



# Posúdenie investície obstarania budovy pre Okresný súd Žilina

December 2022



Dátum: **20. december 2022**

Vypracoval: Analytické centrum MS SR, Odbor posudzovania investícií

Verzia: 1.0



## OBSAH

ÚVOD .....	3
<b>1. STAV SÚČASNEJ BUDOVY A ZDÔVODNENIE POTREBY OBSTARANIA NOVEJ BUDOVY .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRIORIZÁCIA INVESTÍCIE DO BUDOVY .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRIESKUM TRHU.....</b>	<b>5</b>
<b>4. POSÚDENIE VÝBERU BUDOVY .....</b>	<b>9</b>
4.1 VYRAĎOVACIE KRITÉRIÁ VÝBERU A HODNOTENIA BUDOV .....	9
4.2 POSUDZOVACIE KRITÉRIÁ VÝBERU – KPI 1, KPI 2 A MODELOVÝ SÚD .....	12
<b>5. VYHODNOTENIE A ODPORÚČANÉ BUDOVY- ŽILINA.....</b>	<b>15</b>
<b>6. PLÁNOVANÉ VYUŽITIE OBSTARÁVANEJ BUDOVY .....</b>	<b>18</b>
<b>7. CENA OBSTARANIA BUDOVY .....</b>	<b>21</b>
<b>8. ZÁVER.....</b>	<b>24</b>
<b>9. PRÍLOHY .....</b>	<b>25</b>
PRÍLOHA Č. 1 - INFORMÁCIA O BUDOVE OKRESNÉHO SÚDU ŽILINA, PAVLA ORSZÁGHA HVIEZDOSLAVA .....	25
PRÍLOHA Č. 2 – PRIESKUM DISPONIBILNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ S INŠTITÚCIAMI VEREJNEJ SPRÁVY A S REALITNO-PORADENSKÝMI SPOLOČNOSŤAMI.....	30
Príloha č. 2.1 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – máj 2022 .....	30
Príloha č. 2.2 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – august 2022	32
Príloha č. 2.3 - Žiadosť o prieskum trhu disponibilných nehnuteľností realitno-poradenskými spoločnosťami .....	33
PRÍLOHA Č. 3 – ZÁPISY Z OBHLIADOK BUDOV .....	34
PRÍLOHA Č. 4 – INDIKATÍVNA CENOVÁ PONUKA A LV.....	35
PRÍLOHA Č. 5 – BENCHMARK – CENOVÁ MAPA NARKS PRE ŽILINU .....	36



## ÚVOD

Schválením novej podoby súdnej mapy, ktorá je súčasťou reformy justície, sa začala realizácia hlavného zámeru na zavedenie špecializácie sudcov, a tým vytvorenie priestoru pre kvalitnejšie a rýchlejšie rozhodnutia súdov. Uvedené Ministerstvo spravodlivosti SR (ďalej „MS SR“) plánuje dosiahnuť a postupne implementuje prostredníctvom špecializácie sudcov na hlavné súdne agendy, zriadením mestských súdov v Bratislave a v Košiciach, ako i zriadením Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky a troch (prvostupňových) správnych súdov v Bratislave, v Banskej Bystrici a v Košiciach. Vzhľadom na aktuálny stav súdnych budov, ktoré v značnej miere nespĺňajú požiadavky na realizáciu reformy, prípadne sa budovy nenachádzajú v správe príslušných súdov, je nevyhnutné zabezpečiť nové priestory, prípadne zrekonštruovať aktuálne budovy do stavu umožňujúceho riadny výkon súdnictva v špecializovaných súdnych agendách. Reforma súdnej mapy zaviedla na Slovensku okrem samostatných správnych a mestských súdov aj **nové zväčšené obvody so sídelnými súdmi**, medzi ktoré patrí aj sídelný prvostupňový súd v Žiline.

Tento dokument zdôvodňuje investíciu do obstarania budovy pre OS ZA. Dokument popisuje aj postup pri výbere budovy.

## 1. STAV SÚČASNEJ BUDOVY A ZDÔVODNENIE POTREBY OBSTARANIA NOVEJ BUDOVY

OS ZA je prvostupňovým súdom pre obvod okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto a Čadca na základe zákona č. 150/2022 Z. z. z 27. apríla 2022 o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s novými sídlami a obvody súdov<sup>1</sup>, v znení zákona č. 398/2022 Z. z. z 10. novembra 2022<sup>2</sup>.

Na základe reformy súdnej mapy je OS ZA sídelným súdom zväčšeného obvodu, ktorý má regionálne pracovisko v meste Čadca (pôvodne Okresný súd Čadca). Na sídelných súdoch vo zväčšených obvodoch je potrebné vytvoriť priestory na pojednávanie sudcov z celého obvodu a na zasadanie grémií pre celý obvod. Potreba zväčšených priestorov vychádza z legislatívy<sup>1</sup>. Pojednávanie sa uskutoční v sídle súdu a tiež mimo sídla súdu v jeho obvode, ak je to vhodné a účelné pre plynulé konanie vo veci; súd pritom prihliada na bydlisko (sídlo, či miesto podnikania) účastníkov konania. V prípade, ak bude sudca regionálneho pracoviska pojednávať na sídelnom súde, musia mu byť na to zabezpečené priestory. Účastníkom konania zákon umožňuje účasť na pojednávaní prostredníctvom videokonferencie, alebo iných prostriedkov komunikačnej technológie, a to aj v na to určených priestoroch súdu, ktorý

<sup>1</sup> [https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/150/vyhlasene\\_znenie.html](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/150/vyhlasene_znenie.html)

<sup>2</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/398/20221201.html>



je účastníkovi konania najbližšie. Z tohto dôvodu je potrebné dobudovať ďalšie pojednávacie miestnosti. Je žiadúce vytvoriť ďalšie priestory na zasadanie grémií pre celý obvod.

OS ZA je kauzálna príslušným súdom pre celé územie Slovenskej republiky pre register partnerov verejného sektora (ďalej iba „RPVS“) s účinnosťou od 1.2.2017<sup>3</sup>.

OS ZA má v súčasnosti v správe objekty o výmere 4 441 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú zo súboru budov okresného súdu, obchodného registra (ďalej iba „OR“) a RPVS nachádzajúcich sa v jednom areáli. V budovách OR a RPVS pracujú desiatky zamestnancov OS ZA v kapacitne nevyhovujúcich priestoroch, v kanceláriách s minimálnou rozlohou sedia 3 až 4 zamestnanci. Z kapacitných dôvodov si OS ZA prenajíma priestory v celkovej výmere 1 157 m<sup>2</sup>. Od firmy DPS RE si prenajíma priestory vo výmere 552 m<sup>2</sup>, kde je umiestnených 16 zamestnancov oddelenia exekučného súdneho registra, z toho 183 m<sup>2</sup> predstavuje archív pre časť exekučných spisov. Od firmy PRETOLOG si prenajíma priestory archívov vo výmere 605 m<sup>2</sup>.

Kapacita súčasnej budovy OS ZA nepostačuje pre potreby výkonu súdnictva v rámci nového zväčšeného obvodu. Tlak na jej výmeru výrazne narastie k 1. júnu 2023, kedy zlúčením OS ZA s obvodom OS Čadca vznikne jeden sídelný prvostupňový súd a kapacitné požiadavky prevyšujú výmeru súčasnej budovy takmer o 30%. V zmysle územného plánu mesta sa areál nachádza vo vznikajúcej pešej zóne a z hľadiska rozšírenia budovy nie je možné dobudovanie nových parkovacích miest, na ktoré by sa vzťahovala požiadavka stavebného povolenia. Vzhľadom na dispozičné riešenie objektov nemožno uvažovať o ich rozsiahlej rekonštrukcii pre potreby budúceho okresného súdu, vrátane OR a RPVS.

Zároveň v súlade so zámermi schválenými v rokoch 2018 a 2021 vládou Slovenskej republiky v materiáloch o opatreniach na zlepšenie fungovania obchodného registra sa tiež navrhuje koncentrácia agendy obchodného registra na jediný okresný súd, ktorým by mal byť OS ZA.

**Vzhľadom na uvedené je obstaranie novej budovy pre OS ZA nevyhnutné.** V novej budove budú vytvorené priestory pre sudcov a zamestnancov súdu, ktorí sú v súčasnosti umiestnení v objektoch v správe OS ZA. Priestory novej budovy budú súčasne slúžiť aj pre účely archívov, ktoré sú momentálne v prenájme.

Budú tiež rozšírené počty pojednávacích miestností, v ktorých budú pojednávať aj sudcovia z regionálneho pracoviska v Čadci v prípadoch ustanovených zákonom<sup>1</sup>. Rovnako sa vytvoria konferenčné miestnosti pre rokovania grémií a rozšírené zázemie pre administratívny aparát zväčšeného obvodu súdu.

**Súčasný objekt OS ZA bude slúžiť pre účely Krajského súdu v Žiline** momentálne sídliaceho v nevyhovujúcich priestoroch, ktorých kapacita je značne limitovaná. Súčasná budova OS ZA budú predmetom rekonštrukcie, ktorá by mala byť financovaná z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti (ďalej iba „POO“). Rekonštrukcia bude predmetom samostatného posúdenia ÚHP. Súčasná budova krajského súdu bude ponúknutá ako prebytočný majetok štátu.

---

<sup>3</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2016/315/20170201.html>



Technický stav objektov OS ZA je dobrý, podrobné informácie podľa pasportizácie<sup>4</sup> sú opísané v Prílohe č. 1. Budova súdu a budova OR boli v rokoch 2004 až 2006 zrekonštruované. Pracovné podmienky v budovách sú hlavne v letných mesiacoch nevyhovujúce, počas vysokých teplôt sa musí operatívne upravovať pracovný čas. Klimatizačné jednotky sú len v troch pojednávacích miestnostiach, serverovni a v kancelárii predsedu súdu.

