

Administratívna budova
Úradu vlády Slovenskej republiky
„Čajka“



Obsah

Obsah	2
Tabuľky	3
1 Ciele projektu	4
1.1 Príprava analýzy nákladov a výnosov	4
1.2 Východiská	5
1.3 Analýza potrieb	7
1.4 Analýza možností	12
1.4.1 Administratívne priestory pre 450 administratívnych zamestnancov	12
1.4.2 Administratívne priestory pre 150 nových administratívnych zamestnancov	13
1.4.3 Nová administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka“	15
1.4.4 Administratívne priestory Park One	17
2 Finančná analýza	18
2.1 Východiská finančnej analýzy	18
2.2 Investičné výdavky	18
2.3 Zostatková hodnota	19
2.4 Výsledky finančnej analýzy	19
3 Ekonomická analýza	21
3.1 Východiská ekonomickej analýzy	21
3.2 Investičné výdavky ekonomické	21
3.3 Prevádzkové náklady a fiškálne korekcie	22
3.4 Celospoločenské prínosy projektu	22
3.5 Výsledky ekonomickej analýzy	23
4 Záver	24
Prílohy:	25

Tabuľky

Tabuľka 1	Prenajaté priestory Park One.....	5
Tabuľka 2	Skutočne spotrebované náklady za prenájom nebytových priestorov.....	5
Tabuľka 3	Náklady na prenajaté priestory Park One v EUR.....	6
Tabuľka 4	Skutočne spotrebované náklady na autodopravu.....	6
Tabuľka 5	Náklady na autodopravu.....	6
Tabuľka 6	Počet zamestnancov v lokalite Bratislava súčasnosť/plán.....	7
Tabuľka 7	Štruktúra nových zamestnancov.....	8
Tabuľka 8	Štruktúra miest.....	8
Tabuľka 9	Predpokladaný vývoj počtu zamestnancov UV SR.....	11
Tabuľka 10	Súčiniteľ del'by prepravnej práce.....	11
Tabuľka 11	Regulačný koeficient polohy.....	11
Tabuľka 12	Administratívne budovy.....	11
Tabuľka 13	Odhadovaná potreba parkovacích miest.....	12
Tabuľka 14	Odhadované náklady na nový prenájom pre 450 zamestnancov + strata času cestovaním 13	
Tabuľka 15	Odhadované náklady na nový prenájom pre 150 zamestnancov + strata času cestovaním 14	
Tabuľka 16	Uvažované priestorové nároky novej administratívnej budovy Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka“.....	16
Tabuľka 17	Náklady na prevádzku novej budovy Úradu vlády SR „Čajka“ – administratívna časť.....	17
Tabuľka 18	Náklady na prevádzku autodopravy Úradu vlády SR „Čajka“.....	17
Tabuľka 19	Výsledky finančnej analýzy.....	20
Tabuľka 20	Fiškálne korekčné faktory.....	22
Tabuľka 21	Jednotkové hodnoty úspor jazdných časov.....	23
Tabuľka 22	Výsledky ekonomickej analýzy.....	23

1 Ciele projektu

Jednotlivé organizačné útvary Úradu vlády SR v súčasnosti sídlia v prenajatých priestoroch v rámci mesta Bratislava (Park One). V súčasnosti sú prenajaté priestory vhodné pre cca 300 zamestnancov. Zvýšenie počtu zamestnancov v prenajatých priestoroch v danej lokalite (Park One) nie je možné. Úrad vlády SR plánuje zvýšiť počet zamestnancov na cca 450. Na základe týchto skutočností sú tri scenáre riešenia daného problému:

1. Vybudovanie novej administratívnej budovy Úradu vlády SR „Čajka“;
2. Prenájom nových priestorov pre cca 450 zamestnancov Úradu vlády a zrušenie súčasného prenájmu pre 300 zamestnancov v lokalite Park One;
3. Zachovanie súčasného prenájmu (Park One) + prenájom nových priestorov pre 150 zamestnancov v novej lokalite.

Hlavnými cieľmi projektu sú:

- zjednotenie všetkých organizačných útvarov do jedného priestoru so zámerom zlepšenia možnosti komunikácie a spolupráce, zabezpečenie plynulejšieho chodu procesov na Úrade vlády SR, vyššia efektivita práce organizačných útvarov a logistická nadväznosť fungovania celého úradu vlády SR;
- vytvorenie dostatočného priestoru a technického zázemia na zabezpečenie služieb autodopravy;
- Zníženie celkových nákladov súvisiacich s prenájomom budov, vrátane prevádzkových nákladov a nákladov na parkovanie.
- Zníženie nákladov na prepravu zamestnancov medzi pracoviskami.

Pre naplnenie hlavných cieľov je preferovaný scenár vybudovania novej administratívnej budovy Úradu vlády SR „Čajka“ oproti ktorému sú navrhované varianty scenárov s prenájomom.

Táto časť analýzy obsahuje opis aplikovaného prístupu, metodológiu a použité predpoklady. Taktiež obsahuje vstupné údaje a výsledky jednotlivých parciálnych analýz.

Prílohu sprievodnej správy štúdie realizovateľnosti tvorí výpočtové prostredie CBA vo formáte MS EXCEL, kde sú vykonané podrobné výpočty a prezentované všetky použité vstupné podklady a základné predpoklady.

1.1 Príprava analýzy nákladov a výnosov

Hodnotenie ekonomickej efektívnosti projektu je založené na metodike EK upravujúcej problematiku analýzy nákladov a výnosov, ktorá je popísaná v „Sprievodcovi analýzou nákladov a výnosov investičných projektov, Ekonomický nástroj pre hodnotenie politiky súdržnosti v rokoch 2014-2020“ a Nariadení Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, niekedy nazývané ako „Všeobecné nariadenie“.

Analýza nákladov a výnosov je ďalej spracovaná v intenciách metodických pokynov:

1. Metodický rámec pre vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti, verzia 1 platná od 03.05.2019,
2. Metodická príručka k tvorbe analýz výdavkov a príjmov (CBA) v rámci predkladania investičných projektov v oblasti dopravy pre programové obdobie 2014-2020; verzia 3.0 platná od 14.05.2021; MDVRR SR pre Operačný program Integrovaná infraštruktúra 2014-2020;

3. Príručka metodológie k vypracovaniu analýzy nákladov a výnosov, pracovný dokument č. 4 (august 2006);
4. Vykonávacie nariadenie Komisie (EÚ) 2015/207 z 20. januára 2015, ktorým sa stanovujú podrobné pravidlá vykonávania nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013, pokiaľ ide o vzor správy o pokroku, formát na predkladanie informácií o veľkom projekte, vzor spoločného akčného plánu, vzor správ o vykonávaní cieľa Investovanie do rastu a zamestnanosti, vzor vyhlásenia hospodáriaceho subjektu, vzory pre stratégiu auditu, audítorské stanovisko a výročnú kontrolnú správu a metodiku na vypracovanie analýzy nákladov a prínosov, ako aj podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1299/2013, pokiaľ ide o vzor správ o vykonávaní cieľa Európska územná spolupráca;
5. Rámec na hodnotenie verejných investičných projektov v SR platný od 21.06.2017.

1.2 Východiská

V súčasnosti sú jednotlivé organizačné útvary Úradu vlády SR dislokované v prenajatých priestoroch súkromnej spoločnosti Park One. Rozlohy prenajatých priestorov od súkromnej spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 1 Prenajaté priestory Park One

Nebytové priestory (m ²)	8 601,85
Terasa I. (m ²)	23,69
Terasa II. (m ²)	18,59
Sklady (m ²)	101,59
Celkom priestory	8 745,72
Počet prenajatých parkovísk (počet)	110

Zdroj: Zmluva o nájme nebytových priestorov¹

Od súkromnej spoločnosti Park One sa od roku 2021 postupne začali prenajímať administratívne priestory v závislosti od počtu zamestnancov ÚV SR:

Až od začiatku roka 2022 boli od súkromnej spoločnosti Park One prenajaté maximálne administratívne priestory pre 309 administratívnych zamestnancov v rozlohe 8 745,72 m². Z daných dôvodov do výpočtov nákladov na prenájom nebytových priestorov od súkromnej spoločnosti Park One sa vychádza zo skutočnosti t. j. z obdobia 01/2022 až 04/2022.

