



**Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky**

**ŠTÚDIA USKUTOCNITELNOSTI  
SYSTÉMOVÉHO RIEŠENIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA  
SLOVENSKEJ TELEVÍZIE A SLOVENSKEJ ROZHLASU**

---

August 2007

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU</b> .....	<b>4</b>
1.1	KAPACITNÉ VYUŽITIE BUDOV STV A SRO .....	4
1.2	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ASPEKTY BUDOV .....	4
1.3	NÁKLADY SPOJENÉ S PREVÁDZKOU BUDOV .....	4
<b>2</b>	<b>RÁMCOVÝ POPIS VARIANTOV</b> .....	<b>6</b>
2.1	VARIANT 1 - INVESTÍCIE DO MODERNIZÁCIE BUDOV, PRODUKČNÝCH AJ VYSIELACÍCH TECHNOLOGIÍ V RÁMCI SÚČASNÉHO PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBOCH INŠTITÚCIÍ .....	6
2.2	VARIANT 2 - INVESTÍCIE DO PREBUDOVANIA SÚČASNÝCH PRIESTOROV STV PRE POTREBY OBIDVOCH VEREJNOPRÁVNÝCH MÉDIÍ.....	6
2.3	VARIANT 3 - VYBUDOVANIE NOVÉHO SPOLOČNÉHO MEDIÁLNEHO KOMPLEXU PRE STV A SRO. ....	7
<b>3</b>	<b>SPÔSOB RIEŠENIA JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ZÁKLADNÉ EKONOMICKO-TECHNICKÉ PREDPOKLADY JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV</b> .....	<b>9</b>
4.1	VARIANT 1- INVESTÍCIE DO MODERNIZÁCIE BUDOV, PRODUKČNÝCH AJ VYSIELACÍCH TECHNOLOGIÍ V RÁMCI SÚČASNÉHO PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBOCH INŠTITÚCIÍ .....	9
4.2	VARIANT 2- INVESTÍCIE DO PREBUDOVANIA SÚČASNÝCH PRIESTOROV STV PRE POTREBY OBIDVOCH VEREJNOPRÁVNÝCH MÉDIÍ.....	10
4.3	VARIANT 3 - VYBUDOVANIE NOVÉHO SPOLOČNÉHO MEDIÁLNEHO KOMPLEXU PRE STV A SRO.....	11
4.4	ZHRNUTIE TECHNICKO-EKONOMICKÝCH PREDPOKLADOV JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV.....	13
<b>5</b>	<b>EKONOMICKÉ VYHODNOTENIE VARIANTOV</b> .....	<b>14</b>
5.1	PREDPOKLADY EKONOMICKÉHO MODELU .....	14
5.2	ZHRNUTIE VÝSLEDKOV EKONOMICKÉHO VYHODNOTENIA .....	15
<b>6</b>	<b>MOŽNOSTI FINANCOVANIA JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV</b> .....	<b>16</b>
6.1	MOŽNOSTI PRÁVNE VLASTNÍCKEHO USPORIADANIA VZTAHOV REALIZÁCIE VARIANTU 3 S PARTICIPÁCIOU SÚKROMNÉHO INVESTORA .....	18
6.1.1	SÚKROMNÝ INVESTOR AKO POCIATOCNÝ VLASTNÍK KOMPLEXU.....	18
6.1.2	PROJEKT PPP (PROJEKT PARTNERSTVA VEREJNÉHO A SÚKROMNÉHO SEKTORA) .....	19
<b>7</b>	<b>PRÁVNA ANALÝZA</b> .....	<b>21</b>
7.1	PRÁVNA ANALÝZA VARIANTU 2 – PRESTAHOVANIE SRO DO PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE STV .....	21
7.2	PRÁVNA ANALÝZA VARIANTU 3 – VYBUDOVANIE NOVÉHO MEDIÁLNEHO KOMPLEXU .....	22
7.2.1	MEDIÁLNY KOMPLEX V PRIAMOM VLASTNÍCTVE SR REALIZOVANÝ NA JEJ NÁKLADY .....	23
7.2.2	MEDIÁLNY KOMPLEX VO VLASTNÍCTVE STV A SRO REALIZOVANÝ NA ICH NÁKLADY .....	23
7.2.3	ZALOŽENIE NOVÉHO SUBJEKTU NA ÚČELY VÝSTAVBY KOMPLEXU.....	24
7.2.4	PROJEKT PPP (PARTNERSTVO VEREJNÉHO A SÚKROMNÉHO SEKTORA) .....	24
7.2.5	SÚKROMNÝ INVESTOR AKO POCIATOCNÝ VLASTNÍK KOMPLEXU.....	25
7.3	NALOŽENIE S MAJETKOM STV A SRO (SPOLOČNE K VŠETKÝM MOŽNOSTIAM).....	26

## ZHRNUTIE VÝSLEDKOV ŠTÚDIE

Podstatné závery štúdie, ktoré sú v jednotlivých kapitolách dokumentu ďalej podrobne popísané je možné zhrnúť do troch základných téz:

- **prevádzkové obmedzenia a vysoká miera nehospodárnosti vyplývajúce z kapacitných, ekonomických a technických parametrov súčasného priestorového usporiadania STV a SRo si vyžadujú dlhodobé koncepčné riešenie;**
- **takéto riešenie je možné principiálne hľadať (1) v rámci existujúceho priestorového usporiadania, (2) v rámci možností, ktoré môže ponúkať prípadné nastahovanie oboch inštitúcií do priestorov jednej z nich a (3) vo vybudovaní spoločného mediálneho komplexu;**
- **na základe analýz uskutočnených v rámci štúdie je možné variant vybudovania nového spoločného mediálneho komplexu hodnotiť ako najvýhodnejší. Napriek tomu, že jeho realizácia je z pohľadu vlastníckeho, právneho a procesného náročná, prináša jednoznačné ekonomické efekty. Povedie z dlhodobého hľadiska k zásadnej redukcii nákladov spojených s prevádzkou budov a je veľmi perspektívna z pohľadu možností zapojenia súkromného investora ako možného zdroja financovania projektu. Tento variant súčasne ponúka i najväčšiu mieru flexibility pre naplnenie poslania a súčasných i budúcich cieľov verejnoprávnych médií.**

Vlastná štúdia, v rámci ktorej sú kľúčové závery a tézy ďalej rozpracované, sa delí na tieto časti:

**Prvá časť** sa zaoberá analýzou súčasnej situácie oboch verejnoprávnych médií v oblasti ich nehnuteľností. Analýza súčasného stavu sa zameriava na posúdenie technických, kapacitných a ekonomických aspektov budov STV a SRo.

V rámci **druhej časti** je predstavený hrubý popis troch základných variantov možného dlhodobého riešenia vrátane popisu silných a slabých stránok týchto variantov.

**Tretia časť** stručne zhromažďuje metodický a vecný postup použitý na analýzu a vyhodnotenie jednotlivých variantov.

Základné technické a ekonomické vstupné predpoklady použité na analýzu a zhodnotenie jednotlivých variantov sú popísané vo **štvrtej časti** štúdie.

**Piatu časť** sa zaoberá ekonomickým vyhodnotením jednotlivých variantov.

**Šiesta časť** popisuje možné formy financovania jednotlivých variantov. Záver tejto kapitoly je venovaný spôsobu realizácie odporúčaného variantu z pohľadu vlastnícko-právneho usporiadania vztahov.

Detailnejšou analýzou právneho usporiadania vztahov a ich vzájomnej vecnej previazanosti a náplne krokov navrhovaných v rámci vecného postupu sa zaoberá **siedma časť**. Obsahuje základné možnosti a obmedzenia realizácie uvažovaných variantov z právneho hľadiska.

## 1 ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU

V rámci analýzy súčasného stavu boli posudzované nasledujúce oblasti:

- súčasné kapacitné využitie budov STV a SRo;
- technické a technologické vybavenie budov STV a SRo;
- náklady spojené s prevádzkou budov.

### 1.1 Kapacitné využitie budov STV a SRo

Jednoúčelové komplexy budov STV a SRo boli priestorovo a kapacitne navrhnuté pre väčší počet zamestnancov s možnosťou ďalšieho rozvoja. **Ich skutočná kapacita je však v dnešnej dobe využitá len čiastočne.**

Pri zohľadnení dnešných reálnych priestorových potrieb STV a SRo, efektívne využitie súčasných disponibilných priestorov predstavuje v prípade **SRo 30 %** a v prípade **STV 41 %**. Dôvodom nízkeho využitia je okrem nižšieho počtu zamestnancov než bol plánovaný aj modernizácia a rozvoj technológií, ktoré sú z pohľadu priestorových potrieb menej náročné.

Zvýšenie využiteľnosti súčasných priestorov napríklad formou prenájmu nepotrebných priestorov je zložité, a to z dvoch dôvodov:

- **kvalita priestorov si vyžaduje značnú rekonštrukciu a modernizáciu;**
- **limitované možnosti umiestnenia** nájomcov z dôvodu nevyhnutnosti zamedzenia ich prístupu do prevádzkových priestorov verejnoprávnych médií.

