



Štúdia uskutočniteľnosti

Mestský súd Bratislava III

Mestský súd Bratislava IV

Verzia 1.1 | december 2022



Dátum: **7. december 2022**

Vypracoval: Analytické centrum MS SR, Odbor posudzovania investícií

Verzia: 1.1



OBSAH

ZOZNAM SKRATIEK	4
MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE	5
1. PREDSTAVENIE ZÁMERU A CIELE PROJEKTU	10
1.1 REFORMA SÚDNEJ MAPY	10
1.1.1 <i>Presun agend – špecializácia sudcov</i>	11
1.2 ORGANIZÁCIA SÚDOV V BRATISLAVE – MESTSKÉ SÚDY	11
1.2.1 <i>Implementácia súdnej mapy - Bratislava</i>	12
1.3 NAVIAZANIE NA STRATEGICKÉ CIELE MS SR	13
2. VÝCHODISKÁ	15
2.1 OPIS EXISTUJÚCEHO STAVU	15
3. ANALÝZA PONUKY A DOPYTU	17
3.1 ZADANIE ANALÝZY	17
3.2 VÝSTUPY ANALÝZ	18
4. GENEROVANIE POTENCIÁLNYCH RIEŠENÍ	22
4.1 NULOVÝ VARIANT	22
4.2 VARIANTNÉ RIEŠENIA	22
5. FINANČNÁ A EKONOMICKÁ ANALÝZA	28
5.1 NÁKLADY A PRÍNOSY	28
5.2 PREPOČTY NÁKLADOV A PRÍNOSOV	28
5.3 RIZIKÁ A NEISTOTY	30
6. ODPORÚČANÉ RIEŠENIE	31
7. HARMONOGRAM PROJEKTU	32
8. VÝBER VHODNEJ BUDOVY	32
9. PRÍLOHY	33
9.1 ROZPOČET POO	33
9.2 MODELOVÁ BUDOVA SÚDU	34
9.3 HARMONOGRAM	34
9.4 POSÚDENIE VÝBERU BUDOVY	34
9.5 CBA	34



Štúdie uskutočniteľnosti sa spracovávajú pre investičné projekty v zmysle § 19a zákona č. 523/2004 o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 174/2019 Z. z. o podmienkach vypracovania štúdie uskutočniteľnosti investície a štúdie uskutočniteľnosti koncesie.

Vzhľadom na celkové náklady projektu je táto štúdia uskutočniteľnosti vypracovávaná v zmysle § 19a zákona č. 523/2004 a v zmysle nariadenia vlády č. 174/2019¹. Štúdia uskutočniteľnosti slúži na overenie dosiahnutia finančnej a ekonomickej efektívnosti investície, dosiahnutia stanovených cieľov a hľadá alternatívu s najlepšou hodnotou za peniaze.

V súlade s dokumentom Ministerstva financií SR Metodika na prípravu a hodnotenie investičných projektov sa vypracuje vždy aspoň jedna verzia štúdie uskutočniteľnosti a podľa potrieb sa následne aktualizuje. Investor v zmysle dokumentu Ministerstva financií SR Metodika na prípravu a hodnotenie investičných projektov vypracuje štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá má strategický rozmer a neobsahuje konkrétne a finálne technické riešenia. Štúdia uskutočniteľnosti sa sústreďuje na detailné definovanie cieľov, problémov a alternatívnych riešení. Štúdiu uskutočniteľnosti je potrebné dopracovať a aktualizovať, ak zo stavebného konania alebo obstarávania kapitálového statku vyplynú zásadné zmeny pre realizovanú investíciu oproti vybranej alternatíve analyzovanej v rámci štúdie uskutočniteľnosti.

Pri spracovaní tejto štúdie bolo postupované podľa Rámca na hodnotenie verejných investičných projektov v SR Útvary hodnoty za peniaze Ministerstva financií SR.²

¹ <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2019/174/>

² <https://www.mfsr.sk/files/archiv/uhp/3370/76/03metodikaCBA-v10.pdf>



ZOZNAM SKRATIEK

MS SR	Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky
SM	Súdna mapa
MsS BA	Mestský súd Bratislava
OS	Okresný súd
SpS	Správny súd
CAPEX	Capital Expenditure / Kapitálový výdavok
OPEX	Operating Expense / Bežný výdavok
NBV	Net Book Value / Zostatková hodnota
NPV	Net Present Value / Čistá súčasná hodnota
CBA	Cost-Benefit Analysis / Analýza nákladov a prínosov
POO	Plán obnovy a odolnosti



MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE

Dôvera obyvateľov v súdnicstvo je na Slovensku v porovnaní s ostatnými krajinami EÚ dlhodobo na nízkej úrovni. Prispieva k tomu aj verejnosťou vnímaná miera korupcie, ktorú potvrdzujú postupné odhalenia orgánov činných v trestnom konaní.

Vláda sa v roku 2020 zaviazala zmeniť Slovensko na „skutočne právny štát“ schopný zaistiť rovnosť pred zákonom a ochranu práv. Dôležitou súčasťou konkrétnej snahy splniť tento záväzok je reforma súdnej mapy. Cieľom reformy je zvýšiť dôveryhodnosť súdnicstva, jeho výkon a kvalitu, a zároveň zabezpečiť pre sudcov a zamestnancov súdov lepšie podmienky na prácu a rozhodovanie.

Reforma súdnej mapy sa zameriava na zefektívnenie systému súdov prostredníctvom zväčšenia súdnych obvodov, čím sa vytvorí priestor na špecializáciu sudcov v hlavných agendách. Vďaka tomu môžu mať občania rýchlejšie, kvalitnejšie aj zrozumiteľnejšie súdne rozhodnutia.

Výsledkom reformy súdnej mapy v schválenej podobe je i vznik mestských súdov v Bratislave, pre ktoré je nevyhnutné zabezpečiť moderné a zeleným štandardom vyhovujúce priestory.

Hlavným cieľom tohto dokumentu „Štúdia uskutočniteľnosti pre Mestský súd Bratislava III a pre Mestský súd Bratislava IV“ popisujúceho investíciu, ktorá bude realizovaná v období 2023 – 2025 v rámci Plánu obnovy a odolnosti, je posúdiť optimálne umiestnenie mestských súdov v Bratislave.

Zadávatel' vypracovania štúdie (investor)

Zadávatelom projektu je Ministerstvo spravodlivosti SR („ministerstvo“) ako správca majetku štátu, ktorý je predmetom projektu.

Partneri a spolupracujúce subjekty

Útvár hodnoty za peniaze Ministerstva financií SR vystupuje ako orgán zodpovedný za posudzovanie investičných projektov.

V rámci prípravy štúdie prebiehala komunikácia s realitno-poradenskými spoločnosťami, orgánmi verejnej správy ako i so zástupcami súdov.

Typ investície

Organizácia mestských súdov v hlavnom meste SR, a to predovšetkým umiestnenie sudcov a personálu pre MsS BA III a MsS BA IV. Investícia spočíva v kúpe budovy pre MsS BA III a MsS BA IV.

Spoločensko-ekonomický kontext

Zriadenie mestských súdov v Bratislave má výrazným spôsobom prispieť k dosiahnutiu špecializácie a rovnomerného zaťaženia sudcov na území hlavného mesta, k zefektívneniu súdneho konania a zabezpečeniu prístupu občana k spravodlivému rozhodnutiu v primeranom čase.



Výkon súdnictva na prvom stupni bude v hlavnom meste sústredený na štyroch špecializovaných mestských súdoch. Súčasné budovy okresných súdov sú pritom nevyhovujúce. Štát preto potrebuje pre tento účel vyriešiť umiestnenie mestských súdov v Bratislave. Zámer na reorganizáciu bratislavských okresných súdov predstavila ešte exministerka Lucia Žitňanská a exministerka Mária Kolíková, v súčasnosti v danej myšlienke pokračuje súčasný minister spravodlivosti Viliam Karas.

Analýza rezortu MS SR poukazuje na nemožnosť uspokojiť potreby novovznikajúcich mestských súdov existujúcimi priestormi. Sídлом trestnej agendy má byť v budúcnosti Justičný palác, sídlom rodinnoprávnej agendy má byť budova Okresného súdu Bratislava II na Drieňovej ulici. Pre ostatné agendy bude štát potrebovať viac ako 15 000 štvorcových metrov plochy pri plánovanom počte 113 sudcov a 390 súdnych zamestnancov.

Do súčasných budov piatich okresných súdov by sa nevošli jednotlivé štyri špecializované mestské súdy, a to pre prílišnú kapacitnú náročnosť občianskoprávnej agendy. Tá by vyžadovala rozdelenie aspoň do troch budov. Navyše, investície do existujúcich budov, ktoré boli dlhodobo udržiavané tak, aby bola zabezpečená len ich nevyhnutná úroveň prevádzkyschopnosti, sú neekonomické v porovnaní s dlhodobým prenájmom alebo kúpou novej budovy.

Prieskum ministerstva ukázal, že v súčasnosti je v rámci Bratislavy historicky najvyššie percento nevyužitých voľných kancelárskych priestorov. Akceptovateľným riešením je zámena budov, prenájom novej budovy alebo kúpa existujúcej budovy.

Model štyroch mestských súdov by mal byť odolnejší voči súčasnej vysokej fluktuácii sudcov a zamestnancov súdov a mal by umožniť špecializáciu sudcov. Pri vhodnom umiestnení mestského, respektíve mestských súdov možno očakávať aj úsporu spojenú s ich prevádzkou.

Cieľ projektu

Cieľom projektu je zabezpečenie priestorových podmienok pre činnosť štyroch špecializovaných mestských súdov Bratislava I - IV a Správneho súdu Bratislava, ktorých vznik zakladá nová právna úprava v rámci reformy súdnej mapy.

Pri variantných riešeniach sa zohľadňujú nasledujúce východiskové kritériá :

- Mestské súdy v BA a SpS BA musia byť umiestnené do budov pripravených na riadny výkon súdnictva podľa agend najneskôr do 31. mája 2023. Mestské súdy v BA a SpS BA začnú vykonávať svoju činnosť podľa platnej právnej úpravy od 1. júna 2023.
- Zámerom je maximálne možné využitie existujúcich budov súčasných okresných súdov po zvážení personálnych potrieb súdov, kapacitných možností budov a stavu budov.
- Z dôvodu vybudovaného zázemia pre potreby trestného konania bude MsS BA I umiestnený v budove Justičného paláca spolu s Krajským súdom BA.
- Vzhľadom na nevhodné kapacitné možnosti súčasných budov okresných súdov, do ktorých nie je možné umiestniť MsS BA IV, je zámerom MS SR obstaráť novú budovu



pre MsS BA IV, v ktorej by sa umiestnil aj MsS BA III. Pre občianskoprávnu a obchodnoprávnu agendu sa predpokladá jej umiestnenie v jednej spoločnej budove súdu z dôvodu pripravovaných hmotnoprávných zmien, v rámci ktorých sa obchodné právo hmotné stane integrálnou súčasťou civilného práva.

