

Útvar hodnoty za peniaze

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



Hodnota za peniaze
projektu

Zjednotenie priestorov Ministerstva investícií,
regionálneho rozvoja a informatizácie
Slovenskej republiky

september 2021

Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanému projektu v zmysle § 19a zákona 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy. Hodnotenie pripravili Štefan Kišš, Juraj Mach, Martin Haluš a Branislav Nemeč na základe 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 investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky (MIRRI) plánuje zjednotiť priestory organizačných útvarov vrátane Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby (NASSES) do jedného objektu za 26,7 mil. EUR až 36,3 mil. EUR bez DPH v závislosti od variantu (štúdia uskutočniteľnosti).
- MIRRI v súčasnosti operuje na šiestich rôznych pracoviskách v Bratislave, pričom má podpísaných 11 nájomných zmlúv.
- Cieľom projektu je zníženie nákladov, zlepšenie komunikácie medzi organizačnými útvarmi, zvýšenie efektivity práce, plynulosti procesov a zlepšenie logistického fungovania celého úradu.
- MIRRI plánuje dosiahnuť finančnú úsporu v porovnaní so súčasným prenájmom budov, vrátane prevádzkových nákladov, nákladov na parkovanie a zníženie nákladov na prepravu zamestnancov medzi pracoviskami.

Hodnotenie

- Všetky alternatívy plnia ciele projektu. Zjednotením priestorov nastane plynulejší chod procesov na úrovni ministerstva, zvýši sa efektívnosť práce, znížia sa náklady na interné presuny medzi budovami a nájom ako taký. Úspora oproti súčasnému stavu na nájomnom, prevádzke aj po zohľadnení sťahovania môže podľa štúdie predstavovať v peňažnej hodnote 5,1 (pri 7 ročnom prenájme) až 9,1 (pri 10 ročnom prenájme) mil. EUR bez DPH. Reálna úspora môže byť nižšia kvôli súbehu súčasných zmlúv s novým nájomným (1 mil. eur).
- Požadovaná výmera prenajímateľnej plochy podľa štúdie uskutočniteľnosti (ŠU) je 17,3 m² na zamestnanca. Potenciálna úspora pri zohľadnení údajov zo ŠU a dosiahnutí 14 m² na zamestnanca predstavuje 4,3 mil. EUR bez DPH za 7 rokov oproti štúdiu. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa predpokladaný počet požadovaných m² zmenil na 18 000 – 24 000 m² a počet zamestnancov z 1083 na 1250. Pri spodnej hranici 18 000 m² je pomer na jedného zamestnanca 14,4 m² prenajímateľnej plochy, čo je len mierne nad hornou hranicou benchmarku 10-14 m². Potenciálna úspora pri zohľadnení údajov zo súťaže a dosiahnutí 14 m² na zamestnanca predstavuje približne 0,6 mil. EUR bez DPH za 7 rokov (nájom vrátane prevádzky).
- MIRRI požaduje podľa ŠU minimálne 244 parkovacích miest, čo predstavuje približne jedno parkovacie miesto na 4 zamestnancov. V porovnaní s inými ministerstvami v Starom Meste to predstavuje vysoký nadštandard. Podľa prieskumu ÚHP štandardom v súkromnom sektore v Bratislave predstavuje 10 – 15 % parkovacích miest na celkový počet zamestnancov. Znížením na úroveň porovnateľnú s vybranými ministerstvami na 1 parkovacie miesto pre 10 zamestnancov, pri zohľadnení počtu parkovacích miest zo štúdie môže vzniknúť úspora 1,1 mil. EUR bez DPH pri 7 ročnom prenájme. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa počet parkovacích miest znížil na 200 (16 % z celkového počtu zamestnancov). Potenciál úspory pri zohľadnení počtov parkovacích miest zo súťaže je 0,6 mil. EUR bez DPH pri 7 ročnom prenájme.
- V predloženej materiáli nebola podrobne rozpracovaná a finančne ohodnotená alternatíva výstavby novej budovy. Štatistický úrad Slovenskej republiky disponuje majetkom na Miletičovej ulici v Bratislave, kde by bolo v dlhodobom horizonte predbežne možné dostavať prístavbu vhodnú pre priestory MIRRI. Alternatívu výstavby vlastnej budovy je potrebné rozpracovať v spolupráci s relevantnými inštitúciami v štúdiu uskutočniteľnosti na výstavbu novej administratívnej budovy.
- Výstavba novej budovy na základe hrubého odhadu ÚHP (bez pozemku) je z dlhodobého hľadiska výrazne lacnejšia ako nájom. Potenciálna úspora oproti súčasnému nájmu pri 40 ročnom horizonte predstavuje 37 mil. EUR bez DPH (v súčasnej hodnote), oproti variantu zvoleným MIRRI predstavuje úspora v rovnakom horizonte 12,7 mil. EUR bez DPH. Odhad dostupnosti tejto alternatívy je 5 – 7 rokov.

