

## Aktualizácia pred podpisom zmluvy: Reforma súdnej mapy v Bratislave

Autor: Juraj Mikláš

Dátum hodnotenia: 15.10.2024

Predkladateľ	Ministerstvo spravodlivosti SR	
Výška nákladov	Investícia (aktuálna): 57,3 mil. eur	Prevádzka (1 rok): -

### Zhrnutie projektu

Opis projektu	Nákup spoločnej budovy pre mestské sudy Bratislava III a IV z dôvodu zmeny usporiadania súdov v rámci reformy súdnej mapy.
Cieľ projektu	Zabezpečiť vhodné priestory pre mestské sudy Bratislava III a IV.
Ďalšie informácie	Investícia bude financovaná z Plánu obnovy a odolnosti (POO) v rámci <a href="#">Komponentu 15: Reforma justície</a> . Investície1: Budovy pre reorganizovaný súdny systém. Aktuálne je na kúpu budovy v rozpočte POO alokovaná suma 46,2 mil. eur. Zo štátneho rozpočtu má byť hrazená DPH vo výške 9,5 mil. eur. Na pokrytie chýbajúcej sumy 1,6 mil. eur investor plánuje použiť prostriedky POO pôvodne určené na rekonštrukcie súdov, ktoré podľa MS SR nebudú vyčerpané.

### Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Projekt je v súlade s <a href="#">investičným plánom MS SR</a> . Kúpa budovy má najvyššiu prioritu spomedzi všetkých projektov uvedených v zozname investícií.																								
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	<b>Kúpa budovy bola v pôvodnej štúdii uskutočniteľnosti z decembra 2022 vyhodnotená ako najvhodnejšia alternatíva.</b> Výstavba novej budovy bola zamietnutá z dôvodu, že by nebola dokončená do termínu určeného POO. Rekonštrukcia existujúcich budov nevyhovovala z dôvodu nedostatočných kapacít pre umiestnenie súdov v spoločnej budove. Dopyt, ciele a alternatívy projektu sú detailne zanalyzované vo <a href="#">zverejnenom hodnotení</a> z januára 2023.																								
Analýza nákladov	<b>Preferovaná budova má spomedzi ponúk najvyššiu kúpnu cenu a bola vybraná na základe preferencie súdov. Potrebne je overiť nižšie náklady na jej prevádzku, kvôli ktorým môže byť dlhodobo ekonomicky výhodná.</b> Budova bola vybraná v <a href="#">obchodnej verejnej súťaži</a> na základe odporúčenia odbornej komisie, ktorá hodnotila hlavne vhodnosť budovy pre činnosť súdov, jej dispozičné riešenie a vybavenie. Vybraná budova má kúpnu cenu o 8,3 mil. eur vyššiu oproti najlacnejšej ponuke. Na základe podkladov od investora môže byť vybraná budova aj ekonomicky výhodná. Prevádzkové náklady majú byť o 40 % nižšie ako pri budove s najnižšou kúpnu cenou. Výšku prevádzkových nákladov je potrebné potvrdiť a následne zohľadniť aj v rozpočte kapitoly.																								
<b>Tabuľka 1: Porovnanie ponúk na dlhodobom horizonte cez čistú súčasnú hodnotu (NPV)</b>																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Budova</th> <th>10 r. NPV (mil. eur)</th> <th>40 r. NPV (mil. eur)</th> <th>Kúpna cena <sup>1</sup> (mil. eur)</th> <th>Prevádzkové náklady (eur/m<sup>2</sup> mesačne)</th> <th>Výmera (tis. m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BBC 1+</td> <td>-25,0</td> <td>-56,4</td> <td>56,4</td> <td>4,2</td> <td>15,8</td> </tr> <tr> <td>Apollo</td> <td>-26,9</td> <td>-61,6</td> <td>48,1</td> <td>6,95</td> <td>17,1</td> </tr> <tr> <td>Pressburg</td> <td>-27,0</td> <td>-61,6</td> <td>52,1</td> <td>5,5</td> <td>19,4</td> </tr> </tbody> </table>	Budova	10 r. NPV (mil. eur)	40 r. NPV (mil. eur)	Kúpna cena <sup>1</sup> (mil. eur)	Prevádzkové náklady (eur/m <sup>2</sup> mesačne)	Výmera (tis. m <sup>2</sup> )	BBC 1+	-25,0	-56,4	56,4	4,2	15,8	Apollo	-26,9	-61,6	48,1	6,95	17,1	Pressburg	-27,0	-61,6	52,1	5,5	19,4
Budova	10 r. NPV (mil. eur)	40 r. NPV (mil. eur)	Kúpna cena <sup>1</sup> (mil. eur)	Prevádzkové náklady (eur/m <sup>2</sup> mesačne)	Výmera (tis. m <sup>2</sup> )																				
BBC 1+	-25,0	-56,4	56,4	4,2	15,8																				
Apollo	-26,9	-61,6	48,1	6,95	17,1																				
Pressburg	-27,0	-61,6	52,1	5,5	19,4																				
Zdroj: Výpočet NPV a spracovanie ÚHP podľa podkladov MS SR																									

