

Aktualizácia pred podpisom zmluvy: Rekonštrukcia internátu Hviezda

Autor: Daniel Mušec, Juraj Mikláš

Dátum hodnotenia: 30.05.2025

Predkladateľ	Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany (BARMO)
Výška nákladov	Investícia: 59,2 mil. eur s DPH (hodnotená je časť za 31,2 mil. eur s DPH)

Zhrnutie projektu

Opis projektu	Komplexná rekonštrukcia bývalého internátu Hviezda (známeho aj ako Kukurica) a zmena účelu jeho využitia na administratívne priestory ako budúce sídlo Ministerstva obrany SR (MO SR). Stavebné práce na projekte boli rozdelené na päť samostatne obstarávaných etáp. Predmetom hodnotenia je II. etapa za 31,2 mil. eur, ktorá je zameraná primárne na realizáciu interiérových stavebných prác, všetkých rozvodov, strešného plášťa, fasády a zateplenia objektu.
Cieľ projektu	Presunúť administratívnych zamestnancov z viacerých objektov v areáli rezortu obrany do jednej budovy v rámci rovnakého areálu. Zjednotenie zamestnancov má priniesť zefektívnenie procesov, zvýšiť komfort zamestnancov a vytvoriť priestorovú rezervu v prípade nárastu počtu zamestnancov.
Ďalšie informácie	Projekt je spolufinancovaný sumou 24 mil. eur z Plánu obnovy a odolnosti v rámci Komponentu 2: Obnova budov, investície 2: Obnova verejných historických a pamiatkovo chránených budov. Zvyšok investície má byť hradený z prostriedkov štátneho rozpočtu v rámci rozpočtových limitov MO SR. Dopyt, ciele a alternatívy boli analyzované v pôvodnom ekonomickom hodnotení MF SR z júla 2024. Komplexná rekonštrukcia má byť ukončená do 31.3.2026.

Hodnotenie projektu

Analýza nákladov	Vysúťažená ponuka je o 23,5 % nižšia ako predpokladaná hodnota zákazky. Verejné obstarávanie na predmetnú časť projektu bolo vyhlásené s predpokladanou hodnotou zákazky 40,8 mil. eur s DPH (34 mil. eur bez DPH). Podľa výsledku verejného obstarávania plánuje BARMO uzavrieť zmluvu s dodávateľom, ktorý predložil ponuku za 31,2 mil. eur s DPH. Vybraná ponuka je o 23,5% nižšia ako odhad nákladov pred súťažou. Celková suma investície by nemala presiahnuť pôvodne predpokladanú sumu zo štúdie. Projekt bol rozdelený na päť etáp. Prvé časti spolu za 17,6 mil. eur boli zamerané na búracie práce (0. etapa) a realizáciu preskleného obvodového plášťa (I. etapa). Plánovaný je podpis zmluvy na II. etapu v sume 31,2 mil. eur. V zostávajúcich dvoch etapách za odhadovaných 8,4 mil. eur bude dodané interiérové vybavenie (III. etapa) a realizované vonkajšie úpravy a komunikácie (IV. etapa). Spolu s projektovou dokumentáciou za 2 mil. eur obstaranou pred začiatkom stavebných prác by mali byť celkové náklady v súlade s odhadom zo štúdie . Pri porovnávaní konečnej ceny s týmto odhadom je potrebné zohľadniť zmenu DPH počas realizácie projektu.
Ďalšie zistenia a riziká	Pre zvýšenie efektívnosti využitia administratívnych priestorov treba pripraviť plán plného využitia novej budovy aj budovy uvoľnenej po presťahovaní. V zrekonštruovanej budove má byť v počiatočnej fáze umiestnených 516 zamestnancov MO SR. Aby bola budova efektívne využitá, malo by v nej byť umiestnených aspoň 723 zamestnancov. Priestory navyše (potenciálne pre 200 zamestnancov) majú slúžiť ako rezerva v prípade rekonštrukcie iných objektov. Pre tieto priestory je potrebné hľadať dlhodobé využitie

v súlade s bezpečnostnými požiadavkami MO SR. Po presťahovaní zamestnancov v 2026 do novej budovy bude tiež uvoľnená veľká časť v pôvodnej administratívnej budove.

Odporúčania

- Predstaviť konkrétny plán pre dlhodobé využitie voľných administratívnych priestorov v zrekonštruovanej budove a aj v pôvodnej administratívnej budove napríklad presťahovaním ďalších organizačných útvarov rezortu aj z objektov mimo areálu na Kutuzovovej.

Prílohy

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

Tabuľka 1: Vplyvy na rozpočet verejnej správy (mil. eur)

	2024	2025	2026	2027
Financovanie zabezpečené v POO	0	24,0	0	0
Financovanie zabezpečené v rozpočte	2,8	26,9	3,3	0
Rozpočtovo nekrytý vplyv	0	0	0	0

Pozn: Podľa [materiálu](#) schváleného vládou SR dňa 3.7.2024