

Útvar hodnoty za peniaze

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



Hodnota za peniaze
projektu

Reforma súdnej mapy v Bratislave

Január 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 pod vedením Martina Haluša a Martina Kmeťka pripravili Daniel Mušec a Branislav Nemeč 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

- **Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predložilo projekt súdnej mapy v Bratislave za 63,7 mil. eur bez DPH.** Investícia pozostáva z kúpy a prispôsobenia administratívnej budovy za 51 mil. eur a rekonštrukcie budov ďalších súdov vo vlastníctve štátu za 12,7 mil. eur.
- **Projekt reaguje na plánovanú zmenu usporiadania súdov v Bratislave.** Z okresných súdov Bratislava I až V sa v zmysle schválenej súdnej mapy stanú štyri mestské sudy. Zároveň vznikne nový Správny súd Bratislava.
- **Zriadenie mestských súdov má výrazným spôsobom prispieť k špecializácii a rovnomernému zaťaženiu sudcov.** Ďalším prínosom je zefektívnenie súdneho konania a zabezpečenie prístupu občana k spravodlivému rozhodnutiu v primeranom čase.
- **Najvýhodnejšou alternatívou podľa ekonomickej analýzy je nákup novej budovy pre mestské sudy BA III a IV a rekonštrukcia objektov ostatných súdov.** V analýze bolo porovnaných 11 alternatív projektu. Alternatíva výstavby novej budovy bola zamietnutá z dôvodu nesplnenia záväzných míľnikov Plánu obnovy a odolnosti.
- **Najväčšiu časť nákladov predstavuje nákup budovy pre mestské sudy BA III a IV.** Agenda mestských súdov Bratislava III a IV je podobná a dlhodobá vízia MS SR smeruje k ich spojeniu. V obstaranej budove má byť umiestnených 503 zamestnancov obidvoch súdov. Ide o najväčšie z mestských súdov.
- **Preferovanou budovou na základe bodovacieho systému je APOLLO II.** Celkovo bolo MS SR ponúknutých 31 budov, ale po aplikovaní kľúčových vyraďovacích kritérií sa výber zúžil na 4 budovy. Následne bola preferovaná budova vybraná na základe bodovacieho systému MS SR.
- **Projekt predpokladá financovanie z Plánu obnovy a odolnosti.** Projekt je v počiatočnom štádiu projektovej prípravy. Mestské sudy BA a Správny súd BA začnú vykonávať svoju činnosť od júna 2023. Investície sú striktné naviazané na financovanie z Plánu obnovy a odolnosti a musia byť ukončené do konca roku 2024. MS SR požiadalo v rámci revízie POO o posun míľnika do konca roku 2025.

Hodnotenie

- **Projekt je odôvodnený schválenou reformou súdnej mapy a nedostatočnými kapacitami súčasných budov.** V dôsledku reformy vznikne veľký mestský súd Bratislava IV s 343 zamestnancami, pre ktorý v súčasnosti neexistuje budova s dostatočnými kapacitami. Zároveň vznikne úplne nový Správny súd Bratislava so 128 zamestnancami, ktorí budú presunutí z iných súdov. Reformou vzniká aj potreba reorganizácie zamestnancov z okresných súdov do mestských podľa špecifickej agendy. Aktuálne objekty majú na tento účel nevhodné priestory, neumožňujú prístavbu a vyžadujú rekonštrukciu.
- **Kúpa budovy pre mestské sudy BA III a IV má v investičnom pláne MS SR s 90 projektami najvyššiu prioritu.** Rekonštrukcie ostatných budov súdov sa nachádzajú na popredných miestach v investičnom pláne rezortu.
- **Nákup budovy a rekonštrukcia ostatných súdov zostáva najvýhodnejšou alternatívou aj po oprave nedostatkov v ekonomickej analýze.** Zverejnená štúdia uskutočniteľnosti obsahuje viaceré logické nedostatky (zostatkové hodnoty budov, parametre výberu budov, prevádzkové náklady). Po ich úprave sa poradie alternatív nemení a najvýhodnejšou zostáva kúpa novej budovy pre mestské sudy Bratislava III a IV s následným prispôbením a rekonštrukcia ostatných súdov.
- **Investičné náklady na kúpu novej budovy môžu byť nižšie o 8,6 až 17,3 mil. eur bez DPH:**
 - úsporu minimálne 8,6 mil. eur je možné dosiahnuť rokovaním o znížení kúpnej ceny o predpokladané náklady na prispôsobenie priestorov vo výške 500 eur za m², ktoré by nemali vstupovať do kúpnej ceny,
 - dodatočných 8,7 mil. eur je možné usporiť v prípade nákupu inej budovy ako preferuje investor. Podľa štúdie je preferovanou budovou APOLLO II za 51,6 mil. eur, ale po úprave chýb v bodovacom systéme (cena za m², parkovanie) a aktualizácii energetickej triedy dostal najviac bodov Pressburg Tower za 42,9 mil. eur.
- **Ďalšiu skôr teoretickú úsporu 5,5 mil. eur je možné dosiahnuť úpravou rozsahu kupovanej budovy podľa výstupov z realitno-poradenskej spoločnosti.** Oproti odhadom z Plánu obnovy a odolnosti klesol

