

Útvar hodnoty za peniaze

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



Hodnota za peniaze
projektu

Administratívna budova Úradu
vlády Slovenskej republiky „Čajka“

Júl 2022

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 Štefana Kišša a Martina Haluša 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

- Úrad vlády Slovenskej republiky (ÚV SR) plánuje výstavbu administratívnej budovy pre svojich 497 zamestnancov v Bratislave so 170 parkovacími miestami v celkovej hodnote 45,88 mil. eur s DPH.
- Investor zdôvodňuje potrebu novej budovy pribúdajúcim počtom zamestnancov, zlepšením komunikácie a procesov medzi organizačnými útvarmi, ako aj dosiahnutím finančných úspor v porovnaní so súčasným prenájmom priestorov.
- Projekt je na začiatku investičného procesu pred vypracovaním projektovej dokumentácie. V ďalšom kroku bude vyhlásená architektonická súťaž návrhov, ktorá umožní optimalizáciu.
- V štúdiu boli analyzované 4 alternatívne riešenia, z toho 3 plnia ciele projektu. Alternatíva status quo bola predkladateľom označená ako nevyhovujúca a nebola ďalej analyzovaná. Podľa finančnej analýzy je najvýhodnejšia a zároveň preferovaná alternatíva výstavba budovy „Čajka“ na pozemku ÚV SR.

Hodnotenie

- Výstavba novej budovy je na 30 ročnom horizonte finančne najvýhodnejšia alternatíva. Zverejnená štúdia uskutočniteľnosti obsahuje pri porovnaní alternatív viaceré logické chyby (neporovnateľné podlahové plochy). Po ich oprave však zostáva alternatíva výstavby stále najvýhodnejšia.
- Výsledky modelu sú relatívne citlivé na vstupné predpoklady. Závety platia pri súčasných cenách výstavby a nájmov. Nájom by sa ale napríklad oplatil, ak by investičné náklady vzrástli o 12 % a výška nájmu by sa nezmenila.
- Investičné náklady na výstavbu novej budovy môžu byť nižšie približne o
 - 7,7 mil. eur s DPH po zmenšení celkového rozsahu nadzemnej stavby. Úspora vyplýva zo zmenšenia administratívnej plochy na zamestnanca z 19,8 m² na 15 m², čo zodpovedá konzervatívnemu benchmarku a aktuálnym trendom v súkromnom sektore.
 - o dodatočných 4,2 mil. eur znížením počtu parkovacích miest pre celý areál Úradu vlády. Ak by sa počet parkovacích miest na zamestnanca priblížil k štandardu iných ministerstiev v centre Bratislavy ich počet by klesol na 101.
- ÚV SR predpokladá zabezpečenie stravovania vlastnými kapacitami, čím by v rámci areálu ÚV SR vznikli dve samostatne funkčné kuchyne aj napriek dostupnosti stravovacích služieb v okolí. Alternatívne je možné stravovanie zabezpečiť externým dodávateľom, čo môže byť efektívnejšie a priniesť dodatočné príjmy.

Odporúčania MF SR

- Pokračovať v príprave projektu a predložiť aktualizovanú štúdiu uskutočniteľnosti na hodnotenie MF SR pred vyhlásením verejného obstarávania podľa §19a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z..
- V ďalšej etape projektu upraviť nezrovnalosti v podkladoch (nekonzistentná plocha archívov, porovnávanie kancelárskej plochy s celkovou podlažnou plochou a pod.).
- Znížiť náklady aspoň o 11,9 mil. eur s DPH, napríklad prostredníctvom
 - optimalizácie podlažnej plochy nadzemných podlaží o 3 285 m² (hrubá úspora 7,69 mil. eur),
 - zníženia množstva parkovacích miest o 69 stojísk (hrubá úspora 4,2 mil. eur),
 - optimalizácie podzemnej plochy na jedno parkovacie miesto,
 - zníženia nákladov na projektovú dokumentáciu po optimalizácii projektu.
- Hľadať možnosť umiestnenia časti zamestnancov ÚV SR do existujúcich štátnych objektov nad rámec registra ponúkaného majetku štátu s cieľom redukovať potrebný rozsah novej budovy.
- Zosúladiť plánovaný počet parkovacích miest s prebiehajúcou investičnou akciou „Rekonštrukcia areálu Úradu vlády Slovenskej republiky“.
- Zvážiť potrebu ďalšej kuchyne v rámci areálu ÚV SR, alternatívne posúdiť možnosť zabezpečenia stravovacích služieb prostredníctvom externého dodávateľa.
- Prijatť rozhodnutie o umiestnení archívu na základe nákladovo efektívnejšieho riešenia, či už v podzemných alebo nadzemných podlažiach, prípadne do iného štátneho objektu.

