



---

# Aktualizácia posúdenia investície obstarania budovy pre Okresný súd Humenné

Február 2023



Dátum: **15. február 2023**

Vypracoval: Analytické centrum MS SR, Odbor posudzovania investícií

Verzia: 1.0



## **OBSAH**

<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>1. OPIS BUDOVY</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CENA OBSTARANIA BUDOVY</b> .....	<b>5</b>
<b>3. ZÁVER</b> .....	<b>6</b>
<b>4. PRÍLOHY</b> .....	<b>7</b>
PRÍLOHA Č. 1 – ZÁPIS Z OBHLIADKY BÝVALEJ BUDOVY NBS .....	7
PRÍLOHA Č. 2 – PONUKA NA PREDAJ, LIST VLASTNÍCTVA, .....	8
PRÍLOHA Č. 3 – FOTODOKUMENTÁCIA SÚČASNÉHO STAVU BÝVALEJ BUDOVY NBS A VIZUALIZÁCIA Z ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE OD MAJITEĽA BUDOVY .....	9



## Úvod

Investícia do budovy Okresného súdu Humenné (ďalej iba „OS HE“) je v súlade s Investičnou stratégiou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky<sup>1</sup> (ďalej iba „MS SR“) a je vedená v prioritizovanom investičnom pláne MS SR<sup>2</sup>. Na základe kritérií posudzovaných podľa Metodiky prioritizácie investícií<sup>3</sup>, ktorá určuje poradie projektov podľa dôležitosti, je investičný zámer zaradený do zoznamu prioritných projektov na realizáciu.

Investičný zámer pre budovu OS HE pozostáva z **obstarania novej budovy zo zdrojov štátneho rozpočtu** (ďalej iba „ŠR“), kde sú na tento účel vyčlenené prostriedky a **následnej rekonštrukcie obstaranej budovy pre potreby súdu zo zdrojov Plánu obnovy a odolnosti** (ďalej iba „POO“). Po nadobudnutí budovy OS HE do vlastníctva štátu bude vypracovaný investičný projekt rekonštrukcie budovy a predložený na hodnotenie investície zo strany Útvary hodnoty za peniaze (ďalej iba „ÚHP“), pričom rekonštrukcia musí byť vykonaná do Q4 2024<sup>4</sup>.

**Tento dokument nadväzuje na schválený investičný zámer obstarania novej budovy pre OS HE zo ŠR, ku ktorému ÚHP vydalo kladné stanovisko dňa 14. 12. 2022.**

V čase predloženia investičného zámeru obstarania budovy na hodnotenie ÚHP bola jedinou odporúčanou budovou pre umiestnenie OS HE budova bývalého Telekomu v centre mesta Humenné, ktorá svojou výmerou 4238 m<sup>2</sup> výrazne presahovala potrebnú výmeru pre OS HE 1854 m<sup>2</sup> stanovenú na základe nápočtu podľa POO costingu. V danom čase na základe opakovaných prieskumov nebola ponúknutá budova, ktorá by bola priestorovo vhodnejšia na umiestnenie súdu. Na základe existujúcej ponuky MS SR pristúpilo k analýze využitia kapacity budovy nad rámec priestorov pre súd, a to umiestnením Centra právnej pomoci Humenné, ktoré je v súčasnosti v nájme a vytvorením priestorov pre vzdelávanie a archiváciu, ktoré sú v súčasnosti nepostačujúce pre potreby kraja.

Počas prípravy kúpno-predajnej zmluvy nedošlo ku konsenzu s majiteľom nehnuteľnosti v podstatných náležitostiach zmluvy. Právna sekcia MS SR posúdila podmienky predaja ako neakceptovateľné a neodporučila podpísať zmluvu, na základe čoho rezort odstúpil od kúpy budovy bývalého Telekomu.

Na obstaranie budovy pre OS HE boli rozpočtovým opatrením vyčlenené prostriedky zo ŠR vo výške 1,5 mil. Eur, ktoré sa z dôvodu odstúpenia od kúpy predchádzajúcej nehnuteľnosti nečerpali do konca roka 2022. Na základe žiadosti MS SR o zaviazanie prostriedkov na účel obstarania budovy pre OS HE, boli prostriedky ŠR vo výške 1,5 mil. Eur presunuté do roku 2023.