potrebný rozsah novej budovy o 26 %. Dostupné budovy sú napriek tomu o 2 až 3 tis. m² väčšie ako v prípade minimálnych požiadaviek na výmeru.

- **V novej budove bude štedrý počet parkovacích miest pre zamestnancov.** Pre 503 zamestnancov administratívnej budovy je podľa výpočtu na základe normy upravenej o parkovanie pre sudcov potrebných 182 parkovacích miest. Budovy APOLLO II aj Pressburg Tower obsahujú až 329 a 333 parkovacích miest.
- **Predpokladané náklady na rekonštrukciu ostatných objektov súdov sú primerané.** K rekonštrukciám objektov pre mestské sudy BA I a II a Správny súd BA aktuálne nie je dostupná projektová dokumentácia, ani známy rozsah prác. Podľa hrubých odhadov ÚHP môžu byť predpokladané náklady 800 až 1000 eur/m² bez DPH primerané. Detailnejšie posúdenie nákladov bude predmetom hodnotenia po vypracovaní projektovej dokumentácie.
- **Projektom sa uvoľnia viaceré budovy okresných súdov, ktorých potenciálna hodnota môže dosiahnuť 28 mil. eur.** Po uvoľnení budov na Prokofievovej, Saratovskej a Lazaretskej je možné ich ponúknuť iným štátnym inštitúciám a v prípade nezáujmu komerčne odpredať. Na presnejší odhad trhovej ceny je potrebné vypracovanie znaleckých posudkov.

Odporúčania MF SR

- Znížiť celkové náklady projektu minimálne o 8,6 mil. eur bez DPH znížením predajnej ceny o predpokladané náklady potrebné na prispôsobenie priestorov.
- Prehodnotiť výber konkrétnej budovy, čím je možné dosiahnuť dodatočnú úsporu 8,7 mil. eur bez DPH.
- 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.
- Vypracovať nezávislý znalecký posudok (aspoň jeden v štandarde RICS) pred rokovaním o znížení predajnej ceny s vlastníkom nehnuteľnosti.
- Parkovacie miesta nad rámec potreby zamestnancov mestských súdov (potenciálne až 150) komerčne prenajať, odpredať alebo sprístupniť verejnosti.
- 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.
- Po vypracovaní projektovej dokumentácie predložiť projekty rekonštrukcií mestských súdov Bratislava I a Bratislava II a Správneho súdu Bratislava na ekonomické hodnotenie MF SR.
- 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.

Opis a ciele projektu

Predmetom projektu je zabezpečenie priestorov pre mestské sudy (MsS) Bratislava I až IV a Správny súd (SpS) Bratislava v rámci reformy súdnej mapy. Preferovaný variant predpokladá investičné náklady vo výške 63,7 mil. eur bez DPH. Projekt predpokladá nákup budovy pre mestské sudy Bratislava III a IV s následným prispôbením priestorov za 51 mil. eur bez DPH a rekonštrukciu existujúcich objektov pre správny súd a mestské sudy Bratislava I, II a správny súd Bratislava za 12,7 mil. eur bez DPH.

V novej budove budú spojené mestské sudy Bratislava III a IV z dôvodu úzkeho prepojenia obchodnej a civilnej agendy. MS SR plánuje legislatívne prepojenie súdnych agend. Mestský súd Bratislava I bude po rekonštrukcii priestorov umiestnený v budove Justičného paláca. Mestský súd Bratislava II je nástupnícky súd Okresného súdu Bratislava II, budovu je potrebné zrekonštruovať. Správny súd nahrádza priestory Okresného súdu Bratislava III. V novej budove mestského súdu Bratislava III a IV má byť umiestnených 503 zamestnancov, z toho 113 sudcov a 390 zvyšného personálu. Pre všetkých sudcov investor požaduje vlastné parkovacie miesta.

Investor predpokladá financovanie z prostriedkov Plánu obnovy a odolnosti (POO). Investície sú striktné naviazané na financovanie z POO a musia byť ukončené do konca roku 2024. MS SR požiadalo v rámci revízie POO o posun míľnika do konca roku 2025.

