

**Príloha 7 Formulár na aktualizáciu štúdie uskutočniteľnosti pred vytvorením záväzku (podpisom zmluvy)**

<b>Názov projektu</b>  <b>Rekonštrukcia internátu Hviezda (pôvodná štúdia uskutočniteľnosti)</b>  <b>Rekonštrukcia internátu Hviezda – Etapa II.</b>			
<i>Investor uvedie názov projektu podľa zverenej štúdie uskutočniteľnosti. Ak investor podpisuje zmluvu iba na časť projektu z pôvodnej štúdie, uvedie názov pôvodnej ŠU a doplní názov predmetnej časti, ktorú plánuje predložiť do VO</i>			
<b>Stručný opis projektu</b>  <p>Stavebná etapa II. projektu rekonštrukcie internátu Hviezda pozostáva z rekonštrukcie objektu a vytvorenia nového funkčného využitia, ktoré počíta s kombináciou spoločenských a kancelárskych priestorov pre zamestnancov Ministerstva obrany SR.</p> <p>V rámci etapy II. sa uskutoční rekonštrukcia objektu a vytvorenie nového funkčného využitia, ktoré počíta s kombináciou spoločenských a kancelárskych priestorov pre zamestnancov MO SR. Etapa pozostáva z kompletnej realizácie strešného plášt'a, predsadenej fasády, kontaktného zatepl'ovacieho systému, nového interiérového schodiska, revitalizácie existujúceho schodiska, opravou a dobudovaním poškodených a nevyhovujúcich nosných častí stropov.</p> <p>Súčasťou je oprava poterov, kompletná realizácia vnútorných výplňových konštrukcií (zasklené steny, dvere), podláh, stropov, podhládov, priečok, omietok, obkladov, dlažieb, nášľapných vrstiev jednotlivých podláh v objekte, malieb a náterov, izolácie spodnej stavby, dobudovanie parkovacích miest v suteréne a oprava nájazdovej rampy a oporných múrov do suterénu. Stavebné práce tvoriace etapu II. sú prevažne prácami interiérovými a realizujú sa po ukončení prác spadajúcich do etapy I., príp. na tieto práce kontinuálne nadväzujú.</p> <p>Súčasťou je aj kompletná realizácia všetkých rozvodov ako vzduchotechnika, chladenie, vykurovanie, vodovod, kanalizácia, EPS, HSP, MaR, SHZ, Systém kontroly vstupu, kamerový systém, štruktúrovaná kabeláž, multimedialne rozvody, dochádzkový systém a dodávka a montáž nových výťahov.</p>			
<i>Investor uvedie stručný opis predkladaného projektu</i>			
<b>Investičné náklady projektu / TCO*</b>	<b>Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti (bez DPH)</b>	<b>Aktualizácia pred VO (bez DPH)</b>	<b>Aktualizácia pred záväzkom (bez DPH)</b>
<i>Investor uvedie výšku investičných nákladov projektu (bez rezervy)</i>			
<b>Projektová dokumentácia</b>		1 850 000,00	1 702 000,00
<b>Etapa 0.</b>		2 914 643,50	2 934 237,62
<b>Etapa I.</b>	45 076 674,00	11 491 626,42	11 717 610,40
<b>Etapa II.</b>		33 957 872,92	25 977 204,96
<b>Etapa III.</b>		-	-
<b>Etapa IV.</b>		-	-
<b>Spolu</b>	45 076 674,00	50 214 142,84	42 331 052,98

**LEGENDA**



existujúca ZoD



pred záväzkom



pred VO

## Odôvodnenie zmeny nákladov

*Investor zdôvodní rozdiel vo výške nákladov (napr. zmenu technického riešenia, nárast cien komodít a pod)*

Investor pristúpil k etapizácii verejného obstarávania na realizáciu stavebných a ostatných súvisiacich prác na parciálne VO najmä z dôvodu potreby harmonizácie procesu prípravy projektovej dokumentácie s realizačnými fázami stavby za účelom časovej optimalizácie procesov s dôrazom na časový harmonogram realizácie projektu RIH.

Investor v spolupráci s generálnym projektantom zabezpečuje fázovanú prípravu projektovej dokumentácie v stupni DRS v koordinácii s čiastkovými etapami realizácie stavby. Podrobnosť dokumentácie na realizáciu stavby zodpovedá vecnej a časovej príslušnosti jednotlivých čiastkových VO v rámci stavebnej etapizácie projektu. V súčasnosti sú zazmluvnené etapy 0., I. a v prípade II. etapy sa investor nachádza v štádiu pred podpisom zmluvy s víťazným uchádzačom.

Náklady uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné výšky investičných nákladov za prvú trojicu realizačných etáp, pričom náklady za pripravované etapy III. a IV budú predmetom podrobného rozpočtovania pre účely PHZ v rámci dopracovania dokumentačnej prípravy stavby.

