



## Aktualizácia ekonomického hodnotenia investície

podľa §19a zákona č. 523/2004 Z. z.

Dátum  
hodnotenia 25.07.2024

Autor: Branislav Nemec

Názov projektu	Aktualizácia: Reforma súdnej mapy v Bratislave
Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR
Výška nákladov	Investícia: 51 mil. eur

### Zhrnutie projektu

Opis a cieľ projektu	Nákup budovy pre mestské súdy Bratislava III a IV z dôvodu zmeny usporiadania súdov v rámci reformy súdnej mapy. V novej budove budú spojené mestské súdy Bratislava III a IV z dôvodu úzkeho prepojenia obchodnej a civilnej agendy. Aktualizovaná štúdia uskutočniteľnosti bola zverejnená v deň vyhlásenia <a href="#">obchodnej verejnej súťaže</a> . Dopyt, ciele a alternatívy projektu sú zanalyzované vo <a href="#">zverejnenom hodnotení</a> z januára 2023.
Ďalšie informácie	Projekt je financovaný z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti (POO). Zabezpečenie nových budov súdov je jedným z míľnikov <a href="#">ôsmej žiadosti o platbu</a> z POO v sume 550 mil. eur. Nákup budov je <a href="#">oslobodený</a> od DPH, ak je budova aspoň 5 rokov od kolaudácie. Ak sa na nákup budovy bude vzťahovať DPH, investor predpokladá jej financovanie zo štátneho rozpočtu.

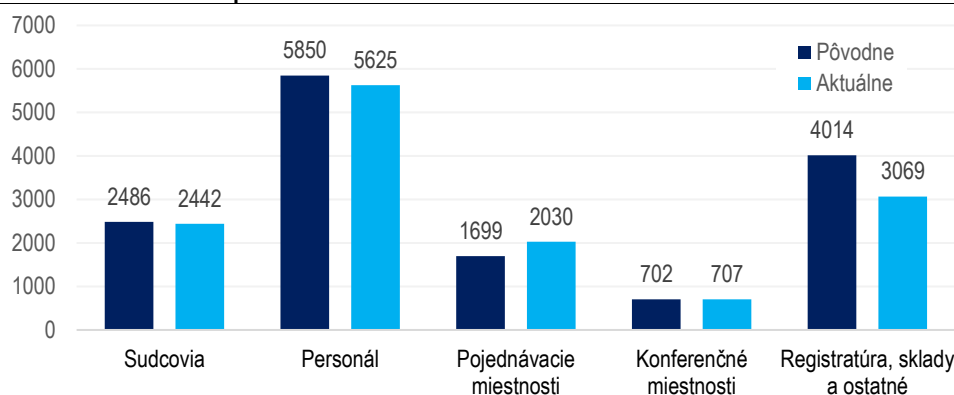
### Hodnotenie projektu

Analyza nákladov	<p><b>Náklady na kúpu budovy sú hrubým odhadom a konečná cena vyplynie z verejnej súťaže. Plán obnovy by mal okrem nákupu pokryť aj všetky súvisiace náklady na sprevádzkovanie súdov (napr. interiérové vybavenie).</b> Pri odhadovaných nákladoch v štúdií 51 mil. eur by mala budova stáť najviac 3676 eur/m<sup>2</sup>, čo dosahuje úroveň najmodernejších administratívnych budov v Bratislave (3000 až 4000 eur/m<sup>2</sup>). Ceny budov výrazne kolíšu v závislosti od veku, lokality a štandardu. Staršie budovy sú dostupné za 1500 až 2500 eur/m<sup>2</sup>, novšie a lepšie vybavené od 2500 eur/m<sup>2</sup>. Potrebne je zohľadniť aj náklady na vnútorné vybavenie, ktoré sú tiež oprávneným výdavkom POO. Zároveň, časť mobiliáru môže byť presťahovaná zo súčasných priestorov.</p> <p><b>Požiadavky na veľkosť a vybavenie budovy boli stanovené na úrovni trhového štandardu.</b> Rozsah priestorov minimálne 13 872 m<sup>2</sup> bol stanovený v spolupráci s realitno-poradenskou spoločnosťou. Potrebná plocha budovy bola určená podľa m<sup>2</sup> na príslušného zamestnanca, prípadne podľa koeficientu. V novej budove má byť umiestnených celkom 486 zamestnancov, z toho 111 sudcov a 375 súdny personál. Budova má byť kategórie B alebo vyššie a spĺňať minimálne energetickú triedu B. Požiadavky na vybavenie budovy sú štandardné a zahŕňajú napr. kamerový systém, klimatizáciu, výťahy, elektrický požiarny systém, bezbariérovosť a pod.</p> <p><b>Tabuľka 1: Analýza realitno-poradenskej spoločnosti</b></p> <table><thead><tr><th>Popis miestnosti</th><th>Koeficient alebo m<sup>2</sup></th></tr></thead><tbody><tr><td>Sudcovské kancelárie</td><td>22 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Kancelárie ostatný personál</td><td>15 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Pojednávacie miestnosti</td><td>45 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Konferenčné miestnosti (koeficient z plochy kancelárii)</td><td>7 %</td></tr><tr><td>Registratúra, sklady a ostatné (koeficient z plochy kancelárii)</td><td>30 % (pôvodne 40 %)</td></tr></tbody></table> <p style="text-align: right;"><i>Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR</i></p> <p><b>Požiadavka na minimálny rozsah budovy sa od pôvodnej štúdie zmenšila o takmer 900 m<sup>2</sup> najmä kvôli zmenšeniu skladových priestorov.</b> Investor prehodnotil potrebnú veľkosť archívnych priestorov.</p>	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	45 m <sup>2</sup>	Konferenčné miestnosti (koeficient z plochy kancelárii)	7 %	Registratúra, sklady a ostatné (koeficient z plochy kancelárii)	30 % (pôvodne 40 %)
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	45 m <sup>2</sup>												
Konferenčné miestnosti (koeficient z plochy kancelárii)	7 %												
Registratúra, sklady a ostatné (koeficient z plochy kancelárii)	30 % (pôvodne 40 %)												