Podľa štúdie uskutočniteľnosti je cieľom investície:

- 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 dostupnosti súdov).

Analýza dopytu

Potreba projektu vyplýva z reformy súdnej mapy, ktorá je zameraná na nové usporiadanie súdov. Reforma súdnej mapy vyplýva z novej právnej úpravy. Od 01.06.2023 sa doterajšie okresné sudy Bratislava I až V preorganizujú na mestské sudy Bratislava I až IV a Správny súd Bratislava. Reforma súdnej mapy sa zameriava na zefektívnenie systému súdov prostredníctvom zväčšenia súdnych obvodov, čím sa vytvorí priestor na špecializáciu sudcov v hlavných agendách. Vďaka tomu môžu mať občania rýchlejšie, kvalitnejšie aj zrozumiteľnejšie súdne rozhodnutia.

Projekt je v súlade s investičným plánom MS SR. Kúpa budovy má najvyššiu prioritu zspomedzi všetkých (90) projektov uvedených v zozname investícií. Rekonštrukcie ostatných budov súdov sa nachádzajú na popredných miestach v investičnom pláne.

MS SR nedisponuje vhodnými priestormi v potrebnom rozsahu na zriadenie mestských súdov. V dôsledku reformy vznikne veľký mestský súd Bratislava IV s 343 zamestnancami, pre ktorý v súčasnosti neexistuje budova s dostatočnými kapacitami. MS SR využilo analýzy priestorového riešenia od realitno-poradenskej spoločnosti na optimalizáciu budúcich priestorov súdov. Výsledkom analýzy bol modelový súd, na základe ktorého sa spresnilo potrebné množstvo podlahovej plochy. Budovy okresného súdu Bratislava IV a V nie sú vhodné na dostavbu/prístavbu z dôvodu umiestnenia v obytnej zóne alebo nevhodného podlažia. Budovy budú vyhlásené za prebytočný majetok a ponúknuté na bezodplatný prevod ostatným orgánom štátnej správy.

Tabuľka 1: Analýza realitno-poradenskej spoločnosti

Popis miestnosti	Koeficient alebo m ²
sudcovské kancelárie	22 m ²
kancelárie ostatní personál	15 m ²
povednávacie miestnosti - priemerná veľkosť podľa typu súdnej agendy	KS a SpS 49,4 m ² OS a MsS 45,1m ²
konferenčné miestnosti – 7 % koeficient z plochy kancelárskych priestorov	7 %
registratúra, sklady a ostatne – 40 % koeficient z plochy kancelárskych priestorov	40 %

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR

MS SR stanovilo rozsah budovy podľa vypracovanej modelovej štúdie od realitnej spoločnosti. Minimálny rozsah budovy predstavuje 14 751 m² v závislosti od dostupných budov na trhu. Priemerná výmera na jedného zamestnanca bola stanovená na 15 m² kancelárskej plochy vrátane chodieb, kuchyniek a ďalšieho zázemia. Veľkosť pojednávacích miestností bola stanovená priemerne na 45,1 m² pri mestských súdoch, resp. 49,4 pri správnych súdoch. Pre potreby konferenčných miestností bol stanovený koeficient 7 % z plochy kancelárskych priestorov, ktorý nie je započítaný do kancelárskej plochy na jedného zamestnanca. Rozsah ostatných priestorov (priestory registratúry, archívy, sklady, vstupné priestory, chodby, stravovacie priestory a zázemie) bol stanovený koeficientom 40 % z plochy kancelárskych priestorov.

Tabuľka 2: Potrebná výmera budov podľa analýz realitno-poradenskej spoločnosti

Súd	Kancelárie sudcovia (priemerná kancelária 22 m ²)	Kancelárie ostatný personál (priemer kancelárskej plochy 15 m ² na osobu)	Pojednávacie miestnosti (priemer 45,1m ²)	Konferenčné miestnosti (7 % koeficient z plochy admin. priestorov)	Registratúra, sklady a ostatné (40% koeficient z plochy admin. priestorov)	Celková potrebná výmera
MsS BA III (Obchod)	792	2 025	541	235	1 343	4 937
MsS BA IV (Civil)	1 694	3 825	1 158	467	2 671	9 815
Spolu	2 486	5 850	1 699	702	4 014	14 751

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR, Spracovanie ÚHP

Úpravou podlahovej plochy budov podľa odporúčaní realitno-poradenskej spoločnosti sa dosiahla úspora v porovnaní s predbežným výpočtom z Plánu obnovy a odolnosti približne 5 tis. m². Vo fáze plánovania a prípravy projektu sa predpokladala podlahová plocha 19 975 m² pre budovy súdov, po optimalizácii priestorov sa potreba podlahovej plochy znížila na 14 751 m². Úspora bola dosiahnutá najmä znížením priemernej výmery z 36,2 m² na zamestnanca. Cieľová výmera predstavuje 22 m² v prípade sudcu a 15 m² na súdneho úradníka. Potreba celkovej plochy sa tak znížila o 26 %.

