Útvar hodnoty za peniaze

Ministerstvo financií SR / www.finance.gov.sk/uhp



Vzor štúdie uskutočniteľnosti

*Administratívna budova „Lajka“*

Marec 2023

# Manažérske zhrnutie

**Hlavný analytický úrad pripravuje výstavbu novej administratívnej budovy v Bratislave s predpokladanými nákladmi vo výške 23 mil. eur.** V objekte bude umiestnených 500 zamestnancov, ktorí sú aktuálne v prenajímaných priestoroch. Projekt je na začiatku procesu prípravy.

**Projekt je potrebný kvôli vysokým nákladom na súčasný nájom.** Náklady spojené s nájmom predstavujú približne 1,5 mil. eur ročne. Nová budova zároveň umožní zníženie prevádzkových výdavkov na energie a podporné služby.

**Výstavba novej budovy umožní efektívnejšie umiestnenie rovnakého počtu zamestnancov.** Kvôli flexibilnému nastaveniu parametrov budovy a vnútornej dispozície je možné zvýšiť priestorovú efektivitu administratívnych priestorov a všetkých zamestnancov umiestniť na menšej ploche.

**Podľa finančnej a ekonomickej analýzy je výstavba najlepšou alternatívou.** Hlavným cieľom je dlhodobé zníženie prevádzkových nákladov, čo najviac umožňuje výstavba vlastného objektu. Zároveň má potenciál vytvoriť najväčšie spoločenské prínosy vo forme úspory emisií skleníkových plynov. Ďalšími analyzovanými alternatívami boli prenájom nových priestorov alebo odkúpenie budovy.

# Opis a ciele projektu

**Predmetom projektu je zabezpečenie nových priestorov pre zamestnancov Hlavného analytického útvaru z dôvodu nehospodárnosti súčasného stavu. Preferovaná je výstavba novej administratívnej budovy za 22,56 mil. eur s DPH.** Do budovy bude presťahovaných všetkých 500 zamestnancov zo súčasných prenajímaných priestorov. Realizácia projektu povedie k úspore 1,54 mil. eur ročne na výdavkoch spojených s nájmom.

**Výstavba novej budovy umožní efektívnejšie umiestnenie rovnakého počtu zamestnancov.** Kvôli flexibilnému nastaveniu parametrov budovy a vnútornej dispozície je možné výrazne zvýšiť priestorovú efektivitu administratívnych priestorov a všetkých zamestnancov umiestniť na nižšej ploche.

**Objekt bude umiestnený na vlastných pozemkoch v areáli Hlavného analytického útvaru.** Táto skutočnosť znižuje investičnú náročnosť projektu, nakoľko do nákladov nevstupuje cena pozemku. Koncentrácia zamestnancov v jednom areáli zároveň predstavuje potenciál na zvýšenie efektivity práce a úsporu nákladov na podporných činnostiach.

|  |
| --- |
| Obrázok 1: Umiestnenie novej budovy v areáli Hlavného analytického útvaru |
|  |
| *Zdroj: Mapy Google* |

Cieľom investície je:

* Zabezpečenie dostatočných kapacít na umiestnenie nových zamestnancov Hlavného analytického útvaru.
* Zjednotenie všetkých organizačných útvarov do jedného priestoru so zámerom zvýšenia efektivity práce.
* Zníženie celkových nákladov súvisiacich s prenájmom budov a prevádzkových nákladov.

# Zdôvodnenie dopytu a rozsahu

**Dopyt po projekte vyplýva z úspory nákladov na prenájom súčasných priestorov.** Zamestnanci Hlavného analytického útvaru (HAU) aktuálne sídlia v areáli na Námestí dlažobných kociek (235 zamestnancov) a v prenajatých priestoroch Park Two (500 zamestnancov). Ročné náklady spojené s prenájmom dosahujú 1,54 mil. eur a rokovania s vlastníkom o znížení nájomného boli neúspešné.

**K vysokým nákladom prispieva aj nízka priestorová efektívnosť prenajímaných priestorov.** Na jedného zamestnanca v prenájme aktuálne pripadá 16 m2 administratívnej plochy, zatiaľ čo v areáli HAU je to len 14 až 15 m2. Snahou HAU je nové priestory využiť ešte efektívnejšie a dosiahnuť 12 m2 na zamestnanca. Celková administratívna plocha pre 500 zamestnancov tak dosiahne 6 tis. m2 a oproti súčasnému stavu klesne o 25 %.

