

Príloha 6 Formulár na aktualizáciu štúdie uskutočniteľnosti pred vyhlásením verejného obstarávania

| |
|--|
| Názov projektu |
| Štúdia uskutočniteľnosti Mestský súd Bratislava III a Mestský súd Bratislava IV (aktualizácia) VO – Obstaranie budovy pre Mestský súd Bratislava III a Mestský súd Bratislava IV (VO bude zamerané na obstaranie budovy prispôsobenej na fungovanie súdu) |
| Stručný opis projektu |
| <i>Dokument nadväzuje na Štúdiu uskutočniteľnosti a na dokument Posúdenie výberu za účelom obstarania budovy pre MS BA III a MS BA IV (ďalej len „MS BA III a MS BA IV“), ktoré boli predložené na hodnotenie Útvary hodnoty za peniaze na Ministerstve financií SR dňa 14. 12. 2022.</i> <u>Cieľom investície</u> podľa Investičnej stratégie MS SR je: <ul style="list-style-type: none">• Zabezpečenie dôstojných podmienok pre klientov súdov a pracovníkov justície• Zvyšovať energetickú efektívnosť budov štátu• Plynulá aplikácia reformy súdnej mapy a podpora plnenia cieľov súdnej mapy (špecializácia sudcov, rýchlejšie konania, zlepšenie prístupnosti súdov a zabezpečenie prístupu občana k spravodlivému rozhodnutiu v primeranom čase) <u>Predmetom investičného projektu</u> je zabezpečenie priestorov pre MS BA III a MS BA IV formou <u>obchodnej verejnej súťaže</u> (ďalej len „OVS“). MS SR vyhlási OVS o najvhodnejšiu ponuku na uzatvorenie zmluvy, predmetom ktorej bude nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pre MS BA III a MS BA IV, za účelom zriadenia pracovísk pre sudcov a súdny personál. Počas celého priebehu OVS bude zachovaná zásada nediskriminácie, transparentnosti a hospodárskej súťaže s dôrazom na hospodárnosť a efektívnosť vynakladania finančných prostriedkov. Kúpna cena, ktorú MS SR zaplatí predávajúcemu za prevod vlastníctva k nehnuteľnosti, bude financovaná z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti (ďalej len „POO“) Komponent 15, Investícia 1: Reforma súdnej mapy - reorganizácia súdov - Výstavba/obstaranie nových budov. Budova má slúžiť pre potreby dvoch mestských súdov, ktoré v nej budú vykonávať svoju činnosť samostatne. V novej budove má byť umiestnených 486 zamestnancov, z toho 111 sudcov (stav zamestnancov k 23.5.2024). Investičný projekt je v súlade s Investičnou stratégiou MS SR a zároveň je súčasťou Zásobníka investičných zámerov a Priorizovaného investičného plánu MS SR na roky 2024 až 2029, v ktorom má pridelenú prioritu číslo 1. |

Ide o kľúčovú investíciu, ktorej nezrealizovanie načas, by malo vplyv na nesplnenie cieľa pre celú investíciu obstarania budov súdov na území SR (KPI v m²), ku ktorým sa Slovenská republika zaviazala v rámci POO komponentu 15.