Absolútnu komparáciu investičných nákladov medzi položkami rozpočtu v čase spracovania štúdie uskutočniteľnosti a čiastkovými rozpočtami fázovaného verejného obstarávania (parciálny stupeň DRS) znemožňuje zatriedenie položiek výkazu výmer a odlišná úroveň ich podrobnosti ocenenia so závislosťou na systematickej nadväznosti jednotlivých stavebných prác v rámci etapizácie projektu.

### **Ekonomické prínosy projektu**

	Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti	Aktualizácia pred VO	Aktualizácia pred záväzkom
<i>Investor uvedie ekonomické prínosy projektu (diskontované)</i>	-	-	-

## Odôvodnenie zmeny prínosov

*Investor uvedie odhad ekonomických prínosov projektu, ak sa líšia od pôvodnej štúdie uskutočniteľnosti vzhľadom na zmeny počas ďalšieho procesu (napr. počas posudzovania vplyvov na životné prostredie, vypracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie alebo vypracovanie dokumentácie pre stavebné povolenie) a doloží nový odhad prínosov.*

### **Pomer prínosov a nákladov (BCR)**

	Pôvodná štúdia uskutočniteľnosti	Aktualizácia pred VO	Aktualizácia pred záväzkom
<i>Investor uvedie BCR projektu</i>	-	-	-

## Vysporiadanie odporúčaní MF SR v procese investičnej prípravy projektu

Útvar hodnoty za peniaze MF SR vo zverejnenom hodnotení pripravovanej investície v auguste 2024 formuloval nasledujúce odporúčania:

- Odporúčanie 1: Stanoviť potrebný rozsah administratívnych priestorov na základe predpokladaného počtu zamestnancov a ďalších priestorových potrieb rezortu, bez ohľadu na existujúce možnosti budovy internátu Hviezda.
- Odporúčanie 2: Zvážiť realizovateľnosť rekonštrukcie súčasne využívanej administratívnej budovy v areáli s potenciálne nižšími nákladmi o 14 mil. EUR, ako nožnej alternatívy pokračovania v predloženom zámere.
- Odporúčanie 3: V prípade pokračovania v predloženom zámere hľadať možnosti na efektívne využitie dodatočných administratívnych priestorov Ministerstva obrany SR. Napríklad, zvážiť presťahovanie ďalších

organizačných útvarov rezortu vrátane podriadených organizácií, aj z objektov mimo areálu, prípadne zmeniť funkciu niektorých podlaží z administratívnej na inú podľa potrieb rezortu.

- Odporúčanie 4: Po vypracovaní realizačnej dokumentácie zaslať položkový rozpočet v strojovo čitateľnej forme Ministerstvu financií SR na presnejšiu analýzu nákladov.
- Odporúčanie 5: Aktualizovať investičný plán Ministerstva obrany SR v prípade, ak je projekt prioritou rezortu.

#### Odporúčanie 1

Ministerstvo obrany SR sa v rámci pridelených kompetencií a povinností vyplývajúcich z pozície ústredného orgánu štátnej správy zaoberá problematikou reorganizácie personálnych kapacít s cieľom optimalizácie lokalizácie zamestnancov vzhľadom na miesto výkonu ich práce a so zameraním na efektívne využitie nehnuteľného majetku v správe rezortu. V súčasnosti sú známe celkové personálne kapacity rezortu a ich dislokácia na jednotlivých pracoviskách organizačných zložiek MO SR a podriadených úradov a zariadení v kompetencii rezortu.

Zároveň je potrebné uviesť aj zámer MO SR optimalizovať personálne kapacity v zmysle Dlhodobého plánu rozvoja rezortu ministerstva obrany s výhľadom do roku 2035. V rekonštruovanom objekte IH je uvažované s dislokovaním 516 zamestnancov rezortu obrany, pričom pôjde o zamestnancov MO SR. V nových priestoroch zrekonštruovaného objektu bude sídliť aj hlavné vedenie rezortu MO SR.

Reorganizácia personálnych kapacít s cieľom optimalizácie dislokácie zamestnancov je kontinuálnou činnosťou MO SR, ktorej cieľom je stanovenie disponibilných priestorov v správe MO SR, celkovej priestorovej náročnosti z pohľadu počtu zamestnancov rezortu a podriadených úradov a zariadení, stanovenie funkčného zamerania a potenciálu využitia jednotlivých priestorov vzhľadom na potreby MO SR a efektívneho využívania a správy majetku vo vlastníctve MO SR.

#### Odporúčanie 2 a 3

Alternatíva v podobe rekonštrukcie súčasnej administratívnej budovy v areáli sa nejaví ako efektívne realizovateľná z niekoľkých dôvodov. V súčasnosti je objekt obsadený zložkami MO SR aj zložkami OS SR. Kapacita objektu by ani po modernizácii nedosahovala požadovanú úroveň na dislokáciu uvažovaných zložiek MO SR, popri zachovaní priestorov aj pre zložky OS SR.

