

Útvar hodnoty za peniaze

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



Hodnota za peniaze projektu

Budova Najvyššieho súdu SR

August 2023

Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanej investícii na základe § 19a zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Hodnotenie pripravili pod vedením Martina Haluša a Martina Kmeťka, Jakub Karas a Daniel Mušec na základe zverejnenej štúdie uskutočniteľnosti projektu.

Ekonomické hodnotenie MF SR má odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

Zhrnutie

- **Najvyšší súd SR (NS SR) plánuje komplexnú rekonštrukciu budovy na Župnom námestí v Bratislave s odhadovanými nákladmi 36,2 mil. eur.** Komplexná rekonštrukcia spočíva v úprave všetkých vnútorných priestorov, výmene okien, zateplení budovy, obnove stavebných konštrukcií a výmene rozvodov. Súčasťou plánovaného projektu je aj vybudovanie novej pojednávacej sály pre 311 účastníkov, podzemný parkovací dom s kapacitou 95 miest a byty pre dochádzajúcich sudcov a súdny personál.
- **Budova je napriek relatívne nízkemu veku 30 rokov v nevyhovujúcom technickom stave. V roku 2022 sa z nej súd vyťahoval a odvtedy nie je využívaná.** Posledná fáza výstavby v rokoch 1989 až 1991 prebiehala v urýchlennom režime. Podľa štúdie boli použité nevyhovujúce stavebné procesy, nekvalitné materiály a technológie, dôsledkom čoho boli časté havárie a neudržateľná prevádzka budovy.
- **Cieľom projektu je zabezpečenie funkčného a reprezentatívneho sídla Najvyššieho súdu SR.** Hlavnou prioritou investora je zabezpečenie vhodného sídla, ktoré splní požiadavky súvisiace s výkonom súdnej moci, kvalitou pracovného prostredia a poskytne dostatok pojednávacích miestností. Zámerom je takisto zvýšenie energetickej efektívnosti budovy a zníženie nákladov na jej prevádzku.
- **Rekonštrukcia budovy je podľa predloženej CBA analýzy najvýhodnejšou možnosťou.** Okrem rekonštrukcie za 36,2 mil. eur je v štúdiu zvažovaná alternatíva zachovania súčasného stavu v prenájme. Ďalšie dve alternatívy počítajú so zbúraním budovy a výstavbou novej na súčasnom mieste za 60,4 mil. eur, alebo s výstavbou s menšou rozlohou za 52,7 mil. eur.
- **Projekt je na začiatku investičného procesu vo fáze stavebného zámeru a nemá jasný zdroj financovania.** Finálnu podobu návrhu určí architektonická súťaž, ktorá má byť vyhlásená v roku 2023. Výstavba je plánovaná v rokoch 2028 až 2031, ale môže byť posunutá kvôli nejasnému zdroju financovania.