| Investičné náklady projektu / TCO* | Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti | Aktualizácia pred VO | Rozdiel |
|---|----------------------------------|--|---------|
| Investor uvedie výšku investičných nákladov projektu (bez rezervy) – uvádzame celkovú výšku investičných nákladov bez DPH | 51 000 000 Eur | Investičné náklady projektu budú upresnené podľa výsledku OVS v Prílohe 7. | - |
| Odôvodnenie zmeny nákladov | | | |
| <p>V júni 2023 sa uskutočnila revízia POO, ktorá reflektovala zníženie alokácie plánu obnovy a odolnosti, nárast cien stavebných materiálov a energií. MS SR znížilo celkovú alokáciu o 22,5 mil. EUR bez DPH ponížením Investície 1 (Výstavba/Nákup a rekonštrukcie) v komponente 15 a zároveň došlo k časovému posunutiu míľnika na zrealizovanie cieľa Investície 1 v Komponente 15 o jeden rok, t.j. do 31.12.2025.</p> <p>Revíziou POO došlo k presunu investícií z výstavby/nákupu budov súdov do rekonštrukcie a obnovy existujúcich budov súdov, keďže na základe vládou schválenej reformy súdnej mapy došlo k zachovaniu väčšieho počtu sídelných súdov.</p> <p>Uvedené skutočnosti spôsobili pokles potreby nákupu nových budov súdov, v POO po revízii sa plánovalo už len obstaranie budovy pre MS BA III a MS BA IV a budovy pre Okresný súd Žilina, obe s vyššími rozpočtovými možnosťami.</p> <p>Vysúťažená kúpno-predajná cena budovy pre MS BA III a MS BA IV bude špecifikovaná v Prílohe 7 Formulár na aktualizáciu štúdie uskutočniteľnosti pred vytvorením záväzku (podpisom zmluvy).</p> | | | |
| Ekonomické prínosy projektu | Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti | Aktualizácia pred VO | Rozdiel |
| Investor uvedie ekonomické prínosy projektu (diskontované) | N/A | N/A | N/A |
| Odôvodnenie zmeny prínosov N/A | | | |

Investor uvedie odhad ekonomických prínosov projektu, ak sa líšia od pôvodnej štúdie uskutočniteľnosti vzhľadom na zmeny počas ďalšieho procesu (napr. počas posudzovania vplyvov na životné prostredie, vypracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie alebo vypracovanie dokumentácie pre stavebné povolenie) a doloží nový odhad prínosov.

| Pomer prínosov a nákladov (BCR) | Pôvodná uskutočniteľnosť štúdia | Aktualizácia pred VO | Rozdiel |
|--|--|-----------------------------|----------------|
| Investor uvedie BCR projektu | N/A | N/A | N/A |

Odpočet zapracovania odporúčaní MF SR

Odporúčania ÚHP z hodnotenia (Január 2023)

Pokračovať v príprave projektu a predložiť aktualizovanú štúdiu uskutočniteľnosti na hodnotenie MF SR pred vznikom záväzku podľa §19a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z.

Znížiť celkové náklady projektu minimálne o 8,6 mil. eur bez DPH znížením predajnej ceny o predpokladané náklady potrebné na prispôbenie priestorov.

Stanovisko MS SR k horeuvedenému odporúčaní ÚHP bude poskytnuté v čase po ukončení OVS v Prílohe 7 Formulár na aktualizáciu ŠU pred vyhlásením záväzku.

Prehodnotiť výber konkrétnej budovy, čím je možné dosiahnuť dodatočnú úsporu 8,7 mil. eur bez DPH.

MS SR koná v súlade s horeuvedeným odporúčaním a prehodnotilo spôsob výberu budovy pre MS BA III a MS BA IV, keďže upustilo od priameho obstarania a pristupuje k výberu budovy prostredníctvom OVS. Stanovisko MS SR k odporúčaní ÚHP, ktoré sa týkalo dodatočnej úspory nákladov, bude poskytnuté v čase po ukončení OVS v Prílohe 7 Formulár na aktualizáciu ŠU pred vyhlásením záväzku.

Teoretickú úsporu 5,5 mil. eur predstavuje aj úprava rozsahu projektu. Alternatívne odporúčame hľadať možnosti pre efektívne využitie plochy nad rámec požiadaviek MS SR (takmer 3 tis. m²), napríklad prostredníctvom komerčného nájmu priestorov (gastronomická prevádzka) alebo umiestnením ďalšej štátnej inštitúcie.