V prípade rekonštrukcie predmetného objektu by bolo potrebné minimálne dočasne dislokovať predmetné zložky a ich zamestnancov do iných alternatívnych priestorov, čo by bolo vzhľadom na ich rôznorodý účel a z toho vyplývajúce nároky na priestory a ich bezpečnosť náročné. Zároveň by mohlo dôjsť k sťaženiu kooperácie medzi zložkami nachádzajúcimi sa vo viacerých dočasných objektoch (komunikácia, dátová výmena, operatívne činnosti), čo by mohlo mať podmienený vplyv na aktivizáciu špecifických bezpečnostných rizík.

MO SR má zámer, ale zároveň aj zákonnú povinnosť spravovať majetok efektívne a maximalizovať jeho využiteľnosť.

Do rekonštruovaného objektu IH je podľa plánu v počiatočnej fáze predpoklad dislokovať 516 zamestnancov zložiek MO SR. Zostávajúca rezerva do plného obsadenia objektu môže byť využitá práve počas realizácie prípadných ďalších projektov rekonštrukcií budov ako dočasné alebo trvalé sídlo pre dislokovaných zamestnancov.

Príkladom je uvažovaná alternatíva v podobe rekonštrukcie súčasnej administratívnej budovy, ktorú je možné realizovať ako samostatný projekt po ukončení implementácie projektu RIH, pričom práve dočasne disponibilné voľné kapacity môžu byť využité na krátkodobú realokáciu vybraných zložiek zotrávajúcich v pôvodnej administratívnej budove po sprevádzkovaní objektu IH.

V neposlednom rade je potrebné uviesť aj reprezentatívny prínos rekonštrukcie objektu IH ako nového sídla MO SR. Budova je takmer polstoročie významnou ikonou bratislavskej architektúry a neodmysliteľnou súčasťou panorámy hlavného mesta. Prestížny charakter objektu potvrdzuje aj fakt, že sa jedná o architektonicky výnimočnú stavbu a výškovú dominantu zapísanú v Registri modernej architektúry spravovanom Historickým ústavom SAV, ktorý obsahuje najvýznamnejšie stavebné diela modernej architektúry 20. storočia v SR.

#### Odporúčanie 4

V súčasnosti BARMO disponuje čiastkovými rozpočtami fázovaného projektu kontinuálne pripravovaného v stupni DRS stavby, ktoré analytikom ÚHP predkladá na podrobnejšiu analýzu. Vykonanie rozboru na úrovni súhrnných položiek je objektívne prípustné v komparácii s rozpočtom uvažovaným v štúdiu uskutočniteľnosti. Predmetom sú predložené ocenené výkazy výmer pre čiastkové fázy obstarávania vo forme predpokladanej hodnoty zákazky, ako aj vyplnené výkazy výmer s ponukovými cenami jednotlivých uchádzačov zúčastnených v rámci verejného obstarávania.

#### Odporúčanie 5

Uznesením Vlády SR č. 390/2024 z júla minulého roka vláda určila BARMO ako prijímateľa prostriedkov z mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti pre časť Komponentu 2 Obnova budov, investície 2: Obnova verejných historických a pamiatkovo chránených budov Plánu obnovy a odolnosti Slovenskej republiky. Financovanie realizácie projektu RIH je zabezpečené čiastočne zo štátneho rozpočtu z rozpočtovej kapitoly rezortu MO SR a čiastočne zo zdrojov EÚ.

*Investor uvedie odpočet zapracovania odporúčaní MF SR vyplývajúcich z predošlého hodnotenia projektu na základe aktualizovanej štúdie uskutočniteľnosti*

#### **Ďalšie relevantné zmeny projektu oproti pôvodnej štúdií uskutočniteľnosti**

*Investor uvedie ďalšie relevantné zmeny projektu oproti predpokladom aktualizovanej štúdií uskutočniteľnosti*

#### **Zoznam príloh a podkladov na hodnotenie MF SR (neverejné)**

- Aktualizácia štúdie uskutočniteľnosti IH (report)
- Dokumentácia 0. etapy stavby
- Dokumentácia I. etapy stavby
- Dokumentácia II. etapy stavby
- Harmonogram realizácie projektu
- Kumulatívny rozpočet E 0. – E IV.

*Investor uvedie, ktoré podklady zasiela na hodnotenie MF SR. Materiály ostávajú neverejné.*

\*v prípade, že je predmetom obstarávania aj prevádzka projektu (napr. pri IT projektoch) Investor uvádza celkové náklady vlastníctva (z angl.: TCO – total cost of ownership)