### 1.2 Technické a technologické aspekty budov

**Konštrukčné riešenia vrátane technického vybavenia budov** využité pri ich stavbe sú z pohľadu dnešných štandardov **zastarané** a vyžadujú si zásadnú **rekonštrukciu a modernizáciu**. Ako príklad možno uviesť opláštenie výškovej budovy STV.

**Súčasná technológia SRo** používaná v štúdiách a pri vysielaní je založená na prvkoch z prelomu šesťdesiatych a sedemdesiatych rokov. Dnešné pracoviská sú vybavené buď kompletne digitálnou technológiou alebo rôznym podielom analógových a digitálnych zariadení až po pracoviská s čisto analógovou technikou.

**Súčasná technologická zázemie** STV tvorí z väčšiny analógová technológia, ktorá sa začala postupne modernizovať a doplniť o digitálne komponenty. Najväčšie investície, ktoré plánuje STV preinvestovať v nasledujúcich 3 – 5 rokoch, sa týkajú hlavne modernizácie technológií spravodajských štúdií, MD1, MD2, modernizácie kamerových reťazí, prenosových vozov atď.

### 1.3 Náklady spojené s prevádzkou budov

Výška prevádzkových nákladov budov je podmienená na jednej strane ich veľkosťou a na druhej strane úrovňou technických zariadení inštalovaných v týchto budovách. V prípade STV aj SRo je veľkosť budov vo vzťahu k reálnej potrebe oboch inštitúcií disproporčná. Okrem toho, veľká časť technických zariadení týchto budov je pôvodných, uvedených do užívania v rokoch 1970 (STV),

resp. 1985 (SRo). Na to, aby technické zariadenia budov SRo splnali hygienické, technické a bezpečnostné požiadavky, vyžadujú si každoročne väčšie náklady na údržbu. Tieto dva faktory spoločne zapríčínajú vysoké prevádzkové náklady budov, z ktorých náklady na energie tvoria približne 50 %.

Budovy Slovenského rozhlasu majú o takmer 12,5 mil. Sk vyššie celkové náklady na energie ako celý komplex STV, ktorý je približne o tretinu väčší. **Vysoká energetická náročnosť SRo spočíva v tom, že aj napriek využitiu len 30 % svojich priestorov je nútený prevádzkovať celú budovu.**

<b>Prevádzkové náklady budov STV a SRo (mil. Sk)<sup>1</sup></b>	<b>STV</b>	<b>SRo</b>
2006	66,3	81,3

<b>Z toho náklady budov STV a SRo – energie<sup>2</sup> (mil. Sk)</b>	<b>STV</b>	<b>SRo</b>
2006	34,4	46,9

#### **Podstatné závery analýzy súčasného stavu:**

**Súčasné priestory STV a SRo sú kapacitne nevyužité, technické a technologické vybavenie budov je zastarané. Náklady spojené s prevádzkou sú neúmerne vysoké a sú jedným z významných dôvodov deficitného hospodárenia oboch inštitúcií.**

**Ak majú obe verejnoprávne inštitúcie plniť zákonom stanovené úlohy a efektívne pritom riadiť svoje náklady, je treba hľadať dlhodobé koncepčné riešenie v oblasti nehnuteľného majetku, ktorý obe inštitúcie spravujú a užívajú.**

<sup>1</sup> Náklady nezahŕňajú poistenie majetku, dan z nehnuteľností, OLO.

<sup>2</sup> Do energií sú zahrnuté tieto položky: plyn, voda, elektrická energia, tepelná energia.

## 2 RÁMCOVÝ POPIS VARIANTOV

Pre dlhodobé systémové riešenie priestorového usporiadania STV a SRo sa ponúkajú nasledujúce možnosti, ktoré sú zhrnuté do troch základných variantov.

**Variant 1** - investície do modernizácie budov, produkčných aj vysielacích technológií v rámci **súčasného priestorového usporiadania oboch inštitúcií.**

**Variant 2** - investície do **prebudovania súčasných priestorov** STV pre potreby obidvoch verejnoprávnych médií.

**Variant 3** - **vybudovanie** nového spoločného **mediálneho komplexu** pre STV a SRo.

### 2.1 Variant 1 - investície do modernizácie budov, produkčných aj vysielacích technológií v rámci súčasného priestorového usporiadania oboch inštitúcií

#### Silné stránky

- zachovanie prevádzkového a organizačného „status quo“ oboch inštitúcií v existujúcich priestoroch STV a SRo bez nutnosti presadzovania zmien;
- právne a procesne jednoducho realizovateľný variant.

#### Slabé stránky

- nemožnosť využitia synergií plynúcich z priestorovej blízkosti oboch inštitúcií;
- obmedzené možnosti prenájmu nevyužívaných priestorových kapacít súčasných budov STV a SRo;
- obmedzené možnosti zásadného zníženia prevádzkových nákladov budov SRo a STV;
- rekonštrukcia súčasných budov STV a SRo sa bude týkať priestorov, ktoré sú využívané neefektívne;
- nutnosť zabezpečenia nepretržitej prevádzky v prípade rekonštrukcie, resp. modernizácie budov oboch inštitúcií – zvyšuje náklady na rekonštrukciu.

### 2.2 Variant 2 - investície do prebudovania súčasných priestorov STV pre potreby obidvoch verejnoprávnych médií

#### Silné stránky

- lepšie využitie disponibilných kapacít STV v Mlynskej doline a uvoľnenie pôvodných priestorov SRo na iné využitie;
- možnosť využitia synergií plynúcich z priestorovej blízkosti oboch inštitúcií;
- efektívnejšia komunikácia medzi inštitúciami plynúca z priestorovej blízkosti.

### **Slabé stránky**

- nutnosť zabezpečenia nepretržitej prevádzky v prípade rekonštrukcie resp. modernizácie budov oboch inštitúcií – zvyšuje náklady na rekonštrukciu;
- zložité zabezpečenie priestorov pre SRo v objektoch STV;
- procesne a právne komplikovanejšia realizácia tohto variantu.

## **2.3 Variant 3 - vybudovanie nového spoločného mediálneho komplexu pre STV a SRo**

### **Silné stránky**

- nová budova bude po technickej a stavebnej stránke splnať najnáročnejšie požiadavky moderných verejnoprávnych médií;
- budova bude dimenzovaná na základe preskúmania požiadaviek a strategických zámerov obidvoch inštitúcií. Bude splnať predpoklad modularity a rozširovania priestorového usporiadania na základe meniacich sa požiadaviek STV a SRo;
- priestorová dimenzia budovy umožňuje aj umiestnenie tlačovej agentúry TASR
- poloha budovy v zóne Pribinova umožní intenzívnejší kontakt a spoluprácu so Slovenským národným divadlom a vytvorí predpoklady pre vznik kultúrneho centra v rámci Bratislavy, dobrá dopravná infraštruktúra (veľmi dobrá dostupnosť verejnej dopravy, napojenie na kľúčové dopravné komunikácie);
- uvoľnenie stávajúcich priestorov SRo a STV v rámci zaistenia zdrojov financovania výstavby nového komplexu;
- možnosť využitia synergií plynúcich z priestorovej blízkosti oboch inštitúcií;
- efektívnejšia komunikácia medzi inštitúciami plynúca z priestorovej blízkosti.

### **Slabé stránky**

- potenciálne prevádzkové komplikácie SRo spôsobené umiestnením hudobnej prvovýroby v pôvodnej lokalite SRo;
- procesne a právne komplikovanejšia realizácia tohto variantu.

### **Zhrnutie silných a slabých stránok variantov riešenia:**

**Riešenie v rámci súčasného priestorového usporiadania je z právneho a procesného hľadiska najjednoduchšie. Je však spojené s nutnosťou rekonštrukcie/modernizácie neefektívne využívaných priestorov, s potrebou zabezpečenia nepretržitej prevádzky počas rekonštrukcie, nevedie k využitiu potenciálu synergií medzi oboma inštitúciami a neumožní zásadné zníženie prevádzkových nákladov budov.**

**Riešenie vo forme prebudovania priestorov STV pre potreby obidvoch médií akcentuje slabé stránky oboch krajných variantov a oslabuje ich silné stránky. Z tohto dôvodu sa javí ako najmenej vhodné.**

**Vybudovanie spoločného mediálneho komplexu je z právneho a procesného hľadiska komplikovanejšie. Poskytuje však maximálny potenciál pre zásadné zníženie prevádzkových nákladov budov, využitia potenciálu synergií medzi oboma inštitúciami a ponúka tiež uvoľnenie súčasných priestorov STV a SRo.**

### 3 SPÔSOB RIEŠENIA JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV

V rámci technických a ekonomických analýz jednotlivých variantov boli použité hrubé odhady, ktoré vychádzali z:

- informácií, ktoré poskytli obe inštitúcie;
- databáz a skúseností spracovateľ a štúdie;
- vyhotovených znaleckých posudkov;
- expertných odhadov nezávislých odborníkov.

