

Stavebno-technický a ekonomický rozbor výstavby Chaty KST na Skalke

Majetková komisia KST (MaK KST) sa na svojom zasadnutí 3.10.2013 v Martine zaoberala aj rekapituláciou doterajších vykonaných stavebných prác, zhodnotením stavu projektovej dokumentácie, územnosprávnych a stavebných konaní v rámci stavby **Chaty Klubu slovenských turistov** na Skalke a navrhla ďalší postup v rámci projektu KST a TURSERVIS KST s.r.o.

História projektu

Klub slovenských turistov v roku 2007 zakúpil za časť peňazí, získaných za predaj objektov v Športkempe KST v Tatranskej Lomnici, nasledovné nehnuteľnosť, evidované v katastri nehnuteľností KÚ v Banskej Bystrici, Správy katastra Žiar nad Hronom v katastrálnom území Kremnica na LV č. 2784 ako parcela C KN č. 3282/8 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 700 m² v podiele 1/1 a na LV č. 2765 ako parcely C KN č. 3282/15 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 640 m², C KN č. 3282/17 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 38 m², C KN č. 3282/19 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 36 m² v podiele 2/20. Kúpna cena bola 3 900 000 Sk.

X. VZ KST v roku 2008 schválilo investičný zámer výstavby Chaty Klubu slovenských turistov na Skalke s tým, že investorom bude TURSERVIS KST s.r.o. na základe zmluvy s KST, jej 100 % spoločníkom.

Dňa 3.6.2008 uzavrel TURSERVIS KST s.r.o. spolu s vlastníkmi ostatných parciel v lokalite zmluvu o výstavbe účelovej komunikácie a inžinierskych sietí s firmou ADLER, spol. s r. o..

KST poskytol s.r.o. TURSERVIS KST s.r.o. pôžičku na hradenie podielových nákladov výstavby. V zmysle zmluvy TURSERVIS KST s.r.o. uhradila zálohové platby firme ADLER, spol. s r.o., ktorá stavbu účelovej komunikácie a inžinierskych sietí ukončila v roku 2011. Firma po konečnom vyúčtovaní nákladov na stavbu vrátila zo zaplatených záloh v celkovej výške 45 319,39 EUR spoločnosti TURSERVIS KST 9 404,62 EUR.

Súčasný stav

Na pozemok vo vlastníctve KST sú privedené inžinierske siete: vodovodná prípojka, kanalizácia, elektrický prívodný kábel. K pozemku je vybudovaná cestná komunikácia s pevným asfaltovým povrchom.

Platnosť územného rozhodnutia z 24.11.2011 bola predĺžená rozhodnutím z 3.5.2013 o ďalšie dva roky.

Základné údaje o projektovanej stavbe

V súlade s územným plánom vypracoval ateliér architektúry ELEMENT v Bratislave pod vedením Ing. arch. Vladimíra Galandu, autorizovaného architekta, podkladový projekt a projektovú dokumentáciu pre územné konanie, ktorá bola akceptovaná vyššie uvedeným územným rozhodnutím.

Stavbu tvorí jeden objekt s celkovou kapacitou 36 lôžok, spoločných priestorov a technického zázemia. Objekt chaty má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovia s ubytovacou funkciou. P.P. Zastrešený je sedlovou strechou, so sklonom 30°. Zastavaná plocha 1.N.P. je 248,68 m². Súčasťou stavby sú aj parkoviská pre 16 osobných vozidiel a terénne úpravy.

Chata bude využívaná celoročne pre členov KST, ako aj širokej verejnosti. Bude poskytovať ubytovanie pre 34 osôb v 12 dvojposteľových izbách a štyroch apartmánoch, z toho jeden pre telesne postihnutých. Pre dvojčlenný personál je určený dvojizbový služobný byt.

I.P.P. obsahuje pomocné prevádzky penziónu, sú tu umiestnené skladovacie priestory, lyžiareň, technická miestnosť s tromi bojlermi na TÚV a údržbárska dielňa. Nadzemná časť I.P.P. je riešená ako prekrytá terasa, využiteľná na odpočinkové sedenie a v zimných mesiacoch tu môžu parkovať tri osobné vozy.

