Posúdenie investície obstarania budovy pre Okresný súd Banská Bystrica

November 2022

ANALYTICKÉ CENTRUM
MINISTERSTVA SPRAVODLIVOSTI SR

Dátum: **25. november 2022**

Vypracoval: Analytické centrum MS SR, Odbor posudzovania investícií

Verzia: 1.0

OBSAH

ÚVOD **3**

1. STAV SÚČASNEJ BUDOVY A ZDÔVODNENIE POTREBY OBSTARANIA NOVEJ BUDOVY **3**

2. PRIORIZÁCIA INVESTÍCIE DO BUDOVY **4**

3. PRIESKUM TRHU **5**

5. CENA OBSTARANIA BUDOVY **10**

6. ZÁVER **12**

7. PRÍLOHY **13**

PRÍLOHA Č. 1 – INFORMÁCIA O BUDOVÁCH OKRESNÉHO SÚDU BANSKÁ BYSTRICA 13

Príloha č. 1.1 - Informácia o budove Okresného súdu Banská Bystrica, Skuteckého 28 13

Príloha č. 1.2 - Informácia o budove Okresného súdu Banská Bystrica, Zvolenská cesta 14 17

PRÍLOHA Č. 2 – PRIESKUM DISPONIBILNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ S INŠTITÚCIAMI VEREJNEJ SPRÁVY A S REALITNO-PORADENSKÝMI SPOLOČNOSŤAMI 19

Príloha č. 2.1 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – máj 2022 19

Príloha č. 2.2 - Žiadosť k prieskumu disponibilných nehnuteľností orgánov verejnej správy – aug. 2022 21

Príloha č. 2.3 - Žiadosť o prieskum trhu disponibilných nehnuteľností realitno-poradenskými spoločnosťami 22

PRÍLOHA Č. 3 – ZÁPISY Z OBHLIADOK BUDOV 23

PRÍLOHA Č. 4 – ZNALECKÝ POSUDOK A CENOVÁ PONUKA 24

PRÍLOHA Č. 5 – BENCHMARK – CENOVÁ MAPA NARKS PRE BANSKÚ BYSTRICU 25

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 (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 Banskej Bystrici. Tento dokument zdôvodňuje investíciu do obstarania budovy pre Okresný súd Banská Bystrica (ďalej iba „OS BB“). Dokument popisuje aj postup pri výbere budovy.

1. STAV SÚČASNEJ BUDOVY A ZDÔVODNENIE POTREBY OBSTARANIA NOVEJ BUDOVY

OS BB je prvostupňovým súdom pre obvod okresov Banská Bystrica a Brezno na základe zákona č. 150/2022 Z. z. z 27. apríla 2022 o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s novými sídlami a obvodmi súdov[1].

Na základe reformy súdnej mapy je OS BB sídelným súdom zväčšeného obvodu, ktorý má regionálne pracovisko v meste Brezno (pôvodne Okresný súd Brezno). Na sídelných súdoch vo zväčšených obvodoch je potrebné vytvoriť priestory na pojednávanie sudcov z celého obvodu a na zasadanie grémií pre celý obvod. 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. Z tohto dôvodu je potrebné dobudovať ďalšie pojednávacie miestnosti. Je žiadúce vytvoriť ďalšie priestory na zasadanie grémií pre celý obvod.

OS BB je kauzálne príslušným súdom pre celé územie Slovenskej republiky pre upomínacie konanie s účinnosťou od 1.2.2017[2] a pre exekučné konanie s účinnosťou od 1.4.2017[3]. K účinnosti zákona od 1. februára 2017 bolo zriadené pracovisko OS BB pre upomínacie a exekučné konanie v prenajatých priestoroch.

OS BB má v súčasnosti v správe objekt o výmere 5083 m^2, ktorý pozostáva z hlavnej budovy súdu a budovy obchodného registra. Pracovisko upomínacieho a exekučného konania v nájme má výmeru 3505 m^2.

[1] https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/150/20230101.html
[2] https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2016/307/20221101
[3] https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2017/2/vyhlasene_znenie.html

Kapacita súčasnej budovy OS BB je pre potreby výkonu súdnictva v rámci nového zväčšeného obvodu nedostačujúca. Tlak na jej výmeru výrazne narastie k 1. júnu 2023, kedy zlúčením OS BB s obvodom OS Brezno vznikne jeden z dvoch najväčších sídelných prvostupňových súdov na Slovensku. Vzhľadom na dispozičné riešenie budovy nemožno uvažovať o jej rozsiahlej rekonštrukcii pre potreby budúceho okresného súdu, ktorý má zahŕňať aj pracovisko upomínacieho a exekučného konania. Kapacitné požiadavky dvojnásobne prevyšujú výmeru súčasnej budovy, nadstavba alebo prístavba k budove preto nie sú vhodným riešením.