Odporúčania

- Odporúčame zazmluvniť minimálnu plochu zo zadania súťaže (18000 - 24000 m²) s cieľom čo najviac sa priblížiť benchmarku prenajímateľnej plochy na zamestnanca na úrovni 14 m². Je potrebné zároveň zohľadniť trend zo súkromného sektora a dopyt po práci z domu.
- V súlade s geografickou alokáciou širšie centrum a dobrou dostupnosťou verejnej dopravy odporúčame znížiť množstvo parkovacích miest na 108 miest (125 podľa podkladov zo súťaže). Zdôvodniť alebo odstrániť požiadavku na kryté parkovacie miesta.
- Odporúčame zvoliť variant prenájmu 7 rokov s opciou na nasledujúce 3 roky. V čo najkratšom čase, súbežne počas nájmu, vypracovať v spolupráci s relevantnými inštitúciami (napr. Štatistický úrad SR) štúdiu uskutočniteľnosti dlhodobého riešenia priestorovej situácie MIRRI, ktorá detailnejšie rozpracuje alternatívu výstavby novej administratívnej budovy. V prípade spolupráce so Štatistickým úradom SR odporúčame prizvať na rokovania ÚHP.
- Viazat' v rozpočte MIRRI SR úspory vyplývajúce zo zjednotenia prenájmov.

Opis a ciele projektu

Projekt v hodnote 26,7 až 36,3 mil. EUR bez DPH počíta s presťahovaním 898 zamestnancov (údaj k 1.1.2021) do nových priestorov v rámci Bratislavy. Počet zamestnancov v zmysle programového vyhlásenia vlády bude rásť na počet 1083. Štúdia aj následné výpočty počítajú už s rozšíreným počtom zamestnancov. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa predpokladaný počet zamestnancov zvýšil na 1250.

Ciele projektu

- Zjednotenie všetkých organizačných útvarov do jedného priestoru so zámerom zlepšenia možnosti komunikácie a spolupráce, zabezpečenie plynulejšieho chodu procesov na úrade MIRRI SR, vyššia efektivita práce organizačných útvarov a logistická nadväznosť fungovania celého úradu MIRRI SR.
- Vytvorenie dostatočného priestoru na participatívne spôsoby tvorby politik a rozhodnutí a poskytnúť ostatným zamestnancom štátnej a verejnej správy, občanom, členom profesijných a občianskych združení a ďalším právnickým osobám primeranú dostupnosť služieb MIRRI SR.
- Získanie primeraného technického zázemia pre prevádzku dôležitých systémov, stabilné a dostatočne dimenzované sieťové prepojenie, získanie efektívnych a stabilných dodávok tovarov, služieb a ďalších médií na zabezpečenie plynulého chodu úradu MIRRI a jeho systémov.
- Zníženie celkových nákladov súvisiacich s prenájmom budov, vrátane prevádzkových nákladov a nákladov na prepravu zamestnancov medzi pracoviskami.