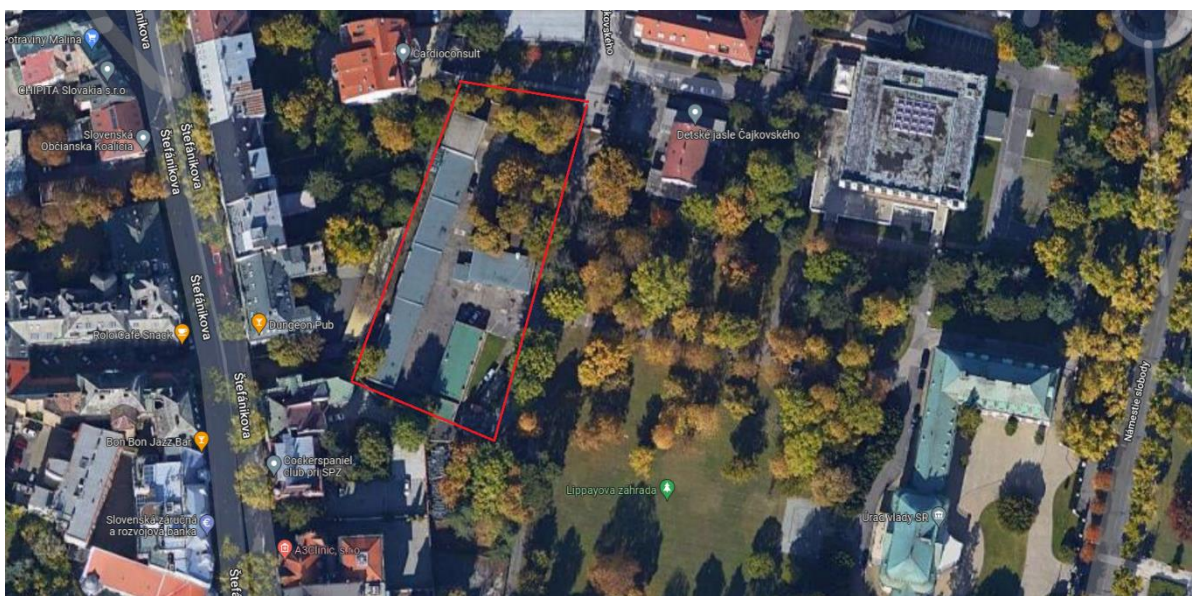
Opis a ciele projektu

Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá investičné náklady na výstavbu budovy vo výške 45,9 mil. eur s DPH. V budove má byť umiestnených 497 zamestnancov. V prvej fáze sa počíta s umiestnením 323 súčasných zamestnancov a následne s rozšírením o 174 nových zamestnancov.

ÚV SR stanovilo rozsah budovy podľa maximálnej prípustnej zastavanej plochy a výšky objektu. V zmysle územnoplánovacej informácie je na území možné umiestniť objekty s maximálnou zastavanou plochou 2 533 m² a výškou zástavby 21 metrov. Prísnejšiu maximálnu výšku stanovil Krajský pamiatkový úrad Bratislava na 19 metrov, čo zodpovedá maximálne 5 nadzemným podlažiam a celkovej podlažnej ploche objektu 12 665 m². Budova môže mať maximálne tri podzemné podlažia, čo zodpovedá maximálnej ploche 7 599 m², pričom ÚV SR stanovil potrebu v podzemnej časti na 6 299 m².

Nová budova má byť umiestnená v areáli ÚV SR na vlastných pozemkoch. Táto skutočnosť znižuje investičnú náročnosť projektu, nakoľko do výpočtu nákladov nevstupuje cena pozemku. Podľa predkladateľa zároveň predstavuje potenciál na zníženie času presunov zamestnancov medzi jednotlivými budovami ÚV SR a zvýšenú efektivitu práce.

Obrázok 1: Umiestnenie novej budovy v areáli ÚV SR



Zdroj: Mapy Google

Podľa štúdie uskutočniteľnosti je cieľom investície:

- Vybudovanie kapacít na umiestnenie nových zamestnancov ÚV SR.
- Zjednotenie všetkých organizačných útvarov do jedného priestoru so zámerom zlepšenia možnosti komunikácie a spolupráce.
- Zabezpečenie plynulejšieho chodu procesov na Úrade vlády SR a vyššej efektivity práce organizačných útvarov.
- Vytvorenie dostatočného priestoru a technického zázemia na zabezpečenie služieb autodopravy.
- Zníženie celkových nákladov súvisiacich s prenájmom budov, vrátane prevádzkových nákladov, nákladov na parkovanie a nákladov na prepravu zamestnancov medzi pracoviskami.

Analýza dopytu

ÚV SR zdôvodňuje výstavbu novej budovy nárastom počtu zamestnancov a nedostatočnými kapacitami v súčasných priestoroch. ÚV SR predpokladá nárast zamestnancov v Bratislave zo súčasných 535 na 709 po roku 2027, dôsledkom čoho nebude vedieť umiestniť 174 zamestnancov (z toho 154 administratívnych). Investor

deklaruje, že pri súčasných nájomných zmluvách nie je možné zabezpečiť navýšenie priestorových kapacít v budove Park One pre budúce potreby ÚV SR.