Vzhľadom na uvedené je obstaranie novej budovy pre OS BB nevyhnutné. V novej budove budú vytvorené priestory pre sudcov a zamestnancov súdu, ktorí sú v súčasnosti umiestnení v dvoch budovách v správe OS BB a v prenajatých priestoroch budovy pre upomínacie a exekučné konanie. Budú tiež rozšírené počty pojednávacích miestností, v ktorých budú pojednávať aj sudcovia z regionálneho pracoviska v Brezne v prípadoch ustanovených zákonom. Rovnako sa vytvoria konferenčné miestnosti pre rokovania grémií a rozšírené zázemie pre administratívny aparát zväčšeného obvodu súdu.

Priestory súčasnej budovy OS BB kapacitne vyhovujú pre umiestnenie Správneho súdu v Banskej Bystrici (ďalej iba „SpS BB“). Samostatné správne súdy zaviedla reforma súdnej mapy a vznikli 1.6.2022 na základe zákona č. 151/2022 Z. z. z 27. apríla 2022 o zriadení správnych súdov[4]. Na SpS BB prejde výkon správneho súdnictva z krajských súdov v Banskej Bystrici, Trenčína a Žiliny.

Súčasná budova OS BB prejde do správy SpS BB. Budovy pre správne súdy by mali byť v súlade s cieľovým míľnikom Plánu Obnovy a Odolnosti (ďalej iba „POO“) obstarané (s následnou úpravou obstaranej budovy pre potreby súdu) alebo zrekonštruované s kolaudáciou do konca roku 2024[5]. Investičný zámer úpravy súčasnej budovy OS BB pre potreby SpS BB je osobitným investičným zámerom a bude predmetom samostatného posúdenia investície. Súčasná budova OS BB je z roku 1954, rekonštrukcia z roku 1997. Technický stav budovy podľa pasportizácie[6] je opísaný v Prílohe č. 1.

2. PRIORIZÁCIA INVESTÍCIE DO BUDOVY

Investícia do novej budovy pre OS BB je v súlade s investičnou stratégiou MS SR[7] a je vedená v priorizovanom investičnom pláne MS SR[8]. Na základe kritérií posudzovaných podľa Metodiky priorizácie investícií[9], ktorá určuje poradie projektov podľa dôležitosti, je investičný zámer zaradený do zoznamu prioritných projektov na realizáciu.

Investičný zámer pre budovu OS BB pozostáva z obstarania a následnej rekonštrukcie obstaranej budovy pre potreby súdu. Po analýze a vyhodnotení investičných možností a disponibilných zdrojov je možné investičný zámer zrealizovať kombináciou zdrojov štátneho rozpočtu a POO nasledovne:

[4] https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2022/151/20220601
[5] Aktuálne sa požaduje posun míľnika na Q4/2025.
[6] Interný dokument MS SR spracovaný Sekciou ekonomiky a správy.
[7] https://web.ac-mssr.sk/investicna-strategia-mssr/
[8] https://web.ac-mssr.sk/priorizovany-investicny-plan-ms-sr/
[9] https://web.ac-mssr.sk/metodika-investicne-priority/

- obstaranie novej budovy zo zdrojov štátneho rozpočtu, pričom obstaranie (vrátane finančnej transakcie) musí byť zrealizované do 31.12.2022;
  dôvod zaradenia investície do ŠR: v rámci reformy súdnej mapy bolo obstaranie novej budovy pre OS BB a jej následná rekonštrukcia zaradené v zúženom zozname prioritných investícií. Zmenou zdroja financovania z POO na ŠR pre časť kapitálových výdavkov určených na obstaranie (kúpna cena budovy „ako stojí a leží"), sa uvoľnia prostriedky POO na rekonštrukciu ďalších budov súdov, ktoré sú zaradené do zúženého zoznamu POO, ale prostriedky POO už neboli dostatočné na ich rekonštrukciu a ostali by naďalej v pôvodnom stave;
- následná rekonštrukcia obstaranej budovy OS BB zo zdrojov POO, pričom rekonštrukcia musí byť vykonaná do Q4 2024[5];
  dôvod zaradenia investície do POO: vytvorenie podmienok pre výkon súdnictva s dôrazom na špecializáciu a zelené ciele POO pri obnove budov.

