrátane kongresovej sály, Regionálne inovačné centrum, Klenódium Východoslovenského múzea, Knížnicu, KulturFabrik, Výskumné a vývojové centrum, Technologické a vývojové centrum a niektoré aktivity spojené s EHMK.

## **2. Možnosti financovania Areálu Strojárskej 3 Košice**

### **2.1 Administratívne a kreatívne centrum KSK**

Vzhľadom na pomerne vysokú hodnotu finančných zdrojov potrebných na realizáciu takéhoto projektu sme uvažovali o možnostiach viaczdrojového financovania, s využitím dostupných inovatívnych foriem financovania. Takto by sa minimalizovali náklady na výstavbu a čo najviac využili v súčasnosti dostupné formy financovania, vrátane nenávratných zdrojov. Základné parametre financovania, najmä výška RN **však budú zrejmé až po spracovaní štúdie realizovateľnosti** (feasibility study). V roku 2009 sa naskytla možnosť využiť zdroje na financovanie štúdie zo schémy technickej pomoci, ktorú vypísalo MF SR. Projektový zámer, ktorý sme spracovali splnil požadované parametre pre jej poskytnutie. KSK túto konzultačnú a finančnú podporu získal koncom roka 2009. **Základným výstupom tejto štúdie realizovateľnosti bude posúdiť, či forma financovania prostredníctvom partnerstva verejného a súkromného sektora (majetok KSK a zdroje strategického investora – PPP) je vhodná a prijateľná pre KSK na financovanie tohto zámeru.**

**Navrhovaná forma PPP projektu: DBFO, prípadne DBFTO , čo znamená:**

**D - navrhni (Design)**

**B - postav (Build)**

**F - financuj (Finance)**

**O - prevádzkuj (Operate)**

**T – po ukončení preved' do majetku kraja (Transer)**

Uvedený spôsob PPP projektu je v súlade s možnosťami ktoré obsahuje schéma technickej pomoci MF SR pre verejno-súkromné partnerstvá – PPP a ktorá bola schválená uzn. vlády SR č. 786/2007.

## **2.2. Regionálne multifunkčné centrum – revitalizácia hnedej zóny**

Cieľom projektu RMC, ktorý je súčasťou areálu na Strojárskej ulici v Košiciach, je podporiť rozvoj konkurencieschopnosti, inovácií a zamestnanosti v Košickom samosprávnom kraji. Tento zámer chceme dosiahnuť vytvorením atraktívneho zázemia, prevádzkových priestorov podnikateľských subjektov, zaoberajúcich sa vývojom progresívnych technológií a poskytovaním služieb s vyššou pridanou hodnotou, zameraných najmä na oblasti informačnej a komunikačnej technológie, kreatívnej a zelenej ekonomiky.

RMC bude ponúkať výborné technické a logistické podmienky, kvalitné prevádzkové priestory pre centrá strategických služieb, odborné riešiteľské centrá, centrá pre vývoj počítačových programov a zákazníckej podpory, technologické centrá pre podnikateľské subjekty z oblasti výroby a služieb s vyššou pridanou hodnotou. Bude vytvárať podmienky pre stimulovanie konkurencieschopného domáceho rozvoja výroby a služieb.

Realizáciou projektu, rekonštrukciou a modernizáciou industriálneho areálu o celkovej úžitkovej ploche 7 171 m<sup>2</sup> a vytvorením podmienok pre cca 100 – 200 pracovných miest pre občanov z košickej aglomerácie, prispeje projekt k zlepšeniu stavu podnikateľskej infraštruktúry mesta pre inovačné podnikanie a k rozšíreniu ponúkaných služieb

Dňa 12. októbra 2009 bola zverejnená výzva (č. KaHR 12VS 0901) na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok na výstavbu a revitalizáciu infraštruktúry hnedých priemyselných parkov, určený na rekonštrukciu a modernizáciu, prípadne rozšírenie bývalých priemyselných a podnikateľských lokalít pre ďalšie trvalo udržateľné investície. Maximálna výška pomoci pre projekt hnedého parku je 10 000 €.

KSK vo februári 2010 podal pre projekt Regionálne multifunkčné centrum – revitalizácia hnedej zóny žiadosť o nenávratný finančný príspevok v rámci vyhlásenej výzvy.

