

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

Investičný dlh na mestských športoviskách

Návrh modernizácie, rekonštrukcie a výstavby športovísk v správe SŠZ-ŽA

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha/Prílohy

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii

Finančná a majetková
Športu

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jaroslav Koválik
Správa športových zariadení mesta Žiliny s.r.o., konateľ

Žilina, december 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ___/202

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. zobrať na vedomie

1. Predpokladanú hodnotu investičného dlhu ku dňu 27. 10. 2025 vo výške 60 593 000 € bez DPH, t.j. 74 376 000 € s DPH.
2. Navrhovanú realizáciu projektu modernizácie, rekonštrukcie a výstavby športovísk po etapách na základe výziev, s nasledujúcim časovým harmonogramom:
 1. Modernizácia ZŠ 2026 – 2027.
 2. Prístavba 25m krytého bazéna 2026 – 2028.
 3. Modernizácia budovy Mestskej krytej plavárne 2028 – 2029.
 4. Modernizácia kúpaliska 2029 – 2030.
 5. Výstavba ŠH Karpatská 2027 – 2030.
3. Informáciu, že vo veci predloženia Žiadosti o NFP na realizáciu a spolufinancovanie jednotlivých investícií bude predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline samostatný materiál po zverejnení konkrétneho Vyzvania na predloženie žiadosti o NFP.

II. Schvaľuje

1. Predloženie žiadostí o nenávratný finančný príspevok (NFP) a realizáciu investícií po jednotlivých etapách v zmysle predloženého materiálu s cieľom riešiť investičný dlh na mestských športoviskách.
2. Zabezpečenie spolufinancovania investícií zo strany mesta v predpokladanej výške, s prihliadnutím na výsledok verejného obstarávania a podmienky príslušných výziev.
3. Zabezpečenie financovania čiastkových projektov z vlastných zdrojov mesta, resp. spoločnosti SŠZ-ŽA, tam, kde to nie je možné pokryť z externých zdrojov.

III. Ukladá

1. **primátorovi mesta**
priebežne informovať Mestské zastupiteľstvo o stave realizácie jednotlivých etáp a využívania dostupných výziev na financovanie projektov.
2. **konateľovi SŠZ-ŽA a konateľovi Žilinskej developerskej spoločnosti, s.r.o.**
pripraviť a predložiť samostatné materiály k žiadostiam o NFP, akonáhle budú zverejnené príslušné výzvy.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Súčasný stav a dôvody pre riešenie

Predkladaný materiál je reakciou na kritický stav investičného dlhu na mestských športoviskách, ktorý bol vyčíslený na **74 376 000 € s DPH**. Dlhodobé podfinancovanie viedlo k morálnemu a technologickému zastaraniu mnohých objektov, najmä Zimného štadióna a Mestskej krytej plavárne s kúpaliskom, čo ohrozuje ich prevádzku. Komplexné riešenie je nevyhnutné pre udržanie a rozvoj športovej infraštruktúry v meste.

2. Navrhované riešenia a ich prínosy

Návrh počíta s postupnou modernizáciou a výstavbou kľúčových športovísk v koordinovaných etapách. Tento prístup minimalizuje finančnú záťaž pre mesto v danom období a umožňuje maximálne využitie externých zdrojov financovania (napr. fondy EÚ, Fond na podporu športu).

- **Zimný štadión Žilina:** Komplexná obnova zabezpečí dlhodobú prevádzku, zvýši energetickú efektívnosť a zlepši podmienky pre športovú verejnosť.
- **Mestská krytá plaváreň:** Revitalizácia a dostavba bazénov zvýši kapacitu areálu, zlepši kvalitu služieb a zabezpečí celoročnú prevádzku nového 25m bazéna. Komplexná obnova zabezpečí dlhodobú prevádzku budovy MKP s krytým 50m bazénom a zvýši energetickú efektívnosť prevádzky.
- **ŠH Karpatská:** Výstavba novej haly rozšíri možnosti pre športové kluby a verejnosť v oblasti halových športov, hokeja a krasokorčuľovania.
- **ŠH V. Javorku:** Navrhované úpravy prinesú ekologické a ekonomické úspory.
- **Mestské Tenisové Kurty:** Vybudovanie sociálneho zázemia a dlhodobý prenájom zefektívni prevádzku kurtov a preniesie časť nákladov na súkromný sektor.