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa uzatvorila na dobu určitú, ktorá končí dňa 31.03.2026 alebo uplynutím 5 rokov odo dňa odovzdania posledných priestorov podľa toho, ktorá udalosť nastane neskôr. S výnimkou prípadov výslovne ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodov ustanovených v Zákone o nájme alebo inom právnom predpise a iba v rozsahu, v akom je príslušný výpovedný dôvod porušením Zmluvy alebo Zákona o nájme Prenajímateľom, nie je Nájomca oprávnený túto Zmluvu vypovedať alebo od nej odstúpiť.

Tabuľka 2 Skutočne spotrebované náklady za prenájom nebytových priestorov

Mesiac/rok	Január 2022	Február 2022	Marec 2022	Apríl 2022
Náklady na energie	28 485,78	24 349,21	26 408,46	-
Náklady na prenájom	163 052,54	209 542,51	163 052,54	163 052,54
Náklady na služby	44 807,48	44 807,48	44 807,48	44 807,48

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

¹ <https://www.crz.gov.sk/zmluva/5335625/>

Priemerné náklady na samotný prenájom administratívnych priestorov v Park One za mesiac vyčíslené z obdobia 01/2022 – 04/2022 sú zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 3 Náklady na prenajaté priestory Park One v EUR

	Rok	Priemer za mesiac*
Služby spojené s nájmom/mesiac		44 807,48
Nájom/mesiac		174 675,03
Energie (energetická trieda B)/mesiac		26 414,48
Náklady celkom prenájom/ mesiac		245 897,00

*priemer vypočítaný z obdobia 01/2022 – 04/2022 kedy bol naplnený stav 309 zamestnancov a obsadených 7. podlaží v Park One

Okrem nákladov na prenájom sú v rámci návrhu novej administratívnej budovy riešené aj požiadavky spojené s autodopravou.

Skutočne spotrebované náklady na autodopravu za obdobie 03/2021 až 03/2022 sú zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 4 Skutočne spotrebované náklady na autodopravu

Mesiac	PHM	Doplnkový tovar	Opravy	Energie
3/2021	4 638,9	45,7	396,6	943,5
4/2021	4 357,1	95,6	1 338,7	943,5
5/2021	6 220,8	119,7	4 938,7	943,5
6/2021	7 564,7	935,0	8 454,0	943,5
7/2021	7 595,1	189,2	3 759,9	943,5
8/2021	9 815,1	248,2	7 184,9	943,5
9/2021	8 830,2	271,0	5 786,3	943,5
10/2021	10 529,5	468,6	11 131,1	943,5
11/2021	9 326,4	355,7	1 559,5	943,5
12/2021	8 043,7	313,6	4 066,8	943,5
1/2022	7 590,0	2 464,2	4 343,2	1 140,4
2/2022	8 619,6	452,6	5 210,4	1 140,4
3/2022	15 131,8	376,8	16 785,7	1 140,4
Priemer / mesiac	8 327,9	487,4	5 765,8	1 140,4

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

Priemerné náklady na autodopravu za mesiac sú zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 5 Náklady na autodopravu

	Rok	Priemer za mesiac*
Spotreba PHM/mesiac		8 327,90
Opravy/mesiac		5 765,84
Umývanie, diaľničné známky, iný doplnkový tovar/mesiac		487,37
Náklady na energie/mesiac		1 140,41
Náklady spolu autodoprava/mesiac		15 721,52

priemer vypočítaný z obdobia 03/2021 – 03/2022

Okrem týchto nákladov je potrebné pri nových prenájmoch uvažovať s dodatočnými nákladmi spotrebovanými na úpravu open space kancelárií z dôvodu zníženia negatívnych vplyvov. Takéto úpravy boli vykonané aj v súčasnom prenájme Park One. Spotrebované náklady za úpravu open space kancelárii sú cca 30 tis. EUR na jedno poschodie.

1.3 Analýza potrieb

Úrad vlády SR má vo svojej kompetencií rozsiahle agendy, ktoré vyžadujú vysoký počet zamestnancov. Jednotlivé organizačné útvary Úradu vlády SR v súčasnosti sídlia v prenajatých priestoroch v rámci mesta Bratislava (Park One). V súčasnosti pracuje na úrade vlády v lokalite Bratislava 535 zamestnancov (309 zamestnancov v Park One, 14 zamestnancov v autodoprave, 143 zamestnancov v budove A – stará budova, 69 zamestnancov v budove B – nová budova). V súčasnosti sú prenajaté priestory pre 309 zamestnancov. Zvýšenie počtu zamestnancov v prenajatých priestoroch v danej lokalite (Park One) nie je možné.

Napriek súčasnému počtu zamestnancov sa plánuje rozšírenie kompetencií na základe čoho má dôjsť k nárastu počtu zamestnancov na 709. Na základe vyššie uvedených skutočností sa v analýze pracuje s nárastom zamestnancov. Z 709 zamestnancov je pre 477 zamestnancov potrebné zabezpečiť cca 12 tis. m² administratívnych priestorov (spoločné priestory + kancelárie). Pre nových cca 150 zamestnancov je potrebné zabezpečiť cca 4 tis.m² administratívnych priestorov. V súčasne prenajatých priestorov už nie sú voľné ďalšie priestory.

Okrem toho sa v novej budove vybuduje aj zázemie pre autodopravu so 16 zamestnancami, nová kuchyňa s jedálňou. Obslužný personál jedálne predstavuje 12 zamestnancov (kuchári, pomocné sily, skladníci). Ďalej bude potrebné zabezpečiť ochranu nového objektu. Z daného dôvodu Úrad pre ochranu ústavných činiteľov – odbor ochrany určených objektov si nárokuje v novej administratívnej budove na priestory pre 8 zamestnancov.

Bližšie informácie o uvažovanej štruktúre zamestnancov Úradu vlády Slovenskej republiky sú zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 6 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
Počet zamestnancov v prenájme (Park One), súčasný stav	309	309
Počet zamestnancov pre prenájom/novú budovu, plánovaný stav		154
Počet zamestnancov autodopravy	14	14
Kuchyňa (potreba vznikne len v prípade realizácie IA)		12
Úrad pre ochranu ústavných činiteľov – odbor ochrany určených objektov (potreba vznikne len v prípade realizácie IA)		8
Celkom	535	709

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

Potreba nových zamestnancov a ich štruktúra nových zamestnancov je zobrazená v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 7 Štruktúra nových zamestnancov

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

Štruktúra voľných miest na UV SR z pohľadu ich schválenia Ministerstvom financií Slovenskej republiky, sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 8 Štruktúra miest

Neobsadené miesta – schválené MF SR	138
Požiadavka na nové pracovné miesta	36*

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

* pozn. navýšenie o 8 zamestnancov ochrany si bude musieť na MF SR žiadať MV SR (ÚOÚČ)

Bližší popis a zdôvodnenie potreby nových zamestnancov je uvedený podľa jednotlivých odborov a sekcií Úradu vlády Slovenskej republiky.

Inštitút pre stratégie a analýzy (ISA) potrebuje nových 11 zamestnancov. Inštitút pre stratégie a analýzy (ISA) je analytickou jednotkou na Úrade vlády, ktorého poslaním je analytická podpora stratégie hospodárskej a sociálnej politiky vlády. Z dôvodu preukazovania realizovateľnosti jednotlivých investičných zámerov UV SR ako aj projektov regionálneho rozvoja a efektívnosti využívania Európskych štrukturálnych a investičných fondov je potreba nových zamestnancov nevyhnutná.