## 2. PRIORIZÁCIA INVESTÍCIE DO BUDOVY

**Investícia do novej budovy pre OS ZA je v súlade s investičnou stratégiou MS SR<sup>5</sup> a je vedená v prioritizovanom investičnom pláne MS SR<sup>6</sup>.** Na základe kritérií posudzovaných podľa Metodiky prioritizácie investícií<sup>7</sup>, ktorá určuje poradie projektov podľa dôležitosti, je investičný zámer zaradený do zoznamu prioritných projektov na realizáciu.

**Investičný zámer pre budovu OS ZA pozostáva z obstarania a následnej úpravy** obstaranej budovy pre potreby súdu. Investičný zámer je plne financovaný zo zdrojov POO. Investičný projekt bude realizovaný v období rokov 2023 – 2025 v rámci POO.

## 3. PRIESKUM TRHU

V rámci realizácie reformy súdnej mapy MS SR plánuje z prostriedkov POO do 31.12.2024<sup>8</sup> zrekonštruovať existujúce budovy súdov, prípadne, kde si to okolnosti budú vyžadovať, obstaráť (a prípadne následne zrekonštruovať) nové budovy súdov. Pre tento účel MS SR uskutočnilo prieskum disponibilných nehnuteľností v rámci Slovenska a vytvorilo systém hodnotiacich kritérií pre výber vhodnej nehnuteľnosti.

Východiskovým kritériom pre prvotný prieskum disponibilných nehnuteľností (v rámci štátnej správy, samosprávy a trhu) je veľkosť súdu z pohľadu jeho personálneho obsadenia. Potrebná výmera vychádza z počtu sudcov a súdneho personálu.<sup>9</sup>

V prvom prieskume disponibilných nehnuteľností (máj 2022) MS SR zadalo požiadavku na budovu vo veľkosti 9 894 m<sup>2</sup> (pozri TAB. 1). Potrebná úžitková plocha pre súdy vychádzala z priemeru rozlohy administratívnych priestorov, konferenčných miestností, priestorov registratúry, skladov a ostatných priestorov všetkých okresných súdov v SR<sup>10</sup>. Uvedené

---

<sup>4</sup> Interný dokument MS SR spracovaný Sekciou ekonomiky a správy.

<sup>5</sup> <https://web.ac-mssr.sk/investicna-strategia-mssr/>

<sup>6</sup> <https://web.ac-mssr.sk/priorizovany-investicny-plan-ms-sr/>

<sup>7</sup> <https://web.ac-mssr.sk/metodika-investicne-priority/>

<sup>8</sup> Aktuálne sa požaduje v rámci revízie POO posun mílnika na Q4/2025.

<sup>9</sup> Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR. Pri prieskume trhu bol do počtu zamestnancov zarátaný aj obvod okresu Považská Bystrica, podľa právnej úpravy platnej v čase uskutočnenia prieskumu trhu. Zmeny vyvolané poslednou právnou úpravou z 11/2022 sú uvedené v kapitole 6.

<sup>10</sup> Potrebná úžitková plocha v pôvodnom costingu MS SR vychádzala z priemernej veľkosti pojednávacej miestnosti 46,9 m<sup>2</sup> a priemernej výmery 36,2 m<sup>2</sup> 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.



požiadavky na potrebnú plochu boli súčasťou schváleného costingu na výstavbu/obstaranie budov súdov v rámci POO (costing schválený zo strany UHP a Európskej komisie).

**TAB. 1: Potrebná výmera budovy - podľa pôvodného costingu MS SR**

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu <sup>8</sup>	Pojednávacie miestnosti v m <sup>2</sup> (priemer 46,9 m <sup>2</sup> )	Ostatná úžitková plocha v m <sup>2</sup> (priemerná výmera 36,2 m <sup>2</sup> na zamestnanca)	Potrebná výmera v m <sup>2</sup> podľa costingu MS SR
OS ZA (vrátane regionálneho pracoviska PB <sup>8</sup> )	54	196	250	844	9 050	9 894

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

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 nájme<sup>3</sup>. 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 tabuľke č. 2 a popisujeme v ďalšom texte tejto kapitoly.

**TAB. 2: Sumár z analýzy realitno-poradenskej spoločnosti**

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

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Čistá kancelárska plocha bola analyzovaná podľa rozlohy a počtu kancelárskych miestností v pasportizácii<sup>3</sup> a celkového počtu zamestnancov. Priemerná veľkosť kancelárie 22 m<sup>2</sup> je aplikovaná pre kancelárie sudcov. Sudca bude mať samostatnú kanceláriu.

Priemerná rozloha čistej kancelárskej plochy 15 m<sup>2</sup> na zamestnanca je porovnávaná s trhovým štandardom 15 m<sup>2</sup> 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 pasportizácii<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> a jedna miestnosť pripadá na troch sudcov, na odvolacích a správnych súdoch je priemerná výmera pojednávacej miestnosti 49,4 m<sup>2</sup> a jedna miestnosť pripadá na tri senáty.

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% - 30%. Budovy súdov vyžadujú viac plochy pre umiestnenie archívov v porovnaní s inými štandardnými budovami na trhu, teda aplikácia 40% koeficientu je primeraná.

Porovnanie potrebnej výmery v m<sup>2</sup> medzi analýzou realitno-poradenskej spoločnosti a pôvodným nápočtom MS SR (schválený costing POO) predstavuje **úsporu približne 27% plochy**.

Po vyhodnotení analýzy realitno-poradenskej spoločnosti bola v súlade s odporúčaniami znížená požiadavka na výmeru budovy z pôvodnej veľkosti 9 894 m<sup>2</sup> na 7 262 m<sup>2</sup> (pozri TAB. 3). Na základe aktualizovanej potrebnej výmery 7 262 m<sup>2</sup> MS SR vykonal ďalší prieskum disponibilných nehnuteľností v auguste 2022.





**TAB. 3: Potrebná výmera budovy – na základe analýzy realitno-poradenskej spoločnosti**

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu <sup>11</sup>	Kancelárie sudcov v m <sup>2</sup> (priemer. kancelária 22 m <sup>2</sup> )	Kancelárie ostatný personál v m <sup>2</sup> (priemer kancelárs. plochy 15 m <sup>2</sup> na osobu)	Pojednáv. miestnosti (priemer 45,1m <sup>2</sup> )	Konferenč. miestnosti v m <sup>2</sup> (7% koeficient z plochy administr. priestorov)	Registratúra, sklady a ostatné v m <sup>2</sup> (40% koeficient z plochy administr. priestorov)	Potrebná výmera v m <sup>2</sup>
OS ZA (vrátane regionál. pracov. PB <sup>8</sup> )	54	196	250	1 188	2 940	812	346	1 976	7 262

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Prieskum MS SR zrealizovalo v dvoch fázach, v prvej fáze boli oslovené ústredné orgány štátnej správy a samosprávy. V tejto fáze bol prieskum zrealizovaný trikrát. Prvýkrát v januári 2022 pred schválením zákona č. 150/2022 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s novými sídlami a obvody súdov a zákona č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Druhýkrát v mesiaci máj 2022 po schválení zákona. Tretíkrát v mesiaci august 2022 po vyhodnotení analýzy realitno-poradenskej spoločnosti, kedy bola v súlade s odporúčaniami znížená požiadavka na veľkosť budov.

Oslovené inštitúcie štátnej a verejnej správy nemali v ponuke budovu vhodnú pre umiestnenie OS ZA. Listy adresované inštitúciám spolu s odpoveďami uvádzame v Prílohe č. 2.

Na základe výsledku prieskumu a ponuky budov na prevod vlastníctva v prvej fáze vykonalo MS SR druhú fázu prieskumu dostupných budov na trhu oslovením realitno-poradenských spoločností NARKS, CBRE, 108 Real Estate Agency a JLL. V tejto fáze bol prieskum tiež zrealizovaný dvakrát, v mesiaci máj 2022 a v mesiaci august 2022, s rovnakými parametrami ako pri oslovení orgánov štátnej správy a samosprávy. Požiadavky adresované realitno-poradenským spoločnostiam uvádzame v Prílohe č. 2.

Výber oslovených realitno-poradenských spoločností prebehol na základe prieskumu z Centrálného registra zmlúv (CRZ), kde MS SR zisťovalo zákazky s obdobným predmetom, ako sa rieši v rezorte MS SR pri zabezpečení budov súdov. Z vykonaného prieskumu CRZ vznikol zoznam potenciálnych realitno-poradenských spoločností, ktoré boli oslovené v rámci prieskumu trhu na predloženie ponúk vhodných budov podľa preddefinovaných parametrov.

**Posúdeniu výberu odporúčanej budovy sa podrobne venuje kapitola 4. a 5. tohto dokumentu.**

<sup>11</sup> Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR. Pri prieskume trhu bol do počtu zamestnancov zarátaný aj obvod okresu Považská Bystrica, podľa právnej úpravy platnej v čase uskutočnenia prieskumu trhu. Zmeny vyvolané poslednou právnou úpravou z 11/2022 sú uvedené v kapitole 6.



## 4. POSÚDENIE VÝBERU BUDOVY

Táto kapitola sa venuje analýze administratívnych priestorov pre výber vhodnej budovy pre OS ZA.

Na základe analýzy realitno-poradenskej spoločnosti sa potrebná úžitková plocha z prieskumu č. 2 znížila. Tieto nové parametre sa schválili a aplikovali do zadania prieskumu č. 3. (pozri TAB. 3 v predchádzajúcej kapitole).

Z predložených ponúk realitno-poradenských spoločností bol vytvorený zoznam všetkých disponibilných budov na predaj v meste Žilina – tzv. Longlist. Prehľad uvádzame v tabuľke TAB. 4.