Pri identifikácii reálnych potrieb STV a SRO v uvažovaných variantoch sa kládol dôraz na kľúčové oblasti súvisiace s realizáciou posudzovaného variantu, ako kapacitné požiadavky a základné technicko-ekonomické parametre súvisiace so zabezpečením hlavnej činnosti oboch inštitúcií.

Následná selektívna ekonomická analýza bola zameraná výlučne na náklady, výdavky a príjmy súvisiace s realizáciou konkrétneho variantu (investičné a prevádzkové), **zohľadňujúce životný cyklus nehnuteľného majetku**. Ostatné náklady a výdaje nesúvisiace s prevádzkou budov a technológií neboli zohľadnené. Rovnako neboli zohľadnené príjmy z koncesionárskych poplatkov a reklamy. Tento postup umožnil sústredenie sa na podstatu zadania štúdie, t. j. ekonomiky budov, a súčasne tak vylúčiť akékoľvek špekulácie o vývoji výnosov z koncesionárskych poplatkov a reklamy.

Pre modelovanie ekonomických predpokladov jednotlivých variantov a ich ekonomických dopadov bol zostavený parametrický model v prostredí Excel, ktorý zohľadňuje: (1) obdobie výstavby, resp. modernizácie budov, a (2) obdobie prevádzky v rámci bežnej životnosti nehnuteľného majetku. Tým umožňuje dosiahnutie porovnateľnosti výsledkov jednotlivých variantov.

Súčasťou vyhodnotenia je aj zohľadnenie vlastnícko-právnych vzťahov a možného spôsobu financovania jednotlivých variantov.



## 4 ZÁKLADNÉ EKONOMICKO-TECHNICKÉ PREDPOKLADY JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV

V rámci vypracovaných analýz boli **definované klúčové vstupné parametre**, ktoré zohľadňujú prevádzkovo-ekonomické hľadisko. Tieto parametre boli kvantifikované pre jednotlivé uvažované varianty.

### 4.1 Variant 1- investície do modernizácie budov, produkčných aj vysielacích technológií v rámci súčasného priestorového usporiadania oboch inštitúcií

#### Predpokladané náklady na rekonštrukciu/modernizáciu budov STV a SRO

- celkový objem obstaného priestoru oboch inštitúcií predstavuje ~ 1 mil. m<sup>3</sup> (600 tis. m<sup>3</sup> STV a 400 tis. m<sup>3</sup> SRO);
- v minulosti neboli uskutočnené zásadné investície do komplexnej rekonštrukcie alebo modernizácie stavieb oboch inštitúcií;
- rekonštrukcia bude pozostávať z výmeny najviac opotrebovaných a zastaraných častí stavby a technického zariadenia stavby a nezasiahne do dispozičného riešenia priestorov;
- náklady na rekonštrukciu/modernizáciu sa budú pohybovať:
  - v rozmedzí 1,4 mld. Sk až 2,2 mld. Sk pri STV;
  - v rozmedzí 1 mld. Sk až 1,9 mld. Sk pri SRO.
- **celkové náklady na rekonštrukciu/modernizáciu objektov oboch inštitúcií sa odhadujú v rozmedzí cca. 2,4 mld. Sk až 4,15 mld. Sk;**
- skutočná výška nákladov bude závisieť od celkovej koncepcie, rozsahu modernizácie, postupu a materiálov navrhnutých projektantom, a tiež od detailného preskúmania objektov pred samotnou rekonštrukciou;
- **komplexná modernizácia však nebude mať vplyv na zvýšenie využitia budov, ktorých neefektívnosť vyplýva z členenia a nastavenia procesov prevádzok STV a SRO.**

#### Podmienky na zabezpečenie hlavnej činnosti STV

- zabezpečenie televíznej výroby, vysielania a zvukovej výroby je riešené špeciálnymi štúdiami; takmer všetky štúdiá STV sú realizované systémom „dom v dome“;
- **celkový objem obstaného priestoru štúdií STV predstavuje 33 600 m<sup>3</sup>;**
- ďalšími špeciálnymi priestormi STV sú filmové laboratóriá určené na prácu s filmovým materiálom, ktoré sú z dôvodu nedostatku financií pre filmovú tvorbu zakonzervované;
- špecifickými časťami prevádzky sú archívne priestory na skladovanie originálnych audiovizuálnych nosičov so špeciálnymi požiadavkami na vnútornú mikroklímu;
- súčasné technologické zázemie STV tvorí najmä analógová technológia, ktorá sa postupne doplní o digitálne komponenty;
- plánované sú investície najmä do digitálnych technológií podporujúcich formát HD (high definition) v horizonte 3 – 5 rokov, investície sa týkajú hlavne spravodajských štúdií, štúdií MD1 a MD2, modernizácie kamerových reťazí a prenosových vozov atď.;
- odhadovaná **hodnota investícií do technologického vybavenia STV je približne 1 mld. Sk.**

#### Podmienky na zabezpečenie hlavnej činnosti SRO

- zvukové nahrávacie štúdiá slúžiace zvukovej výrobe sú konštruované systémom „dom v dome“;
- obstaný priestor určený na hudobnú výrobu predstavuje 22 700 m<sup>3</sup>;

- obstaný priestor určený na slovesnú výrobu predstavuje 5 300 m<sup>3</sup>;
- celkový obstaný **priestor štúdií SRO určených na prvovýrobu** predstavuje **28 000 m<sup>3</sup>**;
- vysielacie štúdiá sú takisto vybudované systémom „dom v dome“, čo však pri moderných riešeniach už nie je nevyhnutnosťou;
- celkový obstaný priestor pre **vysielacie pracoviská** predstavuje **3 700 m<sup>3</sup>**;
- je potrebná komplexná modernizácia vysielacích pracovísk, produkčných pracovísk, technológií na digitalizáciu archívnych materiálov a storage (ukladanie dát), digitálneho prepojovaca, štruktúrovanej kabeláže a aktívnych prvkov;
- odhadovaná hodnota investícií do technologického vybavenia SRO sa pohybuje vo výške približne **250 mil. Sk**.

#### 4.2 Variant 2- investície do prebudovania súčasných priestorov STV pre potreby obidvoch verejnoprávnych médií

##### Predpokladané náklady na rekonštrukciu/modernizáciu STV

- modernizácia budov STV bude pozostávať z výmeny najviac opotrebovaných a zastaraných častí stavby a technického zariadenia stavby, pričom nezasiahne do dispozičného riešenia priestorov, okrem časti dielne a skladov STV určené pre SRO;
- SRO v rámci STV využije neobsadené priestory STV, a to predovšetkým administratívne priestory v BTP a existujúce energetické a komunikačné priestory;
- v objekte „Ústredné dielne a sklady“ prebehnú úpravy na zabezpečenie slovesnej výroby, a to prostredníctvom štúdií postavených systémom „dom v dome“;
- rekonštrukciou ani modernizáciou sa však nerieši optimálne priestorové usporiadanie pre SRO;
- bude postavená novostavba garáží pre osobné vozidlá a prenosovú techniku SRO;
- celkový objem obstaného priestoru po umiestnení SRO do STV sa nezmení, t. j. 600 tis. m<sup>3</sup> STV;
- **celkové náklady na rekonštrukciu objektov STV zahrnujú aj priestorové požiadavky SRO; predstavujú len veľmi hrubý a odhad, a to v rozmedzí cca. 1,9 mld. Sk do 2,6 mld. Sk;**
- skutočná výška nákladov bude závisieť od celkovej koncepcie, rozsahu rekonštrukcie/modernizácie, postupu a materiálov navrhnutých projektantom, a tiež od detailného preskúmania objektov pred samotnou realizáciou;
- premiestnením SRO do Mlynskej doliny dôjde k celkovému **zvýšeniu efektívnosti využitia komplexu STV na úroveň 57 %**.

##### Podmienky na zabezpečenie hlavnej činnosti STV

- súčasné priestorové požiadavky na zabezpečenie hlavnej činnosti STV predstavujú 33 600 m<sup>3</sup> obstaného priestoru;
- investície do technologického vybavenia STV sa budú pohybovať približne na úrovni 1 mld. Sk;
- špeciálne prevádzky STV zostanú v prípade realizácie variantu 2 bez zmeny, identicky ako je definované v popise k variantu 1.