Odbor prevencie korupcie(OPK) požaduje navýšenie o jedného nového zamestnanca. Zabezpečuje koncepcnú, metodicko-právnu a riadiacu činnosť v oblasti prevencie korupcie. V rámci prevencie korupcie zodpovedá aj za *metodické usmerňovanie pri posudzovaní a riadení korupčných rizík*. Správu o svojej činnosti a dosiahnutých výsledkoch predkladá predsedovi vlády SR.

Sekcia ekonomiky (SE) požaduje navýšenie existujúceho stavu o dvoch zamestnancov. Zabezpečuje správu rozpočtovej kapitoly úradu vlády a účtovníctva, koncepčných a metodických činností v oblasti rozpočtovania, financovania a komplexného vedenia účtovníctva a účtovných agend, podporu pri poskytovaní dotácií, príspevkov a inej finančnej podpore fyzickým a právnickým osobám z rozpočtovej kapitoly úradu vlády, zabezpečovanie výkonu finančnej kontroly so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov. Navýšenie počtu zamestnancov je

z dôvodu zabezpečenia administratívneho agendy pre vyšší počet zamestnancov UV SR a z dôvodu zvyšujúceho sa počtu realizácie projektov zo strany UV SR.

Sekcia informačných technológií (SIT) požaduje navýšenie existujúceho stavu zamestnancov o sedem. Sekcia zodpovedá za stratégie a koncepcie rozvoja všetkých informačných technológií na úrade vlády, zabezpečuje plánovanie, rozvoj, správu a prevádzku všetkých informačných technológií a systémov, pri ktorých je úrad vlády v pozícii správcu alebo prevádzkovateľa, vykonáva funkciu správcu informačných systémov úradu vlády, zodpovedá, zabezpečuje a koordinuje ich rozvoj a prevádzku. V neustále sa rozvíjajúcej informačnej spoločnosti sa neustále zvyšuje potreba informačnej bezpečnosti. Cieľom zabezpečenia počítačovej bezpečnosti súčasných aj novoprijatých zamestnancov je zabezpečiť:

- ochranu pred neoprávneným manipulovaním so zariadeniami počítačového systému,
- ochranu pred neoprávnenou manipuláciou s dátami,
- ochranu pred nelegálnou tvorbou kópií dát,
- bezpečnú komunikáciu a prenos dát,
- bezpečné uloženie dát,
- integritu a nepodvrhnutelnosť dát.

Odbor verejného obstarávania (OVO) navrhuje a následne aplikuje postupy vo verejnom obstarávaní, definuje podmienky vybraného postupu verejného obstarávania podľa zákona o verejnom obstarávaní, vypracováva dokumenty verejného obstarávania v súlade s platnou legislatívou, zabezpečuje plnenie uznesení vlády v oblasti verejného obstarávania, v súlade s platnou legislatívou koordinuje a organizuje verejné obstarávanie pre úrad vlády a jeho účelové zariadenia, zabezpečuje proces plánovania a zadávania zákaziek, zabezpečuje plnenie povinností vyplývajúcich pre úrad vlády voči Úradu pre verejné obstarávanie a Úradu pre úradné publikácie EU.

Osobný úrad (OÚ) ako osobitný útvar služobného úradu zabezpečuje plnenie úloh, ktoré služobnému úradu vyplývajú zo štátnozamestnaneckých vzťahov. Zároveň zabezpečuje aj uplatňovanie právnych vzťahov zamestnancov, ktorí neplnia úlohy štátnej správy alebo nevykonávajú štátne záležitosti. Poskytuje poradenský, odborný a iniciatívny servis pre generálneho tajomníka služobného úradu v oblasti analýzy, tvorby zdrojov a rozvoja ľudského potenciálu na úrade vlády, pričom metodicky spolupracuje s ústrednými orgánmi štátnej správy, predovšetkým pri spoločných úlohách v tejto oblasti. Osobný úrad zároveň spolupracuje a poskytuje súčinnosť personálnemu oddeleniu úradu podpredsedu vlády.

Situačné centrum Slovenskej republiky (SCSR) pri neustále sa meniacich geopolitických zmenách a s tým súvisiacich nových bezpečnostných hrozbách, na ktoré treba reagovať požaduje situačné centrum navýšenie počtu zamestnancov o osem.

Situačné centrum SR je súčasťou Kancelárie bezpečnostnej rady prostredníctvom ktorého zabezpečuje vyhodnocovanie bezpečnostnej situácie v Slovenskej republike a vo svete. Situačné centrum Slovenskej republiky pri svojej činnosti využíva aj systém informačných tokov Národného bezpečnostného analytického centra.

Sekcia štátnej služby a verejnej služby (SŠSVS) požaduje navýšenie o jedného zamestnanca.

Sekcia štátnej služby a verejnej služby plní úlohy pri tvorbe a uskutočňovaní štátnej politiky v oblasti štátnozamestnaneckých vzťahov vrátane odmeňovania štátnych zamestnancov, právnych vzťahov pri výkone práce vo verejnom záujme vrátane odmeňovania, v oblasti kolektívneho vyjednávania o kolektívnej zmluve vyššieho stupňa v štátnej službe, kolektívneho vyjednávania o kolektívnej zmluve vyššieho stupňa pre zamestnávateľov, ktorí pri odmeňovaní postupujú podľa zákona č. 553/2003 Z. z. o odmeňovaní niektorých zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vzdelávania štátnych zamestnancov, zabezpečovania koordinačnej, monitorovacej, kontrolnej a analytickej činnosti súvisiacej so stavom štátnej služby.

Sekcia plánu obnovy (SPO) požaduje navýšenie počtu zamestnancov o 18. SPO plní funkciu národnej implementačnej a koordinačnej authority. Je jednotným kontaktným miestom pre komunikáciu s Európskou komisiou pre Plán obnovy a odolnosti Slovenskej republiky. zabezpečuje vypracovanie a zasielanie stanovísk Slovenskej republiky k návrhom právne záväzných aktov Európskej únie, k strategickým dokumentom a iným dokumentom Európskej únie k vykonávaniu POO, usmerňuje subjekty pri vykonávaní POO. Zároveň bude potrebné zabezpečiť po vecnom ukončení projektu (predpoklad rok 2026) monitorovanie projektov počas doby udržateľnosti.

Sekcia technickej správy (STS) požaduje navýšenie počtu zamestnancov o dvoch. Sekcia technickej správy plní úlohy najmä v oblasti: prevádzkovo-technických činností úradu vlády týkajúcich sa nehnuteľností v správe úradu vlády, zabezpečenia rokovania vlády v oblasti prevádzkovo-technickej, starostlivosti o majetok nachádzajúci sa v správe úradu vlády, zabezpečovania vykurovacích a vzduchotechnických služieb, stravovania, autodopravy, správy účelových zariadení úradu vlády.

Sekcia európskych programov (SEP) požaduje navýšenie počtu zamestnancov o 61 z dôvodu zabezpečenia vrcholovej koordinácie fondov EÚ v rámci SR. Sekcia európskych programov je sprostredkovateľským orgánom pre Operačný program Slovensko a zabezpečuje výkon funkcie sprostredkovateľského orgánu pod riadiacim orgánom operačného programu Slovensko. Zabezpečuje koordináciu činností a spoluprácu s Európskou komisiou a jej zložkami, Ministerstvom investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky, Ministerstvom financií Slovenskej republiky, ako aj ostatnými ústrednými orgánmi štátnej správy, vyššími územnými celkami a obcami pri implementácii Operačného programu Slovensko.

Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity (ÚSVRK) požaduje navýšenie počtu zamestnancov o 38 z dôvodu rozširovania aktivít v oblasti rómskej problematiky a aktivít v oblasti športu pre mládež.

Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity navrhuje a realizuje opatrenia v súčinnosti s ústrednými orgánmi štátnej správy, miestnymi orgánmi štátnej správy, orgánmi územnej samosprávy a mimovládnyimi organizáciami, pripravuje podklady a stanoviská na rokovanie vlády, v spolupráci so zainteresovanými inštitúciami a orgánmi pripravuje a vyhodnocuje programy zamerané na zlepšenie postavenia príslušníkov rómskych komunít v spoločnosti s dôrazom na:

- zvyšovanie vzdelanostnej úrovne, prístup ku vzdelaniu a k príprave na povolanie,
- zlepšenie životných podmienok v obciach s rómskymi osadami,
- zvyšovanie právneho vedomia,
- zvyšovanie aktívnej účasti Rómov na verejnom živote a správe vecí verejných,
- využívanie ľudského a pracovného potenciálu,
- vedecké skúmanie problematiky rómskych komunít,
- aktívnu účasť na medzinárodných projektoch zameraných na zlepšenie života rómskych komunít,

Predpokladaný vývoj počtu zamestnancov Úradu vlády Slovenskej republiky je zobrazený v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 9 Predpokladaný vývoj počtu zamestnancov UV SR

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Súčasný stav	535	535	535	535	535	535
Nový administratívny zamestnanci	92	124	142	154	154	154
Nový zamestnanci technickej správy a ochrany						20
Zamestnanci celkom	627	659	677	689	689	713
Z toho administratívny zamestnanci pre prenájom	415	447	465	477	477	477
Z toho zamestnanci pre novú budovu						497

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky

Ďalšie požiadavky sú spojené s potrebných počtom parkovísk.

Dimenzovanie nárokov statickej dopravy sa viaže na výhľadové nároky dlhodobých a krátkodobých potrieb. Pri stanovení bilančných nárokov na statickú dopravu, návrh vychádzal z STN 73 6110 Z2 z 02/2015.

V zmysle citovanej normy, článok 16.3.10 je potrebný počet stojísk vypočítaný podľa vzorca:

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

Popis vzorca:

N - celkový počet stojísk v riešenom území

P_o - základný počet parkovacích stojísk

k_{mp} - 0,8 - regulačný koeficient polohy

k_d - 0,8 - súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce

$$\Sigma k = 1,1 \times 0,8 \times 0,8 = 0,704$$

Koeficient 1,1 zahŕňa aj potreby krátkodobých parkovacích nárokov návštev.

Tabuľka 10 Súčiniteľ del'by prepravnej práce

IAD : ostatná doprava	35 : 65	40 : 60	45 : 55	55 : 45	60 : 40
súčiniteľ k _d	0,8	1,0	1,2	1,3	1,4

Tabuľka 11 Regulačný koeficient polohy

koeficient mestskej polohy k _{mp}	0,05	0,3	0,8	0,6	0,7	1,0
popis *	histor. jadro	CMO	širšie cent.	lokal. centr.	osob. def. zóny	ostatné

* podrobnejšie vid'. STN 73 6110 Z1

Tabuľka 12 Administratívne budovy

Funkčné využitie	Účelová jednotka	Počet účelových jednotiek	Počet účelových jednotiek na 1 stojisko	Základný počet stojísk	Obrátka	SK	Celkový počet státi		
							Krátkodobé	Dlhodobé	Spolu
kancelárie	zamestnanci	500	4	125		0,7		88	88
	alebo plocha	0	20	0					
návštevníci	plocha m ²		25	0	4	0,7			
Celkom								88	88

Minimálna potreba stojísk celkom:

$$N = 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d = \mathbf{88 \text{ stojísk}}$$

Zrušené parkovacie miesta v areáli úradu vlády – 68 stojísk. **Potreba nových stojísk: 156.**

Z toho 4% pre osoby so zdravotným postihnutím – $6,24 = 7$

Na základe požiadaviek k administratívnym priestorom, požiadavkám autodopravy a požiadavkám pre návštevy je odhadnutá potreba 170 parkovísk.² Odhadované požiadavky na autodopravu sú zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 13 Odhadovaná potreba parkovacích miest

Potreba pre kancelárie novej administratívnej UV SR „Čajka“	88
Náhrada za zrušené parkovacie miesta v areály UV SR (povrchové parkovacie miesta budú nahradené zeleňou)	68
Potreba pre návštevy, ostatné účely	14
Celkom	170
Z toho celkom autodoprava	45

1.4 Analýza možností

Na základe skutočností zadaných v analýze potrieb sú navzájom porovnávané možnosti:

- Prenájom novej budovy v lokalite Bratislava (podľa možností čo najbližšie k arcibiskupskému palácu a najlacnejšie s primeranými nákladmi na prenájom) pre nových 150 administratívnych zamestnancov;
- Prenájom nových priestorov pre všetkých 450 administratívnych zamestnancov (podľa možností čo najbližšie k arcibiskupskému palácu s primeranými nákladmi na prenájom) a ukončenie prenájmu v lokalite Park One;
- Vybudovanie novej administratívnej budovy Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka“;
- Zachovanie súčasného stavu t. j. prenájom priestorov „Park One“.

1.4.1 Administratívne priestory pre 450 administratívnych zamestnancov

Vykonaním prieskumu trhu v lokalite Bratislava boli nájdené tieto vhodné lokality pre prenájom nových administratívnych priestorov pre 450 zamestnancov:

- Lakeside Park 02
- Pribinova X (Central IV)

Na základe Registra ponúkaného majetku štátu, ktorý je podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov informačným systémom verejnej správy, ktorý spravuje Ministerstvo financií Slovenskej republiky, štát nedisponuje v lokalite Bratislava žiadnou vhodnou budovou, ktorá by sa dala využiť pre potreby Úradu vlády Slovenskej republiky.

Na základe zverejnených ponukových cien sú odhadnuté náklady na nový prenájom kancelárskych priestorov. Zároveň na základe vzdialenosti od centrály úradu vlády (vzdialenosti od arcibiskupského paláca) je odhadnutá strata času cestovaním uvedená v hod./rok.

² Súčasne platná legislatíva, o ktorú sme sa pri nastavovaní optimálneho počtu parkovacích stojísk opreli, je norma STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií.

Tabuľka 14 Odhadované náklady na nový prenájom pre 450 zamestnancov + strata času cestovaním

Nová lokalita pre 450 zamestnancov	Odhadované náklady	Strata času cestovaním	Prioritizácia
Lakeside Park 02	3 957 369,56	16 695,00	1.
Pribinova X (Central IV)	4 646 658,84	14 906,25	2.

Porovnaním odhadovaných nákladov spojených s prenájom kancelárskych priestorov pre 450 zamestnancov medzi dvomi lokalitami (ostatné dostupné lokality nemali voľné priestory o rozlohe 12 000 m²) je pre scenár „bez projektu“ – vybratá najlacnejšia lokalita Lakeside Park 02 s odhadovanými ročnými nákladmi cca 3,6 mil. EUR.

V scenári sa uvažuje s prenájmom nových administratívnych kancelárií pre 450 zamestnancov úradu vlády a zrušením súčasného prenájmu administratívnych priestorov v lokalite Park One, v ktorom už nie je možné prenajať ďalšie priestory pre nových zamestnancov úradu vlády SR.

Na základe vykonaného prieskumu trhu, najlacnejšia nová dostupná lokalita nových administratívnych priestorov pre 450 zamestnancov, sa javí lokalita Lakeside Park 02.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že alternatíva počíta s nasledujúcimi dátami:

- 450 zamestnancov umiestených v novej lokalite Lakeside Park 02 s rozlohou 12 600 m²;
- S prislúchajúcimi parkovacími miestami v počte 125 parkovacích miest;
- Lokalita je od arcibiskupského paláca vzdialená 4,4 km cestou autom;
- Odhadovaná strata času cestovaním v rámci vzájomných pracovných porád 17 500 hod. ročne;
- S celkovými ročnými nákladmi na nájom a autodopravu 3 718 tis. EUR;
- S celkovými ročnými nákladmi na taxislužby 239,63 tis. EUR.