**TAB. 4: Longlist ponúkaných budov realitno-poradenských spoločností**

Súd	Spolu personál	Potrebná výmera v m2 podľa CBRE	Potrebná výmera v m2 podľa pôvodného nápočtu MS SR	Skutočná výmera budovy v m2	Budova
OS Žilina	250	7 262	9 894	14 343	Vural (AB Reinoo)
OS Žilina	250	7 262	9 894	11 100	OD Žilina, SAD SNP č. 3
OS Žilina	250	7 262	9 894	10 503	Murgašova I + II
OS Žilina	250	7 262	9 894	10 881	Dom techniky
OS Žilina	250	7 262	9 894	10 000	Žilina Juh - Solinky

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Na úrovni vedenia MS SR sa určili dve skupiny kľúčových kritérií pre posúdenie vhodnosti budovy pre OS ZA:

- **Skupina 1: Vyraďovacie kritériá** – kritériá, na základe ktorých sa budova vylúčila zo zoznamu, a teda uvádza sa len v tzv. Longliste (úplný zoznam), ale do tzv. Shortlistu (zúžený zoznam) sa už nedostala.
- **Skupina 2: Posudzovacie kritériá** – v druhom kroku sa v rámci tejto skupiny kritérií, ktorým boli pridelené váhy, posudzovala vhodnosť ponúkanej budovy v rámci tzv. Shortlistu.

### 4.1 VYRAĎOVACIE KRITÉRIÁ VÝBERU A HODNOTENIA BUDOV

**Vyraďovacie kritériá** sú kľúčové kritériá, ktoré boli stanovené ako nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky OS ZA ako sídelného súdu zväčšeného obvodu. V prípade, že ponúkaná budova aspoň jedno z týchto kritérií nespĺňala, nemohla postúpiť do užšieho výberu – tzv. Shortlistu.

- **Kritérium č. 1:** Podmienka fungovania od 1.1.2025 (podľa CID míľníka č.148), resp. kolaudácia budovy (rekonštrukcia) k 31.12.2024, príp. budova už nie je ponúkaná na predaj



- **Kritérium č. 2:** Samostatná budova – budova na liste vlastníctva uvedená samostatne (možnosť stavebne a vlastnícky rozdeliť budovu)
- **Kritérium č. 3:** Dostupnosť z pohľadu súdu - verejná doprava, parkovisko
- **Kritérium č. 4:** Splnenie minimálnej požiadavky na m<sup>2</sup> podľa aktualizovaného nápočtu, ktorý vyplynul z analýz od realitno-poradenských spoločností
- **Kritérium č. 5:** Funkčná budova zapísaná v katastri, nie projekt vo výstavbe
- **Kritérium č. 6:** Administratívna budova (nie je nutné meniť účel využitia).

**Kritérium č. 1:** Podmienka fungovania od 1.1.2025 (podľa CID míľníka č.148), resp. kolaudácia budovy (rekonštrukcia) k 31.12.2024

Prvou hlavnou a najdôležitejšou podmienkou pre výber budovy na obhliadku je podmienka fungovania a to tak, že budova musí byť pripravená na riadny výkon súdnictva od 1.1.2025. Znamená to, že bude možné obstať a následne rekonštruovať/upraviť budovu pre účely súdu podľa harmonogramu do 31.12.2024, t. j. do termínu ukončenia investície podľa pôvodného CID míľníka POO<sup>7</sup>.

Za nesplnenie podmienky fungovania od 1.1.2025 považujeme aj ponuku vo fáze projektu, pre ktorý je kolaudácia plánovaná po termíne 31.12.2024; budovu, ktorá je ponúkaná na predaj s dlhodobými nájomcami; budovu, v ktorej sú platné nájomné zmluvy, ktoré by bolo potrebné vypovedať, a preto sa predpokladá, že obstaranie a potrebné úpravy nebude možné zrealizovať do daného termínu.

Po preverení s realitnými spoločnosťami sú niektoré budovy vylúčené z longlistu z dôvodu, že už nie sú ponúkané na predaj. Na základe tohto kritéria bola vyradená budova Žilina Juh – Solinky.

**TAB. 5: Podmienka fungovania od 1.1.2025, resp. kolaudácia budovy (rekonštrukcia) k 31.12.2024, príp. budova už nie je ponúkaná na predaj.**

Mesto	Budova	Vyrad'ovacie kritérium č. 1
Žilina	Žilina Juh - Solinky	Budova nie je na predaj

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

**Kritérium č. 2:** Samostatná budova – budova na liste vlastníctva uvedená samostatne (možnosť stavebne a vlastnícky rozdeliť budovu)

Zásadným kritériom pre výber budovy na obhliadku je požiadavka, aby bolo možné stavbu obstať ako celok výlučne do vlastníctva štátu. Súdna budova bude slúžiť na verejný účel a bude klasifikovaná ako verejná budova. Je nežiadúce, aby bola budova v zmiešanom vlastníctve, s komplikovaným prístupom k prevádzke, údržbe, obnove a tiež možnostiam grantového financovania.

Zo svojej podstaty fungovania inštitúcie súdu zohľadňujúcej viaceré faktory (zázemie ZVJS, infocentrum, podateľňa, úzke prepojenie sudcov a personálu, citlivosť spisov a pod.) by mal byť súd umiestnený ideálne v samostatne stojacej budove.

Podmienka samostatnej budovy zohľadňuje aj zabezpečenie budovy pre prípady ako potenciálne nahlásenie bombových atentátov, ktoré sa vyskytujú pri prevádzke súdu a súdnych pojednávaniach a následná evakuácia celej budovy, ako aj evakuácia pri



požiare/požiarom cvičení, kde sa odomknú a sprístupnia všetky priestory/citlivé spisy. Na základe tohto kritéria nebola vyradená z longlistu žiadna budova.

**Kritérium č. 3:** Dostupnosť z pohľadu súdu - verejná doprava, parkovisko

Z pohľadu dostupnosti súdu pre verejnosť sa z výberu na obhliadku vylučujú budovy v lokalitách s nevhodnou dostupnosťou či už ide o verejnú dopravu, alebo so sťaženým prístupom k verejnému parkovaniu. Ide o lokality s obmedzeným prístupom - vzdialené, koncové, okrajové či v priemyselných zónach. Na základe kritéria č. 3 nebola vyradená žiadna budova.

**Kritérium č. 4:** Splnenie minimálnej požiadavky na m<sup>2</sup> podľa aktualizovaného nápočtu, ktorý vyplynul z analýz od realitno-poradenských spoločností

Za minimálnu výmeru úžitkovej plochy budovy považujeme kalkuláciu potrebnej úžitkovej plochy v m<sup>2</sup> pre umiestnenie OS ZA. Keďže všetky ponúkané budovy disponovali väčšou rozlohou ako je potrebná úžitková plocha, žiadna z budov nebola z longlistu vylúčená na základe tohto kritéria.

**Kritérium č. 5:** Funkčná budova zapísaná v katastri, nie projekt vo výstavbe

Projekty vo výstavbe sú vylúčené z výberu na obhliadku, obhliadka je možná až po dokončení. Žiadna z budov nebola vyradená na základe tohto kritéria.

**Kritérium č. 6:** Administratívna budova (nie je nutné meniť účel využitia)

Pre účely fungovania inštitúcie súdu sa obstaráva administratívna budova. V rámci prieskumu trhu sme obdržali aj ponuku budovy bývalého obchodného domu SAD v Žiline, ktorý nespĺňa požiadavky na administratívne priestory. Keďže budova slúži na iné ako administratívne účely, bola vylúčená z longlistu ako nevhodná, nakoľko pre preklasifikovanie účelu využitia by boli potrebné rozsiahle úpravy, čo by nebolo žiadúce ani hospodárne (pozri TAB. 6)

**TAB. 6: Administratívna budova (nie je nutné meniť účel využitia)**

Mesto	Budova	Vyrad'ovacie kritérium č. 6
Žilina	OD SAD, SNP č. 3	Nie je administratívna budova

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Následne z budov, ktoré nespĺnili horeuvedené **vyrad'ovacie kritériá**, bol vytvorený zúžený zoznam budov určených na obhliadku – tzv. **Shortlist**. MS SR následne absolvovalo osobné prehliadky budov uvedených vo finálnom Shortliste s realitno-poradenskými spoločnosťami (pozri TAB. 7). Zápisy z obhliadok budov uvádzame v Prílohe č. 3.

**TAB. 7: SHORTLIST – výber budov na obhliadku pre OS ZA**

Lokalita	Budova	Dátum obhliadky
Žilina	Vural (AB Reínoo)	18.10.2022
	Murgašova I + II	18.10.2022
	Dom techniky	18.10.2022

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



## 4.2 POSUDZOVACIE KRITÉRIÁ VÝBERU – KPI 1, KPI 2 A MODELOVÝ SÚD

**Posudzovacie kritériá** sa aplikujú na vytvorený Shortlist. Sú kľúčové pre vyhodnotenie vhodnosti posudzovaných budov pre OS ZA. Systém posudzovacích kritérií je viacúrovňový:

- **KPI 1** - základné požiadavky na budovu
- **Modelový súd** - výber špecifických požiadaviek pre budovu súdu
- **KPI 2** – orientačná cena kúpy budovy a počet parkovacích miest vo vlastníctve.

Každá úroveň je bodovo ohodnotená. Celkový súčet určí poradie vhodných budov.

Pre posudzovanie budov, ktoré boli predmetom obhliadok, boli stanovené kľúčové ukazovatele (KPI 1 a KPI 2) s pridelenou váhou podľa dôležitosti daného parametra. Kľúčové ukazovatele boli stanovené Komisiou pre vyhodnocovanie ponúk v súvislosti s Komponentom 15- Reformy justície - Investícia 1: Reforma súdnej mapy (ďalej len „komisia“) a následne schválené vedením MS SR a sú uvedené v TAB. 8.