Ostatné budovy možno riešiť v rámci variantných riešení, rešpektujúc výber najhospodárnejšieho riešenia.

Súčasný stav

Jednotlivé Okresné sudy v Bratislave sídlia v súčasnosti vo viacerých budovách, ktoré sú v správe súdov, jedna budova je v nájme.

OS BA I sídli v budove Krajského súdu (Justičný palác). Plánuje sa sem umiestniť MsS BA I (Trestná agenda).

OS BA I má prenajaté priestory na Medenej 22 pre pracovisko Obchodného registra. Predpokladá sa nepredĺženie nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu, zamestnanci sa v rámci reformy presunú do budov MsS v Bratislave podľa príslušnej agendy.

OS BA I má v správe historickú budovu na Lazaretskej 3, ktorá sa dlhodobo nevyužíva, budova je v dezolátnom a nepoužiteľnom stave, vyžaduje komplexnú rekonštrukciu, ktorá nie je efektívnym riešením pre rezort súdnictva. Budovu plánuje MS SR ponúknuť bezodplatne orgánom štátnej správy a samosprávy.

OS BA II sídli v bratislavskej časti Ružinov – možnosť využitia budovy pre MsS BA II (Rodinnoprávna agenda).

OS BA III – sídli v bratislavskej časti Nové Mesto – možnosť využitia budovy pre SpS BA.

OS BA IV – sídli v bratislavskej časti Dúbravka – plánuje sa vyhlásiť za prebytočný majetok vzhľadom k tomu, že budova nie je vhodná pre umiestnenie MsS BA III ani MsS BA IV.

OS BA V – sídli v bratislavskej časti Petržalka – plánuje sa vyhlásiť za prebytočný majetok vzhľadom k tomu, že budova nie je vhodná pre umiestnenie MsS BA III a súčasne ani pre MsS BA IV.

Variety riešenia investície

Na účely tejto štúdie uskutočniteľnosti bolo rozpracovaných 11 variantných riešení, a to vzhľadom na potreby fungovania mestských súdov v Bratislave vnímaných investorom.

Alt 1a, 2a, 3a, 4a predstavujú kúpu budovy vrátane fitout, ktorý je zahrnutý v kúpno-predajnej cene predmetnej budovy. Predpoklad rekonštrukcií budov súdov je za plného chodu súdu.

Alt 1b, 2b, 3b, 3c predstavujú krátkodobý nájom na 6 mesiacov už upraveného priestoru (nájom, prevádzka a fitout započítaný do ceny nájmu) s následnou kúpou.

Alt 3a analyzuje kúpu jednej budovy pre MsS BA III a MsS BA IV.

Alt4 analyzuje výstavbu novej budovy súdu pre všetky MsS a SpS v Bratislave.



Alt5 predstavuje dlhodobý nájom, avšak POO rozpočet je viazaný výlučne na vlastníctvo štátu.

Jednotlivé variantné riešenia sa líšia investičnými výdavkami na obstaranie/rekonštrukciu, prevádzkové výdavky. Prevádzkové výdavky sa diferencujú najmä vo vzťahu k spotrebe energií, bežnej údržbe.

Variantné riešenia sú navrhované v kontexte, že vlastníkom investícií je štát a rezort MS SR je správcov majetku, pričom daná investícia môže slúžiť len na výkon súdnictva.

Riziká

Hlavným rizikom je časové riziko z dôvodu, že celý projekt je prioritne financovaný z POO, ktorý je striktno časovo ohraničený do konca finančného roka 2024. MS SR v rámci revízií POO požiadalo o posun míľníka „K15- Reforma justície - Investícia 1: Reforma súdnej mapy - reorganizácia súdov - Výstavba/obstaranie nových budov“ a „Reforma justície - Investícia 1: Reforma súdnej mapy - reorganizácia súdov - Rekonštrukcie budov“ do konca roka 2025.

Zhrnutie posudzovaných alternatív

V tabuľke nižšie je uvedené porovnanie variantných riešení posudzovaných alternatív. Investičné výdavky zahŕňajú prvotné kapitálové výdavky na rekonštrukciu objektu alebo obstaranie budovy. Prevádzkové výdavky priamoúmerne diferencujú podľa podlahovej plochy medzi jednotlivými variantnými riešeniami, to znamená so zvyšujúcim objemom budovy rastú aj prevádzkové náklady. Zostatková hodnota sa priamoúmerne mení v závislosti od investičných nákladov.

TAB. 1 Porovnanie posudzovacích alternatív

Variantné riešenie v mil. EUR	Alt0	Alt0a	Alt1a	Alt1b	Alt2a	Alt2b	Alt3a	Alt3b	Alt3c	Alt3d	Alt4
OPEX - TOTAL	-48,75	-42,95	-30,41	-45,34	-33,74	-48,67	-26,84	-36,49	-27,35	-28,60	-25,97
OPEX - Prevádzkové náklady	-24,02	-18,22	-30,41	-30,08	-33,74	-33,41	-26,84	-26,62	-26,84	-26,75	-24,11
OPEX - Nájom	-24,73	-24,73		-1,91		-1,91		-1,37	-0,52	-1,85	-1,85
OPEX - FIT OUT				-13,35		-13,35		-8,50			
CAPEX - TOTAL	0,00	-52,65	-80,13	-68,86	-84,71	-73,44	-63,71	-55,21	-63,71	-63,71	-55,56
CAPEX - rekonštrukcia	0,00	-52,65	-2,13	-2,13	-6,71	-6,71	-12,71	-12,71	-12,71	-12,71	0,00
CAPEX - kúpa /výstavba	0,00	0,00	-78,00	-66,74	-78,00	-66,74	-51,00	-42,50	-51,00	-51,00	-55,56
PRÍNOS - TOTAL	1,73	18,57	50,73	46,97	52,44	48,68	45,76	42,93	45,76	43,90	41,40
PRÍNOS - Nájom			24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	22,87	22,87
PRÍNOS - NBV	1,73	18,57	26,00	22,25	27,71	23,96	21,03	18,20	21,03	21,03	18,52
NPV	-23,76	-67,26	-74,44	-78,74	-80,09	-84,39	-57,78	-59,48	-58,28	-61,12	-52,70
Podlahová plocha v m ²	33 254	33 254	28 842	28 842	33 462	33 462	29 822	29 822	29 822	29 822	24 109
Životnosť projektu	N/A	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov
Súlad s cieľmi/stratégiou (áno/nie/čiastočne)	N/A	nie	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Variantné riešenie Alt05 neuvádzame z dôvodu, že nie je v súlade s cieľmi/stratégiou rezortu.

Údaje sa uvádzajú kumulatívne za sledované referenčné obdobie 40 rokov.

Z vyhodnotenia variantov sú zrejme nasledujúce závery:

- Údaje sa uvádzajú kumulatívne za sledované referenčné obdobie 40 rokov.
- Projekt v žiadnom variante nie je ekonomicky výnosný.
- Čistá súčasná hodnota projektu je v každom variante záporná, čo je dôsledkom skutočnosti, že počas životnosti projektu celkové kapitálové a prevádzkové náklady



prevyšujú príjmy. Vysoká záporná hodnota NPV je spôsobená tým, že model na výdavkovej strane berie do úvahy príslušné vstupné kapitálové výdavky súvisiacich s údržbou a obnovou budov súdov alebo ich obstaraním, no na príjmovej strane okrem zostatkovej hodnoty budov, nie je možné nič zobrazit', vzhľadom na charakter rezortu MS SR.

Odporúčaným riešením priestorovej organizácie súdov v Bratislave je umiestnenie trestnej agendy (MsS BA I) v Justičnom paláci v budove OS BA I, rodinnoprávnej agendy (MsS BA II) v budove OS BA II, obchodnej a civilnej agendy (MsS III a MsS IV) v samostatnej spoločnej budove (obstaranie budovy).

Pre SpS BA sa odporúča presun do zostávajúcich budov bratislavských súdov (OS BA III s rekonštrukciou za chodu súdu), alebo dočasný nájom priestorov najneskôr do 4Q 2025, kým sa nezrekonštruje budova niektorého súčasného súdu, kam sa potom SpS BA premiestni. Rekonštrukcia v budovách OS I, OS II sa bude realizovať za plného chodu súdu. Pri tomto riešení sa jedna alebo dve budovy súčasných súdov stávajú prebytočným majetkom (OS BA IV a OS BA III alebo OS BA V).

Toto riešenie je obmedzené kapacitnými možnosťami aktuálnych budov bratislavských súdov a zohľadňuje ich maximálne možné využitie.

Z vyššie uvedených dôvodov v odporúčanom riešení obstarávame budovu pre obchodnú a civilnú agendu (MsS BA III a MsS BA IV), kde nie je potrebný nájom budov pre MsS v Bratislave a nevyvoláva žiadne nároky na ŠR (nájom).

Alternatívne bude potrebný dočasný nájom priestorov pre SpS BA.



1. PREDSTAVENIE ZÁMERU A CIELE PROJEKTU

1.1 REFORMA SÚDNEJ MAPY

Reforma súdnej mapy je jedným z nástrojov na dosiahnutie efektívne fungujúcej justície, pretože vytvára vhodné podmienky pre špecializáciu sudcov, ako na úrovni okresných súdov, tak aj na úrovni krajských súdov. Špecializácia sa predpokladá pre trestnú, civilnú, rodinnú a obchodnú agendu na všeobecných súdoch a pre správnu agendu v samostatnom správnom súdnictve.

Cielom reformy súdnej mapy je zvýšiť dôveryhodnosť súdnictva, jeho výkon a kvalitu, a zároveň zabezpečiť pre sudcov a zamestnancov súdov lepšie podmienky na prácu a rozhodovanie.

Reforma súdnej mapy je v súlade s Programovým vyhlásením vlády Slovenskej republiky na roky 2021-2024 a zároveň implementačným opatrením komponentu č. 15 Plánu obnovy a odolnosti Slovenskej republiky.