Hodnotenie

- **Cieľ projektu je opodstatnený, budovu v súčasnom stave nie je možné využívať a dlhodobé fungovanie NS SR v 4 lokalitách nie je efektívne.** Budova je v súčasnosti nevyužívaná pre nevyhovujúci stav a vysoké prevádzkové náklady. Aktuálne súd sídli v štyroch samostatných budovách v rôznych častiach Bratislavy, z čoho dve si komerčne prenajíma za 1 mil. eur ročne. Pre potreby väčších pojednávaní nemá vhodné priestory a preto si vypožičiava pojednávaciu miestnosť na Krajskom súde v Bratislave.
- **Preferovaná alternatíva rekonštrukcie prispieje k zachovaniu architektonickej hodnoty, ale kvôli priestorovým obmedzeniam nemusí splniť požiadavky moderného súdu.** Napriek tomu, že budova na Župnom námestí bola projektovaná pre súd, aktuálne potreby moderného súdu sa líšia. Medzi zásadné požiadavky investora patria aj prestavba pojednávacích miestností s časťou pre sudcov. Rekonštrukcia v plnej miere nevyrieši neefektívnu dispozíciu kancelárií a chodieb. Rekonštrukciu môžu sprevádzať komplikácie kvôli jedinečnosti budovy a jej technického stavu, ako aj konzultácií s vlastníkmi autorských práv.
- **Rekonštrukcia budovy je v kancelárskej časti dimenzovaná s rezervou pre 131 zamestnancov. V časti pre pojednávania a verejnosť by malo byť preukázané dlhodobé využitie priestorov.** Ministerstvo spravodlivosti SR si pre určenie priestorových potrieb nových mestských súdov nechalo vypracovať [analýzu](#) u poradenskej spoločnosti. Tomu zodpovedá v štúdiu rozloha v alternatíve výstavby menšej budovy na rovnakom mieste. Ak by boli v alternatíve rekonštrukcie kancelárske priestory NS SR priestorovo využité rovnako ako v Mestských súdoch III a IV v Bratislave, budova Najvyššieho súdu by mala poňať približne 359 zamestnancov. Rekonštrukcia však počíta s 322 zamestnancami a súd ich má v súčasnosti 228. Aj keď by NS SR rád prijal nových asistentov, tento krok nemá konkrétny časový rámec a zatiaľ nebol schválený vládou. Vzhľadom na špecifické postavenie NS SR nie sú do tohto porovnania zahrnuté pojednávacie miestnosti, priestory pre verejnosť a parkovacie plochy. Pri ich dimenzovaní by mali byť zohľadnené štatistiky dlhodobého užívania priestorov, počte a dĺžke konaní, ktoré sa zmenili aj odčlenením správnej agendy na Najvyšší správny súd a v štúdiu neboli analyzované.

- **Preferencia rekonštrukcie pred výstavbou novej menšej budovy, ktorá je štúdiu analyzovaná tiež, nemusí byť nákladovo efektívnejšia kvôli potenciálne podhodnotenému rozpočtu rekonštrukcie.** Predpokladané náklady na rekonštrukciu 36,2 mil. eur môžu byť podhodnotené. V projekte sa počíta s jednotkovou cenou rekonštrukcie, bez parkovacieho domu, 1 656 eur/m². Podľa databázy ÚHP o realizovaných projektoch sa náklady na rekonštrukciu 7 bežných administratívnych budov pohybovali v rozsahu 1 100 – 2 300 eur/m². Vzhľadom na špecifický charakter, hĺbku rekonštrukcie a možné komplikácie sú pravdepodobné náklady hornej časti rozsahu. Plán obnovy a odolnosti vo [výzve na obnovu historických budov](#) predpokladá náklady 2 280 eur/m². Aj keď nie je priamo porovnateľná, rekonštrukcia Slovenskej národnej galérie (rovnaký autor V. Dedeček) sa v cenách 2023 zvýšila z pôvodne rozpočtovaných 2 458 eur/m² na 3 754 eur/m². Za rovnaký čas sa dá zrealizovať aj výstavba novej menšej budovy (Alternatíva 2 v štúdiu). Náklady na výstavbu sa líšia podľa rozsahu, ak by rekonštrukcia stála 47,7 mil. eur (+11,5 mil. eur resp. 32 %), boli by obe alternatívy aj rovnako nákladné.
- **Zmenšením rozsahu stavebných prác v prípade rozhodnutia pre alternatívu rekonštrukcie môžu byť celkové náklady nižšie o 2,9 až 4,3 mil. eur (8 až 12 %):**
 - nerealizovaním výstavby novej veľkokapacitnej pojednávacej miestnosti pre 311 účastníkov, ktorej potreba nebola číselne alebo analyticky podložená (1,3 mil. eur),
 - prehodnotením výpočtu potrebných parkovacích miest (1,6 až 3 mil. eur).

