

# Útvar hodnoty za peniaze

Ministerstvo financií SR / [www.finance.gov.sk/uhp](http://www.finance.gov.sk/uhp)



Hodnota za peniaze  
projektu

## Rekonštrukcia kaštieľa v Rusovciach

júl 2018



Operačný program  
**Efektívna  
verejná správa**



**Európska únia**  
Európsky sociálny fond

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu

## **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 uznesenia vlády SR č. 471/2017, úloha C.2. Hodnotenie pripravili Štefan Kišš, Juraj Mach, Matúš Lupták a Martin Krok na základe predloženej analýzy uskutočniteľnosti projektu a dokumentácie k projektu.

## Zhrnutie

- Úrad vlády SR (ÚV SR) plánuje rekonštruovať kaštieľ a čeladník v Rusovciach s príslušným areálom za 75,3 mil. eur bez DPH.
- Predpokladaná hodnota projektu je stanovená na základe cenníkových cien<sup>1</sup>, preto sa očakáva zníženie nákladov v priebehu verejného obstarávania.
- Cieľom je záchrana národnej kultúrnej pamiatky a vytvorenie reprezentačných priestorov pre najvyšších ústavných činiteľov a pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni.
- Hodnotenie ÚHP sa zameriava na nákladovú efektívnosť, nakoľko spoločenské prínosy kultúrnej pamiatky a reprezentačných priestorov nie je možné vyčíslieť, ale je potrebné ich pri hodnotení zohľadniť.
- Súčasťou analýzy nákladov a prínosov by podľa metodiky štandardne malo byť aj vyčíslenie nákladov nultého variantu pre prijímanie zahraničných návštev (prijímanie podľa súčasnej praxe). V predloženej štúdií uskutočniteľnosti nie je takéto vyhodnotenie z dôvodu nedostupnosti údajov.
- Na využitie čeladníka v oblasti kultúry, kultúrneho dedičstva a kultúrnej spolupráce je viazaný grant z finančného mechanizmu EHP a Nórska vo výške 5 mil. eur.

## Odporúčania

- Priebežne hľadať spôsoby znižovania nákladov rekonštrukcie.
- Určiť postup pre systematické monitorovanie a vyhodnocovanie nákladov na prijímanie zahraničných návštev.

## Ciele a alternatívy

**ÚV SR plánuje rekonštruovať kaštieľ a čeladník v Rusovciach s príslušným areálom za 75,3 mil. eur bez DPH. Cieľom projektu je záchrana národnej kultúrnej pamiatky a vytvorenie reprezentačných priestorov pre najvyšších ústavných činiteľov a pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni. Povinnosť ochrany národnej kultúrnej pamiatky vyplýva zo Zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. V štúdií je dopyt pre takéto využitie zdôvodnený absenciou podobných priestorov v Bratislave a medzinárodnou diplomatickou praxou, ktorá priestory vyžaduje.**

Tabuľka 1: Náklady a plánované využitie objektov rekonštrukcie

Objekt	Náklady (mil. eur bez DPH)	Plánované využitie
Kaštieľ	54,9	Reprezentačné účely
Park	3,3 *	Verejnosť
Čeladník	17,1	Verejnosť (múzeum, reštaurácia, kaviareň, sobášna sieň, komunitné centrum, vinná pivnica), ubytovanie personálu kaštieľa
<b>Spolu</b>	<b>75,3</b>	

\* z toho 0,5 mil. eur poplatok za spoločenskú hodnotu vyrúbaných drevín

**Na základe multikriteriálnej analýzy je rekonštrukcia kaštieľa v Rusovciach vybraná ako jediný vhodný priestor pre prijímanie zahraničných návštev na najvyššej úrovni v Bratislave. Alternatívy vytvorenia reprezentačných priestorov sú posúdené len kvalitatívne. V sprievodnom materiály sú takto posúdené alternatívy vytvorenia reprezentačných priestorov v súčasných objektoch hotela Bôrik, Grasalkovichovho paláca, Bratislavského hradu a Arcibiskupského paláca. Posúdená je aj alternatíva využitia hotela Bôrik, ktorý je najčastejšie využívaný na organizovanie prednášok a seminárov pre štátne inštitúcie, ale aj medzinárodné**

<sup>1</sup> Cenníkové ceny považujeme za maximálne, keďže v nich neboli zohľadnené množstevné zľavy a konkurencia obstarávateľov

konferencie väčšieho rozsahu, avšak nemá atribúty reprezentačných priestorov. Toto zariadenie je zahraničným delegáciám na najvyššej úrovni vždy ponúknuté, avšak z ich strany len veľmi sporadicky využité. Štúdia preto odvodzuje, že ubytovanie nedosahuje dostatočný štandard komfortu a kvality. Využitie Historickej budovy Národnej rady SR nebolo posúdené. Mnohé z vybraných objektov sú v súčasnosti už využívané aj inými spôsobmi. Pre účely hodnotenia považuje Útvár hodnoty za peniaze kritériá 1 až 6 vzhľadom na požiadavky Úrady vlády SR za nevyhnutné pre reprezentačné priestory. Kritériá „Reprezentatívny vzhľad“ a najmä „Historická hodnota“ (7-8) sú štandardom vo viacerých krajinách, avšak nepovažujeme ich za nevyhnutné.