Na základe zákona č. 150/2022 Z. z. z 27. apríla 2022 o zmene a doplnení niektorých zákonov³ v súvislosti s novými sídlami a obvody súdov⁸ k 1.6.2023 vznikne **päť mestských súdov na území SR**.

Ciele súdnej mapy:

Špecializácia sudcov – Zväčšenie súdnych obvodov umožňuje sudcom, aby sa špecializovali na jednu hlavnú agendu, ktorej sa chcú venovať. Vďaka zmene súdnej mapy sa sudcovia môžu špecializovať na **civilnú, obchodnú, trestnú, rodinnú a správnu agendu**. Špecializovaný sudca sa ľahšie orientuje vo svojej oblasti, čo predpokladá aj kvalitnejšie rozhodnutie.

Rýchlejšie konania – Neskorá spravodlivosť nie je spravodlivosť. Ak rozhodnutie neprichádza v primeranom čase, ťažko hovoriť o spravodlivosti. Súdny problém vybaviť v reálnom čase došlý počet jednoduchších a rutinných vecí. Skutočným problémom sú zložitejšie veci, ktorých vybavenie trvá neprimerane dlhý čas. Občania a podnikatelia to vnímajú ako nízku vymožitelnosť práva. A práve špecializácia sudcov umožní **rýchlejšie skončenie zložitejších vecí**.

Primeraná dostupnosť – prístup k spravodlivosti nie je daný kilometrami cesty na súd, ale rýchlosťou a kvalitou rozhodovania. Ide o napĺňanie práva na súdnu ochranu. Právo na súd v každom meste neexistuje. **Právo na spravodlivé rozhodnutie v primeranej lehote**, naopak, existuje. A toto právo vedia napĺňať len efektívne fungujúce súdy.

³ <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/150/20230101.html>



1.1.1 PRESUN AGEND – ŠPECIALIZÁCIA SUDCOV

Reforma SM je zameraná na nové usporiadanie sídiel a obvodov okresných súdov a krajských súdov, zriadenie mestských súdov, ako aj zriadenie správnych súdov tvoriacich samostatnú súčasť sústavy súdov. Jedným z cieľov reformy SM je špecializácia zahŕňajúca:

- vytvorenie mestských súdov so špecializovanými úsekmi, ktoré sa zameriavajú na hlavné súdne agendy, zabezpečiť dostatočný počet špecializovaných sudcov a zamestnancov samostatne pre trestnú, civilnú, obchodnú a rodinnú agendu
- špecializácia sudcov na území mestských obvodov, čo umožní zlepšenie kvality súdnych rozhodnutí, vhodnejšie podmienky pre zjednocovanie právnej praxe, náhodný výber špecializovaného sudcu z väčšieho počtu sudcov ako dnes, čo znižuje možnosť korupcie, a v neposlednom rade z dlhodobého hľadiska zrýchlenie súdnych konaní

Novou právnou úpravou vzniknú nové súdy v Bratislave – štyri mestské súdy Bratislava I - IV a Správny súd Bratislava. MS SR aktuálne stojí pred veľkou úlohou zdefinovať pracovný priestor pre výkon súdnictva a s tým spojené investície z Plánu obnovy a odolnosti.

1.2 ORGANIZÁCIA SÚDOV V BRATISLAVE – MESTSKÉ SÚDY

Mestské súdy v Bratislave vznikajú tak, že od 1.6.2023 sa doterajšie súdy OS BA I, OS BA II, OS BA III, OS BA IV premenujú na mestské súdy a OS BA V zanikne. Mestské súdy majú postavenie okresného súdu.

Mestské súdy v Bratislave sú špecializované tak, že každý z nich vybavuje samostatnú hlavnú agendu. Ich obvod je vždy rovnaký a sú ním okresy Bratislava I - V. Ďalej je potrebné uviesť, že okres Senec prestáva byť súčasťou obvodu bratislavských súdov a začleňuje sa do obvodu Okresného súdu Pezinok – začaté konania vo veciach spadajúcich do obvodu okresu Senec sa však dokončia na príslušnom mestskom súde, t. j. nevybavená agenda sa nepresúva na OS PK.

Mestský súd Bratislava I vybavuje trestnoprávnu agendu.

Mestský súd Bratislava II vybavuje rodinnoprávnu agendu.

Mestský súd Bratislava III vybavuje obchodnoprávnu agendu.

Mestský súd Bratislava IV vybavuje občianskoprávnu agendu.



1.2.1 IMPLEMENTÁCIA SÚDNEJ MAPY - BRATISLAVA

V rámci implementácie SM a reorganizácie súdov v Bratislave budú sudy fungovať podľa nasledujúcej schémy:

TAB. 2: Prehľad súdov v BA

Zanikajúci okresný súd	Nástupnícky okresný súd	Plánovaný stav - umiestnenie
Okresný súd Bratislava I	Mestský súd Bratislava I	Súčasnú sídlo OS BA I - Justičný palác
Okresný súd Bratislava II	Mestský súd Bratislava II	Súčasnú sídlo OS BA II
Okresný súd Bratislava III	Mestský súd Bratislava III	Obstaranie novej budovy
Okresný súd Bratislava IV	Mestský súd Bratislava IV	
Okresný súd Bratislava V		
Pôvodný súd	Súd po reforme	Plánovaný stav - umiestnenie
Krajský súd Bratislava	Krajský súd Bratislava	Justičný palác
-	Správny súd	Dočasný nájom. Neskôr presun do zrekonštruovanej budovy OS BA III

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

V súvislosti s implementáciou SM sa na základe pasportizácie budov súdov v Bratislave⁴, súčasného personálneho obsadenia, špecializácie a plánovaného počtu personálu na mestských sudoch prijali rozhodnutia týkajúce sa umiestnenia jednotlivých mestských súdov.

Vznik mestských súdov je ukotvený v reforme súdnej mapy a na ňu nadväzujúcich investíciách, ktoré sú definované v POO⁵. Obstaranie mestských súdov bude plne financované z prostriedkov POO (pozri Príloha 9.1 Rozpočet POO).

Mestský súd Bratislava I

MsS BA I je prvostupňovým súdom pre trestnú agendu. Z povahy agendy logicky vyplýva umiestnenie mestského súdu pre trestnú agendu v budove Justičného paláca, sídla Ústavu na výkon trestu odňatia slobody a Ústavu na výkon väzby, kde v súčasnosti sídli aj Krajský súd Bratislava, ako aj časť Okresného súdu Bratislava I. Budova Justičného paláca v rámci reorganizácie bude vyžadovať rekonštrukciu, ktorej technické požiadavky sú súčasťou investičnej štúdie realizovanej príslušným súdom⁶.

Mestský súd Bratislava II

MsS BA II s výkonom rodinnej agendy zostáva v pôvodnom sídle OS BA II. Budova bude predmetom rekonštrukcie v rozsahu potrieb vyplývajúcich z investičnej štúdie.

⁴ Interný dokument vypracovaný sekciou ekonomiky a správy ministerstva,

⁵ https://www.planobnovy.sk/site/assets/files/1053/komponent_15_reforma-justicie_1.pdf

⁶ Rekonštrukcia Justičného paláca pre potreby KS BA a MsS BA I bude predmetom osobitného hodnotenia investičného projektu



Mestský súd Bratislava III

Pre MsS BA III s príslušnosťou pre obchodnú agendu sa plánuje obstarat' spoločná budova slúžiaca aj pre potreby MsS BA IV, a to z dôvodu plánovanej fúzie obchodnej agendy do civilnej agendy. Z tohto dôvodu je zámerom MS SR umiestnenie MsS BA III a MsS BA IV do spoločnej budovy.

MS SR plánuje umiestniť do budovy súčasného OS BA III novovznikajúci Správny súd Bratislava, ktorý na základe zákona č. 151/2022 Z. z. z 27. apríla 2022 o zriadení správnych súdov⁷ začne vykonávať svoju činnosť od 1.6.2023⁸. Dočasne bude umiestnený v prenajatých priestoroch, kým neprebehne rekonštrukcia OS BA III. V záujme maximálneho využitia súčasných budov súdov bude SpS BA umiestnený v budove OS BA III po ukončení jej rekonštrukcie.

Mestský súd Bratislava IV

MsS BA IV je prvostupňovým súdom pre civilnú agendu. Vzhľadom na nevhodné kapacitné možnosti súčasných budov OS BA IV a OS BA V, do ktorých nie je možné umiestniť MsS BA IV, je zámerom MS SR obstarat' novú budovu.

Z vyššie spomenutých dôvodov MS SR plánuje obstarat' spoločnú budovu pre MsS BA III a MsS BA IV.

1.3 NAVIAZANIE NA STRATEGICKÉ CIELE MS SR

Projekt obstarania budovy pre MsS BA III a MsS BA IV je v súlade s investičnou stratégiou MS SR. Investičný projekt je súčasťou Zásobníka investičných zámerov a Priorizovaného investičného plánu MS SR na roky 2022 až 2026⁹.

Zásobník investičných zámerov je zoznam všetkých investičných potrieb, ktoré MS SR eviduje vo svojich organizáciách v zriaďovateľskej pôsobnosti a v ďalších organizáciách napojených na rezort. Zásobník investičných zámerov MS SR predstavuje základný nástroj riadenia investícií. Projekt sa zároveň nachádza v priorizovanom investičnom pláne MS SR na roky 2022 – 2026 medzi požadovanými investičnými požiadavkami ako súčasť projektu „Reforma súdnej mapy: reorganizácia súdov-výstavba/obstaranie nových budov“ v hodnote 84 mil. EUR bez DPH. Táto suma predstavuje POO rozpočet na obstaranie nových súdnych budov. Uvedený projekt má priradenú prioritu 1 na základe Metodiky prioritizácie investícií MS SR⁹.