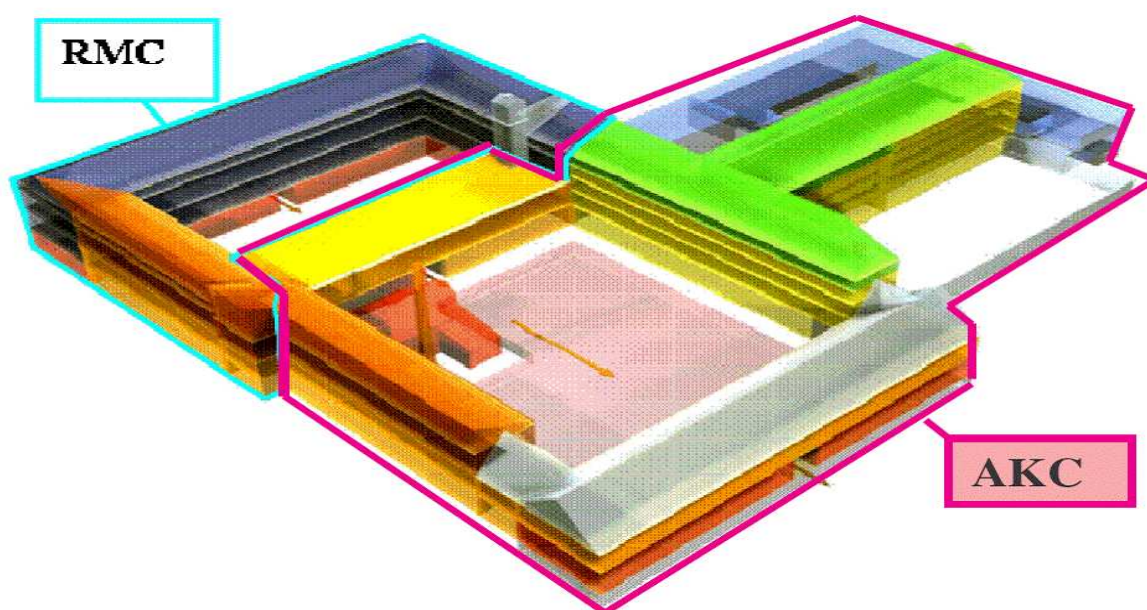
Celkové investičné výdavky projektu predstavujú 7 463 620,- €, z toho nenávratný finančný príspevok je 7 090 439 € a 5 % kofinancovanie (rozpočet KSK) je 373 181,- €.

**Spojením oboch zdrojov financovania – zdroje súkromného partnera a nenávratný finančný príspevok z fondov EÚ - by bolo možné zabezpečiť potrebný rozsah finančných prostriedkov na revitalizáciu celého areálu na Strojárskej 3 v Košiciach o celkovej výmere 21 365 m<sup>2</sup>. Predpokladaná výška RN, predbežne uvažovaná v projektovom zámere je v sume 53 946 tis. €. Reálne investičné náklady na realizáciu projektu budú však vygenerované až po spracovaní štúdie realizovateľnosti.**

### 3. Posúdenie projektových zámerov z hľadiska ich realizácie

Vybudovanie **Administratívneho a kreatívneho centra Košického samosprávneho kraja** formou PPP bude pilotným projektom v oblasti verejnej správy na Slovensku. Rovnako tomu je aj v prípade Regionálneho multifunkčného centra. Skúsenosti a postupy z prípravy a realizácie týchto pilotných projektov by sa mali využiť aj pri ďalších projektoch zameraných na revitalizáciu hnedých parkov a zón nielen na území Košického samosprávneho kraja, ale v rámci Slovenska.

#### Situačný náčrt Areálu Strojárska 3 Košice:



celková užitočná plocha areálu: 21 365 m<sup>2</sup> z toho:

cca 14 194 m<sup>2</sup> pre Administratívne a kreatívne centrum KSK (AKC)

cca 7 171 m<sup>2</sup> pre Regionálne multifunkčné centrum (RMC)

Odhadovaná doba výstavby **Administratívneho a kreatívneho centra KSK** je 2 roky. Obdobie v priebehu roka 2010 je nutné vyčleniť pre proces verejného obstarávania poradenských služieb na vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti, prípravu súťažiteľného PPP projektu, výber súkromného partnera verejným obstarávaním a na uzatvorenie zmluvy so súkromným partnerom k PPP projektu, ktoré je odhadované na 6 – 9 mesiacov. Predmet zákazky je členený takto:

**I. etapa: poskytnutie poradenstva verejnemu obstarávateľovi súvisiaceho s vypracovaním štúdie uskutočniteľnosti**. Predpokladaná hodnota zákazky v tejto etape je **660 000 €**. Náklady tejto etapy v plnom rozsahu hradí MF SR z Operačného programu Technická pomoc.

**II. etapa: v prípade výhodnosti realizácie projektu formou PPP na základe výstupov štúdie uskutočniteľnosti a záujmu KSK pokračovať v spolupráci s vybraným poradcom tu pôjde o prípravu súťažiteľného PPP projektu a výber súkromného partnera.** V rámci tejto etapy bude využitý najmä koncesný dialóg, vrátane dopracovania podkladov nevyhnutných pre verejné

obstarávania a spracovanie zmluvnej dokumentácie súkromným partnerom. Predpokladaná hodnota tejto časti zákazky je **1 285 000 €**. Tieto náklady v prípade potvrdenia vhodnosti PPP by už boli hrazené z rozpočtu KSK.

Uvedené predpokladané hodnoty sú dané ako maximálne, čo znamená že žiadna ponuka ich nesmie prevyšovať.