Tabuľka 3: Porovnanie výmery súdov Bratislava III a IV

Položka	MsS BA III	MsS BA IV
Pôvodná celková podlažná plocha	6 753	13 222
Upravená celková podlažná plocha	4 937	9 815
Úspora	-1 816	-3 407

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR, spracovanie ÚHP

Analýza alternatív

Najvýhodnejšia realizovateľná alternatíva je podľa štúdie uskutočniteľnosti kúpa budovy na umiestnenie mestského súdu Bratislava III a IV s následným prispôbením priestorov, ostatné budovy súdov budú po rekonštrukcii umiestnené v budovách súčasných súdov. Predložená štúdia uskutočniteľnosti analyzuje 11 alternatív rôzneho usporiadania súdov a porovnáva ich ekonomickou analýzou.

Tabuľka 4: Porovnanie alternatív stanovených Ministerstvom spravodlivosti SR

Alternatíva	NPV (mil. eur)	Investičný náklad (mil. eur)	Výmera (tis. m ²)
Alternatíva 0	-23,76	0	33,25
Alternatíva 0a	-67,26	-52,65	33,25
Alternatíva 1a	-74,44	-80,13	28,84
Alternatíva 1b	-78,74	-68,86	28,84
Alternatíva 2a	-80,09	-84,71	33,46
Alternatíva 2b	-84,39	-73,44	33,46
Alternatíva 3a	-57,78	-63,71	29,82
Alternatíva 3b	-59,48	-55,21	29,82
Alternatíva 3c	-58,28	-63,71	29,82
Alternatíva 3d	-61,12	-63,71	29,82
Alternatíva 4	-52,70	-55,56	24,11

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR, spracovanie ÚHP

Alternatíva 0 – Umiestnenie mestských súdov v budovách okresných súdov Bratislava I až V. Budovy sú v zlom technickom stave a prebiehajú v nich iba najnutnejšie opravy. Priestory nevyhovujú súčasným štandardom súdov.

Alternatíva 0a – Umiestnenie mestských súdov v budovách okresných súdov Bratislava I až V a následná rekonštrukcia. Alternatíva počíta s maximálnym využitím budov MS SR, ktoré sú v zlom technickom stave. Predkladateľ uvádza, že budova na Lazaretskej ulici je v havarijnom stave. Táto alternatíva vyžaduje vysoké investície do rekonštrukcie (30 mil. eur) a zároveň vysokú časovú náročnosť (nie je možné realizovať rekonštrukciu v rámci časového mílnika POO). Predkladateľ označil tento variant za nevyhovujúci z dôvodu nedostatočných kapacít pre umiestnenie mestského súdu Bratislava III a IV v spoločnej budove.

Alternatíva 1a – MsS BA I umiestnený v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, kúpa budovy pre MsS BA II, III, IV a SpS BA. Potrebná podlahová plocha nakupovaných budov predstavuje 21 tis. m² avšak aktuálne je podľa realitno-poradenskej spoločnosti dostupná budova s podlahovou plochou 27 tis. m², čo predstavuje približne o 20 % viac ako požaduje MS SR a mohlo by nastať k neefektívnemu využívaniu verejných financií. Budovy OS BA II, III, IV a V by sa stali prebytočným majetkom a ponúknuté na bezodplatný prevod ostatným orgánom štátnej správy.

Alternatíva 1b – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, 6 mesačný nájom pre MsS BA II, III, IV a SpS BA s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy. Alternatíva predpokladá 6 mesačný nájom a následnou kúpou nehnuteľnosti. Budovu je potrebné pripraviť na výkon súdnictva, čo predstavuje dodatočné náklady na tzv. „fit out“ v celkovej výške 13,35 mil. eur bez DPH. Túto investíciu je potrebné zrealizovať v čase, keď predmetná budova nebude vo vlastníctve štátu, z toho dôvodu by bola považovaná investícia ako bežný výdavok a vzhľadom k tomu nie je riešenie právne puritné.