Naopak, plocha bola navýšená pri pojednávacích miestnostiach, ktoré vyplýva zo zmeny metodiky výpočtu z 3 sudcov na pojednávaciu miestnosť na 2,5 sudcu na pojednávaciu miestnosť. Túto požiadavku nie je možné z dostupných údajov analyticky overiť. Požiadavky na konferenčné a kancelárske priestory boli upravené iba mierne.

**Graf 1: Zmena rozsahu pri aktualizácii štúdie v m<sup>2</sup>**



Zdroj: Aktualizovaná štúdia uskutočniteľnosti MS SR

**Ministerstvo v požiadavkách zohľadnilo odporúčanie na úpravu potrebného počtu parkovacích miest z vyše 300 na približne 180.** Pôvodná štúdia predpokladala kúpu budovy s vyše 300 parkovacími miestami. V podmienkach aktuálnej súťaže bol zadefinovaný minimálny počet na 177 stojísk, čo je na úrovni počtu odporúčaného v predošlom hodnotení. Konečný rozsah parkovacích miest bude daný budovou víťaznej ponuky.

Ďalšie zistenia a riziká

**Budova musí byť odovzdaná do dispozície súdov najneskôr 15.12.2025, aby nebolo ohrozené financovanie projektu z POO.** V rámci revízie POO bol konečný míľnik posunutý z Q4/2024 na Q4/2025. Do 31.8.2024 má byť uzatvorená zmluva na nákup budovy. Harmonogram predpokladá s 12-mesačnou časovou rezervou potrebnou na ukončenie existujúcich nájomných zmlúv v ponúkaných administratívnych budovách.

**Projektom sa uvoľnia viaceré budovy okresných súdov, ktorých potenciálna hodnota môže dosiahnuť 28 mil. eur.** Po uvoľnení budov na Prokofievovej, Saratovskej a Lazaretskej je možné ich ponúknuť iným štátnym inštitúciám a v prípade nezájmu komerčne odpredať. Na presnejší odhad trhovej ceny je potrebné vypracovanie znaleckých posudkov.

## Odporúčania

### Pred uzatvorením zmluvy na kúpu budovy:

- Overiť dostupnosť zdrojov v Pláne obnovy a odolnosti a zabezpečiť, aby tieto zdroje okrem nákupu pokryli aj iné prípadné náklady potrebné na sprevádzkovanie budovy mestských súdov Bratislava III a IV (napr. potrebné stavebné úpravy, vnútorné vybavenie a pod.).
- Informovať ministerstvo financií o pláne využitia uvoľnených budov. Prebytočné budovy ponúknuť iným štátnym inštitúciám, prípadne komerčne odpredať.
- Predložiť aktualizovanú štúdiu uskutočniteľnosti na hodnotenie ministerstva financií podľa §19a ods. 4b) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Prílohy

-

Upozornenie

*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.*