3. Financovanie a spolufinancovanie

Financovanie je navrhované prostredníctvom kombinácie externých zdrojov (o ktorých sa bude rokovať samostatne) a vlastných zdrojov mesta, resp. SŠZ-ŽA. Spoluúčasť mesta na financovaní projektov z externých zdrojov bude zohľadňovať podmienky príslušných výziev, pričom sa ráta aj s možným znížením nákladov prostredníctvom verejného obstarávania.

Záver:

Navrhovaný plán predstavuje cestu, ako postupne, s efektívnym využitím externých zdrojov, riešiť naliehavý investičný dlh na mestských športoviskách. Predložený materiál je podkladom pre získanie podpory Mestského zastupiteľstva, ktorá je nevyhnutná pre ďalšie kroky a podanie žiadostí o financovanie.

MATERIÁL

A) Zimný štadión Žilina

- **Stav:** Štadión, uvedený do prevádzky v roku 1961, je v havarijnom stave a hrozí mu ukončenie prevádzky. Čiastočné riešenia už nie sú postačujúce, je potrebný komplexný prístup. Nová výstavba by si vyžadovala podstatne vyššie náklady a dlhší čas na realizáciu.
- **Investície:** Návrh zahŕňa etapy modernizácie strojovne chladenia, výmeny mantinelov, rekonštrukcie strešného plášt'a, zateplenia, výmeny okien, rekonštrukcie šatní, výmeny sedačiek, inštalácie FVE, výstavby skyboxov a ďalšie súčasti pre komplexnú modernizáciu. Súčasťou je aj prebiehajúca rekonštrukcia kanalizácie a parkoviska.
- **Financovanie:** Plánuje sa využiť pripravovaný „Program na obnovu budov“ z dielne MH SR. Predpokladaná spoluúčasť mesta by sa pohybovala v rozpätí 5-10 %.
- **Úspory:** Na základe priemerných úspor pri verejnom obstarávaní sa očakáva, že vysúťažená cena bude nižšia o 15 %. Energetické úspory sa odhadujú min. vo výške 50%.

B) Mestská krytá plaváreň

- **Stav:** Areál MKP si vyžaduje komplexnú revitalizáciu, vrátane dostavby. Aktuálny stav budovy je technicky a energeticky nevyhovujúci.
- **Investície:** Návrh zahŕňa zníženie hĺbky 50m bazéna, modernizáciu vzduchotechniky, zateplenie, statické zabezpečenie strechy, presklenú fasádu s FVE, FVE na streche budovy, prístavbu 25m krytého bazéna a modernizáciu kúpaliska.
- **Financovanie:** Očakáva sa využitie Plánu obnovy budov MH SR, Fondu na podporu športu a vlastných zdrojov mesta.

C) Športová hala Karpatská

- **Stav:** Projekt výstavby ŠH Karpatská je v štádiu modernizácie projektovej dokumentácie a má platné stavebné povolenie.
- **Investície:** Odhadovaná výška investícií predstavuje 30 000 000 € s DPH. : Očakáva sa využitie NFP z Fondu na podporu športu a vlastných zdrojov mesta.

D) ŠH V. Javorku

- **Stav:** Na hale je potrebná drobná investícia s ohľadom na šetrenie nákladov.
- **Investície:** Plánuje sa podtlakové zvedenie dažďovej vody pre technologické účely a obstaranie skladového kontajnera.

E) Mestské Tenisové Kurty

- **Stav:** Areál kurtov nemá vhodné sociálne zázemie.
- **Investície:** Navrhuje sa vybudovanie nového sociálneho zázemia a následný prenájom MTK, čím by sa znížilo finančné zaťaženie mesta.

Podrobný rozpis, stav a plán realizácie jednotlivých projektov:

A) Zimný štadión Žilina – výška investícií 14 555 818 € s DPH

Odhadovaná spoluúčasť na financovaní s fondov EU (napr. Fond obnovy budov - Plán obnovy a odolnosti zameraný na znižovanie energetickej náročnosti a zlepšenia kvality budov) max. 10%, t.j. 1 456 000 €.

Na základe priemerných úspor pri VO odhadujeme vysúťaženú cenu realizácie o 15% nižšiu, t.j. 12 373 000 € a spoluúčasť na financovaní max. 1 238 000 € pri 10% spolufinancovaní, resp. 619 000 € pri 5% spolufinancovaní. Plán realizácie po etapách (s ohľadom na hokej a kraso) v období máj – august/september 2026 – 2027.