Alternatíva 2a – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, kúpa budovy pre MsS BA III, IV a SpS BA. Alternatíva zahŕňa kúpu budovy pre MsS BA III, IV a SPS vrátane „fit outu“ za 78 mil. eur bez DPH a cena rekonštrukcií budov predstavuje 6,71 mil. eur bez DPH. Odhadovaná podlahová plocha obstarávanej budovy má tie isté parametre ako v alternatíve 1 z dôvodu nedostatočnej ponuky budov s menším množstvom m² a mohlo by nastať k neefektívnemu využívaniu verejných financií.

Alternatíva 2b – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, 6 mesačný nájom pre MsS BA III, MsS BA IV, SpS BA s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy. Alternatíva predpokladá 6 mesačný nájom a následnou kúpou nehnuteľnosti. Budovu je potrebné pripraviť na výkon súdnictva, čo predstavuje dodatočné náklady na tzv. „fit out“ v celkovej výške 13,35 mil. eur bez DPH. Túto investíciu je potrebné zrealizovať v čase, keď predmetná budova nebude vo vlastníctve štátu, z toho dôvodu by bola považovaná investícia ako bežný výdavok a vzhľadom k tomu nie je riešenie právne puritné.

Alternatíva 3a – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou a kúpa budovy pre MsS BA III a IV. Jedná sa o preferovanú alternatívu, ktorá podľa predkladateľa predstavuje optimálne umiestnenie súdov. MsS BA I bude umiestnené v budove Justičného paláca. Rekonštrukcia budov MsS BA I, II a SpS BA je naplánovaná počas fungovania týchto súdov v dôsledku čoho vznikne úspora na nájmeh a sťahovaní. V alternatíve sa počíta s ukončením nájmu budovy na Medenej ulici vo výške 24 mil. eur bez DPH v priebehu 40 rokov. Odhadované investičné náklady na kúpu budov pre MsS BA III a IV predstavujú 51 mil. eur bez DPH a rekonštrukčné práce ostatných budov sú odhadované na 12,7 mil. eur bez DPH.

Alternatíva 3b – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou a 6 mesačný nájom pre MsS BA III a IV s následnou možnosťou kúpy predmetnej budovy. Alternatíva predpokladá 6 mesačný nájom a následnou kúpou nehnuteľnosti. Budovu je potrebné pripraviť na výkon súdnictva, čo predstavuje dodatočné náklady na tzv. „fit out“ v celkovej výške 8,5 mil. eur bez DPH. Túto investíciu je potrebné zrealizovať

v čase, keď predmetná budova nebude vo vlastníctve štátu, z toho dôvodu by bola považovaná investícia ako bežný výdavok a vzhľadom k tomu nie je riešenie právne puritné.

Alternatíva 3c – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, SpS BA v nájme na 6 mesiacov a následne po rekonštrukcii OS BA III presun do nej, kúpa budovy pre MsS BA III a IV. Alternatíva predpokladá 6 mesačný krátkodobý nájom pre SpS BA v hodnote 0,52 mil. eur bez DPH. Po uplynutí nájmu bude SpS BA presunutý do súčasnej budovy OS BA III.

Alternatíva 3d – MsS BA I v budove Justičného paláca s následnou rekonštrukciou, MsS BA II v budove OS BA II s následnou rekonštrukciou, MsS BA III v budove OS BA III s následnou rekonštrukciou, MsS BA IV v budove OS BA IV a budove OS BA V bez rekonštrukcie, následne kúpa budovy pre MsS BA III a IV, SpS BA do šesť mesačného nájmu na ulici Medená a po rekonštrukcii presun do budovy OS BA III. Jedná sa o totožnú alternatívu ako 3a s tým rozdielom, že v alternatíve 3d sa počíta s dočasným umiestnením.

Alternatíva 4 – Výstavba budovy pre MsS BA I, II, III, IV a SpS BA. Alternatíva počíta s výstavbou a presunutím všetkých zamestnancov súdov do jednej budovy. Alternatívu by bolo možné realizovať za predpokladu, že by budova bola skolaudovaná najneskôr 31.12.2024 (časový míľnik POO), čo je pri momentálnej pripravenosti projektu považované za nerealizovateľné. Z toho dôvodu nebude alternatíva ďalej analyzovaná.

Alternatíva 5 – Dlhodobý nájom pre MsS BA I, II, III, IV a SpS BA. Alternatíva počíta s dlhodobým prenájmom uvedených súdov. V prípade financovania projektu z POO je rozpočet viazaný výlučne na vlastníctvo rezortu, pri alternatíve nájmu by nebola splnená táto podmienka. Z toho dôvodu je považovaná alternatíva dlhodobého nájmu ako nevyhovujúca.