Predpokladaný postup posúdenia, schválenia a zrealizovania investície pre obstaranie budovy pre OS BB z prostriedkov štátneho rozpočtu:

- schválenie investičného zámeru → vedenie MS SR
- posúdenie investície → ÚHP / MF SR
- predloženie žiadosti o rozpočtové opatrenie na MF SR na pridelenie prostriedkov zo ŠR, ktoré musí byť realizované do konca tohto roka (2022) → MS SR
- prevod prostriedkov na účet MS SR → MF SR
- prevod prostriedkov na účet OS BB → MS SR
- úhrada faktúry za kúpu budovy do 31.12.2022 → OS BB.

Po nadobudnutí novej budovy OS BB do vlastníctva štátu bude:

- vypracovaný investičný projekt rekonštrukcie budovy pre potreby súdu;
- investičný projekt rekonštrukcie budovy zaradený do zoznamu projektov financovaných z prostriedkov POO;
- investičný projekt rekonštrukcie predmetom hodnotenia investície zo strany ÚHP.

3. PRIESKUM TRHU

V rámci realizácie reformy súdnej mapy MS SR plánuje z prostriedkov POO do 31.12.2024[5] zrekonštruovať existujúce budovy súdov, prípadne, kde si to okolnosti budú vyžadovať, obstarať (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.[10]

[10] Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR.

V prvom prieskume disponibilných nehnuteľností (máj 2022) MS SR zadalo požiadavku na budovu vo veľkosti 15 671 m^2 (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[11]. 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).

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

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu[12]	Pojednávacie miestnosti v m^2 (priemer 46,9 m^2)	Ostatná úžitková plocha v m^2 (priemerná výmera 36,2 m^2 na zamestnanca)	Potrebná výmera v m^2 podľa costingu MS SR
OS BB - budova na obstaranie	53	357	410	829	14 842	15 671

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[6]. 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^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 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[6] a celkového počtu zamestnancov. Priemerná veľkosť kancelárie 22m^2 je aplikovaná pre kancelárie sudcov. Sudca bude mať samostatnú kanceláriu.

Priemerná rozloha čistej kancelárskej plochy 15 m^2 na zamestnanca je porovnávaná s trhovým štandardom 15 m^2 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

[11] Potrebná úžitková plocha v pôvodnom costingu MS SR vychádzala z priemernej veľkosti pojednávacej miestnosti 46,9 m^2 a priemernej výmery 36,2 m^2 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.

[12] Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR.

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[6], a podľa súdnej agendy. Priemerná veľkosť pojednávacej miestnosti je aplikovaná na počet sudcov. Pre okresné a mestské súdy je priemerná výmera pojednávacej miestnosti 45,1 m^2 a jedna miestnosť pripadá na troch sudcov, na odvolacích a správnych súdoch je priemerná výmera pojednávacej miestnosti 49,4 m^2 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^2 medzi analýzou realitno-poradenskej spoločnosti a pôvodným nápočtom MS SR (schválený costing POO) predstavuje **úsporu približne 31% plochy**.

Po vyhodnotení analýzy realitno-poradenskej spoločnosti bola v súlade s odporúčaniami znížená požiadavka na výmeru budovy z pôvodnej veľkosti 15 671 m^2 na 10 757 m^2 (pozri TAB. 3). Na základe aktualizovanej potrebnej výmery 10 757 m^2 MS SR vykonalo 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[13]	Kancelárie sudcov v m² (priemer. kancelária 22 m²)	Kancelárie ostatný personál v m² (priemer kancelárs. plochy 15 m² na osobu)	Pojednáv. miestnosti (priemer 45,1m²)	Konferenč. miestnosti v m² (7% koeficient z plochy administr. priestorov)	Registratúra, sklady a ostatné v m² (40% koeficient z plochy administr. priestorov)	Potrebná výmera v m²
OS BB	53	357	410	1 166	5 355	797	512	2 927	10 757

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 obvodmi 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 BB. 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 Centrálneho 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.

V ponukách realitných spoločností sa ako disponibilné budovy na predaj uviedli Slovenka – areál na výstavbu, Telekomunikácie - Horná 77, Auris a.s., Europa Business Centrum a Interpolis (pozri TAB. 4).