Odporúčania MF SR

- Overiť odhad nákladov na rekonštrukciu s prihliadnutím na špecifickosť, technický stav a vek budovy.
- Stanoviť potrebný rozsah priestorov Najvyššieho súdu SR na základe predpokladaného počtu sudcov, zamestnancov a priestorových potrieb ostatných funkcií súdu, bez ohľadu na obmedzenia vyplývajúce zo súčasných priestorov.
- Prehodnotiť potrebu vybudovania veľkokapacitnej pojednávacej miestnosti a počet parkovacích miest. V prípade pojednávacej miestnosti lepšie zdôvodniť jej potrebu a veľkosť na základe relevantných údajov.
- S ohľadom na vyššie uvedené opätovne vyhodnotiť alternatívy a potvrdiť predpokladaný rozpočet projektu pred posunom do ďalšej časti projektovej prípravy.
- Vyhodnotiť presťahovanie súdu zo štyroch pracovísk do jedného uceleného priestoru po dobu prípravy a realizácie projektu (bez ohľadu na alternatívu), ktorá je odhadovaná minimálne do 2031.

Opis a ciele projektu

Najvyšší súd SR (NS SR) pripravuje projekt rekonštrukcie budovy na Župnom námestí v Bratislave za 36,2 mil. eur. Rekonštrukcia spočíva vo výmene všetkých otvorových konštrukcií v obalovom plášti a obnove stavebných konštrukcií v rôznej miere podľa zvolenej podskupiny v rámci tejto alternatívy. Súčasťou komplexnej rekonštrukcie je vybudovanie novej pojednávacej sály pre 311 účastníkov, vybudovanie ubytovacích kapacít pre dochádzajúcich sudcov a súdny personál. V pláne je vybudovanie podzemného parkovacieho domu s kapacitou 95 miest na mieste súčasného traktu D (2 900 m²), ktorý bude asanovaný.

Cieľom projektu je zabezpečenie funkčného a reprezentatívneho sídla NS SR a zvýšenie prevádzkovej efektívnosti budovy. Najvyšší súd je hierarchicky najvyššou súdnou inštanciou krajiny a štandardne sídli v reprezentatívnych priestoroch v jednej budove, prípadne v komplexe budov (napr. Rakúsko, Poľsko, Holandsko, Švédsko, Írsko). Nové sídlo má spĺňať požiadavky súvisiace s výkonom súdnej moci (pojednávacie miestnosti) a kvalitou pracovného prostredia. Dispozícia budovy s pojednávacími miestnosťami, sudcovským zázemím a priestormi pre verejnosť je podľa investora mimoriadne vhodná pre potreby NS SR. Cieľom projektu je taktiež zvýšenie energetickej efektívnosti budovy a zníženie prevádzkových nákladov.

Obrázok 1: Budova Najvyššieho súdu SR v Bratislave



Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, MIB

Budova má kultúrnu hodnotu a nachádza sa v pamiatkovej zóne Bratislavy. Budova je dielom architekta Vladimíra Dedečka a je súčasťou registra modernej architektúry. Súčasnými držiteľmi architektonických práv sú architekti Martin Kusý a Pavol Paňák. Alternatíva rekonštrukcie môže prispieť k zachovaniu architektonickej hodnoty budovy.

Projekt je na začiatku investičného procesu vo fáze stavebného zámeru. Projektové riadenie má zabezpečiť Metropolitný inštitút Bratislavy (MIB) v spolupráci s Kanceláriou NS SR. Architektonická súťaž má byť vyhlásená v roku 2023, na základe ktorej bude zvolená konečná podoba návrhu. Výstavba je plánovaná v rokoch 2028 až 2031, ale môže byť posunutá kvôli nejasnému zdroju financovania.

Analýza dopytu

Investícia je opodstatnená. Budova je v súčasnosti nevyužívaná pre nevyhovujúci stav a vysoké prevádzkové náklady. Výstavba prebiehala v rokoch 1984-1991, podľa architekta podľa prísnych požiadaviek. Posledná fáza výstavby po roku 1989 prebiehala v urýchlennom režime. Od ukončenia výstavby sa do budovy významne neinvestovalo. Následkom zanedbávanej údržby dochádzalo k častým technickým poruchám a problémom (zatekanie, úniky vody, stav okien, prehrievanie budovy). Ich odstraňovanie bolo finančne náročné, pričom sa riešilo odstránenie havarijnej situácie a nie príčina porúch.