⁷ <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/151/20230101.html>

⁸ <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/cpt&ZakZborID=13&CisObdobia=8&ID=1285>

⁹ <https://web.ac-mssr.sk/investicna-strategia-su/>



Investičný projekt prispieva k napĺňaniu dvoch hlavných cieľov Investičnej stratégie MS SR pre oblasť budov⁹:

1. Dôstojné podmienky pre klientov súdov a pracovníkov justície
2. Zvyšovanie energetickej efektivity budov štátu.

Väčšina budov súdov v správe ministerstva je postavená pred rokom 1989. V porovnaní so stavom spred roku 1989 došlo k podstatnému nárastu súdnych agend. V tejto oblasti treba hlavne spomenúť vznik obchodného súdnictva, správneho súdnictva, enormné zvýšenie trestnej a občianskoprávnej agendy, počet vecí a sporov, ktoré súdy riešia, v porovnaní s obdobím pred rokom 1989 podstatne vzrástol. Následkom rastu súdnych agend došlo k zvýšenému počtu sudcov a zamestnancov súdov. Za týmto dynamickým rastom výkonov súdnictva a rastom počtu zamestnancov zaostáva materiálno – technická základňa a v rámci nej aj vybavenie a technická úroveň justičných budov. Väčšina budov súdov je technicky mimoriadne opotrebovaná (napr. vnútorné elektroinštalačné, vodoinštalačné a kanalizačné rozvody, poškodená izolácia proti vode a zemnej vlhkosti, hygienické zariadenia, opadávajúce vnútorné a vonkajšie omietky). V dôsledku nedostatku finančných prostriedkov boli udržiavané iba formou najnutnejších opráv a údržbou, čo následne spôsobilo, že niektoré z nich sa nachádzajú v kritickom havarijnom stave a hrozí zastavenie ich prevádzky z technicko – bezpečnostných dôvodov. Zamestnanci, ako aj klienti justície si zaslúžia dôstojné podmienky.

Reforma súdnej mapy si vo väčšej miere vyžiada rekonštrukcie existujúcich budov, v menšej miere obstaranie nových budov súdov. Pri obnove a modernizácii budov sú prioritou zelená transformácia na moderné ekologické štandardy. Plánovanie aj stanovenie výdavkov na jednotlivé aktivity bude brať ohľad na dosiahnutie najvyššej možnej energetickej úspory. Dosiahnutiu najvyššej možnej energetickej úspory v súlade s nadrezortnou metodikou prioritizácie štátnych budov je pripísaná najvyššia priorita.



2. VÝCHODISKÁ

2.1 OPIS EXISTUJÚCEHO STAVU

Jednotlivé okresné sudy v Bratislave sídlia v súčasnosti vo viacerých budovách, ktoré sú v správe súdov, jedna budova je v nájme.

TAB. 3: Pasportizácia existujúcich budov OS v Bratislave

Súd	Budova	Ulica a číslo budovy	Majetkový vzťah	Celková úžitková plocha v m ²
OS BA I	Administratívna budova, Justičný palác	Záhradnícka 10	Výpožička od KS BA	2 148
OS BA I	Administratívna budova, Justičný palác, ÚVV BA	Záhradnícka 10	Výpožička od KS BA	430
OS BA I	Administratívna budova, Medená 22	Medená 22	nájom	3 800
OS BA I	Administratívna budova, Lazaretská / Cukrová	Lazaretská 3 a Cukrová 1	správa	6 605
OS BA II	Administratívna budova	Drieňová 5	správa	4 620
OS BA III	Administratívna budova	Nám. Biely kríž 7	správa	6 055
OS BA IV	Administratívna budova	Saratovská 1/A	správa	4 234
OS BA V	Administratívna budova	Prokofievova 6-12	správa	5 792
Spolu				33 683

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Celkový počet zamestnancov OS BA I – OS BA V k 31.09.2022 je 698. Súčasný technický stav budov jednotlivých okresných súdov je detailne opísaný nižšie.

TAB. 4: Personálny stav k 30.9.2022

SAP - stav k 30.09.2022	Sudca	Personál	Spolu
Okresný súd Bratislava I	47	176	223
Okresný súd Bratislava II	32	101	133
Okresný súd Bratislava III	28	91	119
Okresný súd Bratislava IV	19	72	91
Okresný súd Bratislava V	27	105	132
Spolu	153	545	698

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Okresný súd Bratislava IV, Bratislava, Saratovská 1/A:

Päťpodlažná administratívna budova z roku 1992, súp. č. 3125, nachádzajúca sa v k. ú. Dúbravka – Bratislava IV, postavená na parcele č. 1437/26, zapísaná na LV č. 2809.

Súčasný stav: Budova je železobetónovej nosnej konštrukcie, murované steny a priečky z tehál sú vo vyhovujúcom stave. V roku 2007 sa vykonala oprava balkónov. Povrchové úpravy stien, stropov a podláh v interiéri budovy sú čiastočne vo vyhovujúcom stave. Každoročne sa obnovujú podľa pridelených finančných prostriedkov. Povrchová úprava fasády je vo vyhovujúcom stave. V nevyhovujúcom stave sú dva výklenky zo severu budovy



(schodiská - zatekajú). Toho času je v nevyhovujúcom hygienickom stave väčšina kancelárií - nutnosť vymalovania, ktoré prebieha na základe pridelených finančných prostriedkov. Okná v budove sú vo vyhovujúcom stave. Bola vykonaná celková výmena okien na celej budove za plastové v roku 2005. Vstupné dvere do budovy boli vymenené v roku 2007. Budova má rovnú strechu s fóliovou krytinou. Oprava sa vykonala v roku 2007. Strecha je vo vyhovujúcom stave. Aktuálna je požiadavka na pokračovanie v investičnej akcii, týkajúcej sa vybudovania prístupovej cesty s príslušným parkoviskom a vstupu do objektu okresného súdu.

OS BA IV je umiestnený v obytnej zóne, budova nie je vhodná na nadstavbu či prístavbu. Navyše po realizácii obhliadok súčasných budov súdov sa budova OS BA IV javí byť v najhoršom stavebno-technickom stave. Vzhľadom na jej existujúci stav MS SR nemá pre ňu využitie, čiže bude vyhlásená za prebytočný majetok a ponúknutá na bezodplatný prevod ostatným orgánom verejnej správy.

Okresný súd Bratislava V, Bratislava, Prokofievova 6-12:

Štvorpodlažná administratívna budova so suterénom z roku 1936, nachádzajúca sa v k. ú. Petržalka – Bratislava V, postavená na parcele č. 3429 až 3432, zapísaná na LV č. 2419.

Súčasný stav: Budovu tvorí železobetónová nosná konštrukcia, murované steny a priečky sú z tehál. V miestnostiach sa vytvárajú praskliny z dôvodu zjavného sadania budovy, ktoré zapríčiňuje nestabilný podklad. Opadáva omietka a obklad. Prienik dažďovej vody v blízkosti odkvapovej ríny spôsobuje zatekanie fasády. Nevyhnutným je pristúpiť k vyhodnoteniu stavu budovy statikom.

Povrchové úpravy stien, stropov a podláh v interiéri budovy nie sú vo vyhovujúcom stave; potrebná hygienická maľovka, sanácia prasklín, oprava/výmena podlahovej krytiny – poškodené koberce, krytina. Nevyhnutná je obnova povrchovej úpravy fasády z dvora v dôsledku opadávanie fasády a keramických obkladov. Budova bola rekonštruovaná v rokoch 1996 – 1998. Dvere v budove sú vo vyhovujúcom stave. Potrebná výmena prasknutých skiel a kovania na oknách v počte 10 okien. Budova má šikmú strechu v kombinácii číry lexan a plech. Strecha je značne poškodená - potrebná rekonštrukcia (výmena) strešnej krytiny, odkvapových žľabov a zvodov, výmena bleskozvodov.

V oblasti tepelného hospodárstva je potrebné vymeniť 8 ks vykurovacích telies systém Geko (špeciálne radiátory kombinácia ústredného kúrenia s vetraním) v pojednávacích miestnostiach. Je nutná generálna oprava klimatizácie v trestných pojednávacích miestnostiach.

Vzhľadom k podložiu, na ktorom je postavená budova OS BA V a podľa statického posúdenia, budova nie je vhodná na nadstavbu/prístavbu. Stavba je založená na štrkopieskovom podklade a prípadná nadstavba by mohla zaťažiť statiku existujúcej budovy a spôsobiť posuny, zosuvy a popraskania múrov. Z tohto dôvodu ju MS SR nevie využiť ako budovu pre MsS BA III a MsS BA IV. Budova podobne ako OS BA IV bude vyhlásená za prebytočný majetok a ponúknutá na bezodplatný prevod ostatným orgánom verejnej správy.



3. ANALÝZA PONUKY A DOPYTU

MS SR si objednalo externé služby od realitno-poradenských spoločností na vykonanie analýzy riešenia priestorovej situácie súdov v súvislosti so schválenou reformou súdnej mapy. Oslovené boli tri spoločnosti, ktoré podľa vykonaného prieskumu trhu poskytujú požadované služby a majú referencie zo spolupráce s inštitúciami verejnej správy. Uchádzači predložili svoje cenové ponuky spolu s interpretáciou služby. MS SR následne oslovilo všetky tri spoločnosti s objednávkou na vykonanie diela – Analýza riešenia priestorovej situácie súdov v Bratislave, Košiciach, Banskej Bystrici a Žiline, so zadaním analýzy v prílohe objednávky.

Cieľom analýzy „Riešenie priestorovej situácie súdov v Bratislave, Banskej Bystrici, Žiline a Košiciach“ bolo poskytnutie služby a pomoci v plánovacej a rozhodovacej činnosti MS SR pri investovaní finančných prostriedkov z POO do rekonštrukcií súčasných a obstarania nových budov súdov v štyroch veľkých mestách.

Predmetom diela bolo vypracovanie a dodanie analýzy, ktorá bude reflektovať strategické riešenia pre MS SR v podobe efektívneho využitia súčasných budov súdov, potrebu obstarania nových, moderných a reprezentatívnych priestorov, ich identifikácia a špecifikácia pre účely vyhľadávania vhodných budov na trhu s nehnuteľnosťami a v konečnom dôsledku aj vyhodnotenie hospodárneho nakladania s finančnými prostriedkami.

3.1 ZADANIE ANALÝZY

Cieľom zadania analýzy bolo stanoviť optimálne riešenie priestorového usporiadania a efektívneho využitia pre novo vzniknuté Mestské súdy a Správny súd v Bratislave vzhľadom na stav súčasných budov v správe súdov, prípadne obstarania nových budov.

Zadanie obsahovalo základné požiadavky na analýzu, tak, aby variantné riešenia minimalizovali dopad na chod súdnictva, personál, presuny spisov a pod.. MS SR definovalo preferované rozmiestnenie súdov ale nie záväzné a to:

- MS BA I by mal vzniknúť v budove Krajského súdu Bratislava v Justičnom paláci, podmienky pre trestnoprávnu agendu ako aj areál väznice ZVJS je vysoko špecifickou podmienkou, ktorou disponuje Justičný palác, preto sa navrhuje MS BA I. vytvoriť tu;
- MS BA II, MS BA III, MS BA IV – variant spojenia všetkých 3 súdov;
- MS BA III, MS BA IV – variant spojenia obchodnoprávnej a občianskoprávnej agendy nakoľko agendy ako aj požiadavky na priestor a pojednávacie sály sú si podobne. MS BA II ponechať v niektorej zo súčasných budov súdov;
- Iné riešenie, ktoré vyplynie z analýz;
- OS BA (OS BA I), OS BA II, OS BA III – informačne boli poskytnuté požiadavky súdov na rekonštrukciu / obnovu priestorov, ktoré by mohli ovplyvniť strategické rozhodnutie.