Tabuľka 1: Využitie priestorových kapacít (čistá administratívna plocha)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lokalita** | **Plocha (m2)** | **Počet zamestnancov** | **Priestorová efektivita** |
| Areál HAU (budova A) | 2 000 | 140 | 14 m2 |
| Areál HAU (budova B) | 1 450 | 95 | 15 m2 |
| Park Two (prenájom) | 8 000 | 500 | 16 m2 |
| Nová budova “Lajka” | 6 000 | 500 | 12 m2 |
| *Zdroj: HAU* |

**Výstavba novej budovy v areáli HAU umožní centralizáciu organizačných útvarov a úsporu na podporných činnostiach.** Agenda zamestnancov vyžaduje pravidelné stretávanie jednotlivých organizačných útvarov. Zjednotenie HAU v rámci jedného areálu umožní efektívnejšiu prácu a úsporu nákladov na podporných činnostiach (bezpečnostná služba, kancelárska podpora, a pod.).

# Opis a analýza alternatív

**Na základe stanovených cieľov boli identifikované a analyzované štyri alternatívy.** Hlavným cieľom je dlhodobé zníženie prevádzkových nákladov, čo je možné splniť výstavbou vlastného objektu, lacnejším nájmom alebo odkúpením budovy.

**Alternatíva 0 – Status quo (pokračovanie v súčasnom nájme)** je považovaná za nehospodárne riešenie z dôvodu vysokých ročných nákladov na prenájom priestorov v Park Two a nemožnosť úpravy nájomnej zmluvy.

**Alternatíva 1 – Výstavba nového objektu** počíta s presťahovaním všetkých 500 zamestnancov z Park Two do novej administratívnej budovy „Lajka“. Efektívnym riešením priestorov sa dosiahne nižšia potreba administratívnej plochy a nižších prevádzkových nákladov.

**Alternatíva 2 – Prenájom nových priestorov** predpokladá zrušenie nájomnej zmluvy v Park Two a presun všetkých zamestnancov do nových priestorov. Požiadavka na lokalitu je širšie centrum mesta, optimálne v blízkej vzdialenosti od areálu HAU. Nový nájom musí mať kapacitu pre všetkých 500 zamestnancov a ročné nájomné dosiahnuť maximálne 1,5 mil. eur.

**Alternatíva 3 – Odkúpenie budovy** uvažuje s obstaraním vhodných priestorov a ich prípadnou rekonštrukciou. V registri ponúkaného majetku štátu aktuálne nie je vhodná budova, ktorá by spĺňala priestorové požiadavky. HAU zároveň proaktívne oslovil ostatné orgány štátnej správy s možnosťou využitia existujúcich nevyužitých priestorov, ale voľné priestory nie sú k dispozícii. Na trhu s nehnuteľnosťami sa aktuálne nenachádza vhodný voľný objekt s dostatočnou kapacitou pre 500 zamestnancov. Z toho dôvodu táto alternatíva nebola ďalej analyzovaná.

## Alternatíva 0 – Status quo (pokračovanie v súčasnom nájme)

**Táto alternatíva je nehospodárna kvôli vysokému nájomnému a neefektívnym priestorom.** V scenári sa uvažuje so zachovaním súčasného prenájmu v priestoroch Park Two, kde sídli 500 zamestnancov. Zmluvné nájomné je na úrovni 15 eur/m2 a ročné náklady dosahujú 1,54 mil. eur. Dodatočné výdavky na prevádzku a energie dosahujú 638 tis. eur ročne. HAU viackrát neúspešne rokoval s vlastníkom nehnuteľnosti o znížení nájomného. K vysokým nákladom prispieva aj nevhodná vnútorná dispozícia, ktorá neumožňuje efektívne využitie kancelárskych priestorov.

**Súčasná nájomná zmluva je nevypovedateľná a je platná do konca 2026.** Predĺženie zmluvy sa nepredpokladá. Do ukončenia platnosti zmluvy zostávajú štyri roky, čo ponúka dostatočnú dobu na hľadanie a realizáciu alternatívnych riešení.

## Alternatíva 1 - Výstavba nového objektu „Lajka“

**Predpokladaný rozsah budovy bol stanovený na základe priestorových potrieb HAU v súlade s územným plánom.** Celkové priestorové potreby HAU boli stanovené na 8 000 m2 hrubej podlažnej plochy v nadzemnej časti a 2 000 m2 v podzemnej časti. Územný plán umožňuje na území umiestniť objekt s maximálnou zastavanou plochou 2 000 m2 a výškou zástavby 19 metrov, čo zodpovedá maximálne 5 nadzemným podlažiam a celkovej podlažnej ploche 10 000 m2. Budova môže mať maximálne dve podzemné podlažia, čo zodpovedá maximálnej ploche 5 000 m2.