Ekonomické hodnotenie

Zverejnený ekonomický model obsahuje niekoľko logických nedostatkov. Po ich úprave zostáva najvýhodnejšia realizovateľná alternatíva kúpa budovy pre mestské súdy Bratislava III a IV a rekonštrukcia ostatných súdov. Alternatíva výstavby novej budovy pre všetky súdy nie je realizovateľná z dôvodu nespĺnenia záväzných míľnikov POO. Z dôvodu vysokého počtu porovnaných alternatív MF SR podrobnejšie hodnotilo 3 najvýhodnejšie alternatívy.

MF SR zmenilo v ekonomickom modeli modelové investičné náklady budov na predajné ceny podľa trhového prieskumu. Do ekonomického modelu boli pridané dve alternatívy nákupu konkrétnych budov, alternatíva preferovanej budovy APOLLO II (podľa MS SR) a druhá preferovaná alternatíva Pressburg Tower.

Tabuľka 5: Porovnanie NPV jednotlivých alternatív

Alternatíva	NPV výpočet MF SR	NPV podľa MS SR
1a – Rekonštrukcia Justičného paláca a kúpa budovy pre MS BA II, III, IV, SpS BA	-61,27	-74,44
2a - Rekonštrukcia Justičného paláca a MsS I a kúpa budovy pre MS BA II, III, IV, SpS BA	-72,78	-80,09
3a - Pressburg Tower	-52,48	-57,78
3a – APOLLO II	-59,31	

Zdroj: Štúdiá uskutočniteľnosti MS SR, spracovanie ÚHP

Zostatkové ceny budov boli vo výpočtoch MF SR upravené podľa priemerných cien administratívnych budov stanovených Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS). MS SR v ekonomickom modeli počíta s účtovnými cenami budov, oproti tomu MF SR počíta s trhovými cenami budov, ktoré sú v porovnaní viac ako 10 násobne vyššie. Analýza cien za m² administratívnych budov NARKS počíta s údajmi z roku 2021 a z dôvodu konzervatívnosti výpočtu aj vzhľadom na aktuálny stav budov MF SR ceny nehnuteľností neindexuje. Priemerné ceny administratívnych budov v Bratislave sú stanovené na približne 1700 eur za m² bez DPH.

MF SR v ekonomickom modeli upravilo prevádzkové náklady z dôvodu chybného výpočtu. MS SR stanovilo prevádzkové náklady podľa priemeru 3 rekonštruovaných budov súdov. V priemere energetická úspora po rekonštrukcii zefektívnila potrebu energií budov o približne 26 %. MS SR chybné aplikuje úsporu v ekonomickom modeli na všetky prevádzkové náklady pričom energie tvoria približne tretinu prevádzkových nákladov. MF SR po zohľadnení čiastkovej úspory aplikuje na celkové náklady úsporu približne 8 %.

V ekonomickom modeli MF SR zohľadnilo rozdiely v celkovej potrebe energie medzi jednotlivými budovami. Celková ročná potreba elektrickej energie je podľa energetického certifikátu v budove Pressburg Tower stanovená na 68 KWh na m² v porovnaní s budovou APOLLO II 64 KWh na m². Pre zjednodušenie ekonomického modelu boli v budove Pressburg Tower navýšené výsledné náklady na energiu o 6,25 % (rozdiel medzi Pressburg Tower a APOLLO II).

Investičné náklady

MS SR na základe prieskumu trhu zvažuje v užšom výbere 4 možné budovy na nákup a umiestnenie MsS BA III a IV. Celkovo bolo MS SR ponúknutých 31 budov, ale po aplikovaní kľúčových vyraďovacích kritérií sa výber zúžil na 4 budovy. Kľúčové kritéria:

- Kritérium č. 1: Podmienka fungovania od 01.01.2025 podľa mílniku POO
- Kritérium č. 2: Samostatná budova – budova na liste vlastníctva uvedená samostatne (možnosť stavebne a vlastnícky rozdeliť budovu)
- Kritérium č. 3: Dostupnosť (verejná doprava, parkovisko)
- Kritérium č. 4: Splnenie minimálnej požiadavky na m² podľa nápočtu realitno-poradenskej spoločnosti
- Kritérium č. 5: Splnenie kritéria energetickej triedy B
- Kritérium č. 6: Funkčná budova zapísaná v katastri, nie projekt vo výstavbe
- Kritérium č. 7: Administratívna budova (nie je nutné meniť účel využitia)