Analýza dopytu a alternatívy

Prognóza dopytu zjednotenia priestorov vyplýva z relatívne vysokých prevádzkových nákladov na chod MIRRI a podriadenú inštitúciu NASES. Pri súčasných nájomných zmluvách nie je možné zabezpečiť kapacitu priestorov pre budúci chod MIRRI podľa plánu navýšenia zamestnancov. K 1.1.2021 bolo evidovaných 898 zamestnancov. V zmysle programového vyhlásenia vlády MIRRI (v rámci NASES) plánuje zvýšiť počet zamestnancov na 1083. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa predpokladaný počet zamestnancov zvýšil na 1250.

Tabuľka 1: Špecifikácia priestorov pre potreby MIRRI SR

Technologické vybavenie budovy	<ul style="list-style-type: none">• Centrálny samostatne regulovateľný chladiaci a vykurovací systém (vzduchotechnika)• Kúrenie/chladenie priestorov s možnosťou individuálnej regulácie v každom uzatvorenom administratívnom priestore• Záložný elektrický zdroj• Kryté parkovacie miesta v budove alebo v blízkosti do 200 metrov od budovy, minimálny počet parkovacích miest: 244. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa počet parkovacích miest znížil na 200.• Bezbariérový prístup
Lokalizácia budovy	<ul style="list-style-type: none">• Lokalizácia – Bratislava širšie centrum v dopravnej dostupnosti aktuálneho sídla úradu vlády (pešia dostupnosť zastávok MHD do 5 min.) s občianskou vybavenosťou v rámci budovy alebo komplexu budov (napr. stravovacie prevádzky, potraviny, lekáreň, pošta a iné)

Zabezpečovacie systémy budovy	<ul style="list-style-type: none"> • Celková prenajímaná plocha situovaná v rámci jedného objektu prípadne dvoch objektov ak sú súčasťou komplexu budov s pešou vzdialenosťou do 300 metrov • Možnosť voľného parkovania vo vzdialenosti do 300 metrov od budovy • Centrálny prístupový systém s detailným sledovaním prístupov • Kamerový systém • Služby recepcie počas pracovnej doby (min. 8 hodín v rozmedzí 7:00 – 18:00h) a 24 hodinová strážna služba
Požiadavky na interiér a kancelárske priestory v budove	<ul style="list-style-type: none"> • Plocha 18 756 m² priestorov. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa predpokladaný počet požadovaných m² zvýšil na 18 000 – 24 000 m². • Klimatizácia pre všetky kancelárske priestory
Špecifické požiadavky	<ul style="list-style-type: none"> • Stravovacie zariadenia v rámci budovy/komplexu budov v min. kapacite na vydanie stravy pre 250 stravníkov v jednom čase • Chránené priestory vybavené príslušne k stupňu utajenia

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI

V štúdií uskutočniteľnosti nie je dostatočne zdôvodnená potreba 244 krytých parkovacích miest (23 % z celkového počtu zamestnancov) a potreba všetkých parkovacích miest ako krytých je neopodstatnená. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa počet parkovacích miest znížil na 200 (16 % z celkového počtu zamestnancov). Pri porovnaní požadovaného počtu parkovacích miest s vybranými ministerstvami v Starom meste Bratislava je požiadavka MIRRI nadštandardná. Navrhujeme znížiť požiadavku na štandardnú úroveň 108 parkovacích miest (na 1 parkovacie miesto 10 zamestnancov). Okrem toho je podľa prieskumu ÚHP štandardom v súkromnej sektore v Bratislave 10 – 15 % parkovacích miest na celkový počet zamestnancov. V požiadavkách sa uvádza špecifikácia na lokalitu Bratislava širšie centrum s dobrou dostupnosťou MHD. Aj v súvislosti so zlepšením dopravnej situácie v meste a kvality ovzdušia odporúčame zredukovať potrebu parkovacích miest na minimum.

