



Ekonomické hodnotenie investície

podľa bodu C.5 uznesenia vlády SR č. 649/2020

Dátum hodnotenia

22.1.2023

Autor: Daniel Mušec

Názov projektu	Obstaranie budovy pre Okresný súd Žilina	
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia: 15,4 mil. eur	Prevádzka (1 rok): -

Zhrnutie projektu

Opis projektu	Obstaranie novej budovy pre Okresný súd v Žiline (OS ZA).
Cieľ projektu	Zabezpečiť dostatočné priestory pre potreby Okresného súdu Žilina, ktorý sa na základe reformy súdnej mapy spája s obvodom Okresného súdu Čadca.
Ďalšie informácie	Po presťahovaní bude súčasný objekt OS ZA slúžiť pre účely Krajského súdu Žilina. Budova krajského súdu bude ponúknutá iným štátnym inštitúciám ako prebytočný majetok. Okresný súd Čadca sa v zmysle súdnej mapy zmení na regionálne pracovisko. Projekt má byť financovaný z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti.

Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Investícia je v súlade s investičným plánom MS SR a má pridelenú vysokú prioritu (266 z maximálne 295 bodov).
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	<p>Dopyt po projekte je odôvodnený nedostatočnými kapacitami súčasných priestorov na pokrytie zväčšeného obvodu. OS ZA so 175 zamestnancami aktuálne sídli v objektoch s celkovou výmerou 4 441 m² a z kapacitných dôvodov si prenajíma ďalších 1 157 m². OS ZA bude zlúčený s OS Čadca, ktorý má aktuálne výmeru 2 702 m² a 54 zamestnancov.</p> <p>Rozloha zvažovanej nehnuteľnosti je väčšia ako potreby OS ZA. Zvyšná kapacita má byť využitá na iné účely. Investor stanovil potrebnú kapacitu priestorov pre umiestnenie 209 zamestnancov na 6 066 m² podlahovej plochy podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti. Rozloha zvažovanej nehnuteľnosti Murgašova je až 10 503 m². Dodatočných 1838 m² plánuje investor využiť zriadením archívu a centra právnej pomoci. Zvyšných 2600 m² má v budúcnosti slúžiť centrálnemu obchodnému registru a registru diskvalifikácií.</p> <p>Súčasná kapacita archívnych priestorov sú nedostatočné. Investor plánuje zriadenie centrálného registratúrneho strediska pre Žilinský a Trenčiansky kraj s rozlohou 1468 m². OS ZA si v súčasnosti prenajíma archívne priestory s rozlohou 800 m² od súkromných spoločností, ktoré budú presunuté do novej budovy.</p> <p>V OS ZA má byť v budúcnosti centralizovaný obchodný register, ale realizácia mešká. V rámci centralizácie sa predpokladá presun približne 80 zamestnancov z ostatných okresných súdov do OS ZA. Centralizácia podľa investora závisí od obstarania softvéru. MS SR predpokladá obstaranie informačného systému obchodného registra v priebehu roka 2024. Záväzným míľnikom v POO na uvedenie systému do prevádzky je Q3/2023, pri ktorom sa predpokladalo obstaranie do Q2/2022.</p> <p>Predpokladaný počet parkovacích miest je dostatočný pre potreby OS ZA a obstaranie dodatočných kapacít nie je potrebné. MS SR vyžaduje parkovacie miesto pre každého sudcu (45). Na zvyšných zamestnancov postačuje podľa technickej normy 30 parkovacích miest. V areáli nehnuteľnosti je dostupných 102 miest, čo postačuje potrebám OS ZA. Predávajúci ponúka priľahlú parcelu, na ktorej je možné zriadiť dodatočných 46 miest. Objekt má dobrú dostupnosť verejnej dopravy.</p>



<i>Analýza nákladov</i>	<p>Celkové náklady sú o 1,6 mil. eur vyššie ako predpokladané náklady v POO na OS ZA. V revidovanej verzii predpokladá MS SR náklady na kúpu a rekonštrukciu objektu pre OS ZA vo výške 13,8 mil. eur. MS SR plánuje rozdiel dofinancovať z úspory na iných investíciách, ktorých čerpanie je nižšie ako odhad nákladov v POO.</p> <p>Cena objektu podľa predbežnej cenovej ponuky 14,9 mil. eur je primeraná. Jednotková cena 1300 eur/m² je vzhľadom na centrálné umiestnenie, vek objektu a stav priestorov adekvátne. Objekt nevyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, potrebné je len prispôsobenie interiéru potrebám súdu, na ktoré neboli vyčíslené náklady. Predajná cena objektu môže byť o tieto dodatočné náklady nižšia.</p> <p>Náklady môžu byť nižšie o 0,5 mil. eur ak sa neobstará príľahlý pozemok na parkovanie. Priamo v objekte sa nachádza 102 parkovacích miest. Investor plánuje obstaráť aj príľahlý pozemok za 0,5 mil. eur, na ktorých je podľa analýzy predajcu možné umiestniť ďalších 46 parkovacích miest. Tieto kapacity nie sú potrebné.</p>
<i>Ďalšie zistenia a riziká</i>	
Odporúčania	
	<ul style="list-style-type: none">▪ Neobstarávať príľahlý pozemok v hodnote 500 tis. eur z dôvodu dostatočného počtu parkovacích miest priamo v areáli nehnuteľnosti.▪ Vypracovať nezávislý znalecký posudok budovy v štandarde RICS.▪ Vyčísliť predpokladané náklady na prispôsobenie vnútorných priestorov.▪ Rokovať s majiteľom nehnuteľnosti o znížení predajnej ceny vo výške predpokladaných nákladov potrebných na prispôsobenie priestorov.
<i>Prílohy</i>	
<i>Upozornenie</i>	<p><i>Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur bez DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.</i></p>