NS SR dočasne sídli v štyroch samostatných budovách, čo je nevyhovujúce pre dlhodobé fungovanie inštitúcie a nedostatočné kapacity pojednávacích priestorov. NS SR sídli v dvoch budovách vo vlastníctve SR, ktoré má v správe Kancelária Najvyššieho súdu a v dvoch budovách v komerčnom prenájme. Pre potreby pojednávania má NS SR v krátkodobej výpožičke pojednávaciu miestnosť na Krajskom súde v Bratislave. Umiestnenie na viacerých lokalitách spôsobuje neefektívne fungovanie inštitúcie a nedostatočné priestory pre vykonávanie pojednávania komplikujú činnosť súdu.

Podľa priestorového porovnania s Reformou súdnej mapy v Bratislave je kancelárska časť budovy dimenzovaná zhruba pre 131 zamestnancov viac ako má dnes NS SR. Vzhľadom na postavenie NS SR nebola do porovnávania zahrnutá výmera pojednávacích sál, priestory pre verejnosť a parkovacie plochy. Porovnanie vychádzalo z analýzy poradenskej spoločnosti, ktorú si nechalo vypracovať Ministerstvo spravodlivosti SR pre zriadenie Mestských súdov III a IV v Bratislave a zodpovedá alternatíve 2 v štúdii – výstavba novej menšej budovy na pôvodnom mieste. Ak by boli kancelárske priestory NS SR priestorovo využité rovnako ako v týchto súdoch, budova NS by mala poňať približne 359 zamestnancov. Rekonštrukcia však počítá s 322 zamestnancami a súd ich má v súčasnosti 228. Navýšenie počtu zamestnancov by malo spočívať primárne vo zvýšení počtu sudcov zo 65 na 74 a pridelení dvoch asistentov každému sudcovi namiesto súčasného jedného. Podľa informácií investora toto zvýšenie nie je deklarované v žiadnych dokumentoch, nemá konkrétny časový rámec a nebolo schválené vládou.

Tabuľka 1: Porovnanie veľkosti rekonštrukcie a návrhom optimálnych budov (bez parkovacích plôch)

Alternatíva	Rozloha m ²	Úspora plochy v m ²	Úspora plochy v %
Rekonštrukcia	13 683	-	-
Optimálna budova pre 322 zamestnancov	10 618	-3 065	-22 %
Optimálna budova pre 228 zamestnancov	9 110	-4 573	-33 %

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Dopyt po výstavbe novej veľkokapacitnej pojednávacej miestnosti pre 311 účastníkov by mal byť analyticky podložený. Pre porovnanie, najväčšia pojednávacia miestnosť Najvyššieho súdu Českej republiky má kapacitu 140 osôb. Investor zdôvodňuje potrebu miestnosti pojednávaním exponovaných káuz s vysokým záujmom médií a verejnosti, organizáciou veľkých interných stretnutí, školení, konferencií a podujatí, pre ktoré nie je k dispozícii vhodný nekomerčný priestor. Argumentuje znížením výdavkov na prenájom týchto priestorov a poskytovaním priestorov aj pre potreby súdov nižších stupňov. Investor nepredložil štatistiky o počte organizovaných školení, konferencií a počte účastníkov týchto podujatí ani nákladoch na prenájom priestorov. Budova NS SR disponuje dvomi pojednávacimi miestnosťami pre 150 osôb a ďalšími šiestimi, každou pre 50 osôb.

Investor plánuje navýšiť počet parkovacích miest o 32 na celkových 104. Investor počítá s pridelením jedného parkovacieho miesta každému sudcovi (74 miest). Zostávajúci počet parkovacích miest bol stanovený výpočtom podľa [normy](#) pre projektovanie miestnych komunikácií. Vybudovaním podzemných garáží sa z priestoru okolia budovy presunie 43 parkovacích miest.

Analýza alternatív

Štúdia uskutočniteľnosti porovnáva štyri alternatívy sídla NS SR. Podľa štúdie je najvýhodnejšou rekonštrukcia budovy NS SR na Župnom námestí (Alternatíva 3), ktorá má najvyššiu čistú súčasnú hodnotu (-26,6 mil. eur).