Súčasný priestor sú z hľadiska moderných trendov využívané neefektívne, po optimalizácii rozlohy je v Park One možné umiestniť všetkých požadovaných zamestnancov. Aktuálne prenajímané priestory v Park One s rozlohou 8 602 m² sú využívané 309 zamestnancami ÚV SR (približne 28 m²/zamestnanca). Pri priemernej kancelárskej ploche 15 m² na jedného zamestnanca (štandard v súkromnom sektore) je možné v súčasnom nájme umiestniť až 583 zamestnancov, čím by sa pokryl celý predpokladaný nárast ÚV SR. Úprava priestorov by vyžadovala dodatočné náklady a nutnosť dočasného vystaňovania zamestnancov.

Nové priestory majú slúžiť pre zamestnancov aktuálne umiestnených v Park One, nových plánovaných zamestnancov a zamestnancov autodopravy. Hľadanie nových priestorov sa netýka zamestnancov umiestnených v existujúcich budovách v rámci areálu ÚV SR na Námestí Slobody 1. Potreba nových zamestnancov a ich štruktúra je zobrazená v nasledujúcej tabuľke. Celkovo plánuje ÚV SR umiestniť do priestorov novej administratívnej budovy „Čajka“ 497 zamestnancov.

Tabuľka 1: Počet zamestnancov v lokalite Bratislava súčasnosť / plán

Lokalita	Obdobie 01- 03. 2022	Po roku 2027
Námestie Slobody 1 (budova A - stará budova)	143	143
Námestie Slobody 1 (budova B - nová budova)	69	69
Zamestnanci z Park One + noví zamestnanci a zamestnanci autodopravy	323	497
Celkom	535	709

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky, spracovanie ÚHP

Predpokladaný nárast v počte zamestnancov je vzhľadom na schválený počet zamestnancov a priemernú obsadenosť realistický. Schválený počet pozícií ÚV SR narástol o 74 % a reálny počet zamestnancov o 36 % oproti roku 2017. V roku 2022 bolo kapitole ÚV SR schválených 234 dodatočných pracovných pozícií, ktoré boli zatiaľ čiastočne naplnené.

Analýza alternatív

Najvýhodnejšia alternatíva je podľa štúdie uskutočniteľnosti výstavba novej administratívnej budovy „Čajka“. Predložená štúdia uskutočniteľnosti analyzuje 4 alternatívy a porovnáva ich finančnou analýzou. Oproti druhej najvýhodnejšej a zároveň realizovateľnej alternatíve 4 (nájom nových priestorov) má návratnosť vyššiu o 22 mil. eur. Ceny porovnávaných alternatív vychádzajú z minimálnych cien podnájmov z prieskumu trhu.

Tabuľka 2: Základné ukazovatele alternatív podľa ÚV SR v roku 2027

Alternatíva	Park One	Výstavba novej budovy	Park One + nájom	Nájom nových priestorov
Ročné prevádzkové výdavky (mil. eur)	3,14	0,83	4,39	4,15
Náklady na energie (mil. eur)	0,32	0,18	0,55	0,53
Ročné náklady na autodopravu (mil. eur)	0,19	0,24	0,19	0,19
Administratívne priestory (m ²)	8 602	12 665*	12 665	12 665
Rozloha archívu (m ²)	102	1 320	1 320	2 520
Počet parkovacích miest	110	170	155	155
Čistá súčasná hodnota FNPV (mil. eur)	-56,54	-53,08	-78,82	-74,82

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky, spracovanie ÚHP

*ÚV SR chybné porovnáva kancelársku plochu s celkovou podlažnou plochou, čím zvyhodňuje alternatívu výstavby. V rozsahu celkovej podlažnej plochy sa nachádza 650 m² na kuchyňu s jedálňou, ktorá nie je pripočítaná v ostatných alternatívach. Ak by sme plochu pripočítali k ostatným alternatívam náklady na nájom by vzrástli.

Výstavba novej budovy bola porovnaná s tromi ďalšími alternatívami nájmu. V týchto alternatívach je predpokladaný nižší počet zamestnancov (477) pretože nie je potrebné umiestniť 8 zamestnancov Úradu pre ochranu ústavných činiteľov a 12 zamestnancov kuchyne.

Alternatíva 1 – Park One (pokračovanie v súčasnom stave) je investorom považovaná za neudržateľnú alternatívu z dôvodu nárastu počtu zamestnancov a nemožnosti rozšírenia nájomnej zmluvy z dôvodu úplného vyťaženia nájomných priestorov. Táto alternatíva sa považuje za nerealizovateľnú a preto nie je ďalej analyzovaná. V súčasnosti si ÚV SR prenája priestory v Park One, kde sídli 309 zamestnancov ÚV SR.