MS SR poskytlo informácie:

- k súčasným budovám súdov - aktuálny stav budov krajského súdu a budov okresných súdov podľa pasportizácie¹¹ (počty personálu, rozlohy priestorov v správe a v nájme, popis stavu budov, prevádzkové výdavky, požiadavky na kapitálové výdavky spojené s rekonštrukciami, návrh požiadaviek na stavebné úpravy a rekonštrukcie súdnych budov pre realizovanie POO, informácie o aktuálnych pojednávacích miestnostiach a archívoch na súčasných súdoch),
- plánované rozmiestnenie personálneho obsadenia a potrebnej úžitkovej plochy nových mestských súdov a správneho súdu v Bratislave,
- popis modelovej budovy súdu – vnútorné usporiadanie (dispozícia), vonkajšie usporiadanie, vybavenie.

Potrebná úžitková plocha pre súdy vychádzala z priemeru rozlohy administratívnych priestorov, konferenčných miestností, priestorov registratúry, skladov a ostatných priestorov všetkých okresných súdov v SR¹⁰. Uvedené požiadavky na potrebnú plochu boli súčasťou schváleného costingu na výstavbu/obstaranie budov súdov v rámci POO (costing schválený zo strany UHP a Európskej komisie). V rámci efektívneho využitia priestoru nebolo nutné sa tohto priemeru držať, práve súčasťou analýzy malo byť i zrealizovanie potrebnej úžitkovej plochy pre jednotlivé mestské súdy a Správny súd Bratislava.

O tom aká je organizácia súdu a priestorová úprava pojednávacích miestnosti hovorí vyhláška č. 543/2005 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o Spravovacom a kancelárskom poriadku pre okresne súdy, krajské súdy, Špeciálny súd a vojenské súdy. Pre účely reformy súdnej mapy sa spracoval v spolupráci so súdmi dokument modelový súd, ktorý odráža dispozičné a technické potreby moderného súdu.

MS SR zadefinovalo priestorové požiadavky vychádzajúce z modelovej budovy súdu. (pozri Príloha 9.2 Modelový súd.)

3.2 VÝSTUPY ANALÝZ

Výstupom analýz realitno-poradenských spoločností bolo:

- spresnenie odhadu potrebných m² úžitkovej plochy uvedeného v zadaní MS SR,
- analýza, ktorá porovnáva rekonštrukciu súčasných budov súdov oproti obstaraniu nových budov,
- vyhodnotenie existujúcich súdnych budov vzhľadom na investičnú náročnosť rekonštrukcie a vhodnosť využitia,
- odporúčané variantné riešenia pre využitie súčasných budov,

¹⁰ Potrebná úžitková plocha v pôvodnom costingu MS SR vychádzala z priemernej veľkosti pojednávacej miestnosti 46,9 m² a priemernej výmery 36,2 m² ostatnej úžitkovej plochy na každého zamestnanca. Jedna pojednávacia miestnosť pripadá na troch sudcov na okresných a mestských súdoch, na tri senáty na odvolacích a správnych súdoch.



- ponuka administratívnych budov na kúpu,
- odhad trhovej ceny na kúpu budovy,
- odhad nákladov spojených s vybudovaním priestorov súdov (fitout budovy),
- odhadované ceny nájmu za kancelárie, parkovacie miesto a prevádzkové náklady,
- odhad časového harmonogram pre obstaranie a na rekonštrukciu.

S cieľom spresniť odhad budúcich priestorových potrieb súdov vykonala realitno-poradenská spoločnosť analýzu potrebnej výmery priestorov pre súdne budovy. Podkladom pre analýzu súčasného stavu bola pasportizácia súčasných budov súdov v správe a v nájme¹¹. Realitno-poradenská spoločnosť analyzovala potreby pre rôzne kategórie priestorov na úrovni, ktorá je porovnateľná s trhovými štandardmi. Potrebnú výmeru pre rôzne kategórie priestorov podľa analýzy realitno-poradenskej spoločnosti uvádzame v TAB. 5 a popisujeme v ďalšom texte tejto kapitoly.

TAB. 5: Sumár z analýzy realitno-poradenskej spoločnosti

Popis miestností	Koeficient alebo m ²
sudcovské kancelárie	22 m ²
kancelárie ostatný personál	15 m ²
pojednávacie miestnosti - priemerná veľkosť podľa typu súdnej agendy	KS a SpS 49,4 m ² OS a MsS 45,1m ²
konferenčné miestnosti - 7% koeficient z plochy kancelárskych priestorov	7%
registratúra, sklady a ostatné - 40% koeficient z plochy kancelárskych priestorov	40%

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Čistá kancelárska plocha bola analyzovaná podľa rozlohy a počtu kancelárskych miestností v pasportizácii¹¹ a celkového počtu zamestnancov. Priemerná veľkosť kancelárie 22m² je aplikovaná pre kancelárie sudcov. Sudca bude mať samostatnú kanceláriu.

Priemerná rozloha čistej kancelárskej plochy 15 m² na zamestnanca je porovnávaná s trhovým štandardom 15 m² na zamestnanca, ktorý predstavuje prenajímateľnú administratívnu plochu (t. j. vrátane chodieb, kuchyniek a ďalšieho zázemia, bez priestorov zdieľaných s ostatnými nájomcami, samostatné vyhradené priestory ako sklady v suteréne, terasy a pod. sa uvádzajú zvlášť). Z porovnania analýzy a trhového štandardu vyplýva, že v odhade kancelárskych priestorov sa uvažuje aj s určitým priestorom na chodby a zázemie pre zamestnancov. Počíta sa jedna kancelária pre dvoch až troch zamestnancov.

Potrebná veľkosť pojednávacích miestností bola analyzovaná podľa rozlohy a počtu pojednávacích miestností v pasportizácii¹¹ a podľa súdnej agendy. Priemerná veľkosť pojednávacej miestnosti je aplikovaná na počet sudcov. Pre okresné a mestské sudy je priemerná výmera pojednávacej miestnosti 45,1 m² a jedna miestnosť pripadá na troch sudcov, na odvolacích a správnych súdoch je priemerná výmera pojednávacej miestnosti 49,4 m² a jedna miestnosť pripadá na tri senáty.

¹¹ Interný dokument MS SR spracovaný sekciou ekonomiky a správy.



Pre určenie potreby konferenčných miestností a ostatných priestorov sa uplatňujú koeficienty. Koeficienty sú aplikované na plochu kancelárskych priestorov (na kancelárie a pojednávacie miestnosti).

Pre potrebu konferenčných miestností bol stanovený koeficient 7%. Tento koeficient je odvodený od trhových štandardov, kde sa tento pomer tradične pohybuje medzi 5% až 15%, niekedy i viac, v závislosti od štýlu práce zamestnancov a od potrieb tímov na stretávanie sa. Podľa analýzy realitno-poradenskej spoločnosti je súčasný podiel rokovacích miestností na celkovej výmere v správe súdov iba 1.89%, a teda použitím 7% koeficientu sa plošne navýši odhadovaná výmera pre rokovacie miestnosti, a tým sa zlepšia možnosti na pracovné stretnutia a zasadnutia.

Koeficient 40% pre ostatné priestory predstavuje odhad plochy pre priestory registratúry vrátane archívov, sklady a ďalšie priestory, ktorými sú vstupné priestory, chodby, stravovacie priestory, zázemie. Tento koeficient bol stanovený na základe kvalifikovaného odhadu. Pri štandardnom plánovaní kancelárskych priestorov je koeficient pre registratúru a sklady odhadovaný medzi 20% až 30%. Budovy súdov vyžadujú viac plochy pre umiestnenie archívov v porovnaní s inými štandardnými budovami na trhu, teda aplikácia 40% koeficientu je primeraná.

TAB. 6.1: Potrebná výmera budov - podľa pôvodného costingu MS SR

Súd	Počet sudcov a personálu (zdroj: SAP, rozpis plánovaných miest k aktuálnemu obdobiu podľa a väčšinovej agendy)			Nápočet výmery podľa pôvodného costingu MS SR		
	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu	Pojednávacie miestnosti (priemer 46,9 m ²)	Ostatná úžitková plocha (priemerná výmera 36,2 m ² na zamestnanca)	Potrebná výmera v m ² podľa costingu MS SR
MsS BA III (Obchod)	36	135	171	563	6 190	6 753
MsS BA IV (Civil)	77	255	332	1 204	12 018	13 222
Spolu	113	390	503	1 767	18 209	19 975

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

TAB. 6.2: Potrebná výmera budov - podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti

Súd	Nápočet výmery podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti					
	Kancelárie sudcovia (priemerná kancelária 22 m ²)	Kancelárie ostatný personál (priemer kancelárskej plochy 15 m ² na osobu)	Pojednávacie miestnosti (priemer 45,1 m ²)	Konferenčné miestnosti v m ² (7% koeficient z plochy administr. priestorov)	Registratúra, sklady a ostatné v m ² (40% koeficient z plochy administr. priestorov)	Potrebná výmera v m ² na základe analýz realitno-poradenskej spoločnosti
MsS BA III (Obchod)	792	2 025	541	235	1 343	4 937
MsS BA IV (Civil)	1 694	3 825	1 158	467	2 671	9 815
Spolu	2 486	5 850	1 699	702	4 014	14 751

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



TAB. 6.3: Porovnanie potrebnej výmery budov

Súd	Potrebná výmera v m ² podľa costingu MS SR	Potrebná výmera v m ² na základe analýz realitno-poradenskej spoločnosti	Úspora v m ²	Úspora v %
MsS BA III (Obchod)	6 753	4 937	-1 816	-27%
MsS BA IV (Civil)	13 222	9 815	-3 408	-26%
Spolu	19 975	14 751	-5 224	-26%

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Porovnanie potrebnej výmery v m² medzi analýzou realitno-poradenskej spoločnosti a pôvodným nápočtom MS SR (schválený costing POO) predstavuje **úsporu približne 26% plochy**.