Tabuľka 6: Porovnanie parametrov užšieho výberu budov

Budova	Pressburg Tower	Greenpoint Offices Blok H	APOLLO II Blok A + B	Westend Gate
Výmera v m ²	22 713 (17 585)*	16 570	17 174	27 973
Počet parkovacích miest	333	275	329	60
Energetický certifikát (primárna energia)	B (A)*	B	A	B
Primárna energia spotreba (kWh/[m ² .a])	N/A (101)*	137	114	215
Odhad kúpnej ceny (eur/m ²)	1 500 (1937)*	2 200	2 504	2 531
Odhad kúpnej ceny (mil. eur)	34,1	36,5	43	70,8
Odhad ceny za fitout (eur/m ²)	500	500	500	400
Kapitálové náklady (mil. eur)	45,4 (42,9)*	44,7	51,6	82

*Opravené hodnoty MF SR podľa aktualizovaných vstupov MS SR (v pôvodnej výmere bolo aj parkovisko)

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR

Predpokladané náklady na kúpu budov môžu byť nadhodnotené o 8,6 až 8,8 mil. eur bez DPH. Vyplýva to z trhových konzultácií MF SR. Pri všetkých budovách sú predpokladané dodatočné náklady na potrebné prispôsobenie priestorov, o ktoré je možné znížiť predajnú cenu nehnuteľnosti. Konečná cena by tak mohla byť približne o 500 eur/m² bez DPH nižšia.

Dodatočnú úsporu 8,7 mil. eur bez DPH je možné dosiahnuť kúpou budovy Pressburg Tower. Podľa zrealizovaného prieskumu trhu je výhodnejšia ako budova APOLLO II. Kúpna cena budovy by predstavovala 34,1 mil. eur bez DPH vrátane prispôsobenia priestorov. Uvedené ceny budov sú vrátane pozemkov a parkovacích miest prislúchajúcich k budove. MS SR odhaduje cenu fitoutu na základe zrealizovaných obhliadok budov. Pressburg Tower má vyššiu výmeru o 438 m² a má k dispozícii 4 parkovacie navyše v porovnaní s APOLLO II. Náklady na energetickú prevádzku budov boli stanovené na základe energetických certifikátov budov.

Teoretickú úsporu 5,5 mil. eur predstavuje úprava rozsahu kupovanej budovy podľa minimálnych požiadaviek MS SR. Oproti odhadom z Plánu obnovy a odolnosti klesol potrebný rozsah novej budovy o 26 %. Dostupné budovy sú napriek tomu o 2 až 3 tis. m² väčšie ako v prípade minimálnych požiadaviek na výmeru.

Investorom preferovanou budovou na umiestnenie súdov je APOLLO II Blok A + B. MS SR stanovilo v užšom výbere posudzovacie kritéria formou bodovacieho systému pre výber budovy. Vyšší počet bodov znamená vyššiu

preferenciu na nákup. Niektoré posudzovacie kritériá sú subjektívneho charakteru a zároveň nie je jasný spôsob určenia škálovania počtu bodov čo znižuje kvalitu bodovacieho systému.

Tabuľka 7: Posudzovacie kritéria stanovené MS SR

Požiadavka	KPI	APOLLO II Blok A+B	Pressburg Tower	Greenpoint Offices Blok H	Westend Gate
Cena za kúpu budovy v eur/m ²	KPI 2	3	10 (7)*	7	3
Úprava budovy do požadovaného stavu (fitout budovy) – môže vykonať vlastník budovy fitout?	10	10	10	10	10
Miera pripravenosti budovy (zvislé stavebné konštrukcie) viac ako 50 %	10	0	0	0	0
Modelová budova súdu	KPI 2	14	12	13	13
Lokalita – atraktivita okolia a občianska vybavenosť, hlučnosť prostredia	7	7	7	7	0
Budova v triede A	5	5	0 (5)*	0	0
Parkovanie vo vlastníctve – postačujúci počet parkovacích miest na počet sudcov (interval 20 % za 2 body)	KPI 2	10	10	10	10 (4)*
Parkovanie verejné v blízkosti budovy súdu	2	2	2	2	2
Dostupnosť – blízkosť zastávky MHD, dostupnosť viacerými spojmi z rôznych častí mesta, cestná dostupnosť pre autá a pod.	2	2	2	2	2
Spolu		53	53 (55)*	51	40 (34)*

*Opravené hodnoty MF SR po odstránení chýb

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti MS SR, spracovanie ÚHP

Po oprave chýb v posudzovacích kritériách stanovených MS SR sa stanovené poradie zmenilo a najviac bodov získala budova Pressburg Tower. Vo zverejnenej štúdii mala budova Pressburg Tower energetickú triedu B, ale MS SR dodatočne zaslalo energetický certifikát s klasifikáciou energetickej triedy A. Na základe tohto zistenia MF SR pridalo budove Pressburg Tower 5 bodov. Zároveň bola budove chybné stanovená celková výmera (započítané boli aj parkovacie miesta). Po jej úprave sa odhad kúpnej ceny zmenil z 1500 eur/m² na 1937 eur/m². Budova sa tak dostala do inej bodovej kategórie a MF SR upravilo počet bodov z 10 na 7. Ďalšia úprava sa týkala bodov za parkovanie vo Westend Gate, čo však nemá vplyv na poradie budov.