##### Podmienky na zabezpečenie hlavnej činnosti SRO

- **nevyhnutnou sa stáva vyššie zmienená rekonštrukcia Ústredných skladov a dielní STV na účely nahrávacích, vysielacích štúdií SRO;**

- na zabezpečenie hlavnej cinnosti SRo (slovesná prvovýroba a vysielanie) bude v rámci objektov STV alokovaných 12 500 m<sup>3</sup>; pričom špeciálne riešenie „dom v dome“ bude zabezpečené pre slovesnú výrobu (4500 m<sup>3</sup>);
- **rizikom pri umiestnení SRo do objektov STV je neoptimálne priestorové rozmiestnenie výrobných prevádzok SRo v objektoch STV;**
- zvuková výroba (veľké koncertné štúdio, veľké nahrávacie štúdiá) bude ponechaná v súčasných priestoroch Slovenského rozhlasu na Mýtnej ulici;
- **SRo bude využívať plne digitálne technologické vybavenie, predpokladom je vybudovanie digitálneho systému „newsroomu“, systému digitalizácie archívu, a tiež digitalizácia prenosových vozov;**
- odhadované náklady na **technologické vybavenie SRo** sa pohybujú na úrovni **130 mil. Sk** a predstavujú nevyhnutné investície;
- **náklady budú znížené o** náklady, ktoré by boli potrebné pre vybudovanie veľkého koncertného štúdia, malého koncertného štúdia, estrádneho štúdia, štúdií populárnej hudby a ďalších štúdií;
- náklady na investície do technologického vybavenia sa môžu zmeniť na základe konkrétneho riešenia technologického zázemia SRo.

#### 4.3 Variant 3 - vybudovanie nového spoločného mediálneho komplexu pre STV a SRo

##### Náklady na vybudovanie nového mediálneho komplexu

- **obstavaný priestor** navrhovaného komplexu predstavuje približne **260 000 m<sup>3</sup> pri úžitkovej ploche 68 600 m<sup>2</sup>**;
- nový mediálny komplex oproti súčasným priestorovým dimenziám budov STV a SRo predstavuje **výraznú redukciu obstavaného priestoru**, a teda efektívnejšie využitie priestorov oboch inštitúcií;
- **priestorové požiadavky STV a SRo v novom mediálnom komplexe predstavujú konzervatívny odhad a môžu byť výrazne znížené, čím by sa dosiahla vyššia úspora navrhované obstavaného priestoru;**
- variant 3 poskytuje možnosť umiestnenia TASR priamo do mediálneho komplexu;
- mediálny komplex bude zrealizovaný ako železobetónový monolitický alebo prefabrikovaný skelet;
- **celkové náklady na výstavbu nového mediálneho komplexu boli** stanovené na základe súčasnej priemernej smernej ceny m<sup>3</sup> obstavaného priestoru platnej pre rok 2006 a predstavujú hodnotu **2,6 mld. Sk** pre obe inštitúcie; boli stanovené v smerných cenách za rok 2006, prepocítaných na ceny roku 2007;
- náklady zohľadňujú nadštandardnosť niektorých prevádzok plynúcu zo špecifik oboch inštitúcií v oči iným objektom;
- investície najnáročnejšie sú objekty administratívnych pracovísk (cca. 1 mld. Sk), štúdiové časti STV (cca. 400 mil. Sk) a garáží (395 mil. Sk);
- uvedené náklady predstavujú hrubý odhad, pričom budú ovplyvnené tvarom pozemku a okolitou zástavbou, architektonickým návrhom a projektom, kvalitou a cenou použitých materiálov.

##### Podmienky na zabezpečenie hlavnej cinnosti STV

- zabezpečenie televíznej výroby, vysielania a zvukovej výroby je riešené špeciálnymi štúdiami realizovanými systémom „dom v dome“;

- vysielacie pracoviská STV sú navrhované ako pracoviská administratívneho charakteru doplnené o technológie zabezpečujúce vysielanie;
- navrhovaná plocha štúdií a vysielacích pracovísk predstavuje 2600 m<sup>2</sup> pri obstavanom priestore v objeme **15 000 m<sup>3</sup>** a predstavuje významnú úsporu oproti súčasnému priestorovému riešeniu štúdií STV;
- samostatnú časť komplexu tvoria **archívne priestory na skladovanie originálnych filmových nosičov** so špeciálnymi požiadavkami na mikroklimu;
- variant 3 nepočíta so v súčasnosti nevyužívanými **filmovými laboratóriami (FL) STV**, v optimalizovanej forme (FL) možno uvažovať aj o zahrnutí týchto priestorov do mediálneho komplexu;
- STV bude využívať plne digitálne technológie založené na formáte „high definition“;
- zo súčasných objektov sa presunú len technológie zapadajúce do celkovej technologickej koncepcie digitalizovanej STV;
- celkové náklady sa znížia implementáciou digitálnych technológií STV z dôvodu optimalizácie počtu a veľkostí štúdií v novom mediálnom komplexe;
- **odhad celkovej výšky investícií do technológií STV** v novom mediálnom komplexe predstavuje približne **980 mil. Sk**;
- s poklesom cien HD technológií možno očakávať pokles sumy investícií.

### Podmienky na zabezpečenie hlavnej činnosti SRo

- vysielacie štúdiá a pracoviská v mediálnom komplexe budú založené na administratívnych priestoroch so špeciálnou akustickou úpravou (systém „dom v dome“ nie je nevyhnutnosťou);
- v novom mediálnom komplexe budú vybudované len výrobné štúdiá pre slovesnú prvovýrobu a nové vysielacie štúdiá spolu s vysielacími pracoviskami;
- na zabezpečenie hlavnej činnosti SRo je potrebný obstavaný priestor o veľkosti cca. **12 500 m<sup>3</sup>**, pričom špeciálne riešenie „dom v dome“ bude zabezpečené pre slovesnú výrobu (4500 m<sup>3</sup>);
- predpokladaná hodnota investícií do technologického vybavenia SRo je približne **130 mil. Sk**;
- SRo bude využívať plne digitálne technologické vybavenie; predpokladom je vybudovanie digitálneho systému „newsroomu“, systému digitalizácie archívu, a tiež digitalizácia prenosových vozov;
- v mediálnom komplexe nie je zahrnutá časť výrobných štúdií SRo (veľké koncertné štúdio, veľké nahrávacie štúdiá), pri ktorých sa uvažuje o ponechaní v pôvodnej budove SRo; v optimalizovanej podobe možno uvažovať aj o zahrnutí týchto priestorov do mediálneho komplexu.

#### 4.4 Zhrnutie technicko-ekonomických predpokladov jednotlivých variantov

Vstupné parametre ekonomického modelu		Variant 1	Variant 2	Variant 3
Obstavaný priestor (m <sup>3</sup> )		1 030 000	630 000	260 000
Celkové investície do nehnuteľností (2007) (tis. Sk)		2 410 000	1 900 000	2 610 000
Celkové investície do nehnuteľností v case realizácie (tis. Sk)		2 532 000	2 023 000	3 733 000
Celkové investície do technológií (tis. Sk)		1 230 000	1 110 000	1 100 000
Náklady údržby a prevádzky budov	(%) z hodnoty budovy	1,50	1,50	0,50
	(%) osobné náklady, služby	3,5	3,5	3,5
Merné náklady energií za rok 2007 (Sk/m <sup>3</sup> )		91	91	146
Inflácia (%)		2,40	2,40	2,40
Diskontná sadzba pre výpočet NPV (%)		7,52	7,52	7,52
Predaj nehnuteľností (2007) (tis. Sk)		0	950 000	2 000 000
Využitie pozemku vedľa budovy SND		-	-	Áno

#### Podstatné závery k základným predpokladom:

**Variant 3 počíta so zásadnou redukciou obstavaného priestoru nového mediálneho komplexu pre obe inštitúcie v porovnaní so súčasným stavom. Ide však o konzervatívny odhad, pričom možno očakávať, že v rámci detailnej špecifikácie projektovej prípravy bude možné veľkosť obstavaného priestoru ďalej znížiť, a tým zlepšiť ekonomické parametre riešenia.**

**Zásadná redukcia obstavaného priestoru vysvetľuje minimálne rozdiely v celkových investíciách do nehnuteľností v porovnaní jednotlivých variantov v cenách roka 2007.**

**Expertné odhady celkových investícií do rekonštrukcie, resp. modernizácie – tak ako sú popísané vyššie - sa pohybujú v prípade variantu 1 v rozmedzí cca. 2,4 mld. Sk až 4,15 mld. Sk a v prípade variantu 2 v rozmedzí 1,9 mld. Sk až 2,6 mld. Sk. Pri ekonomickom vyhodnotení variantov spracovateľ pracoval s dolnými hranicami týchto odhadov.**

**Výnosy z predaja uvoľnených a nepotrebných nehnuteľností sú hrubým odhadom. Komerčný potenciál nehnuteľností SRo môže byť sporný. Avšak i využitie tejto nehnuteľnosti pre alternatívne účely v rámci zabezpečenia kultúrnych cieľov SR má svoju nespochybniteľnú ekonomickú hodnotu.**

## 5 EKONOMICKÉ VYHODNOTENIE VARIANTOV

Pre ekonomické vyhodnotenie jednotlivých variantov bol zostavený parametrický ekonomický model v prostredí Excel.