[13] Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR.

TAB. 4: Longlist – zoznam disponibilných budov pre OS BB

Spolu personál	Potrebná výmera v m² podľa analýzy realitno-poradenskej spoločnosti	Potrebná výmera v m² podľa pôvodného nápočtu MS SR	Skutočná výmera budovy v m²	Budova	Dátum obhliadky
410	10 757	15 666	15 000	Slovenka – areál na výstavbu	3.10.2022
410	10 757	15 666	11 398	Telekomunikácie - Horná 77	6.9.2022
410	10 757	15 666	9 650	Auris	26.7.2022
410	10 757	15 666	8 574	Europa Business Centrum	vylúčená z obhliadok
410	10 757	15 666	8 220	Interpolis	26.7.2022

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

Obhliadky budov prebehli za účasti Generálneho tajomníka služobného úradu MS SR, zástupcov Odboru implementácie POO na MS SR, predsedu OS BB, riaditeľa správy Krajského súdu v Banskej Bystrici a zástupcov vlastníkov. Zápisy z obhliadok sú uvedené v Prílohe č. 3.

Areál bývalej Slovenky je „hnedá“ plocha určená na výstavbu, pričom prípadnú výstavbu by nebolo možné zrealizovať v rámci časového míľnika POO[14], keďže iba administratívne úkony pred územným konaním by trvali viac ako 12 mesiacov (prerokovanie zmien v územnom pláne, protipovodňové opatrenia, podmienky pamiatkového úradu). Areál má tiež nevyhovujúcu dostupnosť z pohľadu cestujúcich verejnou dopravou.

Budova Telekomunikácií - Horná 77 bola vyhodnotená ako nevyhovujúca, nespĺňa podmienku účelu využitia ako administratívnej budovy (priestory boli navrhované na umiestnenie technológií, dispozične nie je možné umiestniť požadovaný počet pojednávacích miestností a ostatné zázemie, prestavba by bola zložitá).

Budova Europa Business Centrum bola vylúčená zo shortlistu na obhliadky ako nevyhovujúca pre inštitúciu súdu (budova je súčasťou nákupného centra, nepostačuje výmera).

Budova Interpolis je už momentálne prenajatá a nie je k dispozícii na kúpu.

Na základe vykonaných obhliadok bol vyhodnotený ako jediný vhodný objekt budova Auris. Auris je funkčná budova postavená v 80-tych rokoch, ktorá vyžaduje rekonštrukciu, disponuje pôvodnou projektovou dokumentáciou, ku ktorej existujú autorské práva. Budova spĺňa podmienky dostupnosti, možnosti modernizácie a úpravy technických parametrov pre efektívnu prevádzku súdu. Vzhľadom na ponuku disponibilných nehnuteľností v meste Banská Bystrica, budova Auris bola vyhodnotená ako jediná vhodná budova a odporučená MS SR na obstaranie.

[14] Odkaz na míľnik POO uvádzame v súvislosti s investičným zámerom obstarania budovy z prostriedkov ŠR v 2022 a jej následnej rekonštrukcie z prostriedkov POO do Q4/24, príp. Q4/25 po schválení revízie POO zo strany EK.

5. CENA OBSTARANIA BUDOVY

Predávajúci budovy Auris je vlastníkom nehnuteľností evidovaných na LV č. 103 vedenom pre katastrálne územie 801062 Banská Bystrica. Nehnuteľnosti zahŕňajú stavbu o výmere 9650 m^2 a pozemky. Celková výmera priľahlých pozemkov a pozemkov pod budovou je 11 062 m^2.

Predmetná nehnuteľnosť (vrátané pozemkov a príslušných parkovacích miest) bola ocenená v júli 2022 znaleckým posudkom na celkovú sumu 7 509 477,72 Eur.
Z toho:

- priľahlé pozemky a pozemky pod budovou boli ocenené na sumu 1 322 715,85 Eur. Priemerná cena pozemku je 119,57 Eur/m^2.
- budovy vrátane vonkajších úprav boli ocenené na sumu 6 140 769,22 Eur. Priemerná cena podlahových plôch budov je 636,34 Eur/m^2.
- garáže boli ocenené na sumu 45 992,65 Eur. Celkový počet garáží je 11. Priemerná cena za garáž je 4181,15 Eur.