**TAB. 8: KPI 1 úrovne – Posudzovacie kritériá pre výber budovy- slúžia na vyhodnotenie najvhodnejšej budovy (hodnotenie na základe obhliadok)**

	Požiadavka	Body
1	<i>Cena za kúpu budovy €/m<sup>2</sup> - na obhliadke sa táto informácia nedá jednoznačne získať</i>	<i>KPI 2</i>
2	Úprava budovy do požadovaného stavu (fitout budovy) - môže vykonať vlastník budovy fitout?	10
3	Miera pripravenosti budovy (zvislé stavebné konštrukcie) viac ako 50%	10
4	Modelová budova súdu - splnenie požiadaviek	<i>KPI 2</i>
5	Lokalita - atraktivita okolia a občianska vybavenosť, hlučnosť prostredia (pri potenciálnom otváraní okien) a pod.	7
6	Budova v triede A (v prípade Bratislavy), v triede B a vyššej (v ostatných mestách)	5
7	Parkovanie vo vlastníctve – postačujúci počet parkovacích miest na počet sudcov (interval 20% za 2 body)	<i>KPI 2</i>
8	Parkovanie verejné v blízkosti budovy súdu	2
9	Dostupnosť - blízkosť zastávky MHD, dostupnosť viacerými spojmi z rôznych častí mesta, cestná dostupnosť pre autá a pod.	2

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Taktiež boli nastavené ďalšie posudzovacie kritériá pre posúdenie vhodnosti budovy pre účely mestského súdu vychádzajúce z **požiadaviek modelovej budovy súdu**. V rámci vybraného zoznamu kritérií modelového súdu podľa tabuľky TAB. 9 sa uplatňovalo kvalitatívne posúdenie, ktorému bola následne priradená číselná hodnota v bodoch: odpoveď **A**-áno získala 1 bod za každú požiadavku a odpoveď **N**-nie nula bodov. Pridelené body vstupovali do konečného súčtu bodov.

**TAB. 9: Minimálne kritériá pre kúpu budovy pre súd (výber z kritérií Modelového súdu)**

	Vnútorné usporiadanie (dispozícia)	A/N
<b>A</b>	<b>Možná zonácia budovy (možnosť minimálne vytvoriť):</b>	
1	Vstup a priestor pre zamestnancov	
2	Vstup a priestor pre verejnosť	
3	Priestor na systém kontroly vstupov (napr. skener osôb, zázemie ZVJS ...)	
4	Podateľňa a informačné centrum - možnosť vytvorenia na prízemí	
5	Administratívna časť na poschodí, kde nemá verejnosť prístup	
6	Pojednávacie miestnosti ideálne na prízemí, v najhoršom prípade na 1.poschodí, aby boli oddeliteľné od admin. časti (podľa potrieb jednotlivých súdov)	
<b>B</b>	<b>Možnosť technického zázemia (garáže, technická miestnosť, stojisko pre bicykle,...)</b>	
<b>C</b>	<b>Iné:</b>	
1	Vek budovy: 10 rokov a menej	
2	Vek TZB (vnútorných inštalácií): 10 rokov a menej	
3	TZB: dostupnosť vedení po podlažiach: voda, kanalizácia, elektrina, slaboprúd	
4	Napojená na Optickú sieť	
5	Dostupnosť stravovacieho zariadenia do 5 min resp. priestor pre kantínu	
6	Certifikácia BREEM, LEED, a iné	
7	Prepojenie podlaží výtahmi osobné, nákladný	
8	Dostupnosť pre imobilných do 1 a 2. NP (plošiny/rampy/výtah)	
<b>SPOLU</b>		

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Vysvetlivky:

**A/N**

A = 1 bod

N = 0 bodov

Pre kritérium **Cena za obstaranie budovy** bolo potrebné nastaviť KPI 2 v závislosti od rozsahu cenových ponúk pre jednotlivé budovy. Body pre jednotlivé KPI 2 boli pridelené nasledovne :

**TAB. 10: KPI 2 úrovne - Cena za kúpu budovy €/m<sup>2</sup>**

	Cena za kúpu priestorov - KPI 2- podľa ponúk sa určil cenový rozsah	Body
1	menej ako 1070 Eur/m <sup>2</sup>	10
2	1070 – 1450 Eur/m <sup>2</sup>	7
3	viac ako Eur/m <sup>2</sup>	3
<b>SPOLU</b>		

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Pozn. Bodové ohodnotenie ceny KPI 2 v TAB. 10 vychádza z rozpätia ponúknutých kúpnych cien na m<sup>2</sup> od majiteľov budov. Presná kúpna cena bude stanovená po rokovaniach medzi vedením MS SR a majiteľmi budov.



**TAB. 11: KPI 2 úrovne - počet parkovacích miest vo vlastníctve - Žilina (OS ZA)**

	Počet parkovacích miest vo vlastníctve – KPI 2 - postačujúci počet parkovacích miest	Body
1	54 miest - 65 miest (min pre počet sudcov OS ZA, interval +20%)	2
2	66 miest - 80 miest	4
3	81 miest - 98 miest	6
4	99 miest - 119 miest	8
5	120 miest a viac	10
	<b>SPOLU</b>	

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Pozn. Podľa vzorca v norme STN 73 6110 Z2 z 2/2015 pre 515 zamestnancov a potreby krátkodobých nárokov návšteví je vypočítaný počet parkovacích miest:

- 176 stojísk pre širšie centrum mesta, stredný okruh
- 66 stojísk pre centrálnu mestskú zónu, vnútorný okruh



## 5. VYHODNOTENIE A ODPORÚČANÉ BUDOVY- ŽILINA

Na základe vykonaných obhliadok potenciálnych budov pre OS ZA (finálny Shortlist, pozri TAB. 7) sa vyhodnotili jednotlivé posudzovacie kritériá a pridelili sa im váhy podľa KPI.

Po vyhodnotení vychádzajú ako najvhodnejšie budovy pre obstaranie a umiestnenie OS ZA budovy v nasledujúcom poradí:

1. Murgašova I. a II. (66b)
2. Vural (50b)
3. Dom Techniky (45b)

V tabuľkách TAB. 12 - 14 nižšie uvádzame prehľad posudzovacích kritérií s bodovým ohodnotením, na základe ktorých boli uvedené budovy vyhodnotené.





**TAB. 12: KPI 1 úrovne - Posudzovacie kritériá pre výber budovy - slúžia na vyhodnotenie najvhodnejšej budovy (hodnotenie na základe obhliadok)**

	Požiadavka	Body	Murgašova	Vural	Dom Techniky
1	Cena za kúpu budovy €/m <sup>2</sup> - na obhliadke sa táto informácia nedá jednoznačne získať (cena je orientačná) - pozri TAB 14	KPI 2	7	10	3
2	Úprava budovy do požadovaného stavu (fitout budovy) - môže vykonať vlastník budovy fitout?	10	10	10	10
3	Miera pripravenosti budovy (zvislé stavebné konštrukcie) viac ako 50%	10	10	0	0
4	Modelová budova súdu - splnenie požiadaviek – pozri TAB 13	KPI 2	13	11	11
5	Lokalita - atraktivita okolia a občianska vybavenosť, hlučnosť prostredia (pri potenciálnom otváraní okien) a pod.	7	7	7	7
6	Budova v triede A (v prípade Bratislavy) v triede B a vyššej (v ostatných mestách)	5	5	0	0
7	Parkovanie vo vlastníctve – postačujúci počet parkovacích miest na počet sudcov (interval 20% za 2 body)	KPI 2	10	8	10
8	Parkovanie verejné v blízkosti budovy súdu	2	2	2	2
9	Dostupnosť - blízkosť zastávky MHD, dostupnosť viacerými spojmi z rôznych častí mesta, cestná dostupnosť pre autá a pod.	2	2	2	2
<b>SPOLU</b>			<b>66</b>	<b>50</b>	<b>45</b>

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



**TAB. 13: Minimálne kritériá pre kúpu budovy pre súd (výber z kritérií Modelového súdu)**

	Vnútročné usporiadanie (dispozícia)	A/N	Murgašova	Vural	Dom Techniky
<b>A</b>	<b>Možná zonácia budovy (možnosť minimálne vytvoriť):</b>				
1	Vstup a priestor pre zamestnancov		A	A	A
2	Vstup a priestor pre verejnosť		A	N	N
3	Priestor na systém kontroly vstupov (napr. skener osôb, zázemie ZVJS ...)		A	A	A
4	Podateľňa a informačné centrum - možnosť vytvorenia na prízemí		A	A	A
5	Administratívna časť na poschodí, kde nemá verejná prístup		A	A	A
6	Pojednávacie miestnosti ideálne na prízemí, v najhoršom prípade na 1.poschodí, aby boli oddeliteľné od admin. časti (podľa potrieb jednotlivých súdov)		A	A	A
<b>B</b>	<b>Možnosť technického zázemia (garáže, technická miestnosť, stojisko pre bicykle,...)</b>		A	A	A
<b>C</b>	<b>Iné:</b>				
1	Vek budovy: 10 rokov a menej		N	N	N
2	Vek TZB (vnútorných inštalácií): 10 rokov a menej		A	N	N
3	TZB: dostupnosť vedení po podlažiach: voda, kanalizácia, elektrina, slaboprúd		A	A	A
4	Napojená na Optickú sieť		A	A	A
5	Dostupnosť stravovacieho zariadenia do 5 min resp. priestor pre kantínu		A	A	A
6	Certifikácia BREEM, LEED, a iné		N	N	N
7	Prepojenie podlaží výtahmi osobné, nákladný		A	A	A
8	Dostupnosť pre imobilných do 1 a 2. NP (plošiny/rampy/výtah)		A	A	A
	<b>SPOLU</b>		<b>13</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

**TAB. 14: KPI 2 úrovne - Cena za kúpu budovy Eur/m<sup>2</sup>**

	Cena za kúpu priestorov - KPI 2- podľa ponúk sa určil cenový rozsah	Body	Murgašova	Vural	Dom Techniky
1	menej ako 1070 Eur/m <sup>2</sup>	10		10	
2	1070 – 1450 Eur/m <sup>2</sup>	7	7		
3	viac ako 1450 Eur/m <sup>2</sup>	3			3
	<b>SPOLU</b>				

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



## 6. PLÁNOVANÉ VYUŽITIE OBSTARÁVANEJ BUDOVY

Odporúčaná nehnuteľnosť na obstaranie nachádzajúca sa na Murgašovej ulici sa skladá z dvoch budov spolu s parkovacími miestami a príslušnými pozemkami. Priamo v objekte sa nachádzajú aj parkovacie miesta a garážové priestory (kryté, nekryté a garáže). Celková zastavaná podlahová plocha oboch budov je 10 503 m<sup>2</sup> (v tom budova Hurbanova 5 707 m<sup>2</sup> a budova Murgašova 4 796 m<sup>2</sup>) a celková využiteľná plocha na kancelárske priestory je aktuálne 9 522 m<sup>2</sup>. Výmera oboch budov spolu prekračuje plochu potrebnú pre OS ZA.