Stanovisko MS SR k horeuvedenému odporúčaní ÚHP bude poskytnuté v čase po ukončení OVS v Prílohe 7 Formulár na aktualizáciu ŠU pred vyhlásením záväzku.

Vypracovať nezávislý znalecký posudok (aspoň jeden v štandarde RICS) pred rokovaním o znížení predajnej ceny s vlastníkom nehnuteľnosti.

MS SR v čase po ukončení OVS zadá vypracovať nezávislý znalecký posudok, resp. odborné vyjadrenie k trhovej hodnote vysúťaženej budovy.

Parkovacie miesta nad rámec potreby zamestnancov mestských súdov (potenciálne až 150) komerčne prenajať, odpredať alebo sprístupniť verejnosti.

Stanovisko MS SR k horeuvedenému odporúčaní ÚHP bude poskytnuté v čase po ukončení OVS v Prílohe 7 Formulár na aktualizáciu ŠU pred vyhlásením záväzku

Prebytočné budovy ponúknuť iným štátnym inštitúciám, prípadne komerčne odpredať. Potenciálna hodnota budov je odhadovaná približne na 28 mil. eur bez DPH. Presnejší odhad je možné určiť až po vypracovaní znaleckých posudkov.

MS SR bude konať v súlade s navrhovaným postupom.

Po vypracovaní projektovej dokumentácie predložiť projekty rekonštrukcií mestských súdov Bratislava I a Bratislava II a Správneho súdu Bratislava na ekonomické hodnotenie MF SR.

MS SR bude konať v súlade s navrhovaným postupom, ak hodnotenie vyššie uvedených projektov bude MF SR realizovať (investičné projekty sú v sume pod 40 mil. EUR bez DPH).

Dalšie relevantné zmeny projektu oproti pôvodnej štúdií uskutočniteľnosti

- Zmena spôsobu obstarania (Predmetnú nehnuteľnosť MS SR plánuje zaobstarať formou OVS)
- Zmena rozsahu investičného projektu
- Časové hľadisko

- **Zmena spôsobu obstarania**

Súčasnú vedenie MS SR prehodnotilo dovtedajší proces obstarania budovy pre MS BA III a MS BA IV a vzalo na vedomie závery finančnej kontroly vykonanej v 2023.

Vedenie MS SR následne spustilo opätovný proces výberu budovy pre MS BA III a MS BA IV. Do výberového procesu boli zapojené predsedníčky MS BA III a MS BA IV, ktoré aktualizovali požadované kritériá na výber budovy.

V 1.kvartáli 2024 MS SR zrealizovalo nezáväzný prieskum trhu k voľným administratívnym budovám v rámci mesta Bratislava určených na predaj pre potreby umiestnenia MS BA III a MS BA IV. Cieľom nezáväzného prieskumu trhu bolo overenie, či existujú na realitnom trhu budovy, ktoré spĺňajú požadované kritériá. Na základe výstupov z nezáväzného prieskumu trhu, MS SR pristúpilo k realizácii obstarania budovy formou OVS.

Vysúťažená kúpno-predajná cena budovy pre MS BA III a MS BA IV spolu so stanoviskom, k odporúčaniam ÚHP z januára 2023 budú súčasťou „Prílohy 7 Formulár na aktualizáciu štúdie uskutočniteľnosti pred vytvorením záväzku“, ktorá bude poskytnutá na hodnotenie ÚHP najneskôr 30 dní pred podpisom zmluvy.