Alternatíva 2 – Výstavba počíta s presťahovaním všetkých zamestnancov ÚV SR pracujúcich v Park One vrátane nových plánovaných zamestnancov do novej administratívnej budovy „Čajka“. Alternatíva počíta okrem 477 zamestnancov aj s novými neadministratívnymi zamestnancami kuchyne a ochrany objektu. Zamestnanci autodopravy, ktorí momentálne sídli na pozemku ÚV SR a v rámci výstavby budú presunúť do podzemných priestorov novej budovy. Alternatíva počíta s presunom súčasných 68 vonkajších parkovacích miest do podzemných podlaží.

Alternatíva 3 – Park One + prenájom ÚV SR počíta s predĺžením zmluvy v objekte Park One a súčasným rozšírením nájmu o plochu približne 4 000 m² pre približne 154 zamestnancov. Požiadavka na lokalitu je širšie centrum mesta, optimálne v blízkej vzdialenosti od areálu ÚV SR. Porovnávaných bolo 5 administratívnych budov (v rozpätí cien 15 – 21 eur s DPH/ m²) v rôznych vzdialenostiach od centrály ÚV SR s ročnými nákladmi v rozpätí 1,5 – 1,8 mil. eur.

Alternatíva 4 – Prenájom nových priestorov nepočíta s predĺžením zmluvy v priestoroch Park One. Predpokladá presun všetkých zamestnancov zo súčasného nájmu spolu s novými zamestnancami v nových priestoroch nájmu. Požiadavka na lokalitu je širšie centrum mesta, optimálne v blízkej vzdialenosti od areálu ÚV SR. Na základe prieskumu trhu z 2 cenových ponúk (v rozpätí cien 16,2 - 21 eur s DPH/ m²) boli odhadnuté ročné náklady na prenájom kancelárskych priestorov na úrovni 4,7 – 5,6 mil. eur.

Alternatíva odkúpenia budovy s následnou rekonštrukciou, resp. prispôbením, nebola analyzovaná lebo podľa investora sa v registri ponúkaného majetku štátu nepodarilo nájsť vhodnú budovu, ktorá by spĺňala potreby ÚV SR. Nad rámec registra ÚV SR proaktívne neoslovil ostatné orgány štátnej správy s možnosťou využitia existujúcich nevyužitých priestorov.

Ekonomické hodnotenie

MF SR v modeli upravilo celkové podlažné plochy alternatív prenájmu, ktoré nepriamo zvýhodňovali alternatívu výstavby. ÚV SR chybné porovnáva celkovú podlažnú plochu (plocha v vrátane stien, technických miestností, výťahov, schodísk a pod.) s kancelárskou plochou pri nájme. MF SR znížilo výmeru o 20 % podľa pomeru celkovej podlažnej plochy ku kancelárskej podľa referenčného projektu Park One. V alternatíve nový prenájom pre 463 zamestnancov MF SR tiež odstránilo dvojmo započítané priestory archívov.

Alternatíva výstavby vychádza z finančného a ekonomického modelu aj po úpravách MF SR ako najvýhodnejšia a preto je v hodnotení podrobnejšie rozpracovaná. Výstavba novej budovy je finančne výhodnejšia ako udržiavanie súčasného stavu (status quo). Dôležitým faktorom je výstavba na vlastných pozemkoch, čo znižuje investičnú náročnosť tejto alternatívy. Druhá najvýhodnejšia realizovateľná alternatíva 4 (úplne nový prenájom) má návratnosť nižšiu o 19 mil. eur. Predkladateľ v alternatíve výstavby nepočíta v ekonomickom modeli výnosy z prevádzky kuchyne ani náklady na jej zamestnancov, čo môže byť opodstatnené v prípade ich vykrytia z výnosov jedálne.

Tabuľka 3: Upravené alternatívy na porovnateľnú kancelársku plochu

Alternatíva	Park One	Výstavba novej budovy	Park One + nájom	Park One + nájom podľa MF SR	Nájom nových priestorov	Nájom nových priestorov podľa MF SR
Ročné prevádzkové výdavky (mil. eur)	3,14	0,83	4,39	3,83	4,15	3,24
Náklady na energie (mil. eur)	0,32	0,18	0,55	0,42	0,53	0,40

Alternatíva	Park One	Výstavba novej budovy	Park One + nájom	Park One + nájom podľa MF SR	Nájom nových priestorov	Nájom nových priestorov podľa MF SR
Administratívna plocha (m ²)	8 602	10 132*	12 665	9 612	12 665	9 612
Rozloha archívu (m ²)	102	1 320	1 320	1 320	2 520	1 320
Počet parkovacích miest	110	170	155	155	155	155
Finančná čistá súčasná hodnota FNPV (mil. eur)	-56,54	-53,08	-78,82	-66,48	-74,82	-57,10
Ekonomická čistá súčasná hodnota ENPV (mil. eur)	-48,43	-46,87	-67,78	-57,81	-64,71	-50,47

Zdroj: spracovanie ÚHP

* V alternatíve výstavby sa v kancelárskej ploche nachádza 520 m² na kuchyňu s jedálňou, ktorá nie je pripočítaná v ostatných alternatívach. Ak by sme plochu pripočítali k ostatným alternatívam náklady na nájom by vzrástli.