Tabuľka 2: Rámcové porovnanie počtu parkovacích miest vybraných štátnych inštitúcií a ministerstiev v pomere s približným počtom zamestnancov

Budova/Organizácia	Počet parkovacích miest ¹	Počet zamestnancov ²	Pomer
Ministerstvo vnútra SR (Pribinova)	100	500	20 %
Ministerstvo financií SR	66	670	10 %
Ministerstvo životného prostredia SR	26	499	5 %
Ministerstvo dopravy a výstavby SR	82	644	13 %
Ministerstvo kultúry SR	22	217	10 %
Štatistický úrad SR	50	497	10 %

¹ Údaje od jednotlivých organizácií a prepočet ÚHP

² Údaje od jednotlivých organizácií a Správa o vývoji zamestnanosti

Zdroj: ÚHP

Návrh MIRRI pri prenajímateľnej ploche 18 756 m² počíta 17,3 m² na zamestnanca. Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa predpokladaný počet požadovaných m² zmenil na 18 000 – 24 000 m² a počet zamestnancov z 1083 na 1250. Pri spodnej hranici 18 000 m² je pomer na jedného zamestnanca 14,4 m² prenajímateľnej plochy. Z pohľadu súčasných moderných administratívnych priestorov to predstavuje nadštandard. Podľa verejne dostupných materiálov konzultačných spoločností¹ v oblasti komerčných nehnuteľností operujúcich na Slovensku a v Európe sa priemerné hodnoty v súkromnom sektore sa pohybujú medzi 10 – 14 m² prenajímateľnej plochy na zamestnanca, v závislosti od nastavenia procesov a rozloženia priestoru. V týchto priestoroch nie sú zahrnuté schody výťahy ani iné technické miestnosti. Pre efektívnosť je dôležitý najmä očakávaný počet

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

zamestnancov, ktorý ale nie je predmetom hodnotenia ÚHP. Podľa poslednej aktualizácie počíta MIRRI v budúcnosti s 1456 zamestnancami.

Tabuľka 3: Porovnanie jednotkovej výmery na zamestnanca alternatív voči benchmarku

	Súčasný stav (ŠU)	Štúdia uskutočniteľnosti	Rozpätie - súťaž		Cenová ponuka	Dolná hranica m ² z víťaznej ponuky		Benchmark
Počet zamestnancov*	898	1 083	1 250	1 250	1 250	1 250	1 456	
Výmera (m ²)	18 756	18 756	18 000	24 000	21 434	18 000	18 000	
m²/zamestnanca	20,9	17,3	14,4	19,2	17,1	14,4	12,4	10-14
Počet parkovacích miest	244	244	200	200	200	200	200	
Parkovacie miesta/počet zamestnancov	27%	23%	16%	16%	16%	16%	14%	10%

*Očakávaný potrebný počet zamestnancov nie je súčasťou hodnotenia ÚHP

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, MIRRI, spracovanie ÚHP

Analýza alternatív

Alternatíva nulový stav

V súčasnosti funguje MIRRI na niekoľkých geografických pracoviskách. Je podpísaných 11 nájomných zmlúv pri čom každá má inú dobu platnosti.

Tabuľka 4: Súčasný stav nájomných zmlúv dopočítaný o neobsadené miesta:

Budova	Počet zamestnancov (vrátane neobsadených miest – voľných stolov)	Celková plocha v m ²	Počet parkovacích miest	Ročný nájom (EUR bez DPH)
Račianska 4885, 96	243	4886	30	786 tis.)
Omnipolis 1620, 96	141	1736	25	326 tis.
Dunajská 1674	82	1674	20	336 tis.
Bussiness Garden Štefánikova 2,4 a 5 1797,79m ² , zmluva č.1244/2015	126	1849	20	417 tis.
Bussiness Garden Štefánikova 1,7 a 8 1421,46m ² , zmluva 13/2016	135	1700	42	421 tis.
Bussiness Garden Štefánikova 346,36, zmluva 98/2018	0	364	4	85 tis.
Westend court 2000,30m ²	154	2000	40	432 tis.
Bussiness Garden Štefánikova 3.poschodie, zmluva 694/2020	0	462	1	101 tis.
DataCentrum SCIRT	13	206	1	22 tis.
Bussiness Garden Štefánikova 3.poschodie B, ľavá strana, 6. poschodie celé, zmluva 65/2021		818	17	186 tis.
Westen court a gate	189	3061	44	1,1 mil.
Spolu	1083	18756	244	4,2 mil.