Po vyhodnotení analýzy realitno-poradenskej spoločnosti bola v súlade s odporúčaniami znížená požiadavka na výmeru budov pre MsS BA III z pôvodnej výmery 6 753 m² na 4 937 m² a pre MsS BA IV z pôvodnej výmery 13 222 m² na 9 815 m² (pozri TAB. 6).

Realitno-poradenské spoločnosti poskytli odporúčaný scenár pre využitie súčasných budov súdov a obstaranie nových budov. Kúpu novej budovy odporúčajú z dôvodu efektívnej prevádzky s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Efektívna prevádzka je zabezpečená využívaním moderných technológií a nových trendov v pracovnom prostredí s vyššou flexibilitou a využiteľnosťou priestorov a nižšími požiadavkami na pracovný priestor na zamestnanca.

Výsledkom prieskumu trhu realitno-poradenských spoločností bola ponuka administratívnych budov na kúpu a prenájom, podľa priestorových potrieb, pre jednotlivé sudy. Spoločnosti poskytli odhad trhovej ceny na kúpu budovy v Bratislave vo výške 2 500 Eur/m². Presná cena nehnuteľností sa bude vedieť stanoviť na základe znaleckého posudku/ocenenia.

Odhad výšky investície spojenej s úpravou priestorov pre potreby súdu (fitout) sa môže značne líšiť v závislosti od mnohých faktorov, ku ktorým okrem iného patrí súčasný technický stav budov, úroveň zvoleného štandardu vybavenia, zonácia priestoru, technická infraštruktúra a vybavenie a ďalšie parametre priestorov súdnych budov.

MS SR odhaduje náklady na fitout priestorov na základe absolvovaných obhliadok budov. Priemerné náklady na fitout pre budovy, ktoré boli obhliadnuté a spĺňajú požiadavku výmery 15 tis. m², sú odhadované na 500 Eur/m², tento odhad je použitý aj v CBA. Výsledná výška za fitout bude zrejmá až po zakreslení space plánu, jeho nacenení a následnom rokovaní medzi majiteľom budovy a vedením MS SR.

Výstupy z externých analýz zohľadnilo MS SR:

- pri revízii plánu obnovy – potrebné m² pre obstaranie a rekonštrukciu budov
- pri zadaní na prieskum trhu disponibilných administratívnych budov
- pri spracovaní výstupov z prieskumov trhu (longlist vhodných budov, odhad trhovej ceny)
- pri analýze variantných riešení organizácie súdov – Cost-Benefit Analýza.



4. GENEROVANIE POTENCIÁLNYCH RIEŠENÍ

4.1 NULOVÝ VARIANT

Nulový variant (základný scenár) predstavuje zachovanie existujúceho stavu. Táto alternatíva je východisková pre porovnávanie ekonomickej efektívnosti s ostatnými alternatívami.

Tento variant uvádzame v CBA ako:

- Nulový variant „ak by sa nič neurobilo“ - umiestnenie Mestských súdov v budovách Okresných súdov Bratislava I - V

Tento scenár sa zakladá na predpoklade, že súčasná situácia zostane nezmenená a nebude sa realizovať žiadna investícia. Predpokladá náklady na prevádzku a údržbu existujúcich budov súdov, ktoré sú súčasnosti v správe alebo v nájme.

Po vyhodnotení merateľných ukazovateľov sme dospeli k záveru, že nulové variantné riešenie „ak by sa nič neurobilo“ nie je vhodným riešením, pretože bez investícií do súčasných budov súdov v meste Bratislava, by nebolo možné umiestniť vznikajúce mestské súdy a správny súd. Kapacitne súčasný stav budov súdov nie je vyhovujúci pre umiestnenie MsS BA III a MsS BA IV (pozri kapitolu 2.1 Opis existujúceho stavu).

4.2 VARIANTNÉ RIEŠENIA

Variantné riešenia sú návrhy možností na dosiahnutie cieľa projektu (umiestnenie MsS BA III a MsS BA IV v jednej budove). Cieľom hodnotenia projektu je preukázať hospodárnosť vynaloženia finančných prostriedkov z dlhodobého časového hľadiska 40-tich rokov a navrhnúť optimálne riešenie. Alternatívy musia byť schopné naplniť ciele, ktoré boli definované vyššie.

Identifikované variantné riešenia:

Riešenie Alt0 - súčasný stav umiestnenia mestských súdov v budovách Okresných súdov Bratislava I - V

Variantné riešenie počíta s maximálne možným využitím budov v správe MS SR. Budova na Lazaretskej ulici je v havarijnom stave a v súčasnosti nie je možné využívať budovu na výkon súdnictva. V budovách súčasných okresných súdov sa realizujú len najnutnejšie opravy a údržby. Priestory jednotlivých budov súdov nevyhovujú súčasným štandardom. Vzhľadom na skutočnosť, že budovy sú v zlom technickom stave, bude neustále dochádzať k energetickým stratám, kvôli zastaranému technickému stavu.

Riešenie Alt0a - umiestnenie mestských súdov v budovách Okresných súdov Bratislava I - V a následná rekonštrukcia

Variantné riešenie počíta s maximálne možným využitím budov v správe MS SR. Úplná rekonštrukcia budovy, a to predovšetkým budovy na Lazaretskej ulici (odhadovaná výška investície je cca 30 mil. EUR) vyžaduje vysoké investície a vysokú časovú náročnosť (nie je možné zrealizovať investíciu v rámci časového mílnika POO). Na druhej strane prinesie



významnejšie ušetrenie prevádzkovým výdavkov vďaka využitiu moderných technológií, ak by nastala realizácia rekonštrukcie. Okrem zlepšenia pracovného prostredia pre zamestnancov a priestorov pre širokú verejnosť predpokladá sa dosiahnutie aspoň 25% energetickej úspory pri zavedení budov do prevádzky po ich úplnej alebo čiastočnej rekonštrukcii.

Tento variant **nehodnotíme**, lebo z kapacitných dôvodov nemôžeme umiestniť MsS BA III a MsS BA IV v spoločnej budove.

Riešenie Alt1a – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, Kúpa budovy pre MsS BA II, III, IV a SpS BA

Kúpa novej budovy si vyžaduje vysoké vstupné kapitálové výdavky počas prvých troch rokov referenčného obdobia. Potrebná podlahová plocha na základe nápočtov (m²/zamestnanca) MS SR je 21 113 m², avšak realitno-poradenský trh s nehnuteľnosťami, ponúka budovu s podlahovou plochou 26 694 m², čo je v priemere o 20% viac ako požiadavka MS SR, čo by znamenalo nehospodárne nakladanie s finančnými prostriedkami zo ŠR. Navyše realizáciou daného alternatívneho riešenia by všetky súčasné budovy (okrem OS BA I) ostali nevyužitú a budovy OS BA II, OS BA III, OS BA IV a OS BA V by sa stali prebytočným majetkom.

Riešenie Alt1b – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, šesť mesačný nájom pre MsS BA II, III, IV a SpS BA s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy

Variantné riešenie predpokladá nájom na obdobie šesť mesiacov a následné odkúpenie predmetnej budovy. Príprava budovy na výkon súdnictva, predpokladá realizáciu vstupnej investície v hodnote 13,35 mil. EUR bez DPH predtým, ako sa v budove súdu začne pracovať. Investícia (fit out) v hodnote 13,35 mil. EUR bez DPH má byť zrealizovaná v čase, keď predmetná budova nebude v správe štátu, to znamená, že investícia do budovy, ktorá nie je vo vlastníctve štátu, ale tretieho sektoru sa zobrazí v bežných nákladoch, v tomto prípade v cene nájmu. FIT OUT – kapitálová investícia by v tomto variantnom riešení mala charakter bežných výdavkov. Vzhľadom k tomu, že toto riešenie nie je právne puritné, túto variantu **nehodnotíme**.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA II, OS BA III, OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt2a – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, kúpa budovy pre MsS BA III, MsS BA IV a SpS BA

Variantné riešenie predstavuje kúpu budovy pre MsS BA III, MsS BA IV a SpS vrátane fitout, ktorý je zahrnutý v kúpnopredajnej cene predmetnej budovy za sumu 78 mil. EUR bez DPH. Predpoklad rekonštrukcií budov súdov za plného chodu súdu v celkovej hodnote 6,71 mil. EUR bez DPH. Napriek skutočnosti, že MsS BA II bude umiestnený v budove OS BA II, podlahová plocha obstarávanej budovy má tie isté parametre ako vo variantnom riešení Alt1, z dôvodu že realitný trh neponúka budovu s menšími m². Nevyužitie celej budovy sa dá považovať za nehospodárne vynakladanie s finančnými prostriedkami.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA III, OS BA IV a OS BA V.



Riešenie Alt2b - MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, šesť mesačný nájom pre MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy

Variantné riešenie predpokladá nájom na obdobie šesť mesiacov a následné odkúpenie predmetnej budovy. Príprava budovy na výkon súdnictva, predpokladá investíciu v celkovej hodnote 13,35 mil. EUR. Investícia do budovy, ktorá nie je vo vlastníctve štátu, ale tretieho sektora sa zobrazí v bežných nákladoch, v tomto prípade v cene nájmu. Vzhľadom k tomu, že toto riešenie nie je právne puritné, túto variantu **nehodnotíme**.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA III, OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt3a – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou a kúpa budovy pre MsS BA III a IV

Variantné riešenie predstavuje optimálne umiestnenie súdov, a to MsS BA I v budove Justičného paláca, ktorého priestory sú pripravené na výkon trestnej agendy. Rekonštrukcia budov pre MsS BA I, MsS BA II a SpS BA bude prebiehať za plného chodu súdov, čo má za následok úsporu nákladov súvisiacich s prenájmom a sťahovaním. Nájom budovy na ulici Medená bude ukončený. Odhadované investičné náklady na kúpu budovy pre MsS BA III a MsS BA IV sú 51,00 mil. EUR bez DPH a investičné náklady súvisiace s rekonštrukciou ostatných budov súdov sú v predpokladanej hodnote 12,71 mil. EUR bez DPH.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt3b - MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou a šesť mesačný nájom pre MsS BA III a IV s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy

Variantné riešenie predpokladá nájom pre MsS BA III a MsS BA IV na obdobie šesť mesiacov a následné odkúpenie predmetnej budovy. Príprava budovy na výkon súdnictva (FIT OUT) predpokladá investíciu vo výške 8,5 mil. EUR. Investícia do budovy, ktorá nie je vo vlastníctve štátu, ale tretieho sektora, sa zobrazí v bežných nákladoch, v tomto prípade v cene nájmu. Vzhľadom k tomu, že toto riešenie nie je právne puritné, túto variantu **nehodnotíme**.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA IV a OS BA V.