### 5.1 Predpoklady ekonomického modelu

- celková hodnota investícií do modernizácie, resp. na výstavbu nového mediálneho centra, je stanovená expertným odhadom;
- ekonomické vyhodnotenie zohľadňuje prevádzkové obdobie budov 2008 – 2042; zahrnuje obdobie rekonštrukcie (výstavby) a obdobie vlastnej prevádzky budov v rámci bežnej životnosti budov;
- odpredajom majetku STV a SRO (Variant 2, 3) sa generujú príjmy z predaja nehnuteľností; odhadovaná cena majetku pritom vychádza zo súčasnej hodnoty majetku na základe znaleckého posudku a je upravená o amortizáciu a index rastu cien nehnuteľností;
- celkové agregované prevádzkové výdavky v sebe zahrňujú platby za energie a údržbu a správu budov vrátane osobných nákladov;
- v nákladovej položke energie sa vychádza z celkovej plochy (t. j. celkového počtu štvorcových metrov úžitkového priestoru)<sup>3</sup> a z bežnej trhovej ceny za energie na jeden štvorcový meter objektu<sup>4</sup>; náklady na energie sú počas celého obdobia indexované priemerným rastom cien vo výrobnjej sfére (elektrická energia, plyn, para, teplá voda) za posledných 5 rokov<sup>5</sup>;
- pri kalkulovaní nákladov na údržbu je ako východisko použitá obstarávací hodnota budovy (budov), z ktorej je percentuálne vyjadrená suma, potrebná na jej údržbu; náklady na údržbu staršej budovy sú vyššie, preto sa toto percentuálne vyjadrenie v case taktiež zvyšuje; osobné náklady spojené s prevádzkou budov sú zohľadnené v rámci tejto položky; náklady na údržbu sú indexované predpokladanou mierou inflácie;
- ostatné služby a iné ostatné náklady sú počas celého obdobia indexované priemerným rastom spotrebiteľských cien „rozličných tovarov a služieb“ za posledných 5 rokov<sup>6</sup>; v prípade SRO sa v roku 2010 (resp. 2013) táto položka zvýši o prenájom koncertnej sály, ktorého odhadnutá úroveň v súčasných cenách je prepocítaná rovnakým indexom na cenu v roku 2010 (resp. 2013);
- diskontný faktor je stanovený podľa metodiky EÚ a zohľadňuje mieru inflácie;
- model počíta s priemernou mierou inflácie 2,40 %.

---

<sup>3</sup> Expertná analýza (znalec)

<sup>4</sup> Benchmark

<sup>5</sup> Údaje Štatistického úradu SR

<sup>6</sup> Údaje Štatistického úradu SR

## 5.2 Zhrnutie výsledkov ekonomického vyhodnotenia

V tabulke sú uvedené kľúčové výstupy z ekonomického modelu, podstatné pre základné porovnanie hodnotených variantov.

Porovnanie variantov bez zohľadnenia spôsobu financovania	Variant 1*	Variant 2**	Variant 3*** (mediálny komplex)
<b>Vstupné parametre</b>			
Obstavaný priestor (m <sup>3</sup> )	1 030 000	630 000	260 000
Celkové investície do nehnuteľností (2007) (tis. Sk)	2 410 000	1 900 000	2 610 000
Celkové investície do nehnuteľností v case realizácie (tis. Sk)	2 532 000	2 023 000	3 733 000
Celkové investície do technológií (2007) (tis. Sk)	1 230 000	1 110 000	1 100 000
Celkové investičné výdavky k danému roku realizácie (tis. Sk)	3 640 000	3 010 000	3 710 000
Predaj nehnuteľností (2007) (tis. Sk)	0	950 000	2 000 000
<b>Ekonomické vyhodnotenie za prevádzkové obdobie od roku 2008 do 2042</b>			
Priemerné ročné prevádzkové náklady budov (tis. Sk)	506 000	372 000	208 000
Celkové prevádzkové náklady budov (tis. Sk)	17 722 000	13 014 000	7 265 000
Celkové príjmy z prenájmu budov (tis. Sk)	1 611 000	45 000	93 000
<b>NPV riešenie (tis. Sk)</b>	<b>-6 760 000</b>	<b>-4 930 000</b>	<b>-4 150 000</b>

\* Modernizácia aj investície do budov prebehnú v rokoch 2008 – 2009.

\*\* Modernizácia prebehne v rokoch 2008 – 2009, investície do technológií za SRo v roku 2009, za STV v rokoch 2008 – 2012.

\*\*\* Výstavba bude realizovaná v rokoch 2010 – 2013, investície do technológií jednorazovo v roku 2012.

### Podstatné závery ekonomického vyhodnotenia:

**Variant 3 predstavuje takmer 60-percentné zníženie prevádzkových nákladov budov oproti variantu 1 a 44-percentné zníženie oproti variantu 2.**

**Celkové príjmy z prenájmu budov sú vo variantoch 2 a 3 oproti variantu 1 zanedbateľné, nakoľko nepočítajú s volnými priestormi určenými na prenájom**

**Súhrnný ekonomický ukazovateľ cistej súčasnej hodnoty peňažných tokov (NPV), objektivizuje celkovou nominálnu hodnotu všetkých výdavkov a príjmov za obdobie rekonštrukcie (výstavby) aj za obdobie prevádzky. Variant 3 dosahuje najpriaznivejšiu hodnotu tohto súhrnného ukazovateľa. Rozdiel pritom predstavuje takmer 40-percentný nárast oproti variantu 1 a 16-percentný nárast oproti variantu 2**

**Na základe vyššie uvedených zistení možno vysloviť záver, že z ekonomického hľadiska sa variant 3 – vybudovanie nového mediálneho komplexu, javí ako najvýhodnejší.**

## 6 MOŽNOSTI FINANCOVANIA JEDNOTLIVÝCH VARIANTOV

Pre všetky varianty riešenia možno v zásade uvažovať nasledujúce formy **financovania alebo ich kombinácie**:

- vlastné zdroje;
- cudzie zdroje vo forme požičaného kapitálu;
- participácia súkromného investora.

Spôsob financovania prostredníctvom **vlastných zdrojov** STV a SRo je nereálny. Obe inštitúcie dlhodobo hospodária deficitným spôsobom a pociatočné investície potrebné pre realizáciu akéhokoli variantu sú celkovo mimo ich možností. Realizácia tohto spôsobu financovania by si vyžadovala získanie zdrojov zo štátneho rozpočtu v rádoch niekoľkých miliárd.

Financovanie variantov **prostredníctvom cudzích zdrojov** poskytnutých obom inštitúciám predstavuje alternatívu, ktorá by znížila rozsah pociatočnej investície výmenou za dlhodobý záväzok voči poskytovateľovi požičaného kapitálu. Zložitosť projektu a komplikované vlastnícke vzťahy obmedzujú atraktívnosť tohto riešenia pre bankový kapitál.

**Forma financovania prostredníctvom participácie súkromného investora** sa javí ako perspektívna. Rovnako ako v prípade požičaného kapitálu sa výrazne zníži rozsah pociatočnej investície výmenou za dlhodobý záväzok voči súkromnému investorovi. Táto forma riešenia nepredstavuje okamžitú záťaž pre verejné zdroje. Do ekonomiky celého riešenia je treba zakalkulovať očakávanú návratnosť kapitálu investora, ktorý zaistí potrebné vlastné i cudzie zdroje a prevezme zodpovednosť za celý projekt vo všetkých jeho fázach.

Významnými parametrami, ktoré ovplyvňujú ekonomický model financovania prostredníctvom participácie súkromného investora sú:

- úrokové sadzby, za ktoré si bude súkromný investor požičiavať prostriedky na realizáciu projektu;
- podiel vlastného a cudzieho kapitálu investora na celkovej investícii;
- požadovaná výnosnosť investora;
- obdobie, na ktoré sa uzatvára zmluva s investorom.

Uvedené parametre boli stanovené na základe porovnateľných projektov v strednej Európe. Pre jednoduchosť boli parametre, ktoré významne ovplyvňujú výsledky ekonomického modelu, zvolené rovnako pre všetky varianty.



## Súkromný investor ako zdroj financovania - dopad na ekonomiku jednotlivých variantov

V tabulke sú uvedené kľúčové výstupy z ekonomického modelu, podstatné pre základné porovnanie hodnotených variantov.

Detailnejšie vysvetlenie právnych súvislostí je obsiahnuté v kapitole 7 tohto dokumentu.