**Vzhľadom na rozsah investičných nákladov a k tomu prislúchajúcej výšky finančných zdrojov je plánovaná doba prevádzky, ktorá bude predmetom koncesnej zmluvy s investorom rozložená na 23 rokov. Celková dĺžka trvania zmluvného vzťahu so súkromným partnerom, vrátane doby výstavby bude tak predstavovať 25 rokov.**

Rozpočtovaná výška investičných nákladov časti **Regionálne multifunkčné centrum (RMC)** je 7 464 tis. €. O tieto náklady môže byť znížený rozpočet Administratívneho a kreatívneho centra KSK. V prípade, ak Košický samosprávny kraj nebude na základe rozhodnutia schvaľovacieho orgánu úspešný pri pridelení nenávratného finančného príspevku zo zdrojov EÚ, bude projekt Regionálneho multifunkčného centra začlenený do projektu Administratívneho a kreatívneho centra KSK, formou PPP.

**Ak závery štúdie uskutočniteľnosti nepreukážu výhodnosť PPP projektu Administratívne a kreatívne centrum KSK, resp. sa KSK z iných - závažných dôvodov rozhodne nepokračovať v tejto forme komplexnej revitalizácie areálu, môžu byť výstupy štúdie realizovateľnosti Administratívneho a kreatívneho centra KSK využité pri iných formách revitalizácie areálu.**

#### **4. Hlavné potenciálne riziká projektu**

Zapojenie súkromného partnera do projektu a konkrétne rozdelenie a zdieľanie rizík s KSK bude jedným z kľúčových aspektov projektu. Z tohto dôvodu zástupcovia KSK na ustanovujúcom zasadnutí Riadiaceho výboru projektu PPP požiadali MF SR zapracovať do kritérií súťaže pre výber poradcu na spracovanie štúdie realizovateľnosti aj podmienku prenosu, resp. proporcionálneho rozloženia rizík. Tie by mali byť prenesené na súkromného partnera tak, aby budúce záväzky neovplyvnili vykazovanie dlhovej služby KSK v zmysle rozpočtových pravidiel územnej samosprávy v SR. V intenciách uvedeného zákona č. 583/2004 Z.z. v znení neskorších doplnkov podlieha dopad na vykazovanie dlhu verejnej správy pri PPP projektoch posúdeniu zo strany MF SR. Z uvedeného dôvodu boli do Riadiaceho výboru PPP projektu nominovaní dvaja zástupcovia MF SR – Ing. Jana Kolesárová, riad. odb. partnerských projektov, ktorá bude metodicky usmerňovať projekt v súlade so zásadami technickej pomoci a Ing. Jozef Mikš, ved. odd. rozpočtovej regulácie a územnej samosprávy, ktorý bude sledovať prípadné dopady na dlhovú službu KSK.

### Rozdelenie základných rizík medzi KSK a súkromného partnera:

Riziko	Prenos rizík		
	KSK	Zdieľané	Súkromný partner
Design, projekčná časť, stavebné povolenie			✓
Vydanie územného rozhodnutia	✓		
Výstavba			✓
Financovanie			✓
Prevádzkové riziká – Riziko dostupnosti			✓
Dopyt / zmena dopytu		✓	
Inflačné		✓	
Vyššia moc		✓	
Zmeny špecifikácií	✓		

Podľa súčasného rozdelenia rizík, ktoré uvádzame aj v projektovom zámere sa očakáva, že **riziko výstavby a dostupnosti bude na strane súkromného investora, riziko dopytu bude prevažne na KSK**. Znamená to, že väčšina základných rizík projektu by mala byť prenesená na súkromného partnera, čím budú splnené základné podmienky na to, aby PPP projekt nebol súčasťou verejného dlhu.

**Ekonomická výhoda PPP projektu musí byť dokázaná v štúdiu realizovateľnosti**, kde by mala byť jasne deklarovaná „hodnota za peniaze“. Realizácia investície formou PPP nesmie byť drahšia než klasický spôsob investovania, po zohľadnení prevádzkových nákladov počas trvania koncesie. Pridaná hodnota v oblasti financií musí teda zodpovedať pridanej hodnote služieb poskytovaných súkromným partnerom počas celého zmluvného vzťahu. Tým by mal byť naplnený základný predpoklad PPP – value for money, t.j. hodnota za peniaze.

## 5. Z á v e r

Realizácia rozpracovaných zámerov revitalizácie areálu na Strojárskej ulici v Košiciach bude náročným projektom v oboch častiach - tak pri Regionálnom multifunkčnom centre, ale najmä pri Administratívnom a kreatívnom centre KSK formou PPP. Snahou Košického samosprávneho kraja je však využiť všetky dostupné zdroje financovania, ktoré v časoch kulminácie finančnej krízy sú obmedzené a nie je reálne ich zabezpečiť z rozpočtu verejnej správy. Tieto možnosti vidíme jednak v nenávnatnom finančnom príspevku z fondov EÚ, ale aj v prípade vhodného nastavenia podmienok partnerstva verejného a súkromného sektora - PPP. Minimálne je však potrebné využiť možnosť, ktorá sa v tejto oblasti ponúka zo strany ústredných orgánov SR a to poskytnutím konzultačnej a finančnej podpory, ktorou vláda SR chce podporiť tento spôsob investovania. Úspešné završenie tak náročných projektov si však bude vyžadovať nielen dôslednú a odbornú prípravu týchto projektov, ale aj značnú politickú podporu a to naprieč celým politickým spektrom KSK.