Znalecký posudok uvádzame v Prílohe č. 4

Ponuka zo strany majiteľa na celkovú kúpnu cenu nehnuteľnosti bola stanovená podľa znaleckého odhadu na 7 509 478 Eur bez DPH. Majiteľ uviedol, že znaleckú cenu považuje za dobrý východiskový bod k jednaniu a dohode na vzájomne akceptovateľnej konečnej predajnej cene za nehnuteľnosť. K cene nehnuteľnosti nemusí byť účtovaná DPH.

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

Predmetná cena určená znaleckým posudkom je v súlade s benchmarkom, použitým v schválenom costingu POO (Príloha č. 5). Na základe štatistických údajov z kompletnej databázy Cenových máp nehnuteľností Slovenska sa priemerná trhová cena administratívnych objektov s podlahovou plochou od 50 m^2 v katastrálnom území obce Banská Bystrica v časovom období od 01. marca 2020 do 01. marca 2021 pohybovala vo výške od 691 do 2 536 EUR/m^2. Celková predajná cena za celé sledované obdobie a definovanú oblasť bola stanovená na 1711,17 Eur/m^2. Po indexácii cien na rok 2022 v rozpočte POO bol benchmark pre predajnú cenu zvýšený na 1733 Eur/m^2.

Rozpočet pre obstaranie budovy OS BB (bez nákladov na rekonštrukciu) bol stanovený vo výške 17,1 mil. Eur (pozri TAB. 5). Cenová ponuka na kúpnu cenu nehnuteľnosti sa nachádza na dolnej hranici benchmarku podľa cenovej mapy.

Rozpočet na plánovanú následnú rekonštrukciu je v zmysle schváleného costingu revízie POO stanovený vo výške 7,8 mil. Eur (955 Eur/m^2 po indexácii).

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

TAB. 5: Kalkulácia nákladov na kúpu budovy pre potreby OS BB - schválený costing POO

Súd	Počet sudcov	Ostatný personál	Personál spolu[15]	Kancelárie sudcov v m2	Kancelárie ostatný personál v m2	Pojednávacie miestnosti v m2	Konferenč. miestnosti v m2	Registratúra, sklady a ostatné v m2	Potrebná výmera v m^2 (podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti	Skutočná výmera ponúkanej budovy v m^2	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 budovy a pozemkov - KÚPA
OS Banská Bystrica	53	357	410	1 166	5 355	797	512	2 927	10 757	9 618	1 733	5 804	73	16 667 308	425 645	17 092 954

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

[15] Zdroj: Optimálny počet zamestnancov v rámci obvodu na základe ekonomickej analýzy spracovanej AC MS SR.

6. ZÁVER

Pre OS BB je z kapacitných dôvodov vyvolaných zmenou súdnej mapy potrebná investícia do obstarania novej budovy. Investičný zámer pre budovu OS BB pozostáva z obstarania a následnej rekonštrukcie obstaranej budovy pre potreby súdu. Po analýze a vyhodnotení investičných možností a disponibilných zdrojov je možné investičný zámer zrealizovať kombináciou zdrojov štátneho rozpočtu a POO nasledovne: obstaranie novej budovy zo zdrojov štátneho rozpočtu (predpokladaná obstarávaná cena vybranej budovy určená znaleckým posudkom – 7,5 mil. EUR bez DPH), následná rekonštrukcia obstaranej budovy pre OS BB zo zdrojov POO (na základe schváleného costingu revízie POO - 7,8 mil. Eur).

Alternatíva výstavby novej budovy nebola predmetom posúdenia z dôvodu časového obmedzenia finančných zdrojov, či už prostriedkov zo ŠR alebo prostriedkov z POO, v rámci ktorého by nebolo možné stihnúť výstavbu zrealizovať.

Rekonštrukcia súčasnej budovy pre potreby OS BB nebola predmetom posúdenia, pretože nie je možná z kapacitných dôvodov. Zároveň v súčasnej budove OS BB bude po jej rekonštrukcii zo zdrojov POO umiestnený SpS BB, ktorého kapacitné nároky budova spĺňa.