Porovnanie variantov so zohľadnením spôsobu financovania (súkromný investor)	Variant 1*	Variant 2**	Variant 3*** (mediálny komplex)
<b>Vstupné parametre</b>			
Obstavaný priestor (m <sup>3</sup> )	1 030 000	630 000	260 000
Celkové investície do nehnuteľností (2007) (tis. Sk)	0	0	0
Celkové investície do nehnuteľností v case realizácie (tis. Sk)	0	0	0
Celkové investície do technológií (tis. Sk)	0	0	0
Predaj nehnuteľností (2007) (tis. Sk)	0	950 000	2 000 000
Vnútoraná výnosová miera (IRR) projektu (2009-2029)	12%	12%	12%
Úrok za zapožičanie cudzích zdrojov investorom (2010-2032)	5,6%	5,6%	5,6%
Dĺžka trvania koncesnej zmluvy (v rokoch)	20	20	20
<b>Ekonomické vyhodnotenie za prevádzkové obdobie od roku 2008 do 2042</b>			
Priemerné ročné prevádzkové náklady budov (tis. Sk)	435 000	309 000	176 000
Priemerná ročná hodnota odplaty za službu investorovi (tis. Sk)	319 000	224 000	271 000
Celková hodnota odplaty za službu investorovi (tis. Sk)	11 182 000	7 823 000	9 479 000
Celkové prevádzkové náklady budov (tis. Sk)	15 231 000	10 810 000	6 143 000
Celkové príjmy z prenájmu budov (tis. Sk)	1 611 000	45 000	93 000
<b>NPV riešenie (tis. Sk)</b>	<b>-7 400 000</b>	<b>-5 500 000</b>	<b>-4 770 000</b>

\* Modernizácia aj investície do budov prebehnú v rokoch 2008 – 2009.

\*\* Modernizácia prebehne v rokoch 2008 – 2009, investície do technológií za SRo v roku 2009, za STV v rokoch 2008 – 2012.

\*\*\* Výstavba bude realizovaná v rokoch 2010 – 2013, investície do technológií jednorazovo v roku 2012.

## Podstatné závery:

**Zohľadnenie formy financovania participáciou súkromného investora nemá vplyv na určenie poradia ekonomickej výhodnosti posudzovaných variantov.**

**Súhrnný ekonomický ukazovateľ cistej súčasnej hodnoty peňažných tokov (NPV), objektivizuje celkovou nominálnu hodnotu všetkých výdajov a príjmov za obdobie rekonštrukcie (výstavby) aj za obdobie prevádzky. Variant 3 dosahuje najpriaznivejšiu hodnotu tohto súhrnného ukazovateľa.**

**V prípade variantov 1 a 2 by sa jednalo o istú formu predaja a spätného prenájmu nehnuteľností. Atraktivnosť takéhoto riešenia pre investora je však sporná. Realizovateľnosť variantov 1 a 2 je preto otáznava.**

**Investície do nehnuteľností a technológií sú z pohľadu oboch médií nulové – zodpovednosť za ne preberá investor.**

**Dlhodobý záväzok voči súkromnému investorovi je reprezentovaný položkou „celková hodnota odplaty. Táto v sebe zahŕňa odmenu za realizáciu vlastnej rekonštrukcie alebo výstavby a zaistenie prevádzky a údržby budov počas vopred dohodnutej doby („trvanie koncesnej zmluvy“) – modelovo 20 rokov. Zníženie ročnej hodnoty odplaty investorovi možno dosiahnuť predĺžením koncesného vzťahu (typicky 30 rokov).**

### **6.1 Možnosti právne vlastníckeho usporiadania vzťahov realizácie variantu 3 s participáciou súkromného investora**

V zásade je možné uvažovať dve možnosti usporiadania vzťahov a postupu pri realizácii projektu:

- súkromný investor ako pôvodný vlastník komplexu;
- projekt partnerstva verejného a súkromného sektora (PPP).

#### **6.1.1 Súkromný investor ako pôvodný vlastník komplexu**

Financovanie výstavby a prevádzky spoločného mediálneho komplexu sa zrealizuje prostredníctvom komplexnej transakcie, v rámci ktorej súkromný investor vybraný vo verejnej súťaži (verejnom výberovom konaní) na vlastné náklady mediálny komplex postaví a aj po prevode vlastníctva ho bude počas dohodnutého obdobia spravovať a udržiavať. Súčasťou jeho finančnej kompenzácie bude hodnota nepotrebných nehnuteľností SRo a STV, ktoré do transakcie vstúpia formou zámeny.

#### **Predpokladaný priebeh komplexnej transakcie možno zhrnúť v nasledujúcich krokoch:**

- bude vyhlásené verejné výberové konanie na výber investora pre realizáciu projektu;
- štát vloží pozemky formou nepenažného vkladu do osobitnej obchodnej spoločnosti (OS 1), zriadenej na tento účel; štát bude jediným zakladateľom tejto spoločnosti;
- zároveň STV a SRo založia osobitnú obchodnú spoločnosť (OS 2), do ktorej formou nepenažného vkladu vložia svoj nehnuteľný majetok;

- po predchádzajúcom súhlase vlády SR sa následne uzatvorí rámcová zmluva; zmluvnými stranami budú: (1) súkromný investor vybraný na základe verejného výberového konania, (2) MKSR, (3) OS 1, (4) OS 2;
- predmetom rámcovej zmluvy budú najmä tieto záväzky zúčastnených strán:
  - (1) záväzok investora realizovať na vlastné náklady výstavbu spoločného mediálneho komplexu,
  - (2) záväzok spoločnosti OS 1 umožniť po formálnej stránke výstavbu mediálneho komplexu na pozemkoch v jej vlastníctve,
  - (3) záväzok investora spravovať a udržiavať budovu mediálneho komplexu počas vopred dohodnutého obdobia po skončení výstavby a realizácii zámennej zmluvy (viď ďalej),
  - (4) záväzok OS 2 prenechať správu a údržbu komplexu po realizácii zámennej zmluvy (viď ďalej) investorovi,
  - (5) záväzok OS 2 platiť investorovi počas vopred dohodnutého obdobia odplatu za komplexnú transakciu vo forme pravidelných mesačných plnení.
- paralelne s rámcovou zmluvou bude medzi investorom a OS 2 uzavretá zmluva o budúcej zámennej zmluve, na ktorej základe dôjde v budúcnosti vo vopred dohodnutej dobe k uzatvoreniu zámennej zmluvy, ktorej predmetom bude zámena nepotrebného nehnuteľného majetku STV a SRO (v imaní OS 2) za nehnuteľný majetok v podobe nového mediálneho komplexu;
- odplata za komplexnú transakciu definovanú v rámcovej zmluve, ktorú bude platiť OS 2 investorovi, bude zohľadňovať veľkosť investície vloženú investorom, výšku nákladov spojených so správou a údržbou budovy komplexu, hodnotu nepotrebného majetku, ktorého zámena bude predmetom zámennej zmluvy, ako aj primeraný zisk investora;
- po skončení výstavby mediálneho komplexu bude uzavretá riadna zámenná zmluva medzi investorom a OS 2, ktorá umožní prevod nehnuteľného majetku z OS 2 na investora a naopak.

### **6.1.2 Projekt PPP (projekt partnerstva verejného a súkromného sektora)**

Financovanie výstavby spoločného mediálneho komplexu sa zrealizuje v rámci dvoch relatívne nezávislých transakcií. Prvou transakciou bude zmluva, na ktorej základe súkromný investor vybraný vo verejnej súťaži (verejnom výberovom konaní) na vlastné náklady postaví a počas dohodnutého obdobia bude spravovať a udržiavať budovu spoločného mediálneho komplexu, ktorá bude od počiatku vo vlastníctve obchodnej spoločnosti zriadenej štátom (OS 1) alebo vo vlastníctve spoločnosti zriadenej STV a SRO (OS 2); druhou transakciou je predaj nepotrebného nehnuteľného majetku STV a SRO prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže, prostredníctvom ktorej STV a SRO získajú finančný majetok, použiteľný pre aspoň čiastočné financovanie záväzkov spojených s prvou transakciou.

#### **Predpokladaný priebeh prvej transakcie možno zhrnúť v nasledujúcich krokoch:**

- bude vyhlásené verejné výberové konanie v súlade so zákonom č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v platnom znení na výber investora (koncesionára) pre realizáciu projektu;

- štát vloží pozemky formou nepenažného vkladu do osobitnej obchodnej spoločnosti (OS 1) zriadenej na tento účel; štát bude jediným zakladateľom tejto spoločnosti;
- zároveň STV a SRo založia osobitnú obchodnú spoločnosť (OS 2), do ktorej formou nepenažného vkladu vložia svoj nehnuteľný majetok;
- po predchádzajúcom súhlase vlády SR bude následne uzatvorená koncesná zmluva medzi OS 1, resp. OS 2, súkromným investorom vybraným na základe verejného výberového konania a STV a SRo;
- predmetom koncesnej zmluvy bude najmä:
  - (1) záväzok investora realizovať na vlastné náklady výstavbu spoločného mediálneho komplexu;
  - (2) záväzok spoločnosti OS 1 umožniť po formálnej stránke výstavbu komplexu na pozemkoch v jej vlastníctve;
  - (3) záväzok investora spravovať a udržiavať budovu mediálneho komplexu počas vopred dohodnutého obdobia po ukončení výstavby;
  - (4) záväzok investora, poskytnúť budovu do užívania SRo a STV;
  - (5) záväzok STV a SRo platiť investorovi za užívanie komplexu počas vopred dohodnutého obdobia vopred stanovenú odplatu;
- odplata za poskytovanie služieb investora, ktorú budú platiť priamo STV a SRo (alebo ich spoločná dcérska obchodná spoločnosť OS 2), bude v rámci koncesnej zmluvy vypočítaná a vopred odsúhlasená v závislosti od výšky investície vložených investorom do projektu, od nákladov spojených s údržbou a prevádzkou budovy a v závislosti od dĺžky koncesnej lehoty, a bude zahŕňať aj primeraný zisk investora.