Alternatíva 0 - Zachovanie súčasného stavu v prenájme prepočítaného na 322 zamestnancov (bez investičných nákladov, prevádzkové náklady 2,2 mil. eur ročne).

Alternatíva 1 - Novostavba na mieste súčasnej budovy s rovnakou rozlohou ako súčasná budova (60,4 mil. eur).

Alternatíva 2 - Novostavba na mieste súčasnej budovy s rozlohou vychádzajúcou z referencií Ministerstva spravodlivosti SR (52,7 mil. eur).

Alternatíva 3 - Rekonštrukcia súčasnej budovy (36,2 mil. eur).

Tabuľka 2: Porovnanie alternatív sídla Najvyššieho súdu SR podľa štúdie uskutočniteľnosti

Alternatíva	NPV (mil. eur)	Investičný náklad bez DPH (mil. eur)
Alternatíva 0 - prenájom	-26,6	0,0
Alternatíva 1 - novostavba 1:1	-40,3	50,5
Alternatíva 2 - novostavba na základe referenčných projektov	-35,2	44,0
Alternatíva 3 - rekonštrukcia	-26,6	30,3

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Preferovaná alternatíva rekonštrukcie môže viesť k zachovaniu nevyhovujúcej dispozície a neefektívnemu využitiu priestorov. Komplikovaná rekonštrukcia prináša riziko zvýšenia nákladov a nedodržania harmonogramu. Pri rekonštrukcii budovy NS SR je možné očakávať komplikácie z dôvodu jedinečnosti budovy, ako aj snahe o zachovanie architektonickej hodnoty. Súvisiace práce by sa mali priebežne konzultovať s vlastníckymi autorskými právami. Príkladom neefektívneho priestoru je dispozícia kancelárií, ktoré sú príliš úzke a balkóny po obvode budovy, ktoré sú nevyužívané a limitujú prenikanie prirodzeného svetla do kancelárií. Veľká časť budovy je tvorená predimenzovanými chodbami.

Jedným z hlavných argumentov investora pre rekonštrukciu súčasnej budovy je podľa štúdie jej vhodnosť pre potreby NS SR, pričom zásadnou požiadavkou investora je prestavba pojednávacích miestností so sudcovským jadrom. V rámci rekonštrukcie bude potrebná prestavba súdneho jadra s pojednávacími miestnosťami. Tie majú vyvýšené hľadisko oproti senátu, nie sú bezbariérové prístupné a nemajú prístup prirodzeného svetla. Úprava spočíva v zmene súčasného divadelného typu sedenia tak, aby sa senát nachádzal na vyvýšenom mieste oproti verejnosti a zároveň vyrovnanie podlahy na zabezpečenie bezbariérového prístupu. Pre ilustráciu uvádzame príklady moderných sídel najvyšších súdov v zahraničí (Obrázok 2 a 3), ktoré môžu byť inšpiráciou pre výstavbu novej budovy.

Obrázok 2: Holandský najvyšší súd v Haagu



Zdroj: kaanarchitecten.com

Obrázok 3: Poľský najvyšší súd vo Varšave



Zdroj: emerging-europe.com

Nová budova môže byť navrhnutá presne podľa potrieb NS SR a mohla by vyriešiť neefektívnu dispozíciu súčasnej budovy. Výstavba novej budovy bola v štúdiu posudzovaná v dvoch alternatívach. Alternatíva 1 uvažuje s výstavbou novej budovy s identickou rozlohou, akou disponuje súčasná budova. Pri Alternatíve 2 sa uvažuje s úpravou rozsahu kancelárií, zasadačiek a chodieb s príslušenstvom podľa referenčných projektov súdov (zníženie o 3 100 m², 18 %). Porovnanie výmer s referenčnými projektmi zo zahraničia, ktoré reflektujú aktuálne trendy, v oboch zmienovaných alternatívach absentuje. Možnosť výstavby v úplne inej lokalite analyzovaná nebola vôbec.