7. PRÍLOHY

PRÍLOHA Č. 1 – INFORMÁCIA O BUDOVÁCH OKRESNÉHO SÚDU BANSKÁ BYSTRICA

Príloha č. 1.1 - Informácia o budove Okresného súdu Banská Bystrica, Skuteckého 28

Hlavná budova

Budova obchodného registra

1. **<u>Hlavná budova + budova obchodného registra</u>**

Vlastník: Slovenská republika
Správca: Okresný súd Banská Bystrica
Sídlo: Skuteckého 28, 975 59 Banská Bystrica
Rok kolaudácie: 1954, rekonštrukcia r. 1997
V správe od roku: 1997
Celková úžitková plocha: 5083 m2
Počet objektov: 2

Objekt Okresného súdu Banská Bystrica na Skuteckého ulici sa skladá z dvoch budov: hlavná budova a budova obchodného registra, prepojených spojovacou chodbou na 2. nadzemnom podlaží.
Lokalizácia v rámci mesta: širšie centrum.

Popis	Hlavná budova	Budova obchodného registra
Vstup do budovy	• jeden vstup priamo zo Skuteckého ulice, prístupný pre stránky, bezbariérový. • druhý vstup z dvora, používaný na prechod z hlavnej budovy do budovy obchodného registra	• jeden vstup z dvora, prístupný pre stránky cez hlavnú budovu, pre bezbariérový prístup možnosť vstupu z ulice • druhý vstup evakuačný
Počet podlaží	6 podlaží, z toho: jedno podzemné, 5 nadzemných	4 podlažia, z toho: jedno podzemné, 3 nadzemné
Výťah	áno	áno
Spôsob vykurovania	vlastná plynová kotolňa	vlastná plynová kotolňa spoločná s hlavnou budovou
Klimatizácia	všetky južne orientované kancelárie	všetky južne orientované kancelárie, 3 severne orientované kancelárie
Klimatické podmienky v lete	priemerná denná teplota v lete 26°	priemerná denná teplota v lete 26°
Garážové priestory	nie, parkovanie služobné vozidla vo dvore	nie
Vybavenie objektu EPS	nie	nie
Vybavenie objektu PSN	nie	áno, napojenie PSN na políciu
Dochádzkový systém	áno	áno
Serverovňa	áno, 2 ks klimatizačné jednotky	áno, bez klimatizačnej jednotky
Technicko-prevádzkový stav	• nutné vymaľovať vnútorné priestory, prebehla prvá fáza po 3. nadzemné podlažie • potrebné vymeniť textilné vertikálne žalúzie za nové (zvislé hliníkové) na plastových oknách • v prípade, ak nebudú klimatizačné jednotky vymenené za nové, je potrebné uskutočniť revíziu a čistenie súčasných klimatizačných jednotiek	• nutné vymaľovať vnútorné priestory – zmluva uzatvorená na 3 roky, práce podľa finančných možností • 68 ks pôvodné drevené okná (potreba vymeniť za plastové) • pre značnú vyťaženosť prechodu z hlavnej budovy vhodné vymeniť 1 ks dvere za automatické •

úžitková plocha:	**admin. priestory (kancelárie)**	**pojednáv. miestnosti**	**konferenč. miestnosti (zasadačka)**	**priestory registratúry**	**priestory skladov**	**ostatné priestory**	**úžitková plocha celkom**
Počet miestností	92	14	0	19	1	x	x
Celkom m²	1.966	603	0	601	41	1.872	5.083

2. Personálne zabezpečenie

Personálne zabezpečenie	**Sudca**	**Asistent**	**Súdny tajomník**	**VSÚ**	**Všeobec. súd. odd.**	**Správa súdu**	**Prevádzka súdu**	**Celkom**
Počet osôb	22	34	17	27	13	8	11	**132**

3. Prevádzkové výdavky súvisiace so správou, opravou a údržbou budov súdov

Rozpočtová podpoložka		Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
632	Energie, voda a komunikácie	55.033,00	57.180,00	51.132,00
633	Materiál	2.350,00	1.320,00	6.150,00
635	Rutinná a štandard. údržba	62.077,00	7.454,00	19. 866,00
636	Nájomné za nájom	0,00	0,00	0,00
637	Služby	56.353,00	64.643,00	40.512,00
Kategória 630 spolu		175.813,00	130.597,00	117.660,00

4. Prehľad o realizovaných investičných akciách

Číslo IA	Popis výdavku	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
IA 38956	bleskozvod	3.789,07		
Spolu		3.789,07		