Na základe opakovaného dopytu po potenciálnej nehnuteľnosti bola predsedovi OS HE ponúknutá bývalá budova Národnej banky Slovenska (ďalej len „budova NBS“).

<sup>1</sup> <https://web.ac-mssr.sk/investicna-strategia-mssr/>

<sup>2</sup> <https://web.ac-mssr.sk/priorizovany-investicny-plan-ms-sr/>

<sup>3</sup> <https://web.ac-mssr.sk/metodika-investicne-priority/>

<sup>4</sup> Aktuálne sa požaduje posun míľnika na Q4/2025



Na základe tejto novej skutočnosti predkladáme ÚHP aktualizáciu hodnoteného dokumentu pre obstaranie budovy pre OS HE. Aktualizácia sa týka zmeny obstarávanej budovy pre OS HE.

## 1. OPIS BUDOVY

Dňa 30.12.2022 sa uskutočnila obhliadka budovy NBS za účasti zástupcu Odboru implementácie POO na MS SR, predsedu OS HE, riaditeľky správy OS HE a konateľa spoločnosti AB AUTO, spol. s r. o., ktorá je majiteľom nehnuteľnosti od roku 2018. Zápis z obhliadky budovy je súčasťou Prílohy č. 1.

**Budova NBS je svojou výmerou a technickým stavom vhodnejšia pre umiestnenie OS HE ako budova bývalého Telekomu.** S cieľom hospodárneho vynaloženia finančných prostriedkov je prioritou MS SR pri obstaraní budovy vytvorenie vhodných priestorov pre súd, nie možnosti širšieho využitia kapacity budovy. Pri budove primeranej veľkosti predpokladáme nižšie investičné náklady na rekonštrukciu a nižšie náklady na prevádzku budovy.

**Na základe nápočtu podľa POO costingu je potrebná výmera pre OS HE 1854 m<sup>2</sup>. Súčasná výmera budovy NBS je 964 m<sup>2</sup> a pre potreby súdu bude nutná jej rekonštrukcia a nadstavba.**

Obhliadka preukázala, že budova NBS, nachádzajúca sa v centrálnej administratívnej zóne mesta Humenné, veľmi dobre spĺňa podmienky dostupnosti pre zamestnancov súdu aj pre verejnosť. Takisto bolo všetkými zúčastnenými konštatované, že budova je vo veľmi dobrom stave, doposiaľ riadne udržiavaná. Majiteľ deklaroval, že k predmetnej budove sa neviažu žiadne ťarchy. Prízemie súčasnej budovy NBS by sa pri minimálnych zásahoch mohlo zrekonštruovať na priestory pre verejnosť, kde sa môžu umiestniť Informačné centrum, podateľňa, zázemie pre Zväz vojenskej a justičnej stráže (ďalej iba „ZVJS“) vrátane eskortnej miestnosti, veľká pojednávacia sála, technické zázemie a archívy. Súčasný priestor na prvom podlaží sa s minimálnymi zásahmi môžu využiť ako priestory pre správu súdu. Pre potreby súdu je nevyhnutnou súčasťou rekonštrukcie nadstavba ďalších podlaží, kde budú umiestnené pojednávacie miestnosti a kancelárske priestory pre sudcov a zamestnancov súdu. Taktiež sa predpokladá, že za použitia tzv. zelenej energie (tepelné čerpadlá, solárne panely) bude budova minimálne energeticky náročná a bude ju možné odpojiť od centrálného zdroja tepla na vykurovanie.

Majiteľ budovy prehlásil, že samotná budova je pripravená na prípadné nadstavby, a to z dôvodu, že tento stav už zisťoval vopred, nakoľko v rámci využitia na polyfunkčný objekt plánoval nadstavbu na štvorpodlažnú budovu. Majiteľ predložil architektonickú štúdiu, ktorú konzultoval aj so stavebným úradom.

Statický posudok vypracovaný pre OS HE potvrdil, že zo statického hľadiska je možná nadstavba na štvorpodlažnú budovu v rozsahu podľa architektonickej štúdie, ktorú poskytol súčasný majiteľ. Statický posudok je súčasťou Prílohy č. 2.