**Konečný rozsah budovy bude spresnený v ďalších fázach prípravy projektu.** HAU plánuje pre administratívny objekt Lajka využiť architektonickú súťaž návrhov, na základe ktorej vyberie najvhodnejšie riešenie. Hlavnými parametrami budú investičné náklady, energetická náročnosť a priestorová efektivita.

**Investičné náklady na výstavbu budovy sú odhadované vo výške 22,56 mil. eur s DPH.** Stavebné náklady boli stanovené na základe jednotkových cien za m2 z referenčných stavebných projektov v súkromnej sfére realizovaných v 2022. Keďže všetky navrhované investičné varianty sa nachádzajú na pozemkoch HAU neuvažuje sa s nákladmi na majetkovo-právne vysporiadanie. Tento spôsob určenia investičných nákladov je orientačný a bude spresnený v ďalších fázach projektovej prípravy.

**Súčasťou projektu je vybudovanie 50 parkovacích miest v podzemných garážach.** Podľa výpočtu v zmysle platnej STN by malo byť k objektu vybudovaných 42 parkovacích stojísk. Dodatočných 8 stojísk bude premiestnených z vonkajšieho areálu za účelom efektívnejšieho využitia priestoru. Jedno parkovacie miesto pripadne na každého desiateho zamestnanca, čo je na spodnej hranici ostatných štátnych orgánov v centre mesta. Umiestnenie stojísk v podzemnom parkovacom dome vyplýva z požiadaviek Krajského pamiatkového úradu.

**Areál má dobrú dopravnú dostupnosť MHD, čo znižuje počet potrebných parkovacích miest.** Areál sa nachádza v širšom centre mesta a v jeho blízkosti sa nachádzajú viaceré zástavky mestskej hromadnej dopravy. Po okolitých uliciach sú vedené cyklistické chodníky. Vzhľadom na túto skutočnosť je možné optimalizovať počet parkovacích miest pre zamestnancov.

**Nová budova umožní zníženie prevádzkových výdavkov na energie a podporné služby.** Odhadované prevádzkové náklady sú stanovené na základe požadovanej energetickej triedy budovy A0, kde je stanovená maximálna potreba primárnej energie vo výške 60 kWh/(m2.a) pre administratívne budovy. Zdieľanie areálu zároveň umožní úsporu na ochrannej službe a kancelárskej podpore.

Tabuľka 2: Výpočet investičných nákladov na alternatívu výstavby

|  |  |
| --- | --- |
| **Položka** | **Požiadavka/Náklady** |
| Celková podlažná plocha nadzemných podlaží budovy | 8 000 m2 |
| Celková podlažná plocha podzemných podlaží budovy | 2 000 m2 |
| *z toho:* |  |
| *priestory pre parkovanie (170 miest)* | *1 300 m2* |
| *priestory pre archív a skladovacie priestory* | *660 m2* |
| Cena za m2 podlažnej plochy nadzemných podlaží | 1 600 eur |
| Cena za m2 podlažnej plochy podzemných podlaží | 1 000 eur |
| Náklady na fitout | 4,00 mil. eur |
| **Celkové náklady** | **45,88 mil. eur** |
| *Zdroj: HAU* |

## Alternatíva 2 – Prenájom nových priestorov

**Vykonaním prieskumu trhu v lokalite Bratislava boli nájdené dve vhodné lokality pre prenájom nových administratívnych priestorov pre 500 zamestnancov.** Na základe zverejnených ponukových cien sú odhadnuté ročné náklady na nový prenájom kancelárskych priestorov.

Tabuľka 3: Odhadované náklady na nový prenájom

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nová lokalita** | **Administratívna plocha (m2)** | **Nájomné (eur/m2)** | **Ostatné náklady (eur / rok)** | **Celkové ročné náklady (eur)** |
| **Fakeside Park** | 7 500 m2 | 14,00 | 622 475 | 1 882 475 |
| **Central Circle** | 7 900 m2 | 17,50 | 650 000 | 2 309 000 |
| **Park Two (súčasný nájom)** | 8 000 m2 | 15,00 | 638 400 | 2 180 400 |

|  |
| --- |
| *Zdroj: HAU* |

**Výhodnejšou lokalitou je Fakeside Park, ktorý bude vyžadovať dodatočné náklady na prispôsobenie.** Na základe vykonanej obhliadky predpokladáme náklady na úpravu vnútorných priestorov (fitout) na 400 eur/m2. Tento jednorazový náklad dosiahne približne 3,0 mil. eur.