1.4.2 Administratívne priestory pre 150 nových administratívnych zamestnancov

Vykonaním prieskumu trhu v lokalite Bratislava boli nájdené tieto vhodné lokality pre prenájom nových administratívnych priestorov pre 150 nových zamestnancov:

- Westend Plaza
- CBC I.
- Nivy Tower
- Lakeside Park 02
- Pribinova X (Central IV)

Na základe zverejnených ponukových cien sú odhadnuté náklady na nový prenájom kancelárskych priestorov. Zároveň na základe vzdialenosti od centrály úradu vlády (vzdialenosti od arcibiskupského paláca) je odhadnutá strata času cestovaním uvedená v hod./rok.

Tabuľka 15 Odhadované náklady na nový prenájom pre 150 zamestnancov + strata času cestovaním

Nová lokalita pre 150 zamestnancov	Odhadované náklady	Strata času cestovaním	Prioritizácia
Westend Piazza	1 246 480,35	4 620,00	1.
CBC I	1 290 808,44	4 427,50	2.
Nivy Tower	1 481 498,58	4 620,00	4.
Lakeside Park 02	1 324 578,53	3 465,00	3.
Pribinova X (Central IV)	1 522 928,29	2 887,50	5.

Porovnaním odhadovaných nákladov spojených s prenájom kancelárskych priestorov pre 150 zamestnancov medzi piatimi lokalitami je pre scenár „bez projektu“ – vybratá najlacnejšia lokalita Westend Piazza s odhadovanými ročnými nákladmi cca 1,25 mil. EUR.

V scenári predpokladá zachovanie súčasného stavu t. j. scenár v ktorom sa neuvažuje s vybudovaním novej budovy pre Úrad vlády SR. V scenári sa uvažuje so súčasným prenájmom administratívnych priestorov pre 300 zamestnancov úradu vlády v lokalite Park One, v ktorom už nie je možné prenajať ďalšie priestory pre nových zamestnancov a novým prenájmom administratívnych priestorov pre 150 zamestnancov v novej lokalite.

Na základe vykonaného prieskumu trhu najlacnejšia nová dostupná lokalita nových administratívnych priestorov pre 150 zamestnancov sa javí lokalita Westend Plaza.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že alternatíva počíta s nasledujúcimi dátami:

- 300 zamestnancov umiestených v novej lokalite Park One s rozlohou cca 8 745,72 m²
- 150 zamestnancov umiestených v novej lokalite Westend Plaza s rozlohou cca 4 000 m²
- S prislúchajúcimi parkovacími miestami v počte 110 parkovacích miest v lokalite Park One,
- S prislúchajúcimi parkovacími miestami v počte 45 parkovacích miest v lokalite Westend Plaza,
- Lokalita Park One je od arcibiskupského paláca vzdialená cca 6 min chôdzou,
- Lokalita Westend Plaza je od arcibiskupského paláca vzdialená 3,6 km cestou autom,
- Odhadovaná strata času cestovaním v rámci vzájomných pracovných porád 14 620 hod. ročne (cesta autom + chôdza z Park One),
- S celkovými ročnými nákladmi na nájom a autodopravu 1 176 tis. EUR
- S celkovými ročnými nákladmi na taxislužby 69,7 tis. EUR.

Pri obsadení priestorov v rámci BA (mimo pešej dostupnosti „centrály“), s možnou lepšou cenou za prenájom na 1m² napr. Westend Piazza. by ÚV SR nemal centralizovaných pracovníkov v bezprostrednej blízkosti centrály a zvyšovali by sa výdavky na cestovné, spotreba PHM, vytáženost'ou/prestojmi zamestnancov. Tieto negatíva by sa dali z časti eliminovať tým, že na „detašované pracovisko“ by boli presťahované organizačné útvary ÚV SR „najmenej závislé“ na centrále, t. z. minimalizoval by sa počet jazd medzi detašovaným pracoviskom a centrálou.

1.4.3 Nová administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka“

Ďalší scenár predpokladá výstavbu novej budovy s technickými parametrami uvedenými v súťažných podkladoch pre architektonickú súťaž (napr. energetická trieda A₀, priestory pre kancelárie cca 12 000 m² a pod.)

Riešené územie novej administratívnej budovy sa nachádza v urbanistickom č. **501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**. Jedná sa o stabilizované územie s nasledovnými podmienkami funkčného využitia plôch:

- Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestský ch tried.
- Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málo-podlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch
- Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Zámer investora, nový administratívny objekt, spadá pod prípustné funkcie regulačného bloku: **zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried - zariadenia administratívy, správy a riadenia**. Rozsah danej funkčnej náplne v novom objekte bude 100%.

Z rozsahu riešeného územia **5630 m²** boli na základe analýzy využitia územia urbanistického bloku a **bezprostredne** susediacich urbanistických blokov, a s ohľadom na ukazovatele intenzity využitia zmiešaných území pre územie centra z ÚPN, navrhnuté priestorové regulatívy:

- **koeficient zelene - KZ**
 - 0,30
 - 1 689 m² = 30%
- **index zastavaných plôch - IZP**
 - 0,45
 - 2 533 m² = 45%
 - maximálna zastavanosť pre podzemné a nadzemné podlažia
- **index spevnených plôch - ISP**
 - 0,25
 - 1 408 m² = 25%

Podľa územnoplánovacej informácie zo dňa 18.03.2022 je v území možné umiestniť objekty s priestorovými regulatívmi: rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby **21m**, t.j. 6-7 nadzemných podlaží; v priestoroch bloku v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jeho historickú podlažnosť a výšku.

Podľa rozhodnutia **KPÚ BA zo dňa 17.01.2022** k investičnému zámeru výstavby novej administratívnej budovy, v nadväznosti na nehnuteľnú kultúrnu pamiatku historický objekt Úradu vlády SR bol priestorový regulatív stanovený s ohľadom na existujúci objekt NKP: maximálna výška hrebeňa strechy alebo statiky nového objektu je stanovená na **19m** nad upraveným terénom.

Aby sme neobmedzovali účastníkov súťaže v tvare a v dispozičnom riešení budovy a na základe regulatívov územnoplánovacej informácie a rozhodnutia KPU BA sme počítali s maximálnou možnou plochou budovy cca **12 665 m²** v nadzemnej časti a 3 podzemné podlažia, čo predstavuje maximálne cca **7 599 m²**. Pre potreby úradu vlády bude v podzemných podlažiach postačujúcich **6 299 m²**. Pri podlahovej výmere skladov a archívu 1200 m² sme vychádzali z potrieb Úradu vlády Slovenskej republiky, ktorý na tieto účely využíva nevhodné pivničné priestory arcibiskupského paláca v ktorých sa archivované dokumenty znehodnocujú. Skutočná podlahová výmera vyplynie z víťazného návrhu v súťaži návrhov a predpokladáme že bude značne menšia.

Cenu výstavby novej administratívnej budovy sme určili pomocou rozpočtárskych investičných nákladov stavieb napočítaných v rozpočtoch podobných realizácii na základe databázy Cenekon za posledný rok. Cena administratívnych budov podobného charakteru sa aktuálne pohybuje v rozmedzí 1600 - 2000 €/m². Vychádzame zo skutočnosti, že kvalita a cena použitých materiálov pri výstavbe budovy v energetickej triede A0 sa pohybuje vo vyššej kategórii.

Na výpočet ceny výstavby budovy nadzemných podlaží sme použili 1950 €/m². Na výpočet ceny výstavby budovy podzemných podlaží sme použili 1800 €/m². Pri podlahovej výmere cca 19 000 m² je cena budovy 36 034 950 €. Cena projektovej dokumentácie a súťaže návrhov 2 200 000 €, čo spolu predstavuje 38 234 950 €. Nábytok v budove Park One je vo vlastníctve ÚV SR a jeho cena ako aj sťahovanie nábytku, ktorú si Úrad vlády zabezpečí vo vlastnej réžii nie je v cene zahrnutá.