Riešenie Alt3c – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v nájme na 6 mesiacov a následne po rekonštrukcii OS BA III presun do nej, kúpa budovy pre MsS BA III a IV

Variantné riešenie predpokladá nájom SpS BA na obdobie šesť mesiacov v hodnote 0,52 mil. EUR bez DPH. Po uplynutí doby nájmu a kúpy budovy pre MsS BA III a MsS BA IV by sa SpS BA presunula do súčasnej budovy OS BA III pri Bielom Kríži.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt3d - MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, MsS BA III v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou, MsS BA IV v budove OS BA IV a budove OS BA V bez rekonštrukcie, následne kúpa budovy pre MsS BA III a IV, SpS BA do šesť mesačného nájmu na ulici Medená a po rekonštrukcii presun do budovy OS BA III

Konečným výsledkom variantného riešenia je kúpa jednej budovy pre MsS BA III a MsS BA IV, to znamená, že konečné plánované umiestnenie mestských súdov v Bratislave je presne také isté ako vo variantnom riešení Alt3a, s tým rozdielom, že v Alt3d sa počíta s dočasným šesť mesačným umiestneným MsS BA III a MsS BA IV v súčasných budovách okresných súdov a SpS BA v budove, ktorá nie je majetkom štátu.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt4 – Výstavba budovy pre MsS BA I, II, III, IV a SpS BA

Variant predstavuje minimálne využitie budov súdov. Výstavba budovy počíta s presťahovaním všetkých zamestnancov prvostupňových súdov do jednej administratívnej budovy. Vyžaduje si vyššie vstupné kapitálové výdavky, ktoré súvisia s výstavbou. Avšak na druhej strane by sa dosiahlo zabezpečenie lepších pracovných podmienok pre sudcov a personál. Zdrojom financovania investičného projektu by bolo POO, pričom výstavba budovy by musela byť ukončená a **budova skolaudovaná k 31.12.2024**. Počas výstavby budovy by mestské sudy boli rozdelené po súčasných budovách okresných súdov.

Výstavba Mestského súdu Bratislava je lacnejšia alternatíva ako Alt3a, avšak časovo oveľa náročnejšia. Túto variantu **nehodnotíme**, keďže z časového hľadiska je nerealizovateľná – nespĺnil by sa časový míľnik POO.

Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA I, OS BA II, OS BA III, OS BA IV a OS BA V.

Riešenie Alt5 – Dlhodobý nájom pre MsS BA I, II, III, IV a SpS BA

Jedným z kvalitatívnych kritérií pre výber vhodných alternatív je zdroj financovania. POO rozpočet pre MS SR, z ktorého bude Mestský súd Bratislava financovaný, je viazaný výlučne na vlastníctvo rezortu. Z tohto dôvodu alternatívu prenájmu v Cost Benefit Analýze neuvádzame.



Prebytočným majetkom by sa stali budovy OS BA I, OS BA II, OS BA III, OS BA IV a OS BA V.

Náklady na rekonštrukciu Justičného paláca (MsS BA I a KS BA), ktoré sú pri všetkých alternatívach rovnaké, vstupovali pri variantných riešeniach do celkovej odhadovanej trhovej ceny len v pomere podlahovej plochy, ktorú má Okresný súd Bratislava I vo výpožičke od Krajského súdu. Predpokladané náklady predstavujú cca 20 mil. EUR bez DPH.

Jednotlivé alternatívne riešenia sa líšia v umiestnení bratislavských súdov, v technickom riešení (obstaranie vs. rekonštrukcia) a v rozsahu investície:

Alt 1a, 2a, 3a, 4a predstavujú kúpu budovy vrátane fitout, ktorý je zahrnutý v kúpnopredajnej cene predmetnej budovy. Predpoklad rekonštrukcií budov súdov je za plného chodu súdu.

Alt 1b, 2b, 3b, 3c predstavujú krátkodobý nájom na 6 mesiacov už upraveného priestoru (nájom, prevádzka a fitout započítaný do ceny nájmu) s následnou kúpou.

Alt 3a analyzuje kúpu jednej budovy pre MsS BA III a MsS BA IV.

Alt4 analyzuje výstavbu novej budovy súdu pre všetky MsS a SpS v Bratislave.

Alt5 predstavuje dlhodobý prenájom, avšak POO rozpočet je viazaný výlučne na vlastníctvo štátu.



TAB.7: Matica variantných alternatív

	Kúpa budovy	Nájom	Budova Justičný palác - výpožička pre OS I	Budova OS I Lazarecká	Budova OS II na Drienovej	Budova OS III - Biely Kríž	Budova OS IV Saratovská	Budova OS V Prokofievova	Výstavba budovy
Alt0		OS BA I	OS BA I	OS BA I - nefunkčná budova	OS BA II	OS BA III	OS BA IV	OS BA V	
Alt0a		OS BA I	OS BA I - rekonštrukcia budovy	OS BA I - rekonštrukcia budovy	OS BA II - rekonštrukcia budovy	OS BA III - rekonštrukcia budovy	OS BA IV - rekonštrukcia budovy	OS BA V - rekonštrukcia budovy	
Alt1a	MsS BA II, MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA		MsS BA I - rekonštrukcia budovy						
Alt1b	MsS BA II, MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA	MsS BA II, MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA	MsS BA I - rekonštrukcia budovy						
Alt2a	MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA		MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II				
Alt2b	MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA	MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA	MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II				
Alt3a	Jedna budova MsS BA III, MsS BA IV		MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II	Rekonštrukcia pre SpS BA			
Alt3b	MsS BA III, MsS BA IV	MsS BA III, MsS BA IV	MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II	Rekonštrukcia pre SpS BA			
Alt3c	MsS BA III, MsS BA IV	SpS BA – Reding Tower	MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II	Rekonštrukcia pre SpS BA			
Alt3d	MsS BA III, MsS BA IV	SpS BA – Medená ul.	MsS BA I - rekonštrukcia budovy		Rekonštrukcia pre MsS BA II	Rekonštrukcia pre SpS a dočasné umiestnenie MsS BA III	MsS BA IV - umiestnenie na 6M	MsS BA IV - umiestnenie na 6M	
Alt4		MsS BA I - 2 roky	SpS BA – 2 roky	Nefunkčná budova	MsS BA II – 2 roky	MsS BA III – 3 roky	MsS BA IV – 2 roky	MsS BA IV – 2 roky	MsS BA I, MsS BA II, MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA
Alt5		MsS BA I, MsS BA II, MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA							

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



5. FINANČNÁ A EKONOMICKÁ ANALÝZA

Finančná analýza poukazuje na predpoklady využitia finančných prostriedkov na projekt a overuje finančnú realizovateľnosť projektu. Takisto poskytuje prehľad predpokladaných nákladov do budúcnosti. Posudzujú sa náklady investície počas celého výhľadového obdobia, ktoré je v prípade budov aspoň 40 rokov.

Nápočty nacenení vychádzajú z:

- m² ponúknutých budov v rámci prieskumu trhu, vhodných pre jednotlivé variantné riešenia,
- ceny, ktorá predstavuje priemernú trhovú cenu ponúknutých nehnuteľností a priemernú cenu na fitout budovy,
- priemernej ceny nájmu na m² s prevádzkovými nákladmi,
- do nápočtov variantov vstupuje cena rekonštrukcie Justičného paláca (OS BA I),
- odchýlka medzi kalkulovanými m² / cenou a nápočtu použitého v revízii POO je spôsobená reálnou ponukou trhu.

Hospodárnosť a finančná návratnosť jednotlivých variantných riešení je kalkulovaná prostredníctvom CBA, použitá metóda poukazuje na najoptimálnejšie variantné riešenie umiestnenia prvostupňových súdov v meste Bratislava.

5.1 NÁKLADY A PRÍNOSY

Pre každé z alternatívnych riešení sa vykalkulovali náklady a prínosy. Tento spôsob výpočtu sa aplikuje pre každé z riešení samostatne.

Finančné ocenenie prínosov investícií pri výstavbe a rekonštrukciách v rezorte MS SR je zložitá. Preto sa zameriavame predovšetkým na metodológiu vyčíslenia nákladov investícií. Avšak, ako prínos uvádzame zostatkovú hodnotu budov na konci referenčného obdobia.

Pri posúdení nákladov jednotlivých variantných riešení sa rozlišujú kapitálové a prevádzkové výdavky.

Ďalším faktorom, ktorý je potrebné zohľadniť: v prípade nájmu všetky výdavky súvisiace s upgradom budovy vstupujú do bežných nákladov, zatiaľ čo pri kúpe budovy vstupujú do obstarávacej ceny budovy, ktorá v poslednom roku referenčného obdobia ako jediná veličina má vplyv na prínos zo sledovanej investície.

V neposlednom rade je potrebné prihliadať na fakt, že s kúpou budovy sa obstaráva aj pozemok, kde cena za pozemok predstavuje pozitívne riziko pre investora.

5.2 PREPOČTY NÁKLADOV A PRÍNOSOV

Náklady (i prínosy) je potrebné diskontovať, aby bolo možné jednotlivé potenciálne riešenia medzi sebou porovnávať. Jednotlivé potenciálne riešenia boli porovnané podľa čistej súčasnej hodnoty, pričom životnosť sa odhaduje aspoň na 40 rokov.