V najbližších týždňoch, resp. mesiacoch očakávame zverejnenie „Programu na obnovu budov“ z dielne MH SR, ktoré by sme mohli použiť na financovanie modernizácie/rekonštrukcie ZŠ.

Postavenie nového moderného ZŠ odhadujeme na min. 35 000 000 € s DPH a dobu realizácie v našich podmienkach min. 5 rokov od rozhodnutia MZ.

1. Modernizácia strojovne chladenia a výmena mantinelov
 - PHZ 4 007 928 € s DPH,
 - Prebieha inžinierska činnosť (IČ), Projektové energetické hodnotenie pripravuje UNIZA,
 - Žiadosť „Stavebný zámer“ do 30.11.2025.
2. Modernizácia výmenníkovej stanice
 - PHZ 604 172 € s DPH,
 - Máme stavebné povolenie. Realizácia 2026 – 2027 z plánu obnovy budov.
 - V marci 2025 vysúťažená cena 397 937,14 € s DPH (Bytterm), priemer CP (5) 399 816 € s DPH.
3. Energetické úspory objektu – Hlavná hala (prestavba strešného plášťa – statické zabezpečenie konštrukcie strechy, zateplenie a príprava na FE)
 - PHZ 2 706 000 € s DPH,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie pripravuje UNIZA.
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.11.2025. Realizácia 2026 – 2027.
4. Energetické úspory objektu – Hlavná hala (zateplenie obvodového plášťa a výmena okien)
 - PHZ 2 398 500 € s DPH,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie pripravuje UNIZA,
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.11.2025. Realizácia 2026 – 2027.
5. Energetické úspory objektu – Tréningová hala (Výmena opláštenia, strešných konštrukcií a okien)
 - PHZ 2 275 500 € s DPH,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie pripravuje UNIZA,
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.11.2025. Realizácia 2026 – 2027.

6. Rekonštrukcia a modernizácia šatní 2. a 3. etapa
 - PHZ 274 290 € s DPH. Realizácia 2026 – 2027,
 - V marci 2025 vysúťažená cena 205 082 € s DPH (Hermstav) priemer CP (4) 253 347 s DPH.
7. Výmena sedačiek pre verejnosť na Hlavnej hale
 - CP (SEDASPORT) 996 104,12 € s DPH,
 - S rozšírením VIP sedadiel nad striedačkami, cca 50 miest a pridaním vstupu,
 - Vylepšenie prístupu pre divákov s dodržaním BOZP a PO,
 - Realizácia 2026 – 2027.
8. Fotovoltaická elektráreň na Hlavnej a Trénigovej hale
 - PHZ 389 274 € s DPH,
 - Inštalácia možná až po dokončení rekonštrukcie strešného plášťa na Hlavnej hale,
 - Nutné objednať IČ,
 - Realizácia 2026 – 2027.
9. Sky boxy na hlavnej hale
 - Odhad na základe realizácie na ZŠ Michalovce vo výške 307 500 € s DPH,
 - Nutné vypracovať PD a zabezpečiť IČ,
 - Vlastné zdroje/Fond športu. Realizácia 2027.
10. Rekonštrukcia jestvujúceho prestrešenia prístupu medzi Hlavnou a Tréningovou halou
 - Odhad 123 000 € s DPH, skvalitnenie prístupu pre kluby a verejnosť
 - Nutné vypracovať PD a zabezpečiť IČ.
 - Realizácia 2027.
11. Predohrev teplej pitnej vody prostredníctvom tepelného čerpadla s využitím odpadového tepla
 - PHZ 98 400 € s DPH,
 - PD dodá ESMŽ. Realizácia 2027.
12. Rekonštrukcia havarijného stavu kanalizácie, premiestnenie garáže rolby a úprava parkoviska
 - PHZ 301 350 € s DPH
 - Investícia prebieha – Z: ORPaI
 - Ukončenie cca 30.11.2025
13. Nadradený systém kontroly a riadenia technológie výmenníkovej stanice, vzduchotechniky a výroby a distribúcie chladu
 - PHZ 73 800 €,
 - PD dodá ESMŽ,
 - Po realizácii jednotlivých technologických celkov t.j. po rekonštrukcii výmenníkovej stanice, vzduchotechniky, distribúcie chladu a inštalácii FVE budú jednotlivé autonómne systémy stiahnuté do nadradeného systému, ktorý umožní ich monitorovanie, ovládanie, prestavovanie žiadaných veličín z diaľky a taktiež bude upozorňovať na poruchové stavy. Realizáciu navrhnuť na MZ do rozpočtu na r. 2027.