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

Požiadavka	Stručný popis	Suma na rok 2022	Suma na rok 2023 a ďalšie
Maľovanie	maľovanie vnútorných priestorov	90 000,00	
Klimatizácia	výmena 60 ks klimatizačných jednotiek	4.200,00	
Revízia	v prípade, že klimatizačné jednotky nebudú vymenené za nové, je potrebné uskutočniť revíziu a čistenie súčasných klimatizačných jednotiek		
Výmena okien	výmena pôvodných drevených okien za plastové	40.000,00	
Výmena dverí	výmena vchodových dverí za automatické		10.000,00
Inštalácia elektriny	inštalácia dekompenzačného rozvádzača elektriny	2.760,00	
Kamerový systém	výmena vonkajšieho kamerového systému pri budove (t. č. zastaraný, často poruchový, výmena náhradných dielov sa javí ako neefektívna)	3.500,00	
Inštalácia signalizácie	inštalácia signalizácie ohrozenia (pre rýchlu evakuáciu napr. v prípade nahlásenia bomby na súdoch)	500,00	
Výmena žalúzií	výmena žalúzií na plastových oknách (cca 226 okien rôznych rozmerov)		11.300,00

6. Informácia o nájme a výpožičkách nehnuteľnosti

Nájom nehnuteľného majetku (hlavná budova):
predmet prenájmu: nebytový priestor, 1 m²
účel: umiestnenie nápojového automatu
prenajímateľ: Okresný súd Banská Bystrica, Skuteckého č. 28, 975 59 Banská Bystrica
nájomca: Delikomat Slovensko, spol. s r.o., Cementárska 15, 900 31 Stupava
doba nájmu: 60 mesiacov, od 23.7.2020 do 22.7.2025.

Výpožička nebytových priestorov (hlavná budova):
predmet výpožičky: nebytové priestory, 52,97 m²
účel: činnosť súvisiaca s prácou probačných a mediačných úradníkov, zamestnancov KS BB
požičiavateľ: Okresný súd Banská Bystrica, Skuteckého č. 28, 975 59 Banská Bystrica

vypožičiavateľ: Krajský súd v Banskej Bystrici, Skuteckého 7, 974 87 Banská Bystrica
doba výpožičky: 5 rokov, do 17.12.2025.

7. <u>Archívne priestory</u>

Okresný súd Banská Bystrica, Skuteckého 28, má nedostatok archívnych priestorov aj napriek tomu, že sa priebežne vykonáva skartácia spisov a časť spisov bola presunutá na pracovisko Zvolenská cesta 14 do novozriadených archívnych priestorov na 9. podlaží. Riešením môže byť digitalizácia spisov.

Príloha č. 1.2 - Informácia o budove Okresného súdu Banská Bystrica, Zvolenská cesta 14

1. <u>Budova</u>

Vlastník: Z. V. Rent, spol. s r.o., Dolný Kubín, Radlinského 1729
Nájomca: Okresný súd Banská Bystrica
Sídlo: Zvolenská cesta 14, 974 05 Banská Bystrica
Rok kolaudácie: 1977
V užívaní súdu od roku: 2017
Celková úžitková plocha: 3 504,75 m²
Počet objektov: 1
Lokalizácia v rámci mesta: okrajová časť mesta, mestská časť Radvaň
Prístupnosť pre stránky: spoje MHD, centrách (do 10 minút pešej chôdze)

Popis	budova pre pracovisko upomínacieho a exekučného konania
Vstup do budovy	jeden hlavný vchod
Bezbariérový prístup	čiastočný
Počet prenajatých podlaží	9 podlaží
Výťah	áno, nepostačujúca kapacita vzhľadom na počet zamestnancov a sudcov a počet prenajatých podlaží v budove
Spôsob vykurovania	plynové kúrenie, zabezpečuje prenajímateľ
Klimatizácia	na každom podlaží sú 3 klimatizačné jednotky: vnútorné a jedna vonkajšia. V letnom období sú chladené chodby a cez dvere aj kancelárie, tento spôsob sa ukázal ako nedostatočný.
Klimatické podmienky v lete	priemerná denná teplota v lete 28°
Garážové priestory	nie
Vybavenie objektu EPS	nie
Vybavenie objektu PSN	Nie
Kamerový systém	po vonkajšom obvode prízemia budovy sú umiestnené tri kamery, na prvom poschodí pri pojednávacích miestnostiach kamerový systém

Dochádzkový systém	áno
Serverovňa	áno, klimatizačná jednotka
Technicko-prevádzkový stav	budova v užívaniaschopnom stave, vzhľadom na veľkú plochu presklenia je budova v lete prehrievaná

