

Príloha 7 Formulár na aktualizáciu štúdie uskutočniteľnosti pred vytvorením záväzku (podpisom zmluvy)

Názov projektu			
Nákup nehnuteľností pre potreby Mestského súdu Bratislava III a Mestského súdu Bratislava IV			
Stručný opis projektu			
<p>Cieľom investičného projektu je zabezpečenie trvalých, resp. stálych sídelných priestorov pre Mestský súd Bratislava III (ďalej len „MS BA III“) a pre Mestský súd Bratislava IV (ďalej len „MS BA IV“) formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“), predmetom ktorej je výber a nadobudnutie vlastníckeho práva k najvhodnejšej nehnuteľnosti pre MS BA III a MS BA IV. Prioritným účelom investičného projektu je zriadenie funkčných a moderných pracovísk pre kompletný personálny substrát dvoch dotknutých súdov, a teda pre všetkých sudcov a súdny personál. Rovnako významným účelom investičného projektu je aj zabezpečenie takej nehnuteľnosti, ktorej kvalita bude korešpondovať s oprávnenými očakávaniami občanov, ako klientov dotknutých súdov (obchodná a civilná agenda), v kontexte zmien usporiadania súdov v rámci prebiehajúcej reformy súdnej mapy. Počas celého priebehu OVS sú striktne zachované zásady nediskriminácie, rovnakého zaobchádzania so súťažiacimi subjektmi, transparentnosti a hospodárskej súťaže, s dôrazom na hospodárnosť a efektívnosť vynakladania finančných prostriedkov. Vybraná budova má slúžiť pre potreby dvoch mestských súdov, ktoré v nej budú vykonávať svoju kompletnú činnosť samostatne.</p> <p>Vo vybranej a kúpenej budove má byť umiestnených 486 zamestnancov, z toho 111 sudcov (stav zamestnancov k 23.5.2024). Investičný projekt je v súlade s Investičnou stratégiou Ministerstva spravodlivosti SR (ďalej len „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 zásadný vplyv na nesplnenie cieľa pre celú investíciu obstarania budov súdov na území Slovenskej republiky (KPI v m²), ku ktorým sa Slovenská republika zaviazala v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR, komponentu 15.</p>			
Investičné náklady projektu / TCO*	Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti	Aktualizácia pred OVS	Aktualizácia pred záväzkom
Investor uvedie výšku investičných nákladov projektu (bez rezervy)	51 000 000 - Eur	46 146 146 - Eur bez DPH (55 375 375 - Eur s DPH)	47 752 786 - Eur bez DPH (57 303 343 - Eur s DPH) z toho kúpna cena za nehnuteľnosti: 47 016 660 - Eur bez DPH (56 419 992 - Eur s DPH) a odhadovaná kúpna cena za technické vybavenie: 736 126 - Eur bez DPH (883 351 - Eur s DPH)
Odôvodnenie zmeny nákladov			
Suma Investičných nákladov uvedená v pôvodnej štúdii uskutočniteľnosti, ako aj v štúdii uskutočniteľnosti zverejnenej pred vyhlásením OVS na kúpu budovy je indikatívneho charakteru, tzn. bola kvalifikovane predpokladaná a stanovená v priamom vyzvaní na kúpu budovy z Plánu obnovy a odolnosti Slovenskej republiky za Komponent 15. Suma investičných nákladov, uvedená v aktualizácii štúdie uskutočniteľnosti pred záväzkom, t. j. po riadnom a úspešnom ukončení OVS, je sumou predstavujúcou súčet finálnej celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti (ide o sumu, od ktorej je odčítaná suma, ktorá bola dohodnutá medzi vyhlasovateľmi OVS a budúcim predávajúcim,			

ako výsledok rokovani o znížení ceny) a odhadovanej kúpnej ceny (na základe zrealizovaného nezáväzného prieskumu trhu) za technické vybavenie (najmä posuvný regálový systém).

Vzhľadom na skutočnosť, že prvotne ponúkaná kúpna cena zo strany vlastníka budovy (vtedy predbežne najvhodnejšej) „mierne“ prekročovala pôvodne odhadované náklady investičného projektu (resp. objem zdrojov alokovaných na predmetný investičný projekt), vyhlasovatelia OVS (MS BA III a MS BA IV, za aktívnej súčinnosti MS SR) iniciovali oficiálne rokovania o (potenciálnom) znížení ceny, ktoré viedli k úspešnej vzájomnej dohode o znížení kúpnej ceny. Tzv. zľava z kúpnej ceny, ako výsledok rokovani o znížení ceny, predstavuje sumu 100 008 - Eur s DPH, a teda 83 340 - Eur bez DPH.

Celková finálne dohodnutá kúpna cena je štruktúrovaná nasledujúcim spôsobom:

1. kúpna cena za pozemky vo výške 611 036 - Eur + 122 207 - Eur DPH
2. kúpna cena za stavbu vo výške 46 405 623 - Eur + 9 281 124 - Eur DPH

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená v znaleckom posudku, objednanom MS SR (Znalecký posudok vyhotovený dňa 19.09.2024): 56 460 000 – Eur s DPH (po zaokrúhlení).

Z dôvodu jednoduchšej prehľadnosti uvádzame v celej tejto časti formulára číselné údaje ako celé čísla, bez údajov o centoch za desatinou čiarkou.

Ekonomické prínosy projektu	Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti	Aktualizácia pred OVS	Aktualizácia pred záväzkom
<i>Investor uvedie ekonomické prínosy projektu (diskontované)</i>	N/A	N/A	N/A

Odôvodnenie zmeny prínosov

N/A

Pomer prínosov a nákladov (BCR)	Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti	Aktualizácia pred OVS	Aktualizácia pred záväzkom
<i>Investor uvedie BCR projektu</i>	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.

MS SR priebežne plní.

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

Stanovisko MS SR k odporúčaniam ÚHP bude poskytnuté bezodkladne po ukončení OVS. V tejto súvislosti je však nevyhnutné upriamiť pozornosť na významnú skutočnosť, že vzhľadom na riziká financovateľnosti predmetného projektu z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti SR, ktoré sú determinované reálnym nedostatkom času, pristúpilo MS SR k efektívnej zmene procesného postupu, resp. spôsobu výberu a následnej kúpy nehnuteľnosti, pokiaľ ide o komparáciu s predtým posudzovaným zámerom. Namiesto pôvodne zamýšľaného zámeru realizácie štyroch samostatných procesných postupov (prieskum trhu na výber budovy, verejné obstarávanie projektovej dokumentácie, verejné obstarávanie stavebného dozoru, verejné obstarávanie rekonštrukcie vybranej budovy), realizuje MS SR jediný procesný postup, resp. spôsob výberu a kúpy, spočívajúci v transparentnej OVS. Výsledkom OVS bude zabezpečenie takej budovy, ktoré bude plnohodnotne pripravená pre riadny výkon činností dotknutých súdov, pričom cena vygenerovaná výsledkom OVS, bude cenou celkovou a konečnou (bez potreby ďalších výdavkov, resp. nákladov potrebných na prispôsobovanie priestorov). MS SR v tejto súvislosti uvádza, že v dôsledku nahradenia pôvodne zamýšľaných štyroch súťažných postupov jediným súťažným postupom (OVS) dôjde nielen k zásadnej časovej úspore, ale aj k istej finančnej úspore vo vzťahu k administratívnym kapacitám

na strane prijímateľov Plánu obnovy a odolnosti SR, ako aj na strane MS SR ako kooperujúceho vykonávateľa, ktoré by boli inak nevyhnutné práve na zabezpečenie pôvodne zamýšľaných postupov.

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

MS SR koná v súlade s odporúčaním a prehodnotilo spôsob výberu budovy pre MS BA III a MS BA IV, keďže upustilo od priameho obstarania (procesný postup realizovaný počas prvých dvoch kvartálov roka 2023, v ktorom boli identifikované zásadné nedostatky nielen kontrolou Národnej implementačnej a koordinačnej autority, ale aj analýzou predchádzajúcich procesov samotným MS SR v poslednom kvartáli roka 2023) a pristupuje k výberu budovy prostredníctvom transparentnej OVS. Stanovisko MS SR k odporúčaniam ÚHP, ktoré sa týkalo dodatočnej úspory nákladov, bude poskytnuté bezodkladne po ukončení OVS.

MS SR, s úmyslom dosiahnuť čo možno najefektívnejší výsledok (z technického, ale aj z ekonomického hľadiska), a teda vybrať čo možno najvhodnejšiu budovu, objednalo od externej renomovanej obchodnej spoločnosti vyhotovenie tzv. technického due diligence k budove, ktorá bola komisiou na vyhodnotenie súťažných návrhov vyhodnotená ako predbežne najvhodnejšia. Správa due diligence bola dodaná dňa 24.09.2024, pričom správa jednoznačne potvrdzuje, že predmetná budova neobsahuje, resp. nepredstavuje žiadne okamžité neriešiteľné riziká, ani žiadne riziká relevantného finančného rozsahu. Žiadne spomedzi identifikovaných rizík (ide o prakticky zanedbateľné zistenia) nebude v konečnom dôsledku finančne znášať štát, ale samotný predávajúci budovy (na základe príslušných ustanovení kúpnej zmluvy). Je možné jednoznačne konštatovať, že správa vo vysokej miere detailu potvrdzuje, že komisia na vyhodnotenie predložených súťažných návrhov skutočne vybrala budovu, ktorá je vhodná na zamýšľaný účel. Správa bude neoddeliteľnou súčasťou projektovej dokumentácie.