B) Mestská krytá plaváreň – celková výška investícií 29 897 974 € s DPH

1. Zníženie hĺbky krytého 50m bazéna
 - PHZ 3 272 791,42 € s DPH,
 - Nutné vykonať na základe statického posudku,
 - Úspora energií,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie pripraví UNIZA,
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.12.2025. Realizácia 2028 – 2029.
2. Modernizácia vzduchotechniky
 - PHZ 2 520 794,72 € s DPH,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie,
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.12.2025. Realizácia 2028 – 2029.
3. Energetické úspory objektu MKP – zateplenie obvodového plášťa a strechy, výmena okien
 - PHZ 2 426 433,35 € s DPH,
 - Prebieha IČ, Projektové energetické hodnotenie,
 - Žiadosť Stavebný zámer do 30.12.2025. Realizácia 2028 – 2029.
4. Statické zabezpečenie strechy na budove MKP
 - Odhad 369 000 € s DPH,
 - Nutné zabezpečiť PD a IČ, realizácia v r. 2027,
 - Žiadosť Stavebný zámer 2026. Realizácia 2028 – 2029.
5. Presklená fasáda s FV
 - PHZ 996 300 € s DPH,
 - PD odovzdaná,
 - Žiadosť Stavebný zámer podať v r. 2026. Realizácia 2027 – 2028.
6. Fotovoltaická elektrárňa na streche MKP
 - PHZ 309 394 € s DPH,
 - PD (ESMŽ) odovzdané, Nutné objednať IČ – vybavuje ESMŽ,
 - Žiadosť Stavebný zámer 2026. Realizácia 2028 – 2029.
7. Revitalizácia a dostavba krytej plavárne a letných kúpalísk,
1. etapa: prístavba 25m krytého bazéna
 - Plánovaná realizácia 2026 -2027, resp. 2027 – 2028,
 - PHZ 10 163 260 € s DPH,
 - Vybavuje ORPaI. PD odovzdané, prebieha IČ,
 - Realizácia 2026 – 2028. Financovanie FŠ, vlastné zdroje min. 30%
8. Revitalizácia a dostavba krytej plavárne a letných kúpalísk,
2. etapa: Modernizácia kúpaliska
 - Odhad 9 840 000 € s DPH,
 - Nutné zabezpečiť PD a IČ, realizácia v r. 2026,
 - Žiadosť Stavebný zámer 2027,
 - Realizácia 2029 - 2030
 - Financovanie z FŠ/mesto

C) Športová hala Karpatská – celková výška investícií 30 000 000 € s DPH

- Prebieha modernizácia PD - Z: ORPaI,
- Stavebné povolenie máme,
- Realizácia 2027 – 2030.

D) ŠH V. Javorku – celková výška investícií 55 000 € s DPH

- Podtlakové zvedenie dažďovej vody zo strechy do čistiacej nádrže. Využitie ako technologická voda na splachovanie toaliet a na zavlažovanie.
- Odhad 50 000 € s DPH. Financovanie zo zdrojov mesto/SŠZ-ŽA, s.r.o.
- Realizácia júl – august 2026.

E) Mestské Tenisové Kurty – celková výška investícií 120 000 € s DPH

- Vybudovanie sociálneho zázemia (šatne, sprchy, toalety, sklad náradia a miestnosť pre obsluhu),
- Odhad cca 120 000 € s DPH,
- Navrhujeme dať do dlhodobého prenájmu (na 15 r.) s podmienkou vybudovania soc. zázemia.

Na rok 2026 je potrebné počítať so spolufinancovaním projektov s EU vo výške 5-10% a spolufinancovaním projektov s FŠ vo výške min. 30%.

Ak bude investorom Mesto Žilina a nie SŠZ-ŽA, s.r.o., tak si musí mesto odkúpiť PD od SŠZ-ŽA, s.r.o.