Alternatíva kúpy vlastnej nehnuteľnosti nie je posudzovaná, pretože NS SR realizoval prieskum trhu, ktorý nepreukázal existenciu vhodnej budovy. Zvažované boli tri nehnuteľnosti v Bratislave, ktoré neboli vhodné z dôvodu absencie pojednávacích miestností a nevyhovujúceho prostredia pre ich zriadenie, nevyhovujúcich podmienok pre príjazd eskorty. V prípade historickej budovy išlo o nedostatočný priestor a nevyhovujúcu dispozíciu, ktorú by bolo možné zmeniť zrejme až po súhlase Krajského pamiatkového úradu.

Hodnotenie MF SR

Prispôbením kancelárskej časti budovy na úroveň vychádzajúcu z analýzy priestorových požiadaviek Mestských súdov je možné znížiť potrebu podlahovej plochy o 3 100 m² (18 %). Do porovnávania nebola zahrnutá výmera pojednávacích sál (zachovaný), priestory pre verejnosť a parkovacie plochy. Veľkosť verejných priestorov bude vzhľadom druh inštitúcie na určená manažérskym rozhodnutím. V prípade dimenzovania kancelárskej časti budovy na súčasný počet zamestnancov (228) je možné znížiť potrebu podlahovej plochy o 4 512 m² (26 %).

Tabuľka 3: Porovnanie priestorových nárokov jednotlivých častí podľa variantu

Časť budovy	Variant rekonštrukcie (m ²)	Variant novostavby v zmysle referencií MS SR (m ²)	Variant optimálna budova (m ²)
Kancelárie a zasadačky	4 393	2 780	
Chodby a príslušenstvo	4 057	2 568	
Verejné priestory	1 415	1 415	1 415
Spolu: Administratívna časť	9 865	6 763	7 315
Pojednávacie sály	1 564	1 564	1 049
Eskortné miestnosti a zázemie	80	80	80
Spolu: Pojednávacia časť	1 644	1 644	1 129
Jedáleň	250	250	250
Byty	217	217	217
Archív, sklad, technické miestnosti	1 542	1 542	1 542
CO kryt	165	165	165
Spolu: Technická časť	2 174	2 174	2 174
Spolu: Úžitková plocha	13 683	10 581	10 618
Parkovanie	3 486	3 486	3 486
Spolu: Celková úžitková plocha	17 169	14 067	14 104

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Náklady projektu môžu byť nižšie o 1,3 mil. eur v prípade, že by sa nerealizovala výstavba novej pojednávacej miestnosti s kapacitou 311 ľudí. V súčasnosti súd disponuje dvomi veľkými pojednávacími miestnosťami, každou s kapacitou 150 ľudí. Výstavba novej veľkej za 1,3 mil. eur je plánovaná na mieste súčasného traktu D, ktorý je potrebné asanovať (0,8 mil. eur). Súčasná pojednávacie miestnosti sú väčšie (222 m², resp. 75 m²) ako je priemer krajských (53 m²) a okresných (47 m²) súdov. Počet pojednávacích miestností NS SR (8) je nižší ako priemer KS (13) a porovnateľný s priemerom OS (8). Potreba vyššieho počtu pojednávacích miestností alebo navýšenie kapacity v rámci pojednávacej miestnosti môže byť dosiahnutá úpravami súčasných priestorov.

Tabuľka 4: Porovnanie pojednávacích miestností na rôznych úrovniach súdov v SR

Typ súdu	Počet pojednávacích miestností	Celková plocha m ²	Priemerná veľkosť m ²
Priemer Krajských súdov SR	13	663	51
Priemer Okresných súdov SR	8	370	46
Najvyšší súd SR	8	894	112

Zdroj: Štúdiá uskutočniteľnosti NS SR, Komponent 15 Plánu obnovy, spracovanie ÚHP