Investičné náklady

MF SR v hodnotení podrobne skúma plánovaný rozsah projektu. Investičné náklady je momentálne možné posúdiť len nahrubo, nakoľko projekt v súčasnom štádiu nemá vypracovaný detailný rozpočet na úrovni výkazu výmer alebo konkrétnych stavebných objektov. Rozpočet projektu bude spresnený v ďalšej fáze prípravy po architektonickej súťaži návrhov. MF SR bude projekt opätovne hodnotiť na základe aktualizovanej štúdie uskutočniteľnosti pred vyhlásením verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby.

Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá investičné náklady na výstavbu budovy vo výške 45,88 mil. eur s DPH. Stavebné náklady boli stanovené na základe jednotkových cien za m² z referenčných stavebných projektov v súkromnej sfére realizovaných v 2022. Tento spôsob určenia investičných nákladov považujeme za orientačný, nakoľko vzorka referenčných projektov je relatívne malá a nejde o projekty administratívnych budov.

Tabuľka 4: Výpočet investičných nákladov na alternatívu výstavby

Položka	Požiadavka/Náklady
Celková podlažná plocha nadzemných podlaží budovy	12 665 m ²
Celková podlažná plocha podzemných podlaží budovy	6 299 m ²
<i>z toho:</i>	
<i>priestory pre parkovanie (170 miest)</i>	4 799 m ²
<i>priestory pre archív a skladovacie priestory</i>	1 320 m ²
<i>Autodoprava</i>	180 m ²
Cena za m ² podlažnej plochy nadzemných podlaží	2 340 eur
Cena za m ² podlažnej plochy podzemných podlaží	2 160 eur
Náklady na projektovú dokumentáciu	2,64 mil. eur
Celkové náklady	45,88 mil. eur

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti ÚV SR

Predpokladaná plocha na zamestnanca je v porovnaní s trhovým benchmarkom štedrá. Návrh ÚV SR pri administratívnej ploche 9 612 m² predpokladá 19,8 m² na zamestnanca. Táto hodnota je vyššia ako sú súčasné trendy pri kancelárskych priestoroch. Podľa verejne dostupných materiálov konzultačných spoločností¹ v oblasti komerčných nehnuteľností na Slovensku a v Európe sa priemerné hodnoty v súkromnom sektore pohybujú v rozmedzí 10 – 15 m² administratívnej plochy na zamestnanca v závislosti od rozloženia priestoru. V týchto

¹ CBRE – EMEA Fit-out cost guide 2019/2020 Edition; SKEPP – The minimum amount of square meters required according to the NEN standards; Commercial Real Estate – What are the typical office sizes

priestoroch nie sú zahrnuté schody, výťahy ani iné technické miestnosti. [Britská vládna príručka](#) k návrhu pracovných priestorov štátnych inštitúcií predpokladá s hodnotou čistej vnútornej plochy² (ktorá je porovnateľná s administratívnou plochou) na úrovni 9 m² na zamestnanca pri nových budovách a 12 m² na zamestnanca pri obnovených budovách.

Odhadovaný predpoklad jednotkovej ceny 2 340 eur za m² nadzemných podlaží považujeme za primeraný. Na základe prepočtu nákladov na hrubú stavbu a vnútorné vybavenie kancelárskych priestorov sa jednotkové ceny môžu pohybovať v rozmedzí 2 000 až 2 500 eur / m² (podľa úrovne vybavenia). Odhad nákladov na hrubú stavbu bol stanovený prostredníctvom nacenenia z projektovej [kalkulačky](#) a následne bola pripočítaná cena prispôsobenia priestorov (fit-out) podľa [štúdie CBRE](#) indexovaná na aktuálnu cenovú úroveň.

Investičné náklady môžu byť nižšie približne o 7,69 mil. eur s DPH z dôvodu zmenšenia rozsahu priestorov podľa benchmarku plochy na zamestnanca. Úspora vyplýva zo zmenšenia administratívnej plochy na zamestnanca z 19,8 m² na 15 m² (úspora 24 %), čo zodpovedá konzervatívnemu benchmarku a aktuálnym trendom v súkromnom sektore.