V súčasnosti má OS ZA v správe priestory vo výmere 4 441 m<sup>2</sup>, v nájme priestory vo výmere 1 157 m<sup>2</sup> (z toho je v nájme 788 m<sup>2</sup> archívov).

V čase konania prieskumu boli priestorové požiadavky pre potreby OS ZA 7 262 m<sup>2</sup> a boli určené na základe analýzy realitno-poradenskej spoločnosti popísanej vyššie (pozri TAB. 3).

Pozmeňujúcim návrhom sa v skrátanom legislatívnom konaní rozhodlo o zmene v rámci obvodov patriacich pod sídelné sudy Žilina a Trenčín<sup>12</sup>. Pôvodne Okresný súd Považská Bystrica (OS PB) ako regionálne pracovisko mal patriť pod OS ZA. Po zmene OS PB bude ako regionálne pracovisko spadať pod OS Trenčín. Touto zmenou sa upravujú priestorové požiadavky pre potreby OS ZA z 7 262 m<sup>2</sup> na 6 066 m<sup>2</sup>.

**TAB. 15: Potrebná výmera budovy – na základe analýzy realitno-poradenskej spoločnosti**

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu <sup>13</sup>	Kancelárie sudcov v m <sup>2</sup> (priemer. kancelária 22 m <sup>2</sup> )	Kancelárie ostatný personál v m <sup>2</sup> (priemer kancelárs. plochy 15 m <sup>2</sup> na osobu)	Pojednáv. miestnosti (priemer 45,1m <sup>2</sup> )	Konferenč. miestnosti v m <sup>2</sup> (7% koeficient z plochy administr. priestorov)	Registratúra, sklady a ostatné v m <sup>2</sup> (40% koeficient z plochy administr. priestorov)	Potrebná výmera v m <sup>2</sup>	Celková skutočná rozloha v m <sup>2</sup> – ponuka budov
OS ZA (bez regionál. pracov. PB)	45	164	209	990	2 460	677	289	1 651	6 066	10 503

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Zámerom MS SR je využiť kapacitu obstarávanej budovy na umiestnenie OS ZA, Centra právnej pomoci, na vytvorenie archívnych priestorov, ktoré budú využívať registratúry súdov Žilinského a Trenčianskeho kraja, vytvorenie podmienok na prácu probačných a mediačných úradníkov a koordinátorov pre poručenské oddelenie a na zabezpečenie priestorov pre očakávané navýšenie zamestnancov v súvislosti s pripravovanými legislatívnymi zmenami, na základe ktorých má v Žiline vzniknúť centrálny obchodný register a register diskvalifikácií (pozri TAB. 16).

<sup>12</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/398/20221201.html>

<sup>13</sup> Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR. Počty personálu po schválení pozmeňujúceho návrhu, bez regionálneho pracoviska Považská Bystrica.



**TAB. 16: Využitie výmery obstarávanej budovy - OS Žilina, CPP Žilina, Centrálné registratúrne stredisko pre ZA a TN kraj, PaMÚ, koordinátori a budúce využitie podľa plánovanej legislatívy**

Účel využitia	Súd	CPP	Archív	Budúce využitie	Využitie výmery obstarávanej budovy v m <sup>2</sup>
	Potrebná výmera v m <sup>2</sup> bez reg. pracoviska PB	Odhad priestorov v m <sup>2</sup>	Archívne priestory v m <sup>2</sup>	Centrálny obchodný register a diskvalifikačný register v m <sup>2</sup>	
OS Žilina	6 066				6 066
Centrum právnej pomoci Žilina		200			200
Centrálné registratúrne stredisko pre ZA a TN kraj			1 468		1 468
5 probační a mediační úradníci; 3 koordinátori pre poručenské oddelenie		170			170
Budúce využitie podľa plánovanej legislatívy - Centrálne OR a register diskvalifikácií				2 599	2 599
<b>Spolu</b>	<b>6 066</b>	<b>370</b>	<b>1 468</b>	<b>2 599</b>	<b>10 503</b>

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Z dôvodu nepostačujúcej kapacity archívov v priestoroch registratúr na súdoch Žilinského a Trenčianskeho kraja je potrebných cca 1468 m<sup>2</sup> na vybudovanie **Centrálneho registratúrneho strediska pre Žilinský a Trenčiansky kraj**. Archívne priestory budú využívané na dočasné uloženie súdnych spisov, niektoré sú archivované aj po dobu 75 rokov<sup>14</sup>, ako aj spisov s trvalou archívnu hodnotou<sup>15</sup>.

Kapacita archívnych priestorov je na OS ZA je plne vyťažená, súd má v nájme 788 m<sup>2</sup> archívov od súkromných firiem, ktoré sú nie sú vyhovujúce pre účely archívov. Archívne priestory kapacitne nepostačujú ani na ostatných súdoch v Žilinskom a Trenčianskom kraji. Súdy v Žilinskom a Trenčianskom kraji majú v súčasnosti 4 505 m<sup>2</sup> v priestoroch súdu a ďalších 1 513 m<sup>2</sup> archívov v prenajatých priestoroch. Odhadované kapacity archívu budú využité aj presunom z týchto prenajatých archívnych priestorov.

Kapacita archívnych priestorov bola stanovená podľa kapacity referenčného pracoviska, ktorým je Registratúrne stredisko MS SR, ktoré má kapacitu cca 6000 bm spisov použitím mobilných regálov, ale pri nadštandardnej výške stropu (6 metrov), ktorá umožňuje umiestniť regály až s výškou 4 metre. Pri bežnej výške stropu v obstarávanej budove (do 3 metrov) je možné umiestniť regály s výškou 2 metre. Množstvo spisov na presun do priestorov Centrálneho registratúrneho strediska (ďalej iba „CRS“) pre Žilinský a Trenčiansky kraj je odhadované na cca 14%. Nápočet výmery uvádzame v TAB. 17.

<sup>14</sup> podľa vyhlášky MS SR č. 543/2005 Z. z. o Spravovacom a kancelárskom poriadku pre okresné súdy, krajské súdy, Špeciálny súd a vojenské súdy v znení neskorších predpisov.

<sup>15</sup> Dočasne umiestnené spisy súdov určené pre Štátny archív SR, ktorý nedisponuje úložnými kapacitami.



**TAB. 17: Odhad potrebnej výmery archívnych priestorov - CRS pre Žilinský a Trenčiansky kraj**

Archív	Množstvo spisov na registratúrach súdov v obvode krajov <sup>2</sup> (bm spisov)	Odhadov. množstvo spisov na presun do CRS (bm, odhad cca 14% spisov na dočasnú archiváciu)	Koeficient pre kapacitu CRS (podľa kapacity registrat. strediska MS SR)	Odhad potrebnej kapacity archívu (bm spisov)	Plocha v m <sup>2</sup> potrebná na uloženie bm spisov (podľa kapacity registrat. strediska MS SR)	Odhad potrebnej výmery archívu (m <sup>2</sup> )	Odhad výmery ostatných priestorov (m <sup>2</sup> pre kancelárie, špeciálne priestory, zázemie)	Potrebná výmera CRS celkom (m <sup>2</sup> )
Registratúrne stredisko MS SR <sup>1</sup>	2 800	x	2,14	6 000	0,058	350	x	x
CRS Žilina (pre ZA a TN kraj)	34 091	4 773	1,07	5 114	0,117	597	83	1 468

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

<sup>1</sup> RS MS SR slúži ako benchmark - pri výmere 350 m<sup>2</sup> má referenčné pracovisko maximálnu kapacitu 6000 bm spisov pri umiestnení mobilných regálov s výškou 4 metre, pri bežnej výške stropu do 3 m je táto kapacita polovičná

<sup>2</sup> bm spisov v registratúrnych strediskách z analýzy ku koncu júla 2022; Zdroj: Analýza Kancelárie GTSÚ z augusta 2022, PASPORTIZÁCIA REGISTRATÚRNYCH STREDÍSK OKRESNÝCH A KRAJSKÝCH SÚDOV – interný pracovný materiál

V obstarávanej budove bude sídliť **Centrum právnej pomoci** - pracovisko Žilina vo výmere 200 m<sup>2</sup>, ktoré je v súčasnosti v nájme. Týmto odpadne nutnosť platiť nájom za prenajaté priestory súkromnej spoločnosti

V súvislosti so zlepšením fungovania **obchodného registra** (ďalej iba „OR“) sa plánuje koncentrácia agendy OR na jediný okresný súd, ktorým bude OS ZA. Práce na Centrálnom Obchodnom registri pokračujú a sú závislé od verejného obstarávania na potrebný softvér, predpokladaný termín je rok 2024. S tým súvisí očakávané presťahovanie všetkých spisov z ostatných 7 súdov, prinajmenšom živých, aktuálnych. K dnešnému dňu nie sú presné informácie o počte zamestnancov, ktorí budú potrební pre plynulý chod Centrálného OR, no s určitosťou sa ich počet oproti súčasnému stavu bude navyšovať (je predpoklad ich navýšenia v desiatkach zamestnancov). V súčasnosti pôsobí na oddeleniach OR v rámci SR 93 zamestnancov, z toho 13 zamestnancov na OS ZA. Potrebu navýšenia priestorových požiadaviek odhadujeme pre 80 zamestnancov.