Skutočný objem budovy nie je známy a vyplynie z výsledku architektonickej súťaže návrhov pre administratívny objekt Čajka. Presnejší výpočet výstavby bude určený v nasledujúcom stupni prípravy, po vyhodnotení architektonickej súťaže návrhov.

Vzhľadom na to že objem, výzor, a dispozičné riešenie budovy a jednotlivých kancelárií bude známy až po architektonickej súťaži návrhov, s vybavením kancelárií sa zatiaľ počíta presunom nábytku z budovy Park One, ktorý je vo vlastníctve Úradu vlády Slovenskej republiky. Dopĺňať sa bude na základe aktuálnej potreby.

Na základe uvedených skutočností sú pre výstavbu novej administratívnej budovy použité tieto vstupné parametre uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 16 Uvažované priestorové nároky novej administratívnej budovy Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka“

Index zastavanej plochy (m ²)	2 533,0
Maximálna plocha kancelárskych priestorov + spoločenských priestorov (m ²)	12 665,0
Priestory pre archív a skladovacie priestory (m ²)	1 320,0
Odhadované priestory pre parkovanie (podzemné priestory) na základe počtu zamestnancov (m ²)	4 779,0
Odhadované priestory pre autodopravu	180,0

Zdroj: Úrad vlády Slovenskej republiky, Investičný zámer – návrh regulatív

Odhadované prevádzkové výdavky spotrebované na prevádzku administratívnej budovy Úradu vlády SR sú delené zvlášť pre administratívne priestory zvlášť, pre archív a skladovacie priestory a zvlášť pre autodopravu. Odhadované prevádzkové náklady sú stanovené na základe požadovanej energetickej triedy budovy A0, kde je stanovená maximálna primárna energia vo výške 60 kWh/(m².a) pre administratívne budovy.

Celková odhadovaná výška prevádzkových nákladov je odvodená od veľkosti administratívnych priestorov, od energetickej náročnosti, od počtu zamestnancov, od jednotkovej sadzby pre spotrebu energie (1 MWh = 152,201 EUR), jednotkových nákladov na vodné a stočné a od prevádzkových nákladov autodopravy.

Tabuľka 17 Náklady na prevádzku novej budovy Úradu vlády SR „Čajka“ – administratívna časť

Vodné stočné	17 722,13
Vodné stočné - kuchyňa	7 827,36
Náklady na energie - kuchyňa	13 507,84
Náklady na energie - administratívna časť	115 657,54
Náklady na energie - archív a skladové priestory	18 483,29
Náklady na energie - podzemné parkovisko	9 221,55
Služby spojené s prevádzkou	623 610
Náklady na prevádzku budovy celkom	806 029,71

Zdroj: vlastný prepočet

Tabuľka 18 Náklady na prevádzku autodopravy Úradu vlády SR „Čajka“

Vodné stočné	619,11
Energie (MWH/rok)	4 474,63
Služby spojené s prevádzkou	14 581,11
Náklady na prevádzku budovy celkom	19 674,86

Zdroj: vlastný prepočet

Viac informácií o prevádzkových výdavkoch novej administratívnej budovy Úradu vlády SR „Čajka“ je uvedené v priloženom súbore programu EXCEL v hárkoch „Vstupy“ a „03 Prevádzkové výdavky“.

1.4.4 Administratívne priestory Park One

V scenári sa uvažuje so zachovaním súčasného stavu t. j. v prenájom v priestoroch v rámci mesta Bratislava (Park One). Prenajaté priestory v súčasnosti slúžia pre 309 zamestnancov. Zvýšenie počtu zamestnancov v prenajatých priestoroch v danej lokalite (Park One) nie je možné. Prenajať ďalšie priestory v budove Park One nie je z technického ani dispozičného hľadiska možné (v budove sú prenajaté všetky nebytové priestory). Z pohľadu potreby ďalších zamestnancov UV SR je táto alternatíva veľmi riziková. Pre nových zamestnancov UV SR nebude mať vhodné priestory a tým nemôže vytvoriť príjemné pracovné prostredie.

Negatívne faktory (nedostatok pracovného miesta na vykonávanie práce, vzájomné rušenie sa zamestnancami) pracovného prostredia má dopad na správanie, nálady, pocity zamestnanca a odzrkadľuje sa na jeho práci (výkone) a následne na jeho zdravotnom stave.

Medzi základe pracovné faktory, ktoré ovplyvňujú administratívnu prácu sú:

- Hluk na pracovisku (pri nedostatočných priestoroch dochádza k vzájomnému rušeniu sa);
- Osvetlenie pri práci (v stiesnených priestoroch alebo priestoroch neurčených na administratívnu prácu je často nedostatočné osvetlenie pracoviska);
- Mikroklimatické podmienky (v preplnených priestoroch sú výrazne zhoršené klimatické podmienky);
- Zhoršovanie pracovných vzťahov;
- Zhoršená práca s počítačom.

Negatívne pracovné faktory znižujú produktivitu práce zamestnanca a zvyšujú fluktuáciu zamestnancov.

Tento stav je z dlhodobého hľadiska neudržateľný.

2 Finančná analýza

Finančná výnosnosť investície hodnotí výnosnosť projektu z pohľadu investora a iných finančne zainteresovaných strán. Cieľom finančnej analýzy je preukázať návratnosť projektu z pohľadu investora, a to prostredníctvom prognózy peňažných tokov projektu z hľadiska vlastníka projektu, ktoré sú použité na výpočet ukazovateľov návratnosti.

Výpočet bol vykonaný prostredníctvom systému finančných ukazovateľov založených na odhade diskontovaných peňažných tokov projektu (DCF metóda). Hlavné finančné ukazovatele vyplývajúce z finančnej analýzy sú finančná čistá súčasná hodnota (FNPV) a finančná vnútorná miera návratnosti investície (FRR/C) a vlastného kapitálu (FRR/K).

Finančná analýza je tvorená z nasledovných krokov:

- Hodnotenie finančnej výnosnosti investície a vlastného kapitálu, prostredníctvom:
 - Finančnej čistej súčasnej hodnoty FNPV/C investície;
 - Finančnej vnútornej výnosovej miery FRR/C investície;

Dosiahnuté výsledky finančnej analýzy sa zakladajú na týchto vstupných údajoch:

- stanovenie doby implementácie projektu;
- stanovenie výšky a štruktúry investičných nákladov podľa vypracovaných súťažných podkladov pre architektonickú súťaž;
- stanovenie a predikcia prevádzkových nákladov viacerých kombinácií prenájmov v lokalite Bratislava.

2.1 Východiská finančnej analýzy

Vo finančnej analýze sa brali do úvahy nasledujúce hlavné predpoklady platné pre uvažovaný projekt:

- *Referenčné obdobie*: 30 rokov (2022 – 2051), prvý rok sa rovná roku začiatku prípravy na výstavbu administratívnej budovy.
- Na základe odporúčaní EK bola pre finančnú analýzu v Operačnom programe Integrovaná infraštruktúra 2014-2020 stanovená diskontná sadzba vo finančnej analýze vo výške 4,0 %.
- Vo finančnej analýze je aplikovaná *prírastková metóda*, ktorá stanovuje výslednú zmenu dopadu vo vzťahu k subjektu, predstavuje porovnanie medzi výškou nákladov a výnosov medzi scenárom „s projektom“ a scenárom „bez projektu“.
- Analýza zohľadňuje stále ceny roku 2022 (koniec roku 2021).
- Všetky budúce hodnoty výnosov a nákladov boli spätne diskontované na úroveň roku 2022.
- Všetky *peňažné hodnoty* sú uvedené v EUR, *bez DPH*. Žiadateľ je platcom DPH. DPH je vratnou daňou.
- Finančná analýza bola vykonaná z pohľadu majiteľa projektu – Úradu vlády SR.