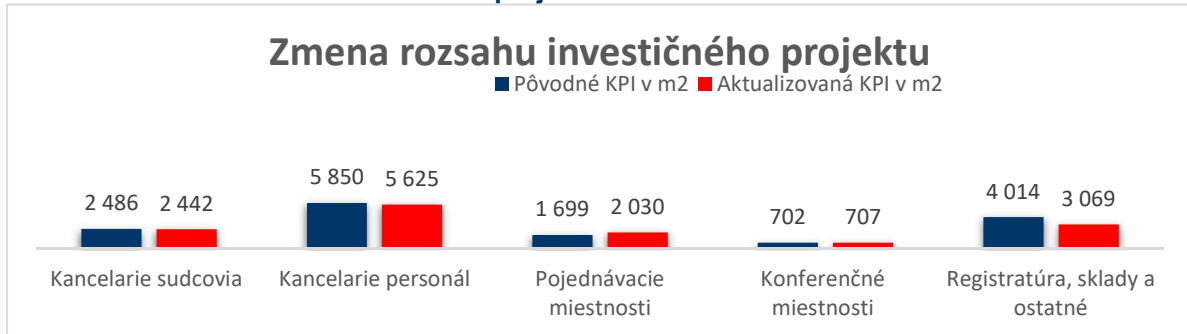
- **Zmena rozsahu projektu**

Zmena rozsahu projektu vychádza z aktualizácie nasledovných dát a vstupov:

- Záväzného rozpisu počtu sudcov a zamestnancov MS BA III a MS BA IV za rok 2024, zmena počtu sudcov z 113 na 111 a zmena počtu zamestnancov súdu z 390 na 375
- Zmena v priestorových požiadavkách archívnych priestorov, v budove sa plánuje umiestniť len archív pre Obchodný register
- Zmena koeficientu pri stanovení potrebnej výmery v m² a počtu pojednávacích miestností z 3 sudcov na jednu pojednávaciu miestnosť na 2,5 sudcov na jednu pojednávaciu miestnosť v prípade MS BA III a MS BA IV

Vzhľadom na horeuvedené skutočnosti došlo k zníženiu minimálnej potrebnej výmery obstarávanej budovy z 14 751m² na 13 872m². Na zníženie potrebnej minimálnej plochy mala vplyv hlavne skutočnosť, že v obstarávanej budove bude umiestnený len archív OR. (Graf.1).

GRAF 1: Zmena rozsahu investičného projektu



Zdroj: AC, MS SR

- **Časové hľadisko**

Úprava termínu implementácie investície z Q4/2024 na Q4/2025, kde posun harmonogramu cieľa investície o 12 mesiacov vyplýva z:

- *regulačný rámec - v súvislosti s konečným schválením súboru zákonov (nadobudnutím ich platnosti a účinnosti – 04/2022) v rámci reformy 1: Reorganizácia súdnej mapy, na základe ktorej vznikla potreba navýšiť finančnú alokáciu a m² pri CID míľniku Rekonštruovaná plocha budov súdov (v m²), a to presunom finančných prostriedkov z míľnika Plocha obstaraných a upravených budov súdov (v m²).*
- *inflačný rámec – nárast cien v stavebníctve*
- *zabezpečenie realizovateľnosti plánu, zníženie rizika z nesplnenia míľníka alebo cieľa, ale zachovať maximálnu možnú ambicióznosť opatrení*
- **Časový harmonogram vyhlasovanej obchodnej verejnej súťaže**
 - *Vyhlasenie obchodnej verejnej súťaže: 15.07.2024*
 - *Lehota na predloženie súťažných návrhov: 31.07.2024*
 - *Predpokladaný termín oznámenia výsledku vyhodnotenia súťažných návrhov: 31.08.2024*

Zoznam príloh a podkladov na hodnotenie MF SR (neverejný)

Investor uvedie, ktoré podklady zasiela na hodnotenie MF SR. Materiály ostávajú neverejné. Z pravidla:

- *Príloha č. 1 – Požiadavky na budovu*
- *Príloha č. 2 – Formulár - Opis nehnuteľnosti*
- *Príloha č. 3 – Kritéria na výber najvhodnejšieho návrhu*
-

*v prípade, že je predmetom obstarávania aj prevádzka projektu (napr. pri IT projektoch) Investor uvádza celkové náklady vlastníctva (z angl.: TCO – total cost of ownership)