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI, Prílohač.1_súčasný stav_nájomné zmluvy

Tabuľka 5: Nulový stav:

Variant	Cena bez DPH
Cena za jeden rok nájmu vrátane čiastočného prenájmu nábytkov, parkovacích miest v rátane nákladov potrebných na internú prepravu zamestnancov medzi budovami	4,5 mil. EUR
7 ročný podnájom	31,5 mil. EUR
10 ročný podnájom	45,0 mil. EUR

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI

Alternatíva výstavby a rekonštrukcie

V registri prebytočného majetku štátu sa nepodarilo nájsť vhodný pozemok, ktorý by spĺňal špecifikáciu MIRRI. Vhodný pozemok sa nenašiel ani pri prieskume trhu na verejne dostupných portáloch. Následne boli oslovené verejné inštitúcie a organizácie so „Žiadosťou o informáciu k voľným kapacitám nehnuteľností“.

Ponúknuté boli 2 nehnuteľnosti:

Pozemky a bývalá škola (Na pántoch č. 7, Rača, 831 06 Bratislava) boli vyradené z dôvodu nesplnenia požiadavky MIRRI na lokalitu a dostupnosť.

Komplex budov a pozemkov, (Vlárska ulica č. 5-7, Vinohrady), bol z pohľadu MIRRI vyhodnotený ako nevyhovujúci, pre dva hlavné nedostatky: nevyhovujúca veľkosť plochy priestorov a potrebná rekonštrukcia komplexu. Komplex budov má v súčasnosti využiteľnú plochu priestorov 13,4 tis. m², čím nespĺňa požadovaný rozsah (18,8 tis. m²). Komplex vyžaduje kompletnú rekonštrukciu a z toho dôvodu nespĺňa požadovaný časový rámec. Odhadovaný čas rekonštrukcie je spolu s projektovou prípravou a inými legislatívnymi krokmi stanovený na približne 5 rokov.

Podľa hrubého odhadu ÚHP, výstavba novej budovy vrátane krytých parkovacích miest, predstavuje najvýhodnejšiu ekonomickú hodnotu. Jedná sa však o variant s najdlhším časom prípravy 5 – 7 rokov.

Tabuľka 6: Odhadované náklady na výstavbu novej budovy

Položka	Požiadavka/Náklady
Hrubá podlahová plocha budovy	18 194 – 19 711 m ²
Hrubá podlahová plocha krytých garáží (108 p. miest)	2 811 m ²
Cena za m ² fit-out (bez DPH)	400 EUR
Cena za m ² podlahovej plochy (bez DPH)	1 300 EUR
Množstvo m ² s fit- outom (bez parkovania)	15 465 – 16 754 m ²
Ekonomické náklady (bez DPH)	33,5 – 36,0
Cena za m ² pozemku bez DPH (2500m ²)	4 000 EUR
Finančné náklady (zahŕňa aj cenu pozemku bez DPH)	43,5 – 46,0

Zdroj: ÚHP

V súčasnosti Slovenská republika nedisponuje v registri prebytočného majetku štátu budovou, ktorá by spĺňala požiadavky MIRRI. Do úvahy prichádza prístavba Štatistického úradu SR na Miletičovej ulici. Táto možnosť nebola ďalej analyzovaná.

Alternatíva zjednotenie prenájmu priestorov MIRRI

Podľa predloženej štúdie uskutočniteľnosti a požiadaviek na priestory je z uvedených alternatív resp. ponúk najvýhodnejší podnájom budovy Tower 115 pri rozpracovaní variantu na 7 aj 10 rokov.