V budúcnosti sa plánuje taktiež koncentrácia **diskvalifikačného registra na OS ZA**. Predpokladá sa navýšenie personálnych kapacít, presný počet závisí od legislatívy. Odhadujeme, že sa aktuálny počet zamestnancov registra diskvalifikácií, ktorých je v súčasnosti 12 na OS ZA, navýši cca o 6 zamestnancov.

Oddelenie probačných a mediálnych úradníkov (ďalej iba „PaMÚ“) na KS v Žiline má na OS ZA požiadavky na priestory pre ďalšie 2 osoby (momentálne v budove OS ZA pôsobia traja PaMÚ). Ide o zamestnancov KS, ale prácu vykonávajú na konkrétnych okresných súdoch, z priestorových dôvodov sa mediácia vykonáva aj na KS v Žiline. Tiež sa vyžaduje pre nich zriadiť rokovaciu miestnosť, v terajších budovách OS Žilina na to nie sú priestorové možnosti. OS ZA je zapojený do projektu, v rámci ktorého na OS ZA pôsobia dvaja koordinátori pre



poručenské oddelenie, ktorí okrem kancelárie potrebujú i rokovaciu miestnosť, je veľmi pravdepodobné, že po skončení projektu títo ostanú pôsobiť ako zamestnanci OS Žilina, tiež jeden takýto pracovník pôsobí na OS Čadca a v rámci súdnej mapy bude preradený na pôsobisko na OS Žilina.

## 7. CENA OBSTARANIA BUDOVY

Predmetná nehnuteľnosť, ktorá bola odporučená na obstaranie na základe hodnotiacich kritérií, zahŕňa dve budovy spolu s parkovacími miestami a príslušné pozemky. Priamo v objekte sa nachádzajú aj parkovacie miesta a garážové priestory (kryté, nekryté a garáže). Celková zastavaná podlahová plocha oboch budov je 10 503 m<sup>2</sup> (budova Hurbanova 5 707 m<sup>2</sup> a budova Murgašova 4 796 m<sup>2</sup>) a celková využiteľná plocha na kancelárske priestory je aktuálne 9 522 m<sup>2</sup>. Celkový počet parkovacích miest je 102, z toho parkovací dom má 20 miest, kryté parkovacie miesta sú v rozsahu 26 miest, nekryté parkovacie miesta v rozsahu 53 a jednotlivé garážové priestory 3.

Predávajúci budov je vlastníkom nehnuteľností evidovaných na LV č. 6880 vedenom pre katastrálne územie 874604 Žilina. Celková výmera príslušných pozemkov a pozemkov pod budovou je 2 464 m<sup>2</sup>.

V blízkosti nehnuteľností sa taktiež nachádza pozemok so spevnenou plochou o rozlohe 879 m<sup>2</sup>, LV č. 2038, parcela C1270, vhodný na dodatočné parkovacie miesta, podľa odhadu je možné na pozemku umiestniť až 46 parkovacích státí.

Cena za tento pozemok je stanovená na 500 000 eur bez DPH.

Cena predmetnej nehnuteľnosti (vrátane pozemkov a príslušných parkovacích miest) je na základe indikatívnej cenovej ponuky zo strany predávajúceho **15 428 900 Eur**.

Z toho:

- Zastavaná plocha 10 503 m<sup>2</sup>, cena 1 300 Eur za jeden m<sup>2</sup>, predbežná cena budovy 13 653 900 Eur
- Počet parkovacích miest 102 ks, cena 12 500 Eur za jedno parkovacie miesto, predbežná cena za parkovacie miesta 1 275 000 Eur
- Pozemok na dodatočné parkovacie miesta 500 000 Eur

Na základe zákona o dani z pridanej hodnoty zo dňa 6. apríla 2004<sup>16</sup>, podľa paragrafu 38 odsek 1 sa na predaj tejto nehnuteľnosti Murgašova/Hurbanova neuplatňuje DPH (oslobodené od dane je dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí, ak je dodanie uskutočnené po piatich rokoch odo dňa kolaudácie stavby alebo kolaudácie, ktorou sa povolila zmena účelu užívania stavby alebo kolaudácie, ktorou sa povolilo užívanie stavby po vykonaní stavebných prác, v dôsledku ktorých došlo k podstatnej zmene podmienok doterajšieho užívania stavby). Preto predbežná cena za nehnuteľnosť je uvádzaná bez DPH a DPH sa nebude uplatňovať.

Indikatívnu cenovú ponuku uvádzame v Prílohe č. 4.

<sup>16</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/222/20190101.html>



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

**Predbežná jednotková cena je vyššia ako priemerná cena** v schválenom costingu POO . Na základe štatistických údajov z kompletnej databázy Cenových máp (Príloha č. 5) nehnuteľností Slovenska sa priemerná trhovú cena administratívnych objektov s podlahovou plochou od 100 m<sup>2</sup> v katastrálnom území obce Žilina v časovom období od 01. marca 2020 do 01. marca 2021 pohybovala vo výške od 417 do 2 125 EUR/ m<sup>2</sup> s DPH. Celková predajná cena za celé sledované obdobie a definovanú oblasť bola stanovená na 867 Eur/m<sup>2</sup> s DPH (po indexácii na cenovú úroveň roka 2023 je to 983 Eur/m<sup>2</sup> s DPH, t. j. 819 Eur/m<sup>2</sup> bez DPH, pozri TAB. 18). Vzhľadom na technický stav zmodernizovanej budovy je jednotková cena v súlade s rozpätím uvádzaným v cenovej mape.

Rozpočet pre obstaranie budovy OS ZA (bez nákladov na rekonštrukciu) bol podľa schváleného costingu na výmeru súdu stanovený vo výške 8,9 mil. Eur bez DPH (pozri TAB. 18).

Výmera obstarávanej budovy je väčšia ako schválený costing POO.

Rozpočet na plánovanú následnú rekonštrukciu je v zmysle schváleného costingu revízie POO stanovený vo výške 3,9 mil. Eur bez DPH (po indexácii 955 Eur/m<sup>2</sup> bez DPH).

Dofinancovanie obstarania a následnej úpravy budovy pre OS ZA je plánované z úspory ďalších investícií realizovaných v rámci POO, ktorých plánované čerpanie je nižšie ako rozpočet.

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



**TAB. 18: Kalkulácia nákladov na kúpu budovy pre potreby OS ZA - schválený costing POO**

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu <sup>17</sup>	Potrebná výmera v m <sup>2</sup> (podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti)	Skutočná výmera ponúkanej budovy v m <sup>2</sup>	Predajná cena za m <sup>2</sup> nehnuteľnosti bez DPH (NARKS)	Pozemok pod budovou (v m <sup>2</sup> )	Predajná cena za m <sup>2</sup> pozemku bez DPH (www.nehnuteľnosti.sk)	Odhad ceny kúpy budovy bez DPH	Odhad ceny kúpy pozemku bez DPH	Spolu investícia do budovy a pozemkov - KÚPA	REKONŠTRUKCIA SPOLU bez DPH	Projektová dokumentácia a inžinierske činnosti (5 % z investície rekonštrukcií)	Celkom náklady na kúpu a rekonštrukciu budov súdov bez DPH
OS Žilina	45	164	209	6 066	10 503	819	6 338	51	8 603 778	325 720	8 929 497	3 879 614	193 981	13 003 092

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

<sup>17</sup> Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR.





## 8. ZÁVER

Pre OS ZA je z kapacitných dôvodov vyvolaných zmenou súdnej mapy potrebná investícia do obstarania novej budovy. Investičný zámer pre budovu OS ZA pozostáva z obstarania a následnej úpravy obstaranej budovy pre potreby súdu. Investičný zámer sa zrealizuje zo zdrojov POO. Predbežná cena obstarania vybranej budovy podľa indikatívnej cenovej ponuky je 15,4 mil. EUR (predaj oslobodený od DPH).

Alternatíva výstavby novej budovy nebola predmetom posúdenia z dôvodu časového obmedzenia finančných zdrojov z prostriedkov z POO, v rámci ktorého by nebolo možné stihnúť výstavbu zrealizovať v danom časovom období<sup>18</sup>.

Rekonštrukcia súčasnej budovy pre potreby OS ZA nebola predmetom posúdenia, pretože nie je možná z kapacitných dôvodov. V zmysle územného plánu mesta sa areál nachádza vo vznikajúcej pešej zóne a z hľadiska rozšírenia budovy nie je možné dobudovanie nových parkovacích miest, na ktoré by sa vzťahovala požiadavka stavebného povolenia. Zároveň v súčasnej budove OS ZA bude umiestnený KS ZA, ktorého kapacitné nároky budova spĺňa.

---

<sup>18</sup> Časový míľnik pre obstaranie resp. výstavbu 31.12.2024. Aktuálne sa požaduje v rámci revízie POO posun míľnika na Q4/2025.