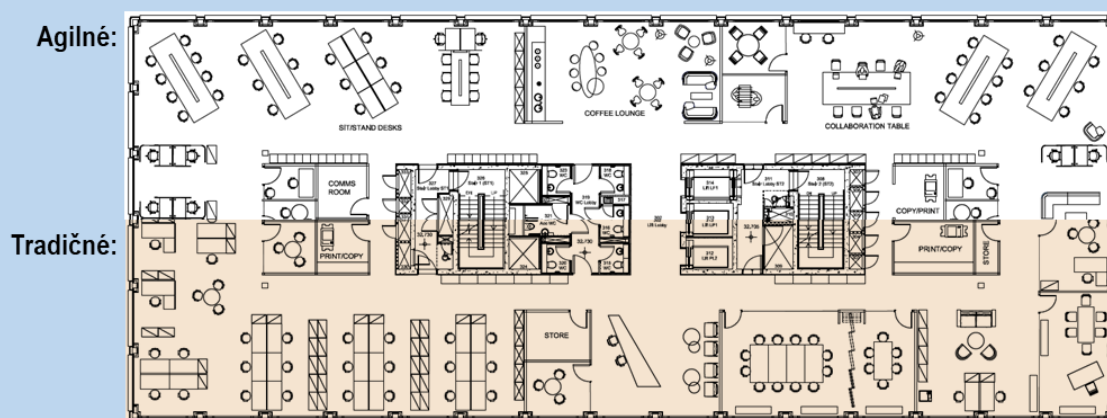
Box 1: Benchmark administratívnej plochy na zamestnanca

V administratívnych budovách existujú rôzne spôsoby usporiadania pracovísk, ktoré sa dajú zovšeobecniť do dvoch základných modelov: tradičného a agilného.

Tradičný model je charakterizovaný pevnými pracovnými miestami, kde má každý zamestnanec vyhradené vlastné pracovné miesto, buď v uzatvorenej kancelárii alebo pri zdieľanom stole v open office (na jedného zamestnanca v uzatvorenej kancelárii pripadá 9 zamestnancov v open office). Bežnou črtou sú rozľahlé stoly s priečkami medzi zamestnancami, ktoré majú zabudované odkladacie priestory. Mimo rozľahlých zasadacích miestností tento typ kancelárii neuvažuje s alternatívnymi priestormi na prácu. Tradičný model má prirodzene väčšie priestorové nároky na jedného zamestnanca (15 m²), čo sa premieta aj do investičných nákladov.

Agilný model pracuje s myšlienkou flexibilných pracovných miest, ktoré sú zdieľané viacerými zamestnancami. Samostatnú kanceláriu má iba riadiaci zamestnanec, ostatní sú umiestnení v open office. Priestor je otvorenejší, orientovaný na interakciu zamestnancov a obsahuje menej formálne pracovné priestory, ktoré môžu zamestnanci využiť časť pracovného dňa (napr. coffee lounge, rekreačná miestnosť, tiché miestnosti). Odkladacie priestory zamestnancov sú riešené formou uzamykateľných skriniek na chodbách. Priestorové nároky na zamestnanca sú nižšie (10 m²), dôsledkom čoho je možné budovať menšie objekty.

Obrázok 2: Usporiadanie pracoviska v agilnom a tradičnom modeli



Zdroj: CBRE [EMEA Fit-Out Guide 2019/20](#)

Súčasným trendom na realitnom trhu je posun smerom k agilnému modelu, kde má čoraz väčšia časť zamestnancov flexibilné pracovné miesta. Aj pri tradičnom usporiadaní dosahuje obsadenosť pracovísk maximálne 90 % z dôvodu prirodzenej fluktuácie (praceneschopnosť, návšteva lekára, dovolenky atď.).

² Z angl. „net internal area“ podľa [oficiálnej definície](#) zahŕňa vnútorné využiteľné priestory vrátane kancelárskych chodieb, kuchyne a vnútorných priečok, ale nezahŕňa toalety, technické miestnosti, schodiská, spoločné chodby.

Projekt predpokladá minimálne 170 parkovacích miest v podzemných garážach za približne 11 mil. eur s DPH. Pri výstavbe administratívnej budovy sa počíta so zrušením 68 vonkajších parkovacích stojísk, ktoré budú presunuté do podzemnej garáže vrátane zázemia zamestnancov autodopravy. Počet dlhodobých státí vrátane krátkodobých návštev je podľa výpočtu 88 stojísk, dodatočných 14 parkovacích miest ÚV SR identifikoval ako potrebu pre návštevy. Pri potrebe zrušiť súčasné vonkajšie parkovacie miesta sa ÚV SR odvoláva na rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava. Pri stanovení finálneho počtu parkovacích miest je potrebné projekt zosúladiť s prebiehajúcou investičnou akciou „Rekonštrukcia areálu Úradu vlády Slovenskej republiky“.

Ak by sa počet parkovacích miest na zamestnanca priblížil štandardu iných ministerstiev, je možné zmenšiť parkovisko o 69 miest, čo vo finančnom vyjadrení predstavuje úsporu 4,2 mil. eur. Plánovaný počet parkovacích miest na jedného zamestnanca je v porovnaní s inými ministerstvami v centre Bratislavy výrazne vyšší. Podľa návrhu bude v areáli ÚV SR pripadať jedno parkovacie miesto približne na každých 4 zamestnancov (24 % stojísk), pričom na iných ministerstvách je to takmer dvojnásobok zamestnancov (13 % stojísk).