Na I.N.P. je ťažisko vo spoločenskej viacúčelovej miestnosti, ktorá bude slúžiť ako spoločenská miestnosť návštevníkov, zasadacia miestnosť Klubu slov. turistov, ako výstavná sála expozície turistiky a pod. V nej sa nachádza barový pult s nadväzujúcim zázemím príručného skladu. Pri sklade sa nachádza služobný byt. Na halu pri vstupe, cez zádverie, nadväzuje recepcia, apartmán pre telesne postihnutých, WC mužov a žien a schodisko.

II:N.P. obsahuje dva apartmány 2+1 a 6 dvojlôžkových izieb. Chodba bude obsahovať plošné exponáty s tematikou histórie turistiky.

III.N.P. má 6 dvojposteľových izieb s príslušenstvom, spoločnú kuchynku, sklad lôžkovín a univerzálnu miestnosť, slúžiacu ako fitness, expozícia turistiky, prípadne pre stolný tenis.

Automobilový prízjazd na pozemok je riešený priamo z účelovej komunikácie, popri ktorej sú umiestnené parkovacie miesta pre návštevníkov v počte izieb, resp. apartmánov, t.j. 16 miest.

Ekonomické hodnotenie stavby Chaty KST na Skalke a návrh ďalšieho postupu.

Predpokladané náklady na stavbu chaty boli v čase projektovania 25 miliónov Sk vrátane DPH, (t.j. cca 829 848 EUR). Počítalo sa s tým, že na výstavbu sa použijú aj prostriedky, získané za odpredaj objektov KST v Kokave – Háji a v Bardejove. Ich celková hodnota podľa znaleckých posudkov bola spolu 15,5 milióna Sk. Zostávajúce investičné prostriedky sa mali zabezpečiť z grantov EÚ, ktoré vypisujú jednotlivé ministerstvá SR.

Podmienkou pre ich získanie je platné stavebné rozhodnutie. Možnosti získania dotácie z Európskej únie stále sú, napr. v Čechách 60 % nákladov na výstavbu penziónov hradí EÚ (11,5 mil. EUR ročne). Aj u nás sa v súčasnosti stavajú hotely a rekreačné zariadenia s výrazným podielom z peňazí EÚ.

V predchádzajúcich rokoch KST odpredalo chatky v lokalite Kokava – Háj (vo vlastníctve KST je ešte hlavný objekt) a Dom turistiky v Bardejove. Nehnutelnosti sa však predali za výrazne nižšie ceny než boli ceny stanovené znaleckými posudkami a získané prostriedky sa z väčšej časti použili na dokončenie rekonštrukcie Chaty pod Rysmi, ktorej náklady cca o 20 % prevýšili predpokladané náklady na rekonštrukciu. Z tohto dôvodu sa pri realizácii stavby treba orientovať predovšetkým na dotácie z grantov EÚ a projektov cezhraničnej spolupráce.. Ďalšou možnosťou je riešenie cestou spoluinvestovania.

Návratnosť investičných prostriedkov možno predpokladať nasledovne:

V súčasnosti je potrebné uvažovať s vyššími investičnými prostriedkami než boli v čase vyhotovenia základného projektu stavby.

Predpokladaný nárast: z 829 848 EUR na cca 1 000 000 EUR.

Kalkulácia – odhad:

1. V prípade priameho prevádzkovania objektu Klubom slovenských turistov

36 (lôžok) x 15 EUR (za noc) x 365 (dní) x 0,60 (obložnosť lôžok) = 118 260 EUR

Po odrátaní platu chatára (1300 EUR/mes.), upratovačky (800) a chyžnej (800) = 37 200 /rok a kúrenia, dodávok vody, stočného, odvozu odpadu a réžie (poistenie, daň z nehnuteľnosti, revízie zariadení, atď.) = cca 22 000 EUR/rok je predpokladaný ročný zisk:

118 260 – 37 200 – 22 000 = 59 060 EUR

2. V prípade prenájmu:

Z celkovej úžitkovej plochy objektu 822,36 m² je plocha ubytovacích jednotiek 351,63 m². Pri obvyklej trhovej cene nájmu 75 EUR/ m²/rok za obytnú časť a 35 EUR/ m²/rok za ostatné plochy, vychádza celkový ročný príjem z nájmu:

351,63 x 75 + 470,73 x 35 = 47 555 EUR

V oboch prípadoch možno predpokladať aj pri 40 % spolufinancovaní návratnosť vložených finančných prostriedkov do 10 rokov.