**Tabuľka 2: Analýza alternatív**

č.	Požiadavky na reprezentatívne priestory	Hotel Bôrik	Grassalkovichov Palác	Bratislavský hrad	Arcibiskupský palác	Kaštieľ Rusovce
1	Spoločenské priestory	Áno	Áno (obmedzené)	Áno	Áno (obmedzené)	Áno
2	Rokovacie priestory	Áno	Nie	Áno	Áno	Áno
3	Ubytovanie VIP hostí	Nie	Nie	Nie	Nie	Áno
4	Zázemie (kuchyňa, výdaj jedla, stolovanie)	Áno	Áno (obmedzené)	Nie	Áno	Áno
5	Zabezpečenie ochrany VIP hostí	Čiastočné	Áno	Čiastočné	Áno	Áno
6	Zázemie pre VIP hostí	Nie	Nie	Nie	Nie	Áno
7	Reprezentatívny vzhľad	Nie	Áno	Áno	Áno	Áno
8	Historická hodnota	Nie	Áno	Áno	Áno	Áno
	Primárne využitie	Ubytovanie, kongres	Sídlo Prezidenta SR	Spoločenské udalosti väčšieho rozsahu	Sídlo predsedu Vlády SR	Reprezentatívne priestory
	Primárny užívateľ	Vláda SR	Prezident SR	Národná rada SR	Vláda SR	Troja najvyšší ústavní činitelia

Zdroj: Analýza uskutočniteľnosti projektu

## Ekonomické hodnotenie

**Spoločenské prínosy záchranu kultúrnej pamiatky a reprezentačných priestorov nie je možné vyčíslit', najmä kvôli chýbajúcej metodike a údajovej základni na Slovensku. Pri rekonštrukcii kaštieľa preto projekt hodnotíme z hľadiska nákladovej efektívnosti.** Stavebné náklady sú 54,9 mil. eur bez DPH na rekonštrukciu kaštieľa, a 17,1 mil. eur bez DPH na rekonštrukciu čeladníka. Náklady na rekonštrukciu parku predstavujú 3,3 mil. eur. Prevádzkové náklady komplexu sú odhadnuté na 0,6 mil. eur ročne.

Potreba rekonštrukcie kaštieľa vyplýva zo záchranu pamiatky, mandátu z uznesenia vlády a jeho reprezentačného využitia. Pre lepšie zdôvodnenie navrhovaného využitia by bolo ideálne doplniť predpokladané náklady takzvaného „nultého variantu“, teda náklady prijímania návštev na najvyššej úrovni za súčasných podmienok. V predloženej štúdii uskutočniteľnosti nie je takéto vyhodnotenie z dôvodu nedostupnosti údajov. Vďaka sústredeniu všetkých služieb poskytovaných pre návštevy na najvyššej úrovni (prijatie, slávnostný obed, rokovanie, spoločenská akcia,

ubytovanie a ochrana) bude možné v nasledujúcom období efektívne sledovať náklady spojené s organizáciou návštev tohto typu. Odporúčame, aby v zmysle predloženého materiálu boli budúce náklady na prijímanie zahraničných návštev systematicky monitorované a vyhodnocované.

Potreba navrhovaného využitia čeladníka (tabuľka 1) bola zdôvodnená podmienkami finančného mechanizmu EHP a Nórska vo výške 4 mil. eur, ktoré sú podmienené vytvorením verejných priestorov (múzeum, sobášna sieň, komunitné centrum). Požiadavky na vytvorenie verejných priestorov boli predložené aj zo strany mestskej časti Rusovce. Súčasťou projektu je aj interiérové vybavenie týchto priestorov. Využitie ostatných častí (reštaurácia, kaviareň, vínna pivnica), na ktoré sa podmienky finančného mechanizmu neviažu, je podložené vytvorením zázemia pre návštevníkov parku a čeladníka. Na základe informácie od ÚV SR technické ani interiérové vybavenie reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice nie je súčasťou projektu. Vybavenie by malo byť zaobstarané víťazným prevádzkovateľom, čím sa nepriamo zväží zamýšľaný komerčný potenciál využitia priestorov, ktoré bude znášať prevádzkovateľ.

**Poskytnutý rozpočet projektu je stanovený na základe cenníkových cien. V priebehu prípravy projektu boli niektoré nákladové položky spresnené.** Preverení jednotkových cien a vypustením niektorých častí zo strany Úradu vlády SR bol rozpočet projektu znížený o 4 mil. eur. Zníženie nastalo najmä vďaka úprave stavebných nákladov (- 2,7 mil. eur) a vypustením technológie BIM (- 1,3 mil. eur). Súčasne došlo k spresneniu rozpočtu vyčíslením nákladov na zabezpečovací systém (+ 1,8 mil. eur), technický dozor (+ 1 mil. eur) a vytvorením rezervy na poplatky obci Rusovce za spoločenskú hodnotu odstránených drevín (+ 0,5 mil. eur), ktorá nemusí byť vyčerpaná v plnej výške. Vzhľadom na spôsob zostavenia rozpočtu sa očakáva zníženie nákladov v priebehu verejného obstarávania. Odporúčame priebežne hľadať spôsoby znižovania nákladov rekonštrukcie prostredníctvom technického dozoru investora počas realizácie projektu. Zostavenie rozpočtu projektu ako cenníkovej ceny neumožňuje v plnej miere posúdiť možnosti znižovania nákladov (cost minimization). V prípade čeladníka spresní odhad nákladov plánovaná štátna expertíza stavebného zámeru.

## Analýza rizík

**Potenciálne riziká pre realizáciu projektu sú najmä prekročenie plánovaných nákladov, nedodržanie plánovaného rozvrhu prác a ich oneskorenie, ktoré by mali byť mitigované najmä prostredníctvom technického dozoru investora.** Pre čo najväčšiu možnú minimalizáciu rizika prekročenia plánovaných nákladov odporúčame čo najpresnejšie určiť jednotkové náklady všetkých stavebných prác a materiálov na základe trhových cien. Rizikovým pre navýšenie objemu prác a zdržanie výstavby by mohol byť výkop plánovaných podzemných garáží a prípadné identifikovanie archeologického náleziska, čo by malo za následok oneskorenie rozvrhu rekonštrukcie