Ak by investor pri počte parkovacích miest vychádzal výhradne z normy, bolo by možné znížiť náklady o dodatočných 1,6 až 3 mil. eur. Vlastné parkovacie miesto pre sudcov ako požiadavky Ministerstva spravodlivosti SR bolo zachovaná v hodnotení [Reformy súdnej mapy v Bratislave](#). Výstavba podzemných garáží bude nákladná a technicky komplikovaná, pretože sa budú stavať pod už existujúcou budovou a na mieste budovy je vysoká hladina spodnej vody. Pri výpočte podľa technickej normy môže byť plánovaný počet parkovacích miest (108) znížený o 68 miest na celkových 40 zahrnutím sudcov do výpočtu podľa [normy](#) pre projektovanie miestnych komunikácií. Výpočet je uvedený v Boxe 1. Plánovaný počet 108 parkovacích miest je stanovený ako súčet 74 parkovacích miest pre sudcov (1 parkovacie miesto na sudcu), 30 parkovacích miest pre zamestnancov a krátkodobé návštevy a 4 parkovacích miest pre ZŤP. Pri zachovaní súčasného počtu 72 parkovacích miest je možné znížiť náklady približne o 1,6 mil. eur a pri znížení podľa normy potenciálne o 3 mil. eur.

Box 1: Výpočet parkovacích miest

Stanovenie parkovacích miest podľa normy STN 73 6110 „Projektovanie miestnych komunikácií“. Nasledujúci výpočet je určený pre kategóriu Administratívne a verejné inštitúcie. Počet parkovacích miest je vypočítaný podľa vzorca:

$$P_o = P_{o,1} + P_{o,2}$$

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

Popis vzorca:

N - celkový počet stojísk v riešenom území = 0

O_o - základný počet odstavných stojísk = 0

P_{o,1} - dlhodobé parkovanie (zamestnanci) = 322 / 4 = 81

P_{o,2} - krátkodobé parkovanie (návštevníci) = 4000 m² / 25 m² / 4 = 40

P_o - základný počet parkovacích stojísk = 81 + 40 = 121

k_{mp} = 0,3 - regulačný koeficient polohy

k_d = 1,0 - súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

$$N = 1,1 \times 0 + 1,1 \times 121 \times 0,3 \times 1,0 = 40 \text{ parkovacích miest}$$

*z toho 4 % pre ZŤP = 0,04 x 40 = 2 parkovacie miesta

Investičné náklady

Hrubý odhad nákladov rekonštrukcie je 36,2 mil. eur s DPH, ale presný rozsah prác ešte nie je známy. Suma nie je konečná, pretože podobne, ako ostatné alternatívy, nezahrňa vnútorné vybavenie budovy. Predpokladané náklady vyplývajú z odborného odhadu projektantskej firmy na základe predbežného rozsahu prác. Presnejší rozsah prác vyplynie z víťazného návrhu architektonickej súťaže. Detailný rozpočet projektu v tejto fáze prípravy nie je k dispozícii a z toho dôvodu nie je možné porovnanie jednotkových cien s referenčnou databázou.

Jednotkové stavebné náklady vo výške 1 656 eur/m² môžu byť podhodnotené. Priamo porovnateľný projekt nie je k dispozícii, pretože ide o špecifickú budovu. Komplexná rekonštrukcia bežných administratívnych priestorov sa na základe 7 realizovaných projektov v databáze ÚHP pohybuje na úrovni 1 100 až 2 300 eur/m² vrátane projektovej dokumentácie. Rekonštrukcia súdu však môže byť komplikovanejšia. Plán obnovy a odolnosti (POO) predpokladá vo [výzve na rekonštrukciu historických budov](#) náklad 2 280 eur/m². POO predpokladá stredne hĺbkovú obnovu zameranú primárne na zvýšenie energetickej efektívnosti a rozsah rekonštrukcie NS SR bude v porovnaní s ňou väčší. Rizikom je aj nárast nákladov počas realizácie projektu. Podľa údajov Flyvbjerg database¹ je priemerné predraženie projektov budov na úrovni 62 % oproti odhadovaným nákladom.