2.2 Investičné výdavky

Celkové investičné výdavky spojené s výstavbou administratívnej budovy úradu vlády SR „Čajka“ zahŕňajú poplatky za projektovanie, prípravu, stavebné náklady, ako aj daň z pridanej hodnoty. Keďže všetky navrhované investičné varianty sa nachádzajú na pozemkoch Úradu vlády neuvvažuje sa s nákladmi na majetko-právne vysporiadanie. Z týchto dôvodov výdavky na majetkovo-právne vysporiadanie nevstupujú do finančnej analýzy projektu.

Celková odhadovaná výška investičných výdavkov spojených s výstavbou administratívnej budovy úradu vlády SR „Čajka“ sú v výške 45 881 940 EUR s DPH.

2.3 Zostatková hodnota

Keďže stavebný objekt má dlhšiu životnosť ako je referenčné obdobie analýzy, tak bolo potrebné kalkulovať zostatkovú hodnotu, ktorá je v analýze uvedená ako prírastok peňažných prostriedkov v poslednom roku referenčného obdobia. Zostatková hodnota je kalkulovaná pre finančnú a ekonomickú analýzu.

Zostatkovú hodnotu je možné stanoviť niekoľkými spôsobmi, v rámci CBA pre jednotlivé investičné varianty bola vypočítaná pomocou štandardného účtovného vzorca pre výpočet odpisov.

Výška zostatkovej hodnoty pre aplikáciu vo finančnej analýze je 21 020 388 EUR. Výška zostatkovej hodnoty pre aplikáciu v ekonomickej analýze je 18 918 349 EUR

Podrobné údaje na výpočet zostatkovej hodnoty ako aj samotný výpočet zostatkovej hodnoty sú uvedené v priložených súboroch Excel, v záložke „02 Zostatková hodnota“.

2.4 Výsledky finančnej analýzy

Finančná efektívnosť je posudzovaná na základe diskontných ukazovateľov finančnej analýzy. Každý diskontný ukazovateľ má kritériá, ktoré stanovia, či je daná investícia finančne efektívna.

Finančná čistá súčasná hodnota (Financial Net Present Value of Investment - FNPV) je hodnota diskontovaných finančných tokov projektu v jednotlivých rokoch. Čistá súčasná hodnota by mala byť ako finančný indikátor používaná v rozhodovacom procese v súčinnosti s vnútorným výnosovým percentom, nakoľko tento indikátor nerozlišuje, za aké obdobie bol finančný výsledok dosiahnutý. Kritériom finančnej efektívnosti je stav, kedy čistá súčasná hodnota je nezáporné číslo.

Finančné vnútorné výnosové percento (Financial Rate of Return - FIRR) – Metóda vnútorného výnosového percenta spočíva v nájdení takej diskontnej sadzby, pri ktorej sa súčasná hodnota finančných výnosov rovná súčasnej hodnote kapitálových nákladov. V tomto stave sa čistá súčasná hodnota projektu rovná 0. Kritériom finančnej efektívnosti je stav, kedy je vnútorne výnosové percento väčšie ako diskontná sadzba použitá pre výpočet čistej súčasnej hodnoty.

Tieto ukazovatele poukazujú na schopnosť čistých výnosov uhradiť investičné náklady bez ohľadu na spôsob, akým sú financované.

Po stanovení toku kapitálových nákladov a finančných výnosov bolo možné vypočítať finančné indikátory a posúdiť kritériá finančnej efektívnosti. Spomínané finančné indikátory sa uplatňujú najmä pri rozhodovaní o forme financovania projektov a v takom prípade slúži finančná analýza hlavne na účely stanovenia finančnej medzery, podľa ktorej sa určuje miera spolufinancovania zo zdrojov EÚ. V takom prípade sa stanovujú ešte aj ukazovatele ako je FNPV/K - finančná čistá súčasná hodnota vlastného kapitálu a FRR/K - finančná vnútorná miera výnosnosti kapitálu.

Tabuľka 19 Výsledky finančnej analýzy

Ukazovateľ	Prenájom Park One + nový prenájom pre cca 150 zamestnancov	Nový prenájom pre cca 450 zamestnancov	Nová administratívna budova UV SR	Prenájom Park One (neudržateľná alternatíva)
Finančné výnosové percento (FRR/C)	-	-	-6,10 %	-
Čistá súčasná hodnota FNPV/C	-78 824 423 EUR	-74 820 509 EUR	-53 079 479 EUR	-56 537 252 EUR

Z výsledkov finančnej analýzy posudzovaného projektu vyplýva, že hodnota FNPV/C je záporná a FRR/C je menšie ako diskontná sadzba 4,00 %.

Projekt výstavby novej administratívnej budovy Úradu vlády SR „Čajka“ je z finančného hľadiska vykazuje najmenšiu nákladovú náročnosť. Prenájom administratívnych priestorov u všetkých možností vykazuje oveľa vyššiu výdavkovú náročnosť oproti výstavbe novej administratívnej budovy Úradu vlády SR „Čajka“

Výsledky finančnej analýzy projektu sú podložené kalkuláciou uvedenou v priloženom súbore programu EXCEL v hárku „06 Finančná analýza“.

3 Ekonomická analýza

Ekonomická analýza posudzuje vplyvy projektu na spoločnosť, skúma či je projekt ekonomicky prínosný, a či je z hľadiska celej spoločnosti výhodné ho realizovať.

V rámci ekonomickej analýzy sa hodnotia nefinančné aspekty predovšetkým časové úspory, úspory prevádzkových nákladov na vozidlá, úspory nákladov na nehody, znečistenie životného prostredia nákladov na zmeny klímy a nákladov na hlučnosť, pričom je potrebné vyjadriť ich socioekonomický prínos v kalkulatívnej forme, t.j. vo forme peňazí.

Vzhľadom na to, že ekonomická analýza je postavená na množstve špecifických vstupných parametrov, bolo pri jej realizácii potrebné dodržiavať univerzálnu metodickú základňu, ktorú predstavuje „Príručka k CBA“, ktorú vydalo Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Ekonomická analýza pozostáva z nasledujúcich krokov:

- fiškálne úpravy – konverzia trhových cien na účtovné ceny;
- zahrnutie a ocenenie netrhových vplyvov (úspora času – odstránenie cestovania);
- diskontovanie odhadnutých nákladov a výnosov;
- výpočet indikátorov ekonomickej výkonnosti:
 - ekonomická čistá súčasná hodnota (ENPV);
 - ekonomická miera návratnosti (ERR);
 - koeficient pomeru výnosov/nákladov (B/C).

3.1 Východiská ekonomickej analýzy

V ekonomickej analýze sa brali do úvahy nasledujúce hlavné predpoklady platné pre uvažovaný projekt:

- *Referenčné obdobie*: 30 rokov (2022 – 2051), prvý rok sa rovná roku začiatku prípravy na výstavbu administratívnej budovy.
- Na základe odporúčaní EK bola pre finančnú analýzu v Operačnom programe Integrovaná infraštruktúra 2014-2020 stanovená diskontná sadzba vo finančnej analýze vo výške 5,0 %.
- V ekonomickej analýze je aplikovaná *prírastková metóda*, ktorá stanovuje výslednú zmenu dopadu vo vzťahu k subjektu, predstavuje porovnanie medzi výškou nákladov a výnosov medzi scenárom „s projektom“ a scenárom „bez projektu“.
- Analýza zohľadňuje stále ceny roku 2022 (koniec roku 2021).
- Všetky budúce hodnoty výnosov a nákladov boli spätne diskontované na úroveň roku 2022.
- Všetky *peňažné hodnoty* sú uvedené v EUR, *bez DPH*. Žiadateľ je platcom DPH. DPH je vratnou daňou.
- Ekonomická analýza bola vykonaná z pohľadu spoločnosti.