## 9. PRÍLOHY

### PRÍLOHA Č. 1 - INFORMÁCIA O BUDOVE OKRESNÉHO SÚDU ŽILINA, PAVLA ORSZÁGHA HVIEZDOSLAVA



#### 1. Budova

Vlastník: SR - Okresný súd Žilina

Správca: Okresný súd Žilina

Sídlo: Hviezdoslavova 28, Žilina

Rok kolaudácie: 2006

V správe/užívaní súdu od roku: 1922

Celková úžitková plocha: 4.440,95 m<sup>2</sup>

Počet objektov: 3

**Stručný popis stavu objektov** – Areál OS ZA (budova okresného súdu, budova obchodného registra, budova registra partnerov verejného sektora, dvor), sa nachádza v centre mesta. Areál je obkolesený mestskou zástavbou a mestskou uličnou sieťou. Dopravné napojenie je obslužnou komunikáciou – ulicou Daniela Dlabača, kde je aj parkovisko pre zamestnancov súdu a vjazd do dvora areálu. Hlavný vstup, výlučne pre peších, je z ulice Hviezdoslavova oproti hlavnej železničnej stanici. Medzi chodníkom pred hlavným vstupom a železničnou stanicou je hlavná cestná komunikácia. Budova súdu má okrem hlavného vchodu aj zadný vchod z dvora určený len pre zamestnancov a sudcov a bočný vchod využívaný výlučne pre eskorty. Budova obchodného registra má len jeden vchod prístupný z dvora súdu. Budova registra partnerov verejného sektora má jeden vchod prístupný z dvora súdu a zadný vchod určený len pre technické účely. Do areálu sú dovedené všetky inžinierske siete okrem plynu (vodovod, elektrická energia, kanalizácia splašková a dažďová).

Budovy súdu a obchodného registra majú 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie určené ako technické zázemie a archív. Vykurovanie týchto budov je centrálnne z vlastnej výmenníkovej stanice napojenej na prívod pary od dodávateľa.



Budova registra partnerov verejného sektora (RPVS) má vlastné vykurovanie elektrickými konvertormi. Technický stav budov je dobrý. V rokoch 2004 až 2006 bola vykonaná celková rekonštrukcia budovy súdu a budovy obchodného registra. Budova registra partnerov bola zakúpená v mesiaci október 2016 a v objekte bola vykonaná potrebná oprava a údržba.

Budova RPVS má charakter rodinného domu. Na prízemí sú 3 kancelárie, chodba, schodisko, sociálne zariadenie a priestor pre archív. V podkroví sú 3 kancelárie, chodba a WC. V mesiacoch október až december 2016 sa v budove vykonali potrebné opravy a údržba vrátane vybudovania dátovej siete. V budove je zapojený EZS a EPS. Budova bola kompletne zariadená vrátane dodávky výpočtovej techniky a IP telefónov. Finančné prostriedky na celú akciu boli pridelené Ministerstvom spravodlivosti SR. Celková výmera podlahovej plochy je 103,75 m<sup>2</sup>. V budove v súčasnosti pracuje 14 zamestnancov RPVS a ODK.

V roku 2018 boli na tejto budove menené vchodové dvere, nakoľko pri rekonštrukcii tieto vymenené neboli a pôvodné vchodové dvere nespĺňali bezpečnostné požiadavky súdu.

Vzhľadom na skutočnosť, že kapacita budov OS ZA nestačila na neustále zväčšujúci sa počet sudcov a zamestnancov, OS ZA na základe predchádzajúceho súhlasu a prísľubu rozpočtových prostriedkov KS Žilina uzatvoril v 2. štvrťroku 2018 nájomnú zmluvu na prenájom nebytových priestorov v 4. NP a 5. NP v budove firmy DPS RE, s.r.o. na ul. Jesenského 18 v Žiline.

V hlavnej budove okresného súdu je klimatizovaná serverovňa, spĺňajúca potrebné technické parametre, určená pre všetky objekty súdu. V budove súdu bol vybudovaný počas rekonštrukcie osobný výťah.

V letných mesiacoch, počas vysokých teplôt, sa budovy prehrievajú, čo si vyžaduje operatívne, tam kde to podmienky dovoľujú, upravovať pracovný čas. Klimatizačné jednotky sú len v troch pojednávacích miestnostiach, serverovni a v kancelárii predsedu súdu. Súd má k dispozícii dve garáže situované ako súčasť budovy súdu prístupné z dvora.

Možnosť parkovania je obmedzená. Vo dvore súdu parkujú len vozidlá sudcov a eskorty. Zamestnanci majú len obmedzenú možnosť bezplatného parkovania v tesnej blízkosti súdu na vyčlenenom parkovacom priestore mestskej komunikácie. Verejnosť má možnosť plateného parkovania s dostatočnou kapacitou v tesnej blízkosti súdu.

Vo všetkých budovách je vybudovaný EZS s vyvedením na oddelenie ochrany objektov polície. Vo všetkých budovách je funkčný EPS.

Súčasný kamerový systém je nový - digitálny, menený bol v priebehu roku 2017. Pôvodný kamerový systém bol analógový, zastaraný, po dobe životnosti a vyžadoval výmenu. Kamerový systém sa rozšíril aj do budovy Obchodného registra. Kamerový monitorovací systém - UTO je technické zariadenie, ktoré obsahuje 17 vnútorných kamier a 4 vonkajšie kamery, prepojenie majú na monitor umiestnený v služobnej miestnosti príslušníkov justičnej stráže a na pulte justičnej stráže vo vstupnej hale súdu, riadiacu jednotku a záznamové zariadenia.

Bezbariérový prístup je zabezpečený v budove súdu pomocou dvoch na to určených plošín a výťahu. V budove je vybudované sociálne zariadenie pre imobilných.

V roku 2018 sa realizovala výmena dodávateľa dochádzkového systému na OS ZA a taktiež montáž dochádzkového systému do prenajatých priestorov v budove DPS RE, s. r. o. a do budovy RPVS. Nový dochádzkový systém SVYDO a aj jeho inštalácia do prenajatých priestorov a všetkých budov OS ZA prebehla v mesiaci júl, nakoľko starý 12-ročný dochádzkový systém RON už nespĺňal požiadavky súdu a nebol kompatibilný s personálnym a mzdovým programom SAP.



Úžitková plocha:	admin. priestory (kancelárie)	pojednáv. miestnosti	konferenč. miestnosti (zasadačka)	priestory registratúry	priestory skladov	ostatné priestory	Úžitková plocha celkom
Počet miestností	107*	13	1	5	1	X	X
Celkom m <sup>2</sup>	2.115,53*	442,01	60,75	1.003,37	30	1.809,13	5.460,79

\*Vrátane prenajatých kancelárií a archívnych priestorov v budove DPS RE, s.r.o.

#### **Personálne zabezpečenie k 31.12.2021 (pridelené miesta)**

Personálne zabezpečenie	Sudca	Asistent	Súdny tajomník	VSÚ	Všeobec. súd. odd.	Správa súdu	Prevádzka súdu-VZ	Celkom
Počet osôb	38	45	22	46	12	6	6	175
Proj. miesta	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>22</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>175</b>

#### **Prevádzkové výdavky súvisiace so správou, opravou a údržbou budov súdov**

Rozpočtová položka		Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
632	Energie, voda a komunikácie	75.537	75.221	80.369,83
633	Materiál	76.090	70.594	69.484,06
635	Rutinná a štandard. údržba	89.167	8.696	45.899,53
636	Nájomné za nájom	71.590	67.652	70.784,66
637	Služby	253.883	303.636	294.672,59
<b>Kategória 630 spolu</b>		<b>566.267</b>	<b>525.799</b>	<b>566.114,43</b>



## Prehľad o realizovaných investičných akciách

Číslo IA	Popis výdavku	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1SprO/1195/17	Výmena kamerového systému za digitálny systém a jeho rozšírenie pre Okresný súd Žilina, dodávka a montáž	15.764€	-	-	-	-
Obj.č.111/2017	Výmena klimatizačnej jednotky a jej montáž - oprava	2.223€	-	-	-	-
1SprO/1737/17	Zhotovenie a montáž prístrešku nad vchodom OS ZA	8.437€	-	-	-	-
Obj.č.132/2017	Projektová dokumentácia k zhotoveniu prístrešku nad vchodom OS ZA	1.140€	-	-	-	-
Obj. č. 37/2018	vstupné dvere do budovy RPVS	-	2.022,00	-	-	-
Obj. č. 45/2018	Dodávka a inštalácia EDVP (doch.system)	-	8.242,20	-	-	-
Obj. 36/2018	Oceľové mrežové dvere	-	886,98 €	-	-	-
<b>Spolu</b>		27.564€	11.151,18	0,00€	0,00€	0,00€

## Požiadavky na navýšenie rozpočtu súvisiace so zabezpečením správy objektov (oblasť bežných aj kapitálových výdavkov)

Požiadavka	Suma na rok 2021	Suma na rok 2022	Suma na rok 2023
výmena podlahovej krytiny na chodbách OS Žilina - hl. budovy a vybratých kanceláriách (podateľňa a pod)	70.000,00€	70.000,00€	70.000,00€
Maľovanie 1. podlažia hlavnej budovy súdu a archívu hlavnej budovy, maľovanie Obchodného registra súdu	70.000,00€		
Domurovanie stien k balkónu a jeho zastrešenie ( 1. poschodie zvnútra dvora budovy, nad prístreškom) - 2. nové kancelárie		70.000,00€	
motorové vozidlo	25.000,00€		
Doplnenie PC zostáv a tlačiarň typu II. 30 ks		60.000,00€	60.000,00€

## **2. Informácia o nájme a výpožičkách nehnuteľností**

Vzhľadom na skutočnosť, že kapacita budov OS ZA nestačila na neustále sa zväčšujúci sa počet sudcov a zamestnancov, OS ZA, po predchádzajúcom súhlase Krajského súdu v Žiline a MSSR v 4.Q 2017 a 1.Q 2018 vynaložil úsilie na získanie vhodných prenajatých priestorov na presťahovanie



exekučného oddelenia. Vzhľadom na výsledok rokovania s firmou DPS RE, s.r.o. a na základe predchádzajúceho súhlasu a prísľubu rozpočtových prostriedkov KS v Žiline, OS ZA v 2. štvrtroku 2018 uzatvoril nájomnú zmluvu na prenájom nebytových priestorov v 4. NP a 5. NP v budove firmy DPS RE, s.r.o. na ul. Jesenského 18 v Žiline a to za nasledovných finančných podmienok na prenájom priestorov (uvedené sumy bez DPH): 551,84 (m<sup>2</sup>)/ 2 759,20 cena nájmu za mesiac (€)/33 110,40 cena nájmu za rok (€).