Tabuľka 7: Prenájom na 7 rokov (bez DPH):

Budova	Plocha (18 756m ²)	Parkovacie miesta (244)	Logo	Servis kancelárií	Celkom
Sky Park Offices	23,6 mil. EUR	3,1 mil. EUR	101 tis. EUR	7,1 mil. EUR	33,9 mil. EUR
Tower 115	15,7 mil. EUR	2,0 mil. EUR	10 tis. EUR	6,6 mil. EUR	24,4 mil. EUR
CBC I a II	17,7 mil. EUR	2,0 mil. EUR	-	7,6 mil. EUR	27,3 mil. EUR
Westend Plaza	17,7 mil. EUR	1,8 mil. EUR	10 tis. EUR	6,6 mil. EUR	26,2 mil. EUR
Court+Plazza	16,9 mil. EUR	1,8 mil. EUR	20 tis. EUR	6,6 mil. EUR	25,3 mil. EUR

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI, Príloha č. 5_náklady_budovy_Grahams

Tabuľka 8: Prenájom na 10 rokov (bez DPH):

Budova	Plocha (18 756 m ²)	Parkovacie miesta (244)	Logo	Servis kancelárií	Celkom
Sky Park Offices	33,8 mil. EUR	4,4 mil. EUR	144 tis. EUR	10,1 mil. EUR	48,4 mil. EUR
Tower 115	21,6 mil. EUR	2,9 mil. EUR	14 tis. EUR	9,5 mil. EUR	34,0 mil. EUR
CBC I a II	22,3 mil. EUR	2,9 mil. EUR	-	10,8 mil. EUR	36,0 mil. EUR
Westend Plaza	22,3 mil. EUR	2,6 mil. EUR	14 tis. EUR	9,5 mil. EUR	34,4 mil. EUR
Court+Plazza	22,0 mil. EUR	2,6 mil. EUR	29 tis. EUR	9,5 mil. EUR	34,1 mil. EUR

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI, Príloha č.5_náklady_budovy_Grahams

Prvý rok nájmu zahŕňa jednorazové náklady spojené so sťahovaním, technologickým vybavením budovy po stránke sieťovej infraštruktúry a zapojenia siete a náklady spojené s obstaraním interiérového vybavenia (nezahrnuté v tabuľke 7 a 8).

Ekonomické hodnotenie

Podľa predložených materiálov je vybraná alternatíva zjednotenia nájmu výrazne výhodnejšia oproti existujúcemu stavu nájmov v rôznych budovách v rámci Bratislavy. Medzi alternatívami nájmu predstavuje najlacnejšiu variantu budova Tower 115. Je potrebné porovnať výhodnosť alternatív dlhodobého riešenia priestorovej situácie MIRRI (výstavba, rekonštrukcia, nájom).

Tabuľka 91: Porovnanie alternatívy súčasného stav a prenájmu Tower 115 pri ploche 18 756 m² (náklady v mil. EUR bez DPH, nediskontované)

Rok	Súčasný stav (rok)	Prenájom (rok)	Súčasný stav 7 rokov	Tower 115 7 rokov	Súčasný stav 10 rokov	Tower 115 10 rokov
2022	4,5	6				
2023 - 2031	4,5	3,6	31,8	26,7	45,4	36,3

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI

V prvom roku nájmu v alternatíve Tower 115 je suma navýšená hlavne o jednorazové poplatky na sťahovanie a nábytok. V nasledujúcich rokoch je suma podnájmu nižšia ako súčasný stav.

Tabuľka 10: Náklady a potenciálne úspory - m²/zamestnanec a počet parkovacích miest (náklady v mil. EUR bez DPH, nediskontované)

Alternatíva	Počet parkovacích miest	7 rokov	10 rokov
Súčasný stav	244	31,8	45,4
Tower 115 (18 756 m ²) - ŠU	244	26,7	36,3
Tower 115 (18 000 m ²) – Súťažné podklady	200	25,4	35,3
Tower 115 (15 162 m ²) ŠU - ÚHP	108	21,3	28,7
Tower 115 (17 500 m ²) – Súťažné podklady - ÚHP	125	24,2	33,6
Dotatočná potenciálna úspora oproti ŠU		5,4	7,7
Dotatočná potenciálna úspora oproti súťažným podkladom		1,2	1,7
Maximálna možná úspora oproti súčasnému stavu (ŠU)		10,5	16,7