V Prílohe č. 3 uvádzame vizualizáciu z architektonickej štúdie nadstavby, ktorú poskytol súčasný majiteľ ako príklad využitia budovy pre súd.



## 2. CENA OBSTARANIA BUDOVY

Predávajúci budovy NBS je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na Liste vlastníctva č. 8003 vedenom pre katastrálne územie Humenné, obec Humenné, okres Humenné.

Podľa znaleckého posudku sú predmetom kúpy:

1. Bytové a nebytové budovy  
Hlavná budova SO 01 súp. číslo 5205
2. Vonkajšie úpravy, prípojka vody, prípojka kanalizácie, horúcovodná prípojka, elektrická NN prípojka, Spevnené plochy  
Oporné múry na parc. KN 3966/9
3. Pozemky - Podľa Listu vlastníctva ide o pozemky v celkovej výmere 2513 m<sup>2</sup>:  
Parcela KN 3966/6 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 313 m<sup>2</sup>  
Parcela KN 3966/7 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 540 m<sup>2</sup>  
Parcela KN 3966/8 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 982 m<sup>2</sup>  
Parcela KN 3966/9 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 401 m<sup>2</sup>  
Parcela KN 3966/10 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 113 m<sup>2</sup>  
Parcela KN 3966/11 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 164 m<sup>2</sup>

Na základe cenovej ponuky od majiteľa je cena budovy s prislúchajúcimi pozemkami 1 430 000 Eur s DPH.

Požadovaná cena sa zhoduje so znaleckým posudku zadaným zo strany OS HE, v ktorom znalec vyčíslil hodnotu budovy a pozemkov na 1 430 000 Eur.

Výsledná cena bude výsledkom rokovania medzi vedením MS SR a majiteľom budovy. Táto bude upresnená pred podpisom zmluvy.

Znalecký posudok, list vlastníctva a ponuka na predaj od majiteľa sú súčasťou Prílohy č. 2.

Investičný projekt rekonštrukcie obstaranej budovy pre OS HE bude financovaný z prostriedkov POO a bude predmetom osobitného hodnotenia investície zo strany ÚHP.

Rozpočet na plánovanú rekonštrukciu s nadstavbou je v zmysle schválenej revízie costingu POO odhadovaný vo výške 3,75 mil. Eur bez DPH.



### 3. ZÁVER

Pre umiestnenie OS HE bola prvotne odporúčaná investícia do kúpy budovy bývalého Telekomu, ako jedinej vhodnej budovy pre umiestnenie súdu v čase predloženia investičného zámeru obstarania novej budovy na hodnotenie ÚHP. Keďže nedošlo ku konsenzu s majiteľom nehnuteľnosti v podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy, rezort odstúpil od obstarania tejto nehnuteľnosti.


Na základe opakovaného dopytu predseda OS HE ponúkol MS SR na obstaranie budovu NBS, ktorá je výmerou aj technickým stavom vhodnejšia pre potreby súdu ako budova bývalého Telekomu.

Obstaranie budovy NBS pre OS HE v predpokladanej cene 1,43 mil. Eur s DPH bude realizované zo zdrojov ŠR, kde sú na tento účel vyčlenené prostriedky. Následná rekonštrukcia pre potreby súdu bude financovaná z prostriedkov POO (odhadovaný rozpočet je 3,75 mil. Eur bez DPH).



## 4. PRÍLOHY

### PRÍLOHA Č. 1 – ZÁPIS Z OBHLIADKY BÝVALEJ BUDOVY NBS





Dátum obhliadky budovy	Zápis
30.12.2022 Bývalá budova NBS	 Zápisnica z obhliadky_30.12.2022.

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií





## PRÍLOHA Č. 2 – PONUKA NA PREDAJ, LIST VLASTNÍCTVA,

Dokument	Príloha
Ponuka majiteľa na predaj budovy	 Ponuka na predaj NBS_list.pdf
Znalecký posudok a list vlastníctva	 Znalecký posudok 5-2023.docx  list_vlastnictva NBS Humenné.pdf
Statický posudok	 Statický posudok prestavba NBS na OS

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií



### PRÍLOHA Č. 3 – FOTODOKUMENTÁCIA SÚČASNÉHO STAVU BÝVALEJ BUDOVY NBS A VIZUALIZÁCIA Z ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE OD MAJITEĽA BUDOVY