**Predpokladaný priebeh druhej transakcie možno zhrnúť v nasledujúcich krokoch:**

- STV a SRo (resp. OS 2) vyhlásia svoj pôvodný nehnuteľný majetok za nepotrebný (v prípade OS 2 už nebude potrebný formálny postup vyhlásenia majetku za nepotrebný) a formou verejnej obchodnej súťaže zrealizujú jeho odpredaj záujemcovi (príp. aj viacerým záujemcom), ktorý ponúkne najvyššiu cenu;
- výnos z predaja nehnuteľností sa použije na aspoň čiastočné financovanie časti záväzkov STV a SRo (resp. OS 2) vyplývajúcich z koncesnej zmluvy uzatvorenej v rámci prvej transakcie.

## 7 PRÁVNÁ ANALÝZA

Spracovanie právnej štúdie sa zameriava predovšetkým na analýzu a definovanie vhodného právneho postavenia a vzájomných vzťahov jednotlivých zúčastnených subjektov v rámci predrealizacnej, realizacnej a porealizacnej fázy výstavby, konkrétne Ministerstva kultúry SR, STV a SRo.

Právna analýza je rozdelená do niekoľkých logických celkov, pričom v prvej časti sa venuje základným predpokladom, z ktorých právna analýza vychádza, druhá časť je zameraná na posúdenie právnych aspektov variantu 2, tretia časť analyzuje variant 3 a posledná časť sa zaoberá riešením súčasných budov STV a SRo.

Základnými predpokladmi realizácie akéhokoli variantu sú:

- **dodržanie postupu stanoveného v príslušných predpisoch STV, SRo** v prípade požadovaných úkonov súvisiacich s realizáciou daného variantu (zákon c. 619/2003 Z. z. o Slovenskom rozhlase v platnom znení, zákon c. 16/2004 Z. z. o Slovenskej televízii v platnom znení, zákon c. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií);
- **aktívnu súčinnosť generálnych riaditeľov STV resp. SRo;**
- **súhlas orgánov STV a SRo s realizáciou daného variantu** t.j. (Rada STV, Dozorná komisia STV, Rada SRo, Dozorná komisia SRo).

### 7.1 Právna analýza variantu 2 – presťahovanie SRo do priestorov vo vlastníctve STV

Táto kapitola sa zameriava na základné právne aspekty budúcich vzťahov STV, SRo, ktorých hlavným rozlišovacím kritériom je hladisko možnosti ich financovania. Konkrétne ide o dve základné možnosti:

- presťahovanie sa SRo do priestorov vo vlastníctve STV, pričom SRo bude výlučne nájomcom a bude STV platiť za užívanie prenajatých priestorov nájomné;
- presťahovanie sa SRo do priestorov, ktoré SRo odkúpi od STV.

V oboch prípadoch treba ďalej rozlišovať možnosti zabezpečenia zdrojov na úpravu, resp. modernizáciu existujúcich priestorov vo vlastníctve STV.

V prípade, ak bude SRo v priestoroch STV iba na základe nájomného vzťahu, prichádzajú do úvahy tieto možnosti financovania úpravy, resp. modernizácie priestorov:

- náklady na úpravu priestorov uhradí STV z vlastných zdrojov (ak budú také zdroje disponibilné, tu však môže vzniknúť problém použitia vlastných prostriedkov STV, ak pôjde o zabezpečenie plnenia základných úloh SRo, čo by bolo neoprávneným použitím prostriedkov STV podľa zákona c. 16/2004 Z. z.) a vykonanú investíciu premietne do výšky nájomného pre SRo (t. j. nájomné sa zvýši);
- náklady na úpravu priestorov uhradí SRo z vlastných zdrojov (môže ich napr. získať odpredajom prebytočného majetku SRo, nakoľko po presťahovaní SRo jeho dovtedy užívaný majetok nebude ďalej pre jeho potreby nevyhnutný) a STV vykonanú investíciu zohľadní vo výške nájomného (t. j. nájomné sa zníži);
- náklady na úpravu priestorov uhradí súkromný investor napr. s využitím projektu PPP.

V prípade, ak SRo odkúpi vybrané priestory od STV (z pohľadu STV musí ísť o nepotrebný majetok a jeho odpredaj je možné podľa zákona c. 176/2004 Z. z. realizovať výlučne

prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže), prichádzajú do úvahy tieto možnosti financovania úpravy, resp. modernizácie priestorov:

- náklady na úpravu priestorov uhradí SRo z vlastných zdrojov (môže ich napr. získať odpredajom prebytočného majetku SRo, nakoľko po prestahovaní SRo jeho dovtedy užívaný majetok nebude ďalej pre jeho potreby nevyhnutný);
- náklady na úpravu priestorov uhradí súkromný investor, napr. s využitím projektu PPP.

V tomto prípade nie je možné uvažovať o investícii STV, nakoľko by išlo o investíciu do cudzieho majetku, čo je v rozpore so zákonom č. 16/2004 Z. z.

Ak by neboli v STV k dispozícii pre potreby SRo samostatné priestory, mohol by SRo nadobudnúť k vybraným priestorom od STV spoluvlastnícky podiel a obe inštitúcie by následne, podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov, boli povinné prispievať na úhradu bežných nákladov, údržby a opráv takeého spoločného majetku.

#### Pozitíva:

- nie je potrebné realizovať výstavbu na pozemku tretej osoby, t. j. do vzťahu nevstupuje ďalší subjekt.

#### Negatíva:

- potreba investícií do majetku STV a jeho úprav, čo si vyžaduje finančné náklady, ktoré, ak by sa nenašiel investor, by museli znášať tieto inštitúcie;
- nevyhnutnosť korektného usporiadania vzájomných užívateľov vztahov STV a SRo.

## 7.2 Právna analýza variantu 3 – vybudovanie nového mediálneho komplexu

Táto alternatíva analyzuje možnosti z hľadiska vlastníctva nového mediálneho komplexu a možnosti financovania jeho výstavby. Možnosti s malým predpokladom realizácie (legislatívne bariéry, nízka dostupnosť zdrojov financovania) neboli predmetom skúmania štúdie a sú uvedené len informatívne. Základným východiskom možností vyplývajúcich z tejto alternatívy je využitie pozemkov vo vlastníctve SR, ktoré má v správe MKSR. Zriaďovanie stavieb na takýchto pozemkoch je obmedzené ustanovením § 13a ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení. Pred prijatím rozhodnutia o výstavbe komplexu na predmetných pozemkoch bude nevyhnutné detailne preskúmať, či je možné vybrané pozemky zastavať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a ďalšími záväznými dokumentmi (napr. územný plán, existencia ochranných pásiem a pod.).

Z pohľadu vyššie uvedených kritérií boli posudzované tieto možnosti:

- mediálny komplex bude vlastníť Slovenská republika;
- mediálny komplex bude vlastníť STV alebo SRo, prípadne spoločne obe tieto inštitúcie;
- mediálny komplex bude vlastníť nový subjekt (obchodná spoločnosť) založený na účely výstavby komplexu, pričom zakladateľom nového subjektu môže byť Slovenská republika (prostredníctvom MKSR), alebo zakladateľmi môžu byť spoločne STV a SRo;
- mediálny komplex bude **vlastniť niektorý z vyššie uvedených subjektov**, pričom na financovanie výstavby mediálneho komplexu sa bude podieľať súkromný investor a za vopred stanovených a zmluvne dohodnutých podmienok bude mať súkromný investor

mediálny komplex v správe a bude poskytovať dohodnuté služby (forma partnerstva verejného a súkromného sektoru – PPP);

- mediálny komplex (stavbu) bude spociatku **vlastniť súkromný investor**, pričom po uplynutí určitej doby prejde mediálny komplex (stavba) do vlastníctva Slovenskej republiky alebo nou zriadeného osobitného subjektu (obchodnej spoločnosti), alebo STV, SRO, prípadne obchodnej spoločnosti nimi založenej za vopred stanovených a zmluvne dohodnutých podmienok (istá forma kvázi PPP).

Kým pri prvých troch zmienovaných možnostiach bol zvolený predpoklad financovania z vlastných zdrojov dotknutých subjektov, resp. zo zdrojov štátneho rozpočtu alebo bankových úverov, zvyšné dve možnosti predpokladajú priamu finančnú spoluúčasť súkromného investora na výstavbe.