Od 01.07.2018 je exekučné oddelenie OS ZA presťahované a vykonáva svoju činnosť v kanceláriách prenajatých priestorov v 4. NP a 5. NP v budove firmy DPS RE, s.r.o. na ul. Jesenského 18 v Žiline. Sťahovanie tohto oddelenia prebiehalo v mesiaci jún 2018.

Na základe súhlasu DPS RE, s.r.o. zo dňa 13.06.2019 a následne Dodatku č.1 k Nájomnej zmluve zo dňa 25.06.2019, bola dňa 27.06.2019 uzatvorená Podnájomná zmluva č. Spr.107/2019 medzi OS ZA a KS v Žiline o nájme nebytových priestorov.

OS ZA v rokoch 2017 a 2018 z dôvodu nepostačujúcej kapacity archívnych priestorov získal prenajaté skladové priestory v areáli vedenia a.s. TEXTIL ŽILINA, Hviezdoslavova č. 48, 010 67 Žilina, o výmere celkom 638,5 m<sup>2</sup> za cenu 2 280,00€/mesačne bez DPH. V cene nájmu bol zahrnutý aj prenájom skladových regálov ZR-3 a zariadenie kancelárie.

Od 1.11.2019 sa novými majiteľmi prenajímaných priestorov stali firmy PRETO spol. s r.o. a Ryba Žilina, spol. s r.o., na ktoré prešli všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Tieto firmy v januári 2020 oznámili vedeniu OS ZA, že v priestoroch, ktoré sú prenajímané OS ZA plánujú v 2. polroku 2020 stavebné činnosti, a teda zmluvy o prenájme plánujú vypovedať.

Po vzájomných rokovaní bola dňa 19.05.2020 s firmou PRETOLOG s.r.o. podpísaná Zmluva o nájme nebytových priestorov účinná od 01.07.2020 a následne boli v priebehu mesiaca jún 2020 do nových archívnych priestorov presťahované všetky archívne písomnosti.

Od 01.07.2020 má OS ZA prenajaté archívne priestory o výmere 604,69 m<sup>2</sup> á 50,00 €/m<sup>2</sup>/rok bez DPH v priestoroch firmy PRETOLOG s.r.o..

### **Archívne priestory**

Archívne priestory sú v suteréne hlavnej budovy súdu a v suterénu budovy obchodného registra. Kapacita archívu je vyčerpaná a preto súd prenajíma ďalší priestor ako komerčný prenájom (viď popis vyššie).

### **Ostatné informácie**

OS ZA dlhoročne bojuje s nedostatočnými kapacitnými možnosťami. Zamestnanci OS ZA sú v kanceláriách umiestňovaní v počte 2 až 4 pracovníci, súd naplno využíva každú jednu kanceláriu, nakoľko OS ZA je súd v sídle kraja, ktorý má vysoký počet sudcov, vyšších súdnych úradníkov, má vysoký nápad nových vecí, zamestnanci majú v kanceláriách uložené „živé veci“ a v zmysle SaKP aj príručný archív.

Okrem zamestnancov OS ZA na okresnom súde pôsobia aj zamestnanci KS v Žiline, a to konkrétne: traja PaMÚ, jeden informatik, päť projektových pracovníčok ( z toho dve priamo v budove OS ZA) a tri hosťujúce sudkyne. Okrem týchto pracovníčok bolo prostredníctvom MSSR od 01.01.2022 pridelené projektové miesto VSÚ koordinátor, pre činnosť ktorého je potrebná samostatná kancelária a rokovacie priestory (v krajnom prípade je možné ich zlúčiť do jednej miestnosti, toto riešenie je z priestorových dôvodov najpravdepodobnejšie).



## PRÍLOHA Č. 2 – PRIESKUM DISPONIBILNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ S INŠTITÚCIAMI VEREJNEJ SPRÁVY A S REALITNO-PORADENSKÝMI SPOLOČNOSŤAMI

### Príloha č. 2.1 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – máj 2022



Prieskum č.2 -  
predbežný prieskum



Požiadavky na  
budovy - prieskum č.

**TAB. 6: Oslovené inštitúcie verejnej správy - prieskum máj 2022**

Inštitúcia	Odpoveď dátum	Ponuka nehnuteľnosti A/N
Miestny úrad Bratislava-Dúbravka	2.6.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto	30.5.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Karlova		
Miestny úrad Bratislava-Staré Mesto	31.5.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Ružinov	14.6.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Petržalka	8.6.2022	N
BSK	3.6.2022	N
Kancelária primátora hlavného mesta SR	6.6.2022	N
Ministerstvo hospodárstva SR	30.6.2022	N
Ministerstvo financií SR	30.5.2022	N
Ministerstvo dopravy a výstavby SR	3.6.2022	N
Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR	26.5.2022	N
Ministerstvo vnútra SR	31.5.2022	N
Ministerstvo obrany SR	1.6.2022	N
Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR		
Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR	6.6.2022	N
Ministerstvo životného prostredia SR	2.6.2022	N
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR	1.6.2022	N
Ministerstvo kultúry SR		
Ministerstvo zdravotníctva SR	28.6.2022	N
Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR		
Štatistický úrad SR		
Úrad pre verejné obstarávanie		
Národný bezpečnostný úrad		
Magistrát mesta Košice	1.7.2022	N
Mestský úrad Banská Bystrica		
Mestský úrad Žilina	25.5.2022	N
Mestský úrad Trnava	6.6.2022	N
Mestský úrad Humenné	1.7.2022	A
Mestský úrad Galanta		
Banskobystrický samosprávny kraj	4.7.2022, 20.7.2022	N
Trnavský samosprávny kraj	29.6.2022	A
Košický samosprávny kraj	20.6.2022	N

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií



Inštitúcia	Odpoveď
Žilinský samosprávny kraj	 Mesto Žilina_žiadost o infc

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií





## Príloha č. 2.2 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – august 2022



Prieskum č.3




Požiadavka na

-predbežný prieskum.administratívne priest

**TAB. 7: Oslovené inštitúcie verejnej správy – prieskum august 2022**





Inštitúcia	Odpoveď dátum	Ponuka nehnuteľnosti A/N
Miestny úrad Bratislava-Dúbravka	26.9.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Staré Mesto	23.9.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Petržalka		
Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Ružinov	6.10.2022	N
Miestny úrad Bratislava-Karlova Ves	20.9.2022	N
Miestny úrad Bratislava -Nové Mesto	26.9.2022	N
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy	23.9.2022	N
Bratislavský samosprávny kraj	4.10.2022	N
Ministerstvo hospodárstva SR	13.10.2022	N
Ministerstvo financií Slovenskej republiky	20.9.2022	N
Ministerstvo dopravy a výstavby	19.9.2022	N
Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja	30.9.2022	N
Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	29.9.2022	N
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky	22.9.2022	N
Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR		
Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny		
Ministerstvo životného prostredia	26.9.2022	N
Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky	12.10.2022	N
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR		
Ministerstvo zdravotníctva SR	20.9.2022	N
Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR		
Magistrát mesta Košice	11.10.2022	N
Mestský úrad Banská Bystrica	4.10.2022	N
Štatistický úrad Slovenskej republiky		
Úrad pre verejné obstarávanie	19.9.2022	N
Mestský úrad Žilina	23.9.2022	N
Národný bezpečnostný úrad		
Mestský úrad Trnava	23.9.2022	N
Mestský úrad Humenné	22.9.2022	N
Mestský úrad Galanta	20.9.2022	N
Banskobystrický samosprávny kraj		
Úrad Trnavského samosprávneho kraja		
Košický samosprávny kraj		
Správa štátnych hmotných rezerv SR	16.9.2022	N
Mestský úrad Lučenec	26.9.2022	N

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií





Inštitúcia	Odpoveď
Mestský úrad Žilina	 Mestský úrad Žilina.pdf

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

## Príloha č. 2.3 - Žiadosť o prieskum trhu disponibilných nehnuteľností realitno-poradenskými spoločnosťami

Zadania pre realitno- poradenské spoločnosti – máj 2022	
NARKS	 03_NARKS_SS_mail_ požiadavka MS SR.p
CBRE	 01_CBRE_SS_mail_p oziadavka MS SR.pd
108 Real Estate Agency	 04_108 Agency_SS_mail_poz
JLL	 02_JLL_SS_mail_pozi adavka MS SR.pdf


Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Zadania pre realitno- poradenské spoločnosti – august 2022	
CBRE	 Prieskum trhu MS SR CBRE.pdf
NARKS	 prieskum trhu MS SR NARKS.pdf
108 REAL ESTATE AGENCY	 Prieskum trhu MS SR 108.pdf
JLL	 Prieskum trhu MS SR JLL.pdf

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií




## PRÍLOHA Č. 3 – ZÁPISY Z OBHLIADOK BUDOV

Dátum obhliadky a budovy	Zápisy
18. 10. 2022 VURAL Murgašova I. a II. Dom Techniky	 zápis obhliadky budov_Žilina_fin.docx

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií




## PRÍLOHA Č. 4 – INDIKATÍVNA CENOVÁ PONUKA A LV

Dokument	Príloha
Cenová ponuka	 Indikativna ponuka Murgasova 3110202   LV - 6880 ZILINA

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií



## PRÍLOHA Č. 5 – BENCHMARK – CENOVÁ MAPA NARKS PRE ŽILINU

Dokument	Príloha
Cenová mapa NARKS pre Žilinu	 benchmark_MSSR_a dminobjekt_Zilina_2

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií