

# Útvar hodnoty za peniaze

Ministerstvo financií SR / [www.finance.gov.sk/uhp](http://www.finance.gov.sk/uhp)



Hodnota za peniaze  
projektu

## Rekonštrukcia kaštieľa v Rusovciach

Aktualizované hodnotenie

január 2020



Operačný program  
**Efektívna  
verejná správa**



**Európska únia**  
Európsky sociálny fond

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu

## **Upozornenie**

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanému projektu v zmysle uznesenia vlády SR č. 453/2018 a 471/2017, úloha C.2. Hodnotenie pripravili Štefan Kišš, Juraj Mach, Matúš Lupták a Martin Krok na základe predloženej analýzy uskutočniteľnosti projektu a dokumentácie k projektu.

## Zhrnutie

- Úrad vlády SR (ÚV SR) plánuje rekonštruovať kaštieľ a čeladník v Rusovciach s príslušným areálom za 79,9 mil. eur bez DPH.
- Predpokladaná hodnota projektu je stanovená na základe cenníkových cien<sup>1</sup>, preto sa očakáva zníženie nákladov v priebehu verejného obstarávania. Obstarávateľ plánuje realizovať súťaž prostredníctvom rokovacieho konania so zverejnením, s cieľom identifikácie možností na zefektívnenie projektu.
- Technický dozor investora tvorí po aktualizácii nákladov približne 3,4 % zo stavebných nákladov (viac ako priemer NDS okolo 2%), avšak podľa informácií od ÚV zahŕňa vzhľadom na náročnosť projektu väčší rozsah aj ďalšie, najmä poradenské služby.
- Cieľom je záchrana národnej kultúrnej pamiatky a vytvorenie reprezentačných priestorov pre najvyšších ústavných činiteľov a pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni.
- Hodnotenie ÚHP sa zameriava na nákladovú efektívnosť, nakoľko spoločenské prínosy kultúrnej pamiatky a reprezentačných priestorov nie je možné vyčíslieť, ale je potrebné ich pri hodnotení zohľadniť.
- Súčasťou analýzy nákladov a prínosov by podľa metodiky štandardne malo byť aj vyčíslenie nákladov nultého variantu pre prijímanie zahraničných návštev (prijímanie podľa súčasnej praxe). V predloženej štúdiu uskutočniteľnosti nie je takéto vyhodnotenie z dôvodu nedostupnosti údajov.

## Odporúčania

- Priebežne hľadať spôsoby znižovania nákladov rekonštrukcie.
- Určiť postup pre systematické monitorovanie a vyhodnocovanie nákladov na prijímanie zahraničných návštev.
- V dostatočnom predstihu zverejniť návrh kritérií pre splnenie podmienok účasti na rokovaní. Zvážiť overiť kritériá prostredníctvom prípravnej trhovej konzultácie alebo ex-ante posúdenia Úradom pre verejné obstarávanie s cieľom zabezpečiť širokú účasť kvalitných uchádzačov na obstarávaní.
- Aktualizovať hodnotenie ÚHP na základe zmien technických požiadaviek alebo iných požiadaviek, ktoré vyplynuli z rokovania podľa § 73 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní, pred výzvou na predkladanie konečných ponúk.

---

<sup>1</sup> Cenníkové ceny považujeme za maximálne, keďže v nich neboli zohľadnené množstevné zľavy a konkurencia obstarávateľov

## Ciele a alternatívy

ÚV SR plánuje rekonštruovať kaštieľ a čelačník v Rusovciach s priľahlým areálom za **79,9 mil. eur bez DPH**. Cieľom projektu je záchrana národnej kultúrnej pamiatky a vytvorenie reprezentačných priestorov pre najvyšších ústavných činiteľov a pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni. Povinnosť ochrany národnej kultúrnej pamiatky vyplýva zo Zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. V štúdiu je dopyt pre takéto využitie zdôvodnený absenciou podobných priestorov v Bratislave a medzinárodnou diplomatickou praxou, ktorá priestory vyžaduje.

**Na základe multikriteriálnej analýzy je rekonštrukcia kaštieľa v Rusovciach vybraná ako jediný vhodný priestor pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni v Bratislave. Alternatívy vytvorenia reprezentačných priestorov sú posúdené len kvalitatívne.** V sprievodnom materiáli sú takto posúdené alternatívy vytvorenia reprezentačných priestorov v súčasných objektoch hotela Bôrik, Grasalkovichovho paláca, Bratislavského hradu a Arcibiskupského paláca. Posúdená je aj alternatíva využitia hotela Bôrik, ktorý je najčastejšie využívaný na organizovanie prednášok a seminárov pre štátne inštitúcie ale aj medzinárodné konferencie väčšieho rozsahu, avšak nemá atribúty reprezentačných priestorov. Toto zariadenie je zahraničným delegáciám na najvyššej úrovni vždy ponúknuté, avšak z ich strany len veľmi sporadicky využité. Štúdia preto odvodzuje, že ubytovanie nedosahuje dostatočný štandard komfortu a kvality. Využitie Historickej budovy Národnej rady SR nebolo posúdené. Mnohé z vybraných objektov sú v súčasnosti už využívané aj inými spôsobmi. Pre účely hodnotenia považuje Útvár hodnoty za peniaze kritériá 1 až 6 vzhľadom na požiadavky Úrady vlády SR za nevyhnutné pre reprezentačné priestory. Kritériá „Reprezentatívny vzhľad“ a najmä „Historická hodnota“ (7-8) sú štandardom vo viacerých krajinách, avšak nepovažujeme ich za nevyhnutné.

Tabuľka 1: Analýza alternatív

č.	Požiadavky na reprezentatívne priestory	Hotel Bôrik	Grassalkovichov Palác	Bratislavský hrad	Arcibiskupský palác	Kaštieľ Rusovce
1	Spoločenské priestory	Áno	Áno (obmedzené)	Áno	Áno (obmedzené)	Áno
2	Rokovacie priestory	Áno	Nie	Áno	Áno	Áno
3	Ubytovanie VIP hostí	Nie	Nie	Nie	Nie	Áno
4	Zázemie (kuchyňa, výdaj jedla, stolovanie)	Áno	Áno (obmedzené)	Nie	Áno	Áno
5	Zabezpečenie ochrany VIP hostí	Čiastočné	Áno	Čiastočné	Áno	Áno
6	Zázemie pre VIP hostí	Nie	Nie	Nie	Nie	Áno
7	Reprezentatívny vzhľad	Nie	Áno	Áno	Áno	Áno
8	Historická hodnota	Nie	Áno	Áno	Áno	Áno
	Primárne využitie	Ubytovanie, kongres	Sídlo Prezidenta SR	Spoločenské udalosti väčšieho rozsahu	Sídlo predsedu Vlády SR	Reprezentatívne priestory
	Primárny užívateľ	Vláda SR	Prezident SR	Národná rada SR	Vláda SR	Troja najvyšší ústavní činitelia

Zdroj: Analýza uskutočniteľnosti projektu

## Ekonomické hodnotenie

**Spoločenské prínosy záchrany kultúrnej pamiatky a reprezentačných priestorov nie je možné vyčíslit', najmä kvôli chýbajúcej metodike a údajovej základni na Slovensku. Pri rekonštrukcii kaštieľa preto projekt hodnotíme z hľadiska nákladovej efektívnosti.** Náklady sú **59,5 mil. eur bez DPH** na rekonštrukciu kaštieľa, a **17,0 mil. eur bez DPH** na rekonštrukciu čeladníka. Náklady na rekonštrukciu parku predstavujú **3,4 mil. eur**. Prevádzkové náklady komplexu sú odhadnuté na 0,6 mil. eur ročne.

Potreba rekonštrukcie kaštieľa vyplýva zo záchrany pamiatky, mandátu z uznesenia vlády a jeho reprezentačného využitia. Pre lepšie zdôvodnenie navrhovaného využitia by bolo ideálne doplniť predpokladané náklady takzvaného „nultého variantu“, teda náklady prijímania návštev na najvyššej úrovni za súčasných podmienok. V predloženej štúdiu uskutočniteľnosti nie je takéto vyhodnotenie z dôvodu nedostupnosti údajov. Vďaka sústredeniu všetkých služieb poskytovaných pre návštevy na najvyššej úrovni (prijatie, slávnostný obed, rokovanie, spoločenská akcia, ubytovanie a ochrana) bude možné v nasledujúcom období efektívne sledovať náklady s organizáciou návštev tohto typu. Odporúčame, aby v zmysle predloženého materiálu boli budúce náklady na prijímanie zahraničných návštev systematicky monitorované a vyhodnocované.

Plánované využitie čeladníka (tabuľka 1) zahŕňa vytvorenie multifunkčných verejných priestorov (výstavná sieň, sobášna sieň, komunitné centrum) a zázemia pre návštevníkov parku a čeladníka (reštaurácia, kaviareň, vínná pivnica). Na základe informácie od ÚV SR technické ani interiérové vybavenie reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice nie je súčasťou projektu. Vybavenie by malo byť zaobstarané víťazným prevádzkovateľom, čím sa nepriamo zväží zamýšľaný komerčný potenciál využitia priestorov, ktoré bude znášať prevádzkovateľ. Požiadavky na vytvorenie verejných priestorov boli predložené aj zo strany mestskej časti Rusovce.

Tabuľka 2: Náklady a plánované využitie objektov rekonštrukcie

Objekt	Náklady (mil. eur bez DPH)		Aktualizácia	Plánované využitie
	2017	2019		
<b>Kaštieľ</b>	<b>54,9</b>	<b>59,5</b>		
Stavebná časť	49,8	53,0	indexácia cien (+3,2 mil. eur)	
Interiér a mobilitár	2,2	2,2	samostatné verejné obstarávanie	Reprezentačné účely
Zabezpečovací systém	1,8	1,8		
Technický dozor investora	1,0	2,4	rozšírenie rozsahu prác (+1,4 mil. eur)	
<b>Park</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>		
Arboristika	0,8	0,7	nižšia vysúťažená cena (-0,1 mil. eur)	
Spoločenská hodnota drevín	0,5	0,5		Verejnosť
Krajinná architektúra	2,0	2,2	indexácia cien (+0,2 mil. eur)	
<b>Čeladník</b>	<b>17,1</b>	<b>17,0</b>		
Stavebná časť	16,2	16,1	indexácia cien a zmena tech. riešenia prestrešenia	Verejnosť (výstavná sieň, reštaurácia, kaviareň, sobášna sieň, komunitné centrum, vínná pivnica), ubytovanie personálu kaštieľa
Interiér a mobilitár	0,9	0,9	samostatné verejné obstarávanie	
<b>Spolu</b>	<b>75,3</b>	<b>79,9</b>		

Zdroj: podklady Úradu vlády k projektu, spracovanie ÚHP

Poskytnutý rozpočet projektu je stanovený na základe cenníkových cien (2017). V priebehu prípravy projektu boli niektoré nákladové položky spresnené. Preverení jednotkových cien a vypustením niektorých častí zo strany Úradu vlády SR bol rozpočet projektu znížený o 4 mil. eur. Zníženie nastalo najmä vďaka úprave stavebných nákladov (- 2,7 mil. eur) a vypustením technológie BIM (- 1,3 mil. eur). Súčasne došlo k spresneniu rozpočtu vyčíslením nákladov na zabezpečovací systém (+ 1,8 mil. eur), technický dozor (+ 1 mil. eur) a vytvorením rezervy na poplatky obci Rusovce za spoločenskú hodnotu odstránených drevín (+ 0,5 mil. eur),

ktorá nemusí byť vyčerpaná v plnej výške. Vzhľadom na spôsob zostavenia rozpočtu sa očakáva zníženie nákladov v priebehu verejného obstarávania. Odporúčame priebežne hľadať spôsoby znižovania nákladov rekonštrukcie prostredníctvom technického dozoru investora počas realizácie projektu. Zostavenie rozpočtu projektu ako cenníkovej ceny neumožňuje v plnej miere posúdiť možnosti znižovania nákladov (cost minimization). V prípade čeladníka spresní odhad nákladov plánovaná štátna expertíza stavebného zámeru.

**V ďalšom procese prípravy investície počas roka 2019, po zverejnení hodnotenia ÚHP, boli niektoré náklady aktualizované, čím došlo ku zvýšeniu celkových nákladov o približne 4,6 mil. eur. Dôvodom boli:**

- indexácie pôvodného cenového odhadu z roku 2017 na cenovú úroveň roku 2019
- úpravy projektu podľa vyjadrení dotknutých orgánov (Pamiatkový úrad)
- rozšírenia rozsahu prác „technického dozoru investora“

Predkladateľ plánuje zákazku obstaráť formou rokovacieho konania so zverejnením. Uchádzači budú musieť najprv preukázať splnenie podmienok účasti, účasť v dialógu bude obmedzená podľa vopred určených kritérií. Prví traja uchádzači budú vyzvaní na predloženie základnej ceny a následne prebehnú rokovania o možnostiach čiastočnej modifikácie technologického riešenia s cieľom zvýšiť efektívnosť projektu. Výberovým kritériom konečných ponúk bude cena zohľadňujúca všetky známe modifikácie diela v súlade s požiadavkami investora. Rokovacie konanie môže byť dobrý nástroj pre zníženie ceny diela, avšak odporúčame aby predkladateľ zverejnil navrhované kritériá pre splnenie podmienok účasti, podobne ako ich zverejňuje NDS, pre zabezpečenie čo najväčšej miery transparentnosti.

Technický dozor investora tvorí po aktualizácii nákladov približne 3,4 % zo stavebných nákladov, avšak podľa informácií od ÚV zahŕňa vzhľadom na náročnosť projektu väčší rozsah aj ďalšie, najmä poradenské služby. Priemerné náklady na stavebný dozor veľkých diaľničných stavieb Národnej diaľničnej spoločnosti (NDS) sú približne na úrovni 2 % zo stavebných nákladov projektu.

**Tabuľka: Minimálne nasadenie odborníkov technického dozoru investora**

Etapa	1. etapa	2. etapa	3. etapa
<b>Opis služieb technického dozoru</b>	Služby poskytované pred začatím realizácie diela	Služby poskytované počas realizácie diela	Služby poskytované po ukončení realizácie diela
<b>Rozsah služieb (mesiace)</b>	6 m	54 m	2 m

*Zdroj: ÚV SR*

Na základ podkladov od ÚV SR je minimálny rozsah nasadenia jednotlivých odborníkov rozdelený v troch fázach. Účasť odborníkov sa požaduje za účelom odborného riadenia tímu technického dozoru v súlade so zmluvou, prípravou, priebežnou kontrolou realizácie stavebných prác a činnostiach po ukončení diela.

**1. etapa** – minimálny rozsah: 1 x Stavbár (vedúci tímu), 1 x Technológ, 1 x Elektrotechnik, 1 x Odborník pamiatkovej obnovy na polovičný úväzok. Rozsah práce 10 hodín za týždeň každý (35 hodín práce odborníkov/týždeň). Ostatné osoby podľa požiadavky a fakturované podľa osobohodín podľa výkazu. Predpokladané trvanie etapy 6 mesiacov (naštudovanie PD a súčinnosť pri VO).

**2. etapa** – minimálny rozsah: 2 x Stavbár, 1 x Technológ, 1 x Elektrotechnik, 1 x Odborník pamiatkovej obnovy, ostatní podľa potreby stavby, maximálne v predpokladanom rozsahu. Trvanie 2. etapy bude upravené podľa ponuky úspešného uchádzača a jeho harmonogramu. Dva mesiace pred plánovaným ukončením stavby začne príprava na odovzdanie diela, kolaudáciu a všetky potrebné úkony.

**3. etapa** – minimálny rozsah: 2 x Stavbár, 1 x Technológ, 1 x Elektrotechnik, 1 x Odborník pamiatkovej obnovy, ostatní podľa potreby. Trvanie 3. etapy je plánované na dva mesiace.

## Analýza rizík

**Potenciálne riziká pre realizáciu projektu sú najmä prekročenie plánovaných nákladov, nedodržanie plánovaného rozvrhu prác a ich oneskorenie, ktoré by mali byť mitigované najmä prostredníctvom technického dozoru investora.** Pre čo najväčšiu možnú minimalizáciu rizika prekročenia plánovaných nákladov odporúčame čo najpresnejšie určiť jednotkové náklady všetkých stavebných prác a materiálov na základe trhových cien. Rizikovým pre navýšenie objemu prác a zdržanie výstavby by mohol byť výkop plánovaných podzemných garáží a prípadné identifikovanie archeologicky náleziska, čo by malo za následok oneskorenie rozvrhu rekonštrukcie a zvýšené náklady na jej realizáciu. Podľa vyjadrenia ÚV SR, už archeologické náleziská identifikované sú a do septembra 2018 budú aj fyzicky overené. Na základe toho by už nemalo dôjsť k oneskoreniu rozvrhu rekonštrukcie nakoľko nálezy budú zapracované do projektovej dokumentácie pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác.

**Pozitívnym rizikom sú nižšie náklady ako očakáva predpokladaná hodnota zákazky.** Tá bola vyčíslená, na základe cenníkových cien položiek stavby. Štandardom prípravy stavieb je stanovenie nákladov podľa ich trhovej ceny.

**Pozitívnym rizikom je tiež ponechanie využitia reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice v čel'adníku na prevádzkovateľa, ktorým nebude ÚV SR.** Keďže technické ani interiérové vybavenie reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice nie je súčasťou projektu, využitie priestorov nie je podmienené iba jedným účelom a ich komerčný potenciál môže byť určený trhom.