Tabuľka 5: Porovnanie množstva parkovacích miest

	Počet parkovacích miest	Počet zamestnancov	Percentuálny pomer parkovacích miest na zamestnanca
MV SR Pribinova	100	500	20 %
MF SR	66	670	10 %
MDV SR	82	644	13 %
MK SR	22	217	10 %
Priemer			13 %
Areál ÚV SR (súčasný stav)	≥ 68	212	≥ 32 %
Areál ÚV SR (návrh ÚV SR)	≥ 170	709	≥ 24 %
Areál ÚV SR (návrh MF SR)	≥ 101	709	≥ 14 %

MF SR nepozná celkové množstvo vonkajších parkovacích miest v areáli ÚV SR. V tabuľke 5 sa počíta s minimálnym množstvom 68 parkovacích miest ako je uvedené v projekte.

Zdroj: výpočet ÚHP

Zmenšenie parkoviska o 55 miest je možné dosiahnuť úpravou vzorca na výpočet parkovacích miest podľa normy STN zmenou regulačného koeficientu mestskej polohy. Regulačný koeficient mestskej polohy sa stanovuje v závislosti od vzdialenosti objektu od centra mesta, avšak jeho stanovenie je do veľkej miery arbitrárne. ÚV SR pri stanovení koeficientu uvažoval s polohou „širšie centrum mesta“. Úpravou regulačného koeficientu mestskej polohy na „centrálnu mestskú zónu“ je možné významne znížiť požadovaný počet stojísk.

Počet parkovacích miest je možné znížiť o dodatočných 14 stojísk, ktoré predkladateľ plánuje pre návštevy ÚV SR s potenciálom úspory 0,85 mil. eur. Potreba návštevnych parkovacích miest je už zohľadnená v celkovom výpočte prostredníctvom koeficientu 1,1, ktorý podľa ÚV SR zahŕňa aj potreby krátkodobých nárokov návštev.

Box 2: Výpočet parkovacích miest

ÚV SR vypočítalo množstvo potrebných parkovacích miest 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 podľa štúdie zahŕňa potreby krátkodobých parkovacích nárokov návštev.

$$N = 1,1 \times 125 \times 0,8 \times 0,8 = 88 \text{ stojísk}$$

V prípade úpravy regulačného koeficientu polohy z 0,8 (širšie centrum mesta, stredný okruh) na 0,3 (centrálna mestská zóna, vnútorný okruh) by sa vzorec zmenil následne:

$$N = 1,1 \times 125 \times 0,3 \times 0,8 = 33 \text{ stojísk}$$

ÚV SR pri výpočte pracuje s počtom zamestnancov 500, na základe čoho bol určený základný počet parkovacích stojísk (Po) na úrovni 125. Pre porovnatelnosť výsledkov tento počet použilo aj MF SR.

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.

Ďalšia úspora môže vyplývať z optimalizácie parkovacích miest podľa referenčného projektu. ÚV SR predpokladá priemernú plochu na parkovacie miesto 28,2 m², čo je nad úrovňou 26 m², ktorá bola stanovená na základe referenčného projektu zahŕňajúceho štandardné parkovacie miesta s rozmermi 2,5 m x 5 m, príjazdové cesty a technické priestory (výťah, schodisko, a iné technické miestnosti).

Tabuľka 6: Odhad rozsahu podzemných podlaží

	Odhad potreby podlažnej plochy
Štúdia ÚV SR odhaduje plochu na jedno parkovacie miesto	28,2 m ²
Odhad MF SR na plochu jedného parkovacieho miesta	26 m ²
Úspora plochy na jedno parkovacie miesto	2,2 m ²
Celkový počet štúdia uskutočniteľnosti	4 799 m ²
Celkový počet odhad MF SR	4 420 m ²
Potenciálna úspora pri zrušení 55 stojísk	3,35 mil. eur
Potenciálna úspora pri zrušení 14 stojísk určených pre návštevy	0,85 mil. eur
Úspora celkom	4,20 mil. eur

Zdroj: výpočet ÚHP

Zväziť výstavbu a prevádzku kuchyne vlastnými kapacitami vzhľadom na dostupnosť stravovacích služieb, alternatívne prenajať priestory externému dodávateľovi. Projekt predpokladá výstavbu a prevádzku kuchyne vlastnými kapacitami ÚV SR. V rámci realizácie projektu sa plánuje s kuchyňou a jedálňou pre zamestnancov budovy Čajka. Rozsah nie je v štúdií uvedený pri výpočtoch MF SR pracuje s odhadovanou súhrnnou výmerou 650 m² podlažnej plochy. ÚV SR plánuje kuchyňu zabezpečiť prostredníctvom interných zamestnancov, čo v porovnaní s inými ministerstvami nie je štandard. Bežnejším postupom je stravovacie služby zabezpečovať externým dodávateľom a priestory prenajímať, čo generuje dodatočný príjem. V areáli ÚV SR sa v súčasnosti nachádza fungujúca kuchyňa s jedálňou. Zdvojené poskytovanie stravovacích služieb je neefektívne.