Aj keď nie je priamo porovnateľná, rekonštrukcia Slovenskej národnej galérie v Bratislave sa oproti odhadom predražila o 53 % a trvala o takmer 4 roky dlhšie. Ide o realizovanú komplexnú rekonštrukciu budovy v zlom technickom stave ukončenú v roku 2022. Budova je dielom Vladimíra Dedečka a rekonštrukcia prebiehala so zámerom zachovania architektonických kvalít pôvodnej stavby. Doba rekonštrukcie sa predĺžila z plánovaných 36 mesiacov na 81 mesiacov. Časť zdržania bola spôsobená pandemiou COVID-19 a následnými problémami v dodávateľských reťazcoch. Náklady rekonštrukcie po indexácii na cenovú úroveň 2023 boli 3 754 eur/m² a sú upravené na súčasnú cenovú úroveň o inflačný nárast cien stavebných prác a materiálov.

Tabuľka 5: Porovnanie referenčných projektov

Názov projektu	Hrubá podlahová plocha m ²	Jednotková cena eur/ m ²	Celkové náklady v mil. eur
Benchmark ÚHP	-	1 100 – 2 300	-
Obnova historických budov POO	-	2 280	-
Rekonštrukcia SNG (SK)	27 911	3 754	104,8
Rekonštrukcia NS SR	17 801	1 656	29,5

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Analýza citlivosti a riziká projektu

Rizikom preferovaného variantu rekonštrukcie sú pomerne nízko odhadnuté jednotkové náklady. V prípade ich nárastu o 1 025 eur/m² (62 %) by bola výstavba novej optimálnej budovy porovnateľná. Predpoklad zvýšenia ceny rekonštrukcie vychádza zo zlého technického stavu a špecifickosti budovy, nie zvýšenia cenovej hladiny, ktorá by ovplyvnila oba varianty.

Tabuľka 6: Analýza citlivosti jednotkových cien alternatív

Názov projektu	Variant rekonštrukcie	Variant novostavby v zmysle referencií MS SR	Variant optimálna budova
Nárast nákladov v %	61,9 %	-3,2 %	-
Náklady na m ² v eur	2 681	3 417	3 222
Celkové náklady v mil. eur	47,7	47,7	47,7

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Alternatíva rekonštrukcie je vo vyjadrení čistej súčasnej hodnoty najvýhodnejšou možnosťou pri náraste nákladov do 33 %. Predložená CBA analýza bola doplnená o variant optimálnej budovy a bola podrobená citlivostnej analýze spočívajúcej v porovnaní výhodnosti alternatív pri navýšení investičných nákladov. Pri náraste investičných nákladov nad 33 % je výhodnejšou výstavba optimálnej budovy na súčasnom mieste. Porovnávaný je celkový rozsah budovy aj s parkovacími miestami.

¹ Flyvbjerg database je databáza realizovaných veľkých investičných projektov z celého sveta; Flyvbjerg, B. (2023). *How big things get done*. Currency. 304 s. ISBN 0593239512

Tabuľka 7: Analýza citlivosti čistej súčasnej hodnoty (NPV) alternatív

Názov projektu	Variant rekonštrukcie	Variant novostavby v zmysle referencii MS SR	Variant optimálna budova
Nárast investičných nákladov v %	33 %	-0,2 %	-
Čistá súčasná hodnota (NPV) v mil. eur	-35,1	-35,1	-35,1

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti NS SR, spracovanie ÚHP

Akokoľvek úpravy budovy budú ovplyvnené autorskými právami k budove, ktorých rozsah a vplyv nie je známy. Podľa informácií investora sa plánované návrhy konzultujú s vlastníkmi autorských práv, ktorí ale nie sú vlastníkmi budovy. Nie je zrejmé, či a do akej miery sú tieto práva pre investora záväzné.

Harmonogram projektu nemusí byť dodržaný vzhľadom na komplexnosť projektu. Vzhľadom na skúsenosti z projektu realizovanej rekonštrukcie SNG hrozí riziko predĺženia výstavby a s tým spojeného nárastu nákladov.

Projekt nemá jasný zdroj financovania a odhadovaná výška nákladov pre všetky alternatívy nie je konečná. Investor predpokladá financovanie zo štátneho rozpočtu. NS SR nemá dostatočné zdroje na financovanie projektu. Výška nákladov vzrastie zahrnutím vnútorného vybavenia budovy. Nárast nákladov o infláciu možno očakávať aj vzhľadom na dobu realizácie projektu (8 rokov).