úžitková plocha:	**admin. priestory (kancelárie)**	**pojednáv. miestnosti**	**konferenč. miestnosti (zasadačka)**	**priestory registratúry**	**priestory skladov**	**ostatné priestory**	**úžitková plocha celkom**
Počet miestností	72	2	1	1	2	x	x
Celkom m²	2.397,54	69,02	204,34	40,21	64,70	728,94	3.504,75

2. Personálne zabezpečenie

Personálne zabezpečenie	**Sudca**	**Asistent**	**Súdny tajomník**	**VSÚ**	**Všeobec. súd. odd.**	**Správa súdu**	**Prevádzka súdu**	**Celkom**
Počet osôb	18	19	34	115	8	4	8	**203**

3. Prevádzkové výdavky súvisiace so správou, opravou a údržbou budov súdov

Rozpočtová podpoložka		**Rok 2019**	**Rok 2020**	**Rok 2021**
632	Energie, voda a komunikácie	54.420,00	62.910,00	57.723,00
633	Materiál	19.138,00	560,00	2.640,00
635	Rutinná a štandard. údržba	235,00	1.780,00	680,00
636	Nájomné za nájom	162.769,00	178.679,00	182.161,00
637	Služby	24.809,00	33.606,00	38.892,00
Kategória 630 spolu		**261.371,00**	**277.535,00**	**282.096,00**

4. Prehľad o realizovaných investičných akciách

Číslo IA	**Popis výdavku**	**Rok 2019**	**Rok 2020**	**Rok 2021**
38953	Projektová dokumentácia ku klimatizácii	14.150,00	0,00	0,00
38953	Dodávka a montáž klimatizácie chodieb	60.064,80	0,00	0,00
43895	Elektronický zabezpečovací systém	0,00	0,00	3.000,00
Spolu		**74.214,80**	**0,00**	**3.000,00**

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

Požiadavka	**Stručný popis**	**Suma na rok 2022**	**Suma na rok 2023 a ďalšie**
Inštalácia žalúzií	Zabezpečenie tienenia priestorov na V, Z a S strane budovy	6.000,00	
Inštalácia vnútornej sirény a evakuačného rozhlasu	V prípade ohrozenia bombou sa zrýchli evakuácia zamestnancov	3.000,00	

6. Informácia o nájme a výpožičkách nehnuteľností

7. Archívne priestory

Od 1.6.2019 došlo k rozšíreniu nájmu priestorov o 9. poschodie. Bolo 7 kancelárií vyčlenených na archívne priestory, ktoré sú k dispozícii pre obidve pracoviská. Nateraz sú tieto priestory postačujúce.

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
Banskobystrický samosprávny kraj	Banskobystrický samosrprávny kraj_ŽSK_odpoved_žiadosť BB

Zdroj: AC, Odbor posudzovania investícií

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

Prieskum č.3 -predbežný prieskum.

Požiadavka na 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 Banská Bystrica	Mesto Banska Bystrica.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_ poziadavka 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
26.7.2022 AURIS kancelárska budova, Rudlovská cesta 6550/53 Z.V.Rent, spol. s r.o., Zvolenská cesta 1769 Interpolis Office Center, Partizánska cesta 6626/3	Banská Bystrica_zápis obhliadky budov Jul 2
6.9.2022 Budova telekomunikácií na Hornej ulici č. 77 v Banskej Bystrici	BB_Horná 77_zápisnica z obhliac
3.10.2022 Slovenka v Banskej Bystrici – areál na výstavbu	Záznam z obhliadky Slovenka.docx
Záznamy z rokovania Auris	BB_Auris_Záznam z rokovania 26.7.2022.d BB_Auris_Zápisnica - rokovanie sTeplanom BB_Auris_Zápisnica - rokovanie sTeplanom

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií

PRÍLOHA Č. 4 – ZNALECKÝ POSUDOK A CENOVÁ PONUKA

Dokument	Príloha
Znalecký posudok	Znalecký posudok 92 2022 AURIS objekty k.
List vlastníctva	list_vlastnictva AURIS.pdf
Ďalšie prílohy	Vyžiadanie predbežnej cenovej p

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií

PRÍLOHA Č. 5 – BENCHMARK – CENOVÁ MAPA NARKS PRE BANSKÚ BYSTRICU

Dokument	Príloha
Cenová mapa NARKS pre Banskú Bystricu	benchmark_MSSR_adminobjekt_Banska

Zdroj: Vlastné spracovanie AC, Odbor posudzovania investícií