Rozhodnutie o umiestnení archívu by malo vyplývať z nákladovo efektívnejšieho riešenia (podzemné alebo nadzemné podlažia, resp. iný objekt). ÚV SR predpokladá potrebu 1 320 m² archívnych priestorov v novej budove Čajka, ktoré majú byť umiestnené v podzemných podlažiach z dôvodu nižších predpokladaných jednotkových nákladov na m². Toto rozhodnutie by malo vyplývať zo spresnenia nákladov v ďalšej fáze projektu podľa architektonickej štúdie. Dopyt po rozsahu priestorov nie je možné overiť. Súčasný archívne priestory sa podľa ÚV SR nachádzajú v nevhodných pivničných priestoroch arcibiskupského paláca a čiastočne v Park One. Investor neposúdil možnosť umiestniť archív mimo areálu ÚV SR (napr. v inom štátnom objekte).

Riziká projektu a analýza citlivosti

Významným rizikom projektu budovy Čajka je neefektívne využitie priestorov. Projekt predpokladá využitie budovy novými zamestnancami, ktorými zatiaľ ÚV SR nedisponuje. V prípade výraznej zmeny reálneho počtu zamestnancov je pri alternatíve výstavby nízka flexibilita priestorov, čo znamená neschopnosť zmeny rozsahu počas existencie budovy. V prípade úbytku zamestnancov nie je možný ani komerčný prenájom z bezpečnostných dôvodov kvôli umiestneniu v areáli ÚV SR.

Ďalším rizikom je neefektívnosť stravovania v prípade zabezpečenia kuchyne internými zamestnancami. Konkurenčné prostredie má spravidla pozitívny vplyv na kvalitu prevádzky a efektívnosť prevádzkových nákladov.

V prípade pokrytia internými zamestnancami a nízkemu dopytu po službách stravovania úrad nevie efektívne reagovať na vzniknutú situáciu. ÚV SR vo finančnom modeli pri alternatíve výstavby nepočíta výnosy z prevádzky kuchyne ani náklady na jej zamestnancov. Prípadná stratová prevádzka kuchyne bude mať negatívny vplyv na finančnú návratnosť projektu.

Alternatíva nájmu môže byť finančne výhodnejšia ak by sa pri nezmenených nákladoch na nájom cena výstavby zdražila o 11,8 %. MF SR modelovalo vplyv nárastu investičných nákladov na výstavbu novej budovy na finančnú návratnosť alternatív. Model je relatívne citlivý na zmenu stavebných nákladov, ale v tejto fáze projektu ide o orientačnú informáciu.

Prílohy

Príloha č. 1

Tabuľka 7: Štruktúra nových zamestnancov ÚV SR

Odbor	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inštitút pre stratégie a analýzy (ISA)	11					
Odbor prevencie korupcie(OPK)	1					
Sekcia ekonomiky (SE)	2					
Sekcia informačných technológií (SIT)	7					
Odbor verejného obstarávania OVO	3					
Osobný úrad (OÚ)	2					
Situačné centrum Slovenskej (SCSR)	8					
Sekcia štátnej služby a verejnej služby (SŠSVS)	1					
Sekcia plánu obnovy (SPO)	18					
Sekcia technickej správy (STS)	2					12
Sekcia európskych programov (SEP)	14	20	15	12		
Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity (ÚSVRK)	23	12	3			
Úrad pre ochranu ústavných činiteľov – odbor ochrany určených objektov						8
Spolu	92	32	18	12	0	20

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

Príloha č. 2

Tabuľka 8: Schválený a reálny počet zamestnancov ÚV SR (na celom území SR)

Rok	Schválený počet zamestnancov	Reálny počet zamestnancov	Neobsadené pozície	Obsadenosť schválených pozícií
2012	548	476	72	87%
2013	549	487	62	89%
2014	540	533	7	99%
2015	540	528	12	98%
2016	545	528	17	97%
2017	512	494	18	96%
2018	558	511	47	92%
2019	546	521	25	95%
2020	579	525	54	91%
2021	655	572	83	87%
2022 (Q1)	889	670	219	75%
Priemer 2012-2021			40	93%

Zdroj: Rozpočtový informačný systém

Príloha č. 3

Tabuľka 9: Kancelárska plocha prislúchajúca na zamestnanca

Inštitúcia	Plocha na zamestnanca v m ²
Štatistický Úrad Slovenskej republiky (Westend Piazza)	16
Ministerstvo financií Slovenskej republiky	19
Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky	23
Úrad vlády Slovenskej republiky (Park One)	28
Budova „Čajka“ (štúdia uskutočniteľnosti)	20
Budova „Čajka“ (odporúčanie MF SR)	15

Zdroj: spracovanie ÚHP