3.2 Investičné výdavky ekonomické

Investičné náklady za účelom ekonomickej analýzy transformované z trhových cien na účtovné ceny, a to prostredníctvom fiškálnych korekčných faktorov, ktoré sú odporúčané slovenskou „Príručkou k CBA“ (kapitola 5.2.1). Účelom konverzných faktorov je odstrániť skreslenie v cenách príslušných výdavkov spôsobené najmä daňami a ostatnými poplatkami, ako sú napr. odvody do zdravotnej a sociálnej poisťovni. Dane a odvody nesmú byť zahrnuté v sociálnej hodnote vstupov/výstupov, keďže nie sú čistým nákladom z pohľadu spoločnosti ako celku. V analýze boli použité nasledujúce korekčné faktory.

Tabuľka 20 Fiškálne korekčné faktory

	Fiškálne korekčné faktory
Osobné	0,90
Energia (palivá benzín/motorová nafta)	0,60/0,50
Materiál	1,00
Ostatné	1,00

Zdroj: Metodická príručka k tvorbe analýze výdavkov a príjmov (CBA); verzia 3,0; 2021; Kap. 5.2

Agregovaný korekčný faktor odporúčaný slovenskou „Príručkou k CBA“ (kapitola 5.2.1) pre vyčíslenie investičných výdavkov je stanovený na 0,9.

3.3 Prevádzkové náklady a fiškálne korekcie

V rámci ekonomickej analýzy je zahrnutý vplyv na spotrebu nákladov súvisiacu s prevádzkou a údržbou. Nárast nákladov spojených s prevádzkou a údržbou sa preberá z finančnej analýzy a je vyjadrený rozdielom prevádzkových nákladov medzi scenárom „bez projektu“ a s scenárom „s projektom“.

Agregovaný korekčný faktor odporúčaný slovenskou „Príručkou k CBA“ (kapitola 5.2.1) pre vyčíslenie prevádzkových výdavkov je stanovený na 0,9.

3.4 Celospoločenské prínosy projektu

Posudzovaný projekt prinesie socioekonomické benefity, ktorými pozitívne ovplyvní rôzne oblasti života spoločnosti. V spracovanej analýze nákladov a výnosov sú kvantifikované nasledujúce socioekonomické prínosy projektu úspora času zamestnancov, ktorá vznikne odstránením cestovania na pracovné porady.

Úspora času sa skladá z času potrebného na príchod a nastúpenie do taxislužby (10 min), samotného cestovania v taxislužbe a z času od vystúpenia z taxislužby až po príchod na poradu (10 min) v prípade scenára „bez realizácie projektu – prenájom nových administratívnych priestorov pre 450 zamestnancov úradu vlády“.

V prípade scenára „bez realizácie projektu – prenájom súčasných administratívnych priestorov pre 300 zamestnancov úradu vlády v lokalite Park One plus prenájom nových administratívnych priestorov pre 150 nových zamestnancov úradu vlády v novej lokalite“ sa úspora času skladá z cestovania v taxislužbe pre 150 nových zamestnancov umiestnených v lokalite Westend Plaza a z premiestňovania sa pracovníkov chôdzou z lokality Park One na pracovné porady.

Po získaní odhadu času cestovania v stave „bez projektu“ je potrebné oceniť tento čas prostredníctvom monetárnych sadzieb. Pre tento prípad. Dôležité je však poznať aj účel cesty, keďže sadzby sú odlišné pre jednotlivé účely ciest.

Skutočné hodnoty úspor jazdných časov na osobohodinu vo výhľadovom období závisia od vývoja skutočného rastu HDP na obyvateľa, ktorý bol použitý na ich indexáciu, pri zohľadnení elasticity rastu ich hodnoty v závislosti od rastu HDP na obyvateľa (pre hodnotu úspory pracovných časov stanovená na úrovni 0,7 a pre nepracovné cesty 0,5).

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené jednotkové hodnoty úspor jazdných časov v cenovej úrovni roka 2021.

Tabuľka 21 Jednotkové hodnoty úspor jazdných časov

	osoba/hod. (EUR, 2021)
Služobné cesty	15,71
Dochádzanie do práce	7,45
Súkromné cesty	4,86

Zdroj: Metodická príručka k tvorbe analýze výdavkov a príjmov (CBA); verzia 3.0; 2021, Tab. 22;

Následne je možné prostredníctvom prírastkovej metódy vypočítať rozdiel medzi nákladmi na jazdný čas nulového a investičného variantu, ktorý predstavuje samotnú úsporu času, a teda celospoločenský prínos.

Viac informácií o predpokladoch je uvedených v priloženom súbore programu EXCEL v hárkoch: „Parametre“, „Vstupy“ a „Úspora času – odst. cestovania“, v ktorom sa nachádza samotný výpočet úspory času zamestnancov.

3.5 Výsledky ekonomickej analýzy

Ekonomická výnosnosť investície jednotlivých variantov bola určená stanovením dvoch zásadných výstupných ukazovateľov ekonomickej analýzy – ekonomickej čistej súčasnej hodnoty investície (ENPV) a ekonomickej vnútornej miery výnosnosti (EIRR). Ako doplnkový ukazovateľ bol použitý aj pomer medzi prínosmi a nákladmi projektu. tzv. Benefit – Cost/Ratio – B/C. Ten predstavuje podiel súčasnej hodnoty všetkých prínosov a súčasnej hodnoty všetkých nákladov.

Do kalkulácie týchto kľúčových parametrov projektov vstupovali všetky prínosové ukazovatele, ktoré už boli vyššie analyzované, okrem finančných výnosov projektu. Vstupom je aj diskontovaná zostatková hodnota celej investície.

Tabuľka 22 Výsledky ekonomickej analýzy

Ukazovateľ ekonomickej výkonnosti	Prenájom Park One + nový prenájom pre cca 150 zamestnancov	Nový prenájom pre cca 450 zamestnancov	Nová administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky	Prenájom Park One
Ekonomická čistá súčasná hodnota (ENPV)	-67 777 379 EUR	-64 706 776 EUR	-46 871 892 EUR	-48 426 507 EUR
Ekonomické výnosové percento (EIRR)	-%	-%	-6,10%	-%
Pomer výnosov a nákladov (B/C)	-0,065	-0,071	0,000	-0,060

4 Záver

Hlavnými výsledkami analyzovaného finančného a sociálno-ekonomického hodnotenia projektu „Administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka““ sú analyzované finančné a ekonomické parametre vyššie uvedeného projektu implementácie novej budovy pre Úrad vlády SR.

Na základe dosiahnutých výsledkov finančná analýza potvrdila najnižšiu nákladovosť investičného zámeru výstavby novej budovy „Administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka““ oproti uvažovaným prenájom čo znamená, že výstavba novej budovy je z pohľadu viacerých uvažovaných možností najvýhodnejšia.

Prenájom v lokalite Park One je z dlhodobého hľadiska neudržateľný z dôvodu potreby umiestnenia nových zamestnancov UV SR.

Výsledky ekonomickej analýzy jednotlivých možností zabezpečenia priestorov pre zamestnancov UVSR na základe vstupných podkladov a podľa nových zistených potvrdzujú aj s celospoločenského hľadiska najvýhodnejšiu možnosť výstavbu novej budovy „Administratívna budova Úradu vlády Slovenskej republiky „Čajka““. Odhadované prínosy realizácie projektu potvrdzujú zvýšené prínosy vyplývajú zo odstránenia prepravy medzi jednotlivými lokalitami.

Prílohy:

Elektronická verzia:

Na odovzdanie – Nový prenájom pre 450 zamestnancov (27. 06. 2022)

Na odovzdanie –Prenájom Park One + nový prenájom pre cca 150 zamestnancov (27. 06. 2022)

Na odovzdanie –Administratívna budova Úradu vlády SR (27. 06. 2022)

Na odovzdanie – Prenájom Park One (27. 06. 2022)