Tabuľka 4: Parametre alternatívy 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Parameter** | **Fakeside Park** |
| Počet zamestnancov | 500 |
| Rozloha (m2) | 7 500 |
| Priestorová efektivita (m2/zamestnanca) | 15 |
| Počet parkovacích miest | 60 (v cene nájmu) |
| Ročné náklady na nájom (eur) | 1 260 000 |
| Náklady na fitout (eur) | 3 000 000 |
| *Zdroj: HAU* |

# Finančná a ekonomická analýza

**Výstavba novej budovy bola finančnou a ekonomickou analýzou porovnaná s dvomi ďalšími alternatívami.** Cieľom finančnej analýzy bolo nájsť nákladovo najefektívnejšie riešenie. Alternatívy boli porovnané na 30 ročnom horizonte. Do ukončenia platnosti zmluvy v 2026 majú všetky alternatívy rovnaké parametre.

## Finančná analýza

**Najvýhodnejšia alternatíva podľa finančnej analýzy je výstavba novej administratívnej budovy „Lajka“.** Predložená analýza porovnáva 4 alternatívy a porovnáva ich finančnou analýzou. Projekt výstavby novej administratívnej budovy HAU „Lajka“ je z finančného hľadiska vykazuje najmenšiu nákladovú náročnosť. Prenájom administratívnych priestorov u všetkých možností vykazuje oveľa vyššiu výdavkovú náročnosť oproti výstavbe novej administratívnej budovy HAU „Lajka“. Oproti druhej najvýhodnejšej a zároveň realizovateľnej alternatíve 4 (nájom nových priestorov) má návratnosť vyššiu o 5,2 mil. eur. Ceny porovnávaných alternatív vychádzajú z minimálnych cien podnájmov z prieskumu trhu.

Tabuľka 5: Základné ukazovatele finančnej analýzy alternatív v roku 2027

| **Alternatíva** | **Alternatíva 0Status quo** | **Alternatíva 1Výstavba**  | **Alternatíva 2Nový nájom** |
| --- | --- | --- | --- |
| Ročné prevádzkové výdavky (mil. eur) | 2,18 | 0,59 | 1,88 |
| Náklady na energie (mil. eur) | 0,08 | 0,05 | 0,06 |
| Administratívne priestory (m2) | 8 000 | 6 000 | 7 500 |
| Počet parkovacích miest | 85 | 50 | 100 |
| **Čistá súčasná hodnota FNPV (mil. eur)** | **-39,21** | **-31,64** | **-36,85** |
| *Zdroj: HAU* |

**Finančná a ekonomická analýza projektu je založená na metodike Rámec na hodnotenie verejných investičných projektov v SR.** Výpočet finančnej a ekonomickej analýzy vo formáte MS EXCEL je prílohou štúdie uskutočniteľnosti, kde sú vykonané podrobné výpočty a prezentované všetky použité vstupné podklady a základné predpoklady. Východiská a použité predpoklady sú uvedené v prílohe č. 1.

## Ekonomická analýza

**Po zohľadnení spoločenských nákladov a prínosov v ekonomickej analýze zostáva najvýhodnejšou alternatívou výstavba novej budovy.** V rámci ekonomickej analýzy bol zhodnotený vplyv jednotlivých alternatív na emisie skleníkových plynov. Nová budova bude mať v porovnaní s ostatnými alternatívami nižšiu spotrebu energie, čo v ekonomickom vyjadrení hodnoty emisií predstavuje úsporu približne 40 tis eur ročne.

Tabuľka 5: Základné ukazovatele ekonomickej analýzy alternatív v roku 2027

| **Alternatíva** | **Alternatíva 0Status quo** | **Alternatíva 1Výstavba**  | **Alternatíva 2Nový nájom** |
| --- | --- | --- | --- |
| Ročné prevádzkové výdavky (mil. eur) | 1,96 | 0,53 | 1,69 |
| Úspora na emisiách (mil. eur) | - | 0,04 | 0,02 |
| **Čistá súčasná hodnota ENPV (mil. eur)** | **-34,47** | **-29,49** | **-32,28** |
| *Zdroj: HAU* |

**Investičné a prevádzkové náklady sú za účelom ekonomickej analýzy transformované z trhových cien na účtovné prostredníctvom agregovaného fiškálneho korekčného faktora 0,9.** Účelom konverzných faktorov je odstrániť skreslenie v cenách príslušných výdavkov spôsobené najmä daňami a ostatnými poplatkami, ako sú napr. odvody do zdravotnej a sociálnej poisťovni. Dane a odvody nesmú byť zahrnuté v sociálnej hodnote vstupov/ výstupov, keďže nie sú čistým nákladom z pohľadu spoločnosti ako celku. V analýze bol pre zjednodušenie použitý agregovaný fiškálny korekčný faktor na úrovni 0,9.

# Prílohy

## Príloha č. 1: Finančná a ekonomická analýza

Samostatný súbor excel.