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.

Prijímateľmi prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti SR predmetného investičného projektu sú dva dotknuté súdy (MS BA III a MS BA IV), pričom MS SR zabezpečuje na základe Memoranda o spolupráci relatívne širokú škálu podporných organizačno-administratívnych a odborných činností za účelom dosiahnutia spoločného cieľa, ktorý je špecifikovaný v časti „Stručný opis projektu“ v tomto dokumente. Otázky efektívneho využitia plochy patria prioritne do kompetencie príslušnej komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov, ktorej významnú časť tvoria práve zástupkyne uvedených súdov. Pri posudzovaní efektivity výberu nehnuteľností a využitia dostupnej plochy sa berú do úvahy predovšetkým odôvodniteľné požiadavky a očakávania dotknutých súdov, vopred zaznamenané v dokumente Požiadavky na nehnuteľnosť pre MS BA III a MS BA IV zo dňa 29.4.2024. Je tiež podstatné zdôrazniť, že sídelná budova dvoch súdov nie je z organizačného a bezpečnostného pohľadu totožná so sídelnou budovou obvyklého, resp. „bežného“ úradu (kancelárskej budovy), čím dochádza k pomerne zásadnému obmedzeniu možností zdieľania priestorov s akýmkoľvek iným subjektom. Z hľadiska zvýšenia efektivity je pre komisiu prioritná otázka možnosti umiestnenia archívu obchodného registra do vybranej budovy, pričom ide o faktor, ktorý sa odvíja od možnosti konkrétnej budovy (zároveň sa posudzuje otázka, o aký typ archívu môže z hľadiska efektivity ísť / napr. archív zbierky listín, alebo archív digitalizovaných spisov). Čo sa týka možnosti komerčného nájmu priestorov, je dôležité uviesť, že MS SR povinne deklarovalo Národnej implementačnej a koordinačnej autorite v tzv. Teste štátnej pomoci, že súčasťou projektu, financovaného z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti SR nebude komerčné prenajímanie priestorov, pričom prípadnú výnimku môže tvoriť iba skutočne percentuálne zanedbateľné zariadenie bufetového, alebo jedálneho typu.

Z hľadiska tzv. hodnoty za peniaze je bezpochyby vhodné uviesť, že MS SR (práve na základe odporúčaní Útvaru hodnoty za peniaze) aktuálne hľadá možnosti pre efektívnejšie využitie plochy, ktorá do určitej nezásadnej miery prekračuje rámec pôvodne stanovených minimálnych požiadaviek, pričom sa v tomto smere sústreďuje najmä na parkovacie miesta, resp. uzavreté parkovacie priestory v budove. Počet parkovacích miest, ktorými disponuje predmetná budova totiž prekračuje rámec pôvodne stanovených minimálnych požiadaviek o 129 parkovacích miest (minimálna požiadavka predstavovala 177 parkovacích miest, pričom kupovaná budova disponuje počtom 306 parkovacích miest). V prvom rade je však dôležité zdôrazniť, že vzhľadom na počet zamestnancov MS BA III a MS BA IV, ako aj ich rozsiahlu agendu, by bolo vhodné uvedeným súdom dať do dispozície o niečo viac parkovacích miest, ako bolo kvantifikované v minimálnej požiadavke OVS. V intencích skutočností, že sa parkovacie miesta v kupovanej budove nachádzajú v interiéri (na viacerých podlažiach), z čoho vyplýva, že žiadnu časť z nich nie je možné skutočne funkčne oddeliť od kupovanej nehnuteľnosti, MS SR (v aktívnej komunikácii s MS BA III a MS BA IV, ako vyhlasovateľmi OVS) zároveň zvažuje všetky alternatívy zvýšenia efektivity ich dlhodobého praktického a hospodárne racionálneho využitia. V tejto súvislosti MS SR začalo aktívne komunikovať s Úradom pre správu zaisteného majetku (inštitúciou v zriaďovateľskej pôsobnosti MS SR), v ktorej kompetencii je aj umiestňovanie (zabezpečené parkovanie) zaistených motorových vozidiel. Vzhľadom na okolnosť, že uvedený úrad v súčasnosti využíva na predmetný účel aj priestory, ktoré si odplatne prenajíma (aj komerčne), prípadný presun zaistených vozidiel do budovy vo vlastníctve Slovenskej republiky, resp. v správe rezortu spravodlivosti (MS BA III a MS BA IV) by bol nielen racionálnejší a vhodnejší, ale pravdepodobne aj ekonomicky výrazne výhodnejší. V tejto súvislosti je však potrebné uviesť, že sa aktuálne preveruje splnenie technických podmienok, determinujúcich uskutočnenie takejto zmeny umiestnenia zaistených vozidiel (podlieha špecifickým zákonným a iným praktickým požiadavkám), ale aj