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti Zjednotenie priestorov MIRRI, ÚHP

Na základe aktualizácie podkladov vo výzve na predkladanie ponúk sa počet parkovacích miest znížil na 200 (16 % z celkového počtu zamestnancov). MIRRI zvažuje možnosť prenájmu časti parkovacích miest svojim zamestnancom. V prípade zohľadnenia štandardov súkromného sektora na podlahovú plochu na zamestnanca je možné dosiahnuť dodatočnú potenciálnu úsporu oproti ŠU pri 7 ročnom variante 5,4 mil. EUR bez DPH (celková potenciálna úspora oproti súčasnému stavu 10,5 mil. EUR bez DPH). Identifikovaná potenciálna úspora pri zachovaní cien zo ŠÚ a zohľadnení počtu zamestnancov a minimálnej požadovanej výmery zo súťažných podkladov je 1,2 mil. EUR bez DPH pri 7 ročnom variante a 1,7 mil. EUR bez DPH pri 10 ročnom variante (4 % úspora). Úspora zahŕňa

nájomné a prevádzkové náklady. Reálna úspora môže byť nižšia kvôli súbehu súčasných zmlúv s novým nájomným (1 mil. eur).

Tabuľka 21: Porovnanie kombinovaných alternatív na 7 rokov a následná výstavba novej budovy (celkovo 40 rokov, ceny bez DPH, nediskontované, podľa ekonomickej analýzy)

Alternatíva	Počet parkovacích miest	Cena za 40 rokov (mil. EUR)
Súčasný stav + výstavba	244	65,3
Tower 115 (18 756 m ²) + výstavba	244	60,2
Tower 115 (15 162 m ²) + výstavba	108	54,8
Maximálna možná úspora (ŠU)		10,5

Zdroj: ÚHP

Na základe hrubého odhadu ÚHP môže byť potenciálne najvýhodnejšou alternatívou výstavba vlastnej budovy. Tento variant je časovo najnáročnejší. Predpokladaná doba realizácie je 5 – 7 rokov. Je potrebné podrobne rozpracovať túto alternatívu v budúcej štúdií uskutočniteľnosti dlhodobého riešenia priestorovej situácie MIRRI.

Tabuľka 12: Porovnanie alternatív (bez služieb)

Variant	Čistá súčasná hodnota nákladov (40 rokov, mil. EUR bez DPH)
Prenájom nových priestorov (15 162 m ²)	46,2
Prenájom nových priestorov (18 756 m ²)	56,0
Pokračovanie v súčasnom nájme	70,5
Výstavba novej budovy (odhad ÚHP vrátane pozemku)	43,5 – 46,0
Výstavba novej budovy (odhad ÚHP bez pozemku)	33,5 – 36,0

Zdroj: ÚHP

Riziká projektu

Rizikami projektu sú najmä riziko efektívneho zaplnenia priestorov a časovo-finančný nesúlad oproti prieskumu trhu nehnuteľností.

Nízka alebo žiadna flexibilita rozsahu prenájmu spôsobená viazanosťou nájomnej zmluvy môže potenciálne viesť k neefektívne využívaným finančným prostriedkom. V prípade zníženia personálnych kapacít môže zaniknúť potreba využívania celého rozsahu prenajatých priestorov, avšak platby budú hrazené v plnej miere. Odporúčaný variant je prenájom na 7 rokov + 3 roky opcia. Kratším nájmom s možnosťou predĺženia, ktorú dosiahneme z dôvodu opcie minimalizujeme riziko prípadnej neefektivity obsadenia priestoru. Opcia nám poskytuje rezervný čas v prípade, že by nová budova nebola v čase skončenia prenájmu pripravená na nasťahovanie.

Existuje riziko časovo-finančného nesúladu medzi novými záväznými cenovými ponukami a prieskumom trhu zo 4. kvartálu 2020. Situácia na trhu nehnuteľností sa neustále vyvíja. Prieskum trhu na základe ktorého boli odhadnuté ceny sa s odstupom času nemusí zhodovať so súčasným stavom a hrozí finančný nesúlad.