<sup>1</sup> Z dôvodu porovnateľnosti ponúk bola investorom k cene za Apollo a Pressburg pripočítaná suma za fit-out vo výške 600 eur/m<sup>2</sup>. Cenu za fit-out nie je potrebné pripočítat len v prípade ponuky BBC 1+, pri ktorej sa už nepredpokladajú dodatočné náklady na fit-out.

	<p><b>Budova bude prispôbena požiadavkám súdov a pripravená na nast'ahovanie. Dodatočné náklady na vybavenie nad rámec kúpnej ceny vo výške 0,9 mil. eur budú hradené z POO.</b> Budova bude za cenu 56,4 mil. eur odovzdaná súdom v stave, ktorý umožní ich plnohodnotnú prevádzku. Investor plánuje nové priestory vybaviť zariadením, ktoré využíva v súčasných priestoroch. Navyše plánuje dokúpiť len dodatočné technické vybavenie súdu a to hlavne regálový systém do archívu maximálne za 0,9 mil. eur, ktoré bude tiež hradené z POO. Primeranosť kúpnej ceny a vhodnosť vybranej budovy pre účely súdu boli potvrdené znaleckým posudkom a technickým due diligence.</p> <p><b>Pre voľné kancelárske priestory a parkovacie miesta treba hľadať vhodné využitie.</b> Minimálny rozsah priestorov bol v súťaži stanovený na 13 872 m<sup>2</sup>, kupovaná budova má plochu o takmer 15 % väčšiu. Parkovacích miest je nad rámec stanovenej potreby potenciálne až o 73 % viac. Dôvodom môže byť obmedzený výber voľných budov na trhu, ktoré spĺňajú podmienky MS SR a vedia byť odovzdané do 15.12.2025. Pre nadbytočné priestory a parkovacie miesta je potrebné hľadať iné využitie, resp. ich komerčne prenajať tak, aby to bolo v súlade s podmienkami POO a požiadavkami súdov na bezpečnosť.</p>
Ďalšie zistenia a riziká	<p><b>Po presťahovaní bude od roku 2026 možné zrušiť nájom budovy Mestského súdu Bratislava III na Medenej ulici za 0,6 mil. eur ročne.</b> Navyše sa uvoľnia ďalšie tri budovy vo vlastníctve štátu, jednu plánuje po jej rekonštrukcii využívať Správny súd Bratislava, ktorý si v súčasnosti prenajíma priestory za 1,3 mil. eur ročne. O účele využitia ďalších dvoch budov nie je zatiaľ definitívne rozhodnuté. Zníženie výdavkov o 0,6 mil. eur po presťahovaní a ukončení nájmu na Medenej ulici je potrebné zohľadniť v rozpočte MS SR.</p>

## Odporúčania

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V spolupráci s NIKA aktualizovať rozpočet POO tak, aby zohľadňoval plánovaný presun 1,6 mil. eur na nákup budovy z projektov rekonštrukcie súdov.</li> <li>• Vyčíslíť a v rozpočte kapitoly MS SR zohľadniť dopad v súvislosti s: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ukončením nájomných zmlúv na súčasné budovy minimálne vo výške 0,6 mil. eur ročne,</li> <li>○ nižšími očakávanými nákladmi na prevádzku súčasných budov súdov vo vlastníctve štátu, resp. s ich prípadným odpredajom.</li> </ul> </li> <li>• Predstaviť konkrétny plán a praktický spôsob využitia parkovacích miest a úžitkovej plochy v novej budove, ktoré prevyšujú požiadavky súdov.</li> </ul>
--	--

Prílohy	
Upozornenie	Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur s DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

**Tabuľka 2: Vplyvy na rozpočet verejnej správy (mil. eur)**

	2024	2025	2026	2027
Financovanie zabezpečené v POO	0	47,8*	0	0
Financovanie zabezpečené v rozpočte (DPH)	0	9,5	0	0
Rozpočtovo nekrytý vplyv	0	0	0	0

Pozn.: Aktuálne je na kúpu budovy v rozpočte POO alokovaná suma 46,2 mil. eur. Na pokrytie chýbajúcej sumy 1,6 mil. eur investor plánuje použiť prostriedky POO pôvodne určené na rekonštrukcie súdov, ktoré podľa MS SR nebudú vyčerpané.