možnosť realizácie prípadného budúceho nájomného vzťahu medzi MS BA III, MS BA IV a Úradom pre správu zaisteného majetku, z hľadiska predpisov regulujúcich hospodárenie a správu majetku štátu.

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

MS SR objednalo vyhotovenie plnohodnotného nezávislého znaleckého posudku od renomovaného znalca. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená v znaleckom posudku (Znalecký posudok vyhotovený dňa 19.09.2024): 56 460 000 – Eur s DPH (po zaokrúhlení).

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

MS SR zabezpečí postup v súlade s odporúčaniami Útvary hodnoty za peniaze, pričom špecifikuje svoj zámer vo vyššie uvedenom texte tohto formulára.

Ďalšie relevantné zmeny projektu oproti pôvodnej štúdií uskutočniteľnosti

- Zmena spôsobu obstarania (predmetnú nehnuteľnosť MS SR plánuje vybrať prostredníctvom OVS)
- Zmena rozsahu investičného projektu
- Časové hľadisko

- **Zmena spôsobu obstarania**

Súčasnú vedú MS SR (v dôsledku oficiálneho podnetu predsedníčok dotknutých súdov) prehodnotilo dovtedajší neukončený proces výberu budovy pre MS BA III a MS BA IV a vzalo na vedomie kritické závery finančnej kontroly vykonanej Úradom vlády SR v roku 2023, pričom vykonalo vlastné posúdenie kompletnej dokumentácie, na základe čoho identifikovalo viacero zásadných nedostatkov, resp. rizík, spomedzi ktorých sú niektoré neodstrániteľného charakteru. O uvedených zisteniach informoval minister spravodlivosti SR verejnosť na riadnej tlačovej konferencii.

MS SR následne zahájilo opätovný proces výberu nehnuteľností pre MS BA III a MS BA IV (avšak už inou formou – prípravou a realizáciou OVS), pričom do výberového procesu boli (na rozdiel od minulosti), plnohodnotne zapojené predsedníčky MS BA III a MS BA IV, ktoré aktualizovali požadované kritériá na výber budovy, a to vo forme dokumentu Požiadavky na nehnuteľnosť pre MS BA III a MS BA IV zo dňa 29.4.2024.

V prvom kvartáli roka 2024 MS SR zrealizovalo nezáväzný prieskum trhu k voľným administratívnym budovám v rámci mesta Bratislava, vhodných na eventuálny 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 aspoň minimálny okruh zadefinovaných požiadaviek. Na základe výstupov z nezáväzného prieskumu trhu, MS SR pristúpilo k realizácii obstarania budovy formou OVS.

- **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 vo vyberanej budove bude umiestnený iba archív Obchodného registra.

- **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

mílniku Rekonštruovaná plocha budov súdov (v m²), a to presunom finančných prostriedkov z mílnika Plocha obstaraných a upravených budov súdov (v m²)

- *inflačný rámec – nárast cien v stavebníctve*
- *zabezpečenie realizovateľnosti plánu, zníženie rizika z nesplnenia mílnika alebo cieľa, ale zachovať maximálnu možnú ambicióznosť opatrení*

- **Časový harmonogram vyhlasovanej obchodnej verejnej súťaže**
 - *Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže: 15.07.2024*
 - *Lehota na predloženie súťažných návrhov: 31.07.2024*
 - *Predpokladaný termín oznámenia výsledku OVS: 30.09.2024*

Zoznam príloh a podkladov na hodnotenie MF SR (neverejně)

Príloha č. 1: Overenie dostupnosti zdrojov v Pláne obnovy a odolnosti SR

Príloha č. 2: Plán využitia uvoľnených budov

Príloha č. 3: Vyhodnotenie kritérií a splnenia požiadaviek zadania_CBRE s.r.o.

*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)