TAB. 8 Porovnanie posudzovacích alternatív – Cost Benefit Analyses

Variantné riešenie v mil. EUR	Alt0	Alt0a	Alt1a	Alt1b	Alt2a	Alt2b	Alt3a	Alt3b	Alt3c	Alt3d	Alt4
OPEX - TOTAL	-48,75	-42,95	-30,41	-45,34	-33,74	-48,67	-26,84	-36,49	-27,35	-28,60	-25,97
<i>OPEX - Prevádzkové náklady</i>	-24,02	-18,22	-30,41	-30,08	-33,74	-33,41	-26,84	-26,62	-26,84	-26,75	-24,11
<i>OPEX - Nájom</i>	-24,73	-24,73		-1,91		-1,91		-1,37	-0,52	-1,85	-1,85
<i>OPEX - FIT OUT</i>				-13,35		-13,35		-8,50			
CAPEX - TOTAL	0,00	-52,65	-80,13	-68,86	-84,71	-73,44	-63,71	-55,21	-63,71	-63,71	-55,56
<i>CAPEX - rekonštrukcia</i>	0,00	-52,65	-2,13	-2,13	-6,71	-6,71	-12,71	-12,71	-12,71	-12,71	0,00
<i>CAPEX - kúpa /výstavba</i>	0,00	0,00	-78,00	-66,74	-78,00	-66,74	-51,00	-42,50	-51,00	-51,00	-55,56
PRÍNOS - TOTAL	1,73	18,57	50,73	46,97	52,44	48,68	45,76	42,93	45,76	43,90	41,40
<i>PRÍNOS - Nájom</i>			24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	24,73	22,87	22,87
<i>PRÍNOS - NBV</i>	1,73	18,57	26,00	22,25	27,71	23,96	21,03	18,20	21,03	21,03	18,52
NPV	-23,76	-67,26	-74,44	-78,74	-80,09	-84,39	-57,78	-59,48	-58,28	-61,12	-52,70
Podlahová plocha v m²	33 254	33 254	28 842	28 842	33 462	33 462	29 822	29 822	29 822	29 822	24 109
<i>Životnosť projektu</i>	N/A	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov	40 rokov
<i>Súlad s cieľmi/stratégiou (áno/nie/čiastočne)</i>	N/A	nie	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



5.3 RIZIKÁ A NEISTOTY

TAB.9: Zoznam rizík

Legislatívne riziko	Zmeny v legislatíve zvýšia náklady na projekt
Operačné riziko	Prevádzkové výdavky budú vyššie ako sú odhadované v CBA
Plánovacie riziko	Projekt nedodrží termíny podľa stanovených harmonogramov
Rozpočtové riziko	Projekt nedodrží stanovený rozpočet
Politické riziko	Zmena priorít štátu, netýkajúce sa legislatívy
Riziko údržby	Náklady na údržbu presiahnu odhadované náklady v CBA
Riziko výstavby	Objednané komponenty na výstavbu nebudú odovzdané včas, podľa rozpočtu alebo podľa špecifikácie
Technologické riziko	Zmeny v technológiách spôsobia nárast cien stavebných materiálov

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Nárast cien v stavebníctve

Rozpočet pre POO bol kalkulovaný v roku 2020. Na stavebnom trhu sme zaznamenali v roku 2021 nárast cien stavebných prác vo výstavbe nebytových budov o 10,2% a stavebných materiálov o 21,5%. Tento fakt považujeme za primárne riziko.

Verejné obstarávanie

Verejné obstarávanie je štandardne rizikovým faktorom pri obstarávaní verejných zákaziek. V prípade komplexných projektov, ako je aj predkladaný projekt, jednak príprava VO je mimoriadne náročný proces z odbornej, administratívnej a časovej stránky a taktiež jeho priebeh môže spôsobiť nežiadúce oneskorenie z dôvodu podávania námietok účastníkov, resp. námietok k výsledku VO.

Finančné riziká

Na základe vývoja za posledné obdobie (pandémia ochorenia covid-19, vojenský konflikt na Ukrajine) vplyvom nepredvídateľných udalostí môže dôjsť k extrémnemu rastu cien tovarov a služieb vrátane stavebných materiálov.

Časové riziko

Plán obnovy a odolnosti má prísne stanovené časové ciele a míľniky, ktoré je nevyhnutné dodržať. V prípade ak tieto časové termíny nebudú dodržané, bude ohrozená platba, čo by malo dopad na štátny rozpočet Slovenska, keďže nedôjde k refundácii nákladov z POO.

Slovensko sa zaviazalo ku konkrétnym dátumom pre naplnenie vopred stanovených míľnikov a cieľov, na ktoré sú naviazané presné finančné balíky vo forme jednotlivých platieb. Nesplnenie čo i len jedného míľnika môže ohroziť alebo oddialiť celú platbu. Nesplnenie jedného cieľa môže mať za následok ohrozenie financií pre iné dôležité opatrenia, ktoré sa majú uskutočniť.

6. ODPORÚČANÉ RIEŠENIE

Pri posudzovaní optimálneho riešenia sa nebrala do úvahy inflácia, ktorá sa odzrkadlí v rovnakej miere vo všetkých posudzovaných alternatívach v budúcich finančných obdobiach.

Na základe posúdenia 12 alternatívnych riešení umiestnenia bratislavských súdov a zároveň dodržania podmienky umiestnenia MsS BA III a MsS BA IV v jednej budove, ako najoptimálnejšia sa ukázala alternatíva kúpy budovy pre MsS BA III a MsS BA IV, rekonštrukcia existujúcich budov pre zvyšné MsS BA a SpS BA a ponuka pôvodných budov OS BA IV a OS BA V ako prebytočného majetku.

TAB.10: Odporúčané riešenie

Odporúčanie	Zdôvodnenie
<p>Alt 3A1 – kúpa jednej budovy pre MsS BA III (obchod) a MsS BA IV (civil)</p> <p>umiestnenie MsS BA I (trest) do budovy OS BA I s rekonštrukciou</p> <p>umiestnenie MsS BA II (rodina) do budovy OS BA II s rekonštrukciou</p> <p>umiestnenie SpS BA do budovy OS BA III s rekonštrukciou</p>	<p>Tento variant predstavuje optimálne riešenie umiestnenia súdov obchodnej a civilnej agendy v jednej spoločnej budove, ktorý je jeden z východísk organizácie MsS v Bratislave.</p> <p>Cena počiatočných nákladov súvisiacich s kúpou (MsS BA III a MsS BA IV) a rekonštrukciami budov (OS BA I, OS BA II, OS BA III) je najnižšia spomedzi variant umiestnenia MsS BA III a MsS BA IV do spoločnej budovy.</p> <p>NPV tohto variantu je rovnako najnižší za predpokladu umiestnenia MsS BA III a MsS BA IV v spoločnej budove.</p> <p>Rekonštrukcia v budovách OS BA I, OS BA II a OS BA III sa bude realizovať za plného chodu súdu.</p> <p>Pôvodné budovy OS BA IV a OS BA V sa ponúknu na bezodplatný prevod orgánom verejnej správy, prípadne na následný odpredaj.</p> <p>Nájmy budov (Medená ul.) sa ukončia.</p> <p>Tento variant bol odporúčaný od začiatku nápočtov variantných riešení a je zakomponovaný aj v revízii POO.</p>

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Variant predstavuje optimálne riešenie, ktoré zohľadňuje aj finančne nevyčísliteľný benefit, ktorým je spojenie obchodnej a civilnej agendy v jednej budove. Tento variant je vedený v revízii POO.

Variant predpokladá úsporu prevádzkových nákladov vrátane dlhodobého nájmu pre OS BA I na Medenej ul. vo výške cca 24 mil. EUR bez DPH počas referenčného obdobia (40 rokov).

Odporúčaným riešením priestorovej situácie súdov v Bratislave je umiestnenie trestnej agendy (MsS BA I) v budove OS BA I, rodinnoprávnej agendy (MsS BA II) v budove OS BA II, obchodnej a civilnej agendy (MsS III a MsS IV) v samostatnej spoločnej budove (obstaranie budovy).

Pre SpS BA sa odporúča presun do budovy OS BA III s rekonštrukciou za chodu súdu. Rekonštrukcia v budovách OS BA I, OS BA II, OS BA III sa bude realizovať za plného chodu súdu. Pri tomto riešení sa dve budovy súčasných súdov stávajú prebytočným majetkom (OS BA IV, OS BA V).



Toto riešenie je obmedzené kapacitnými možnosťami aktuálnych budov bratislavských súdov a zohľadňuje ich maximálne možné využitie.

Vyvolané náklady na sťahovanie a IT sú odhadované vo výške 560 tis. EUR bez DPH, z toho na správne súdy 96 tis. EUR bez DPH. Tieto náklady odporúčame ponechať v nárokoch na ŠR. V prípade, že vyvolané výdavky nebudú kryté zo ŠR, považujú sa za oprávnené na financovanie z POO.

7. HARMONOGRAM PROJEKTU

V tomto štádiu existujú dva varianty harmonogramu obstarania v závislosti od zvoleného spôsobu.

V prípade priamej kúpy na základe priameho jednanja s majiteľom sa budova kúpi formou verejného obstarávania (VO), alebo sa kúpa uskutoční formou verejnej obchodnej súťaže (VOS). (pozri Príloha 9.3 - Harmonogram.)

8. VÝBER VHODNEJ BUDOVY

Posúdenie výberu budovy pre MsS BA III a MsS BA IV je predmetom samostatného dokumentu, ktorý pokrýva spôsob výberu posudzovaných budov na základe zadefinovaných kritérií ako aj výsledok vyhodnotenia. Tento dokument uvádzame v prílohe 9.4 POSÚDENIE VÝBERU BUDOVY.



9. PRÍLOHY

9.1 ROZPOČET POO

TAB. 11: Kalkulácia nákladov na kúpu budovy s úpravou budovy pre potreby súdu

Súd	Počet sudcov	Ostatní	Spolu	CBRE - kancelárie sudcovia	CBRE - kancelárie personál	CBRE - pojednávacie miestnosti	CBRE - konferenčné miestnosti	CBRE - registratúra, sklady a ostatné	CBRE - spolu m ²	Celková skutočná rozloha v m ² - ponuka budov	Predajná cena za m ² nehnuteľnosti bez DPH (NARKS)**	Pozemok pod budovou (v m ²)	Predajná cena za m ² pozemku bez DPH (www.nehnuteľnosti.sk)	Odhad ceny kúpy budovy bez DPH	Odhad ceny kúpy pozemku bez DPH	Spolu investícia do budov a pozemkov - KÚPA	REKONŠTRUKCIA	Projektová dokumentácia a inžinierske činnosti (5 % z investície rekonštrukcii)	Celkom náklady na kúpu a rekonštrukciu budov súdov
MsS Bratislava III (Obchod)	36	135	171	792	2 025	541	235	1 343	4 937	17 174	1 682	10 364	232	28 883 350	2 401 025	31 284 376	8 194 029	409 701	39 888 107
MsS Bratislava IV (Civil)	77	255	332	1 694	3 825	1 158	467	2 671	9 815										
Spolu	113	390	503	2 486	5 850	1 699	702	4 014	14 751	17 174	1 682	10 364	232	28 883 350	2 401 025	31 284 376	8 194 029	409 701	39 888 107

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



9.2 MODELOVÁ BUDOVA SÚDU



Príloha č. 2 -
Modelový súd BA.doc

9.3 HARMONOGRAM



Príloha č. 3 -
Harmonogram BA.d

9.4 POSÚDENIE VÝBERU BUDOVY



Posúdenie výberu
budovy MsS BA.docx

9.5 CBA



CBA_MsS_BA