### **7.2.1 Mediálny komplex v priamom vlastníctve SR realizovaný na jej náklady**

- Výstavba mediálneho komplexu bude financovaná zo št. rozpočtu, vlastníkom budovy zrejme v správe MK SR by tak, ako i pri pozemku pod mediálnym komplexom bola od pociatku SR;
- existuje legislatívna bariéra obmedzujúca výstavbu na pozemkoch vo vlastníctve štátu upravená v ustanovení § 13a ods. 1 zákona c. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení;
- užívanie mediálneho komplexu zo strany STV a SRO bude riešené napr. nájomnými zmluvami.

#### Pozitíva:

- prehladné vzťahy v predrealizačnej a realizačnej fáze výstavby;
- jednoznačnosť vlastníka komplexu od pociatku.

#### Negatíva:

- pravdepodobné finančné obmedzenia, resp. záťaž pre štátny rozpočet;
- nemožnosť výstavby na pozemku vo vlastníctve štátu;
- ťažkosti v porealizačnej fáze výstavby – usporiadanie užívacích vzťahov STV a SRO k takému majetku.

### **7.2.2 Mediálny komplex vo vlastníctve STV a SRO realizovaný na ich náklady**

- Vyskytuje sa legislatívna bariéra obmedzujúca výstavbu na pozemkoch vo vlastníctve štátu upravená v ustanovení § 13a ods. 1 zákona c. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení;
- existuje pravdepodobnosť nedostatku vlastných zdrojov financovania oboch inštitúcií;
- po dokončení komplexu bude nevyhnutné usporiadať vlastnícke vzťahy subjektov.

#### Pozitíva:

- prehladné vzťahy v porealizačnej fáze výstavby (ak by sa STV a SRO ako spoluvlastníci dokázali za každých okolností dohodnúť).

#### Negatíva:

- pravdepodobné finančné obmedzenia, resp. záťaž pre štátny rozpočet alebo záťaž pre rozpočet STV resp. SRO;

- nemožnosť výstavby na pozemku vo vlastníctve štátu;
- ťažkosti v predrealizačnej a realizačnej fáze výstavby;
- nevyhnutnosť usporiadania užívacích vzťahov druhej z oboch inštitúcií, ak by výstavba nového komplexu bola realizovaná iba jednou z nich (napr. nájomným vzťahom).

### 7.2.3 Založenie nového subjektu na účely výstavby komplexu

- Bude založená osobitná obchodná spoločnosť (najmä s. r. o. alebo a. s.), ktorej jediným zakladateľom bude SR (prostredníctvom MKSR), príslušné pozemky pod mediálnym komplexom budú vložené ako nepenažný vklad;
- po vzniku obchodnej spoločnosti je možný vstup spoločníkov resp. akcionárov STV a SRO spojený s ďalšími vkladmi; môžu nimi byť len ich vlastné finančné prostriedky a po vložení budú považované podľa ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 619/2003 Z. z. a ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 16/2004 Z. z. za podnikanie STV resp. SRO;
- existuje pravdepodobnosť nedostatku vlastných zdrojov financovania výstavby (úver, štátny rozpočet).

#### Pozitíva:

- možnosť výstavby na príslušných pozemkoch bez legislatívnej bariéry upravenej v ustanovení § 13a ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení;
- jednoznačnosť vlastníka komplexu od počiatku;
- prehladné vzťahy vo všetkých fázach výstavby.

#### Negatíva:

- nedostatok vlastných finančných zdrojov;
- v prípade nutnosti financovania zo št. rozpočtu by sa jednalo už o štátnu pomoc upravovanú podľa zákona č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v platnom znení;
- možné obmedzenia STV a SRO pri vykonávaní podnikateľskej činnosti (ak budú spoločníkmi resp. akcionármi novej spoločnosti).

Nasledujúce možnosti predpokladajú spoluúčasť súkromného investora, ktorý by sa významnou mierou podieľal na financovaní výstavby, čím by sa zmiernil okamžitý dopad na štátny rozpočet, rozpočet STV, resp. SRO.

### 7.2.4 Projekt PPP (partnerstvo verejného a súkromného sektora)

- realizácia projektov PPP je upravená ustanoveniami zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní;
- projekt PPP je formou spolupráce medzi verejným (obstarávateľ) a súkromným sektorom (investor) s cieľom financovať výstavbu, prevádzku a údržbu určitej infraštruktúry a poskytovať služby pomocou tejto infraštruktúry;
- medzi obstarávateľom a investorom sa uzatvára tzv. koncesná zmluva
- investor zabezpečí na svoje náklady výstavbu mediálneho komplexu a má právo po určitej dobe (max. 30 rokov) užívať túto stavbu tým spôsobom, že poskytuje služby spojené s užívaním konečným užívateľom komplexu t.j. STV a SRO;
- súkromný investor na seba preberá podnikateľské riziká spojené s konkrétnym projektom, najmä jeho výstavbou;



- subjektom na strane verejného sektoru môže byť osobitná obchodná spoločnosť, ktorej jediným zakladateľom by bola SR (prostredníctvom MKSR) a do ktorej by boli ako nepenažný vklad vložené príslušné pozemky.

#### Pozitíva:

- prenos finančného bremena spojeného s výstavbou na investora;
- prenos rizika dodržania termínov výstavby na investora;
- transparentnosť výberu investora;
- jednoznačnosť vlastníka komplexu od počiatku;
- prehladné vzťahy vo všetkých fázach výstavby.

#### Negatíva:

- málo skúseností s projektmi PPP v SR;
- administratívna náročnosť v prípravnej fáze (definovanie podmienok, výber investora v procese, príprava dokumentácie);
- dodefinovanie vzťahov po ukončení koncesnej zmluvy, najmä podmienky ďalšieho užívania komplexu zo strany STV a SRo.

### **7.2.5 Súkromný investor ako počiatočný vlastník komplexu**

- súkromný investor postaví na vlastné náklady mediálny komplex a stane sa jeho vlastníkom;
- po splnení zmluvných podmienok upravených v rámcovej zmluve (na uzatvorenie by bol pravdepodobne potrebný súhlas vlády) prejde mediálny komplex do vlastníctva STV a SRo, resp. ich spoločnej dcérskej spoločnosti;
- prvotne je potrebné usporiadanie vzťahov k pozemkom pod mediálnym komplexom (vyššie uvedené obmedzujúce ustanovenie § 13a ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z.);
- tento variant možno realizovať aj na základe zmluvy o budúcej zámennej zmluve medzi investorom a STV a SRo, prípadne ich spoločnou dcérskou spoločnosťou;
- treba vyriešiť vzťahy subjektov týkajúce sa zodpovednosti za správu nového mediálneho komplexu.

#### Pozitíva:

- prenos finančného bremena spojeného s výstavbou na investora;
- prenos rizika dodržania termínov výstavby na investora;
- transparentnosť výberu investora;
- prehladné vzťahy vo všetkých fázach výstavby;
- voľnejšie zmluvné vzťahy ako v prípade PPP (napr. neexistencia časovej bariéry 30 rokov).

#### Negatíva:

- potreba následného riešenia prevodu vlastníckeho práva (čo však môže byť dostatočným spôsobom upravené v rámcovej zmluve s investorom a zodpovedajúcim spôsobom zabezpečené);
- administratívna náročnosť v prípravnej fáze (definovanie podmienok, výber investora v procese, príprava dokumentácie);
- dodefinovanie vzťahov po ukončení rámcovej zmluvy, najmä podmienky ďalšieho užívania komplexu zo strany STV a SRo.

### 7.3 Naloženie s majetkom STV a SRO (spoločne k všetkým možnostiam)

- nakladanie s nepotrebným majetkom upravuje zákon c. 619/2003 Z. z., zákon c. 16/2004 Z. z. a zákon c. 176/2004 Z. z.;
- odpredaj predstavuje možnosť na získanie dodatočných vlastných finančných prostriedkov;
- samotnému predaju predchádza rozhodnutie o nepotrebnosti majetku (v kompetencii štatutárneho orgánu – generálny riaditeľ), na niektoré úkony súvisiace s predajom majetku potrebuje schválenie, resp. písomný súhlas rady STV/SRO;
- predaj nepotrebných nehnuteľnej vecí a hnutelnej vecí so zostatkovou účtovnou hodnotou viac ako 100 tis. Sk sa môže uskutočniť výlučne formou obchodnej verejnej súťaže (podľa ustanovení §§ 281 až 288 zákona c. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení);
- okrem predaja môžu inštitúcie naložiť s majetkom aj nasledovne:
  - môžu použiť svoj majetok ako vklad do majetku obchodnej spoločnosti alebo ako vklad pri založení obchodnej spoločnosti, ak predmet podnikania tejto spoločnosti súvisí s poslaním a hlavnou činnosťou STV, resp. SRO, a ak tieto inštitúcie takou majetkovou účasťou účinnejšie využijú svoj majetok na plnenie svojich úloh;
  - môžu zameniť svoj majetok zámennou zmluvou (podľa ustanovenia § 611 zákona c. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení) ak nadobudnú do svojho vlastníctva veci, ktoré im budú slúžiť na plnenie ich úloh.