Poloha stavby

Lokalita je v horskom prostredí, dostupná individuálnou cestnou dopravou (auto, moto, cyklo) až na pozemok KST (na rozdiel od vysokohorských tatranských chat vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve KST, ktoré sú dostupné len po relatívne náročnom pešom výstupe). Cez víkendy a sviatky mesto Kremnica zabezpečuje autobusovú dopravu.

Chata môže teda byť určitým centrom stretávania sa radových členov KST. Vhodné podmienky by ponúkala aj na konanie školení, kurzov či zasadnutí zložiek KST, lebo umožňuje celoročné využívanie s výbornými podmienkami pre takmer všetky presunové prostriedky (okrem vodnej turistiky).

Dobre udržiavaná sieť turistických chodníkov umožňuje zaujímavé pešie túry po hrebeňoch a dolinách Kremnických vrchov s krásnymi výhľadmi a možnosťou návštevy priláhlých banských miest s bohatou históriou a zaujímavými stavebnými pamiatkami, múzeami, galériami, kultúrnymi inštitúciami.

Priaznivcom lyžiarskej turistiky je k dispozícii okolo 50 km udržiavaných bežeckých trás, s možnosťou lyžovania aj vo večerných hodinách na 1800 m osvetlenom okruhu, ktorý má asfaltový podklad a v lete ju využívajú lyžiari na kolieskových lyžiach a in - line korčuliari.

Pri dobrých snehových podmienkach je možné zo Skalky prejsť na bežkách až na kremnické námestie, v minulosti aj niektoré ročníky Bielej stopy SNP končili až v Banskej Bystrici.

Zjazdári majú na výber viac možností od jednoduchých až po náročné zjazdovky. Cca 4 roky je v prevádzke zjazdovka so sedačkovou lanovkou, ktorá je v blízkom susedstve (3. parcela) od pozemku KST. K dispozícii v stredisku Skalka je aj niekoľko ďalších vlekov a zjazdoviek. Blízko je aj do ďalšieho lyžiarskeho centra Krahule.

Po lyžovaní je možné využiť Relax centrum s wellness bazénom, saunami, fitness centrom, bowlingom a viacúčelovou halou, určenou predovšetkým na loptové hry. K dispozícii sú aj vonkajšie ihriská pre letné športy, tenisové a volejbalové kurty.

V Chate KST bude inštalovaná stála expozícia z histórie organizovanej turistiky na Slovensku, výstavné priestory sú zahrnuté do projektu stavby. Táto skutočnosť môže byť nápomocná pri získavaní dotácie z grantov.

Návrh

V súčasnosti sú trhové ceny nehnuteľností na Slovensku veľmi nízke z hľadiska dlhodobého priemeru a vývojových trendov. Z tohto dôvodu MK KST v súčasnosti neodporúča odpredaj nehnuteľností na Skalke. Podobný názor zastáva aj podpredseda KST pre ekonomiku a marketing Ing. E. Fábryová, ako sa vyjadrila na zasadnutí MK KST. Tieto nehnuteľnosti nevyžadujú udržovacie investície a sú lukratívnym majetkom KST s dobrou perspektívou do budúcnosti.

Pre stavbu Chata KST na Skalke je platné územné rozhodnutie (platnosť do apríla 2015). MaK KST navrhuje dať čo najskôr vypracovať projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie (predpokladaná cena cca 24 000 EUR) a začať stavebné konanie.

Po získaní stavebného rozhodnutia intenzívne usilovať o získanie prostriedkov z grantov EÚ. Šance na ich získanie výrazne zvyšuje skutočnosť, že v projekte je zahrnutá časť na stálu expozíciu História organizovanej turistiky na Slovensku ako aj špeciálna obytná bunka pre hendikepovaných turistov s bezbariérovým prístupom. Zvyšnú časť, ktorú musí v prípade grantov z EÚ investovať samotný investor, sa pohybuje od 5 do 40 % podľa podmienok projektu. Možnosťou je využitie viaczdrojového financovania (napr. projekty cezhraničnej spolupráce, peniaze z nadácií, atď.) Možné je použiť zostávajúce prostriedky z už predaných nehnuteľností KST, z chystaného predaja hlavného objektu v Kokave - Háji a z časti nájomného z tatranských chát. Zvážiť možnosť získania spoluinvestora.

Po získaní stavebného rozhodnutia sa vytvorí patričný časový priestor na riešenie zdroja investičných prostriedkov, resp. sa výrazne zvýši hodnota nehnuteľností pre prípadný predaj.

Ing. Miroslav Herchl,
predseda MaK KST