Množstvo potrebných parkovacích miest stanovilo MF SR podľa konzervatívneho výpočtu na 182. MF SR pri tom vychádzalo z podmienky MS SR, že každý sudca musí mať pridelené vlastné parkovacie miesto. V prípade kúpy budovy APOLLO II alebo Pressburg Tower dôjde k prebytku približne 150 parkovacích miest. Prebytočné parkovacie miesta môžu byť použité na komerčný nájom, predaj, služba občanom prípadne ich kombinácia.

Box 1: Výpočet parkovacích miest

Množstvo potrebných parkovacích miest MF SR overilo podľa normy STN 73 6110 Z2 z 2/2015, ktorá platí pre projektovanie miestnych komunikácií v sídelných útvaroch i vo voľnej krajine a to pre novostavby a prestavby. Počet parkovacích miest je vypočítaný podľa vzorca:

$$N = 1,1 \times Po \times kmp \times kd$$

Popis vzorca:

N - celkový počet stojísk v riešenom území

Po - základný počet parkovacích stojísk

kmp = 0,8 – regulačný koeficient polohy

kd = 0,8 – súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce

Pričom koeficient 1,1 **zahŕňa potreby krátkodobých parkovacích nárokov návštev.**

$$N = 1,1 \times (503-113) \setminus 4 \times 0,8 \times 0,8 + 113 = 182 \text{ stojísk}$$

V prípade úpravy regulačného koeficientu polohy z 0,8 (širšie centrum mesta, stredný okruh) na 0,6 (lokálne centrá mestských častí) by sa vzorec zmenil následne:

$$N = 1,1 \times (503-113) \div 4 \times 0,6 \times 0,8 + 113 = 165 \text{ stojísk}$$

Norma nedefinuje, v ktorej časti mesta sa má použiť aký koeficient a jeho stanovenie je preto subjektívne. Finálne stanovisko dáva miestne príslušný dopravný inšpektorát. Do budúca by pomohla aktualizácia normy, ktorá by odstránila arbitrárnosť a nastavila počet parkovacích miest vzhľadom na nové trendy.

Predpokladané náklady na rekonštrukciu ostatných budov súdov sú primerané. MS SR v štúdiu uskutočniteľnosti predpokladá náklady na rekonštrukciu budov v rozpätí 800 až 1000 eur za m² bez DPH. Podľa hrubého odhadu ÚHP môžu byť jednotkové náklady primerané. Podrobnejšie posúdenie nákladov bude možné až v ďalšej fáze prípravy projektov po vypracovaní projektovej dokumentácie a spresnení rozsahu prác.

Projektom sa uvoľnia budovy Prokofievova, Saratovská a Lazaretská, ktorých potenciálna hodnota môže dosiahnuť 28 mil. eur bez DPH. Na presnejší odhad trhovej ceny je potrebné vypracovanie znaleckých posudkov. Porovnávané alternatívy neobsahujú v modeli zostatkovú cenu budov Justičný palác, Prokofievova, Saratovská a Lazaretská z dôvodu rovnakého využitia budov pri analyzovaných alternatívach. Po opustení týchto budov je možné ich ponúknuť iným štátnym inštitúciám a v prípade nezáujmu komerčne odpredať.

Riziká projektu

Významným rizikom projektu je neefektívne využitie priestorov v budove mestských súdov BA III a IV. Projekt predpokladá potrebu budovy v rozsahu 14 751 m². Najvýhodnejším a po úprave bodového systému aj preferovaným variantom sa stáva budova s 17 585 m². Pokiaľ MS SR nenájde vhodné využitie 2 834 m² rozdielu plochy medzi predpokladanými a trhovými dostupnými priestormi hrozí, že tieto priestory nebudú využité efektívne.

Možným rizikom je nesplnenie míľníka Plánu obnovy a odolnosti. Budovy súdov je potrebné skolaudovať do 31.12.2024. MS SR požiadalo v rámci revízií o posun míľníka do konca roku 2025. V prípade neposunutia míľníka môže nastať oneskorenie projektu a následné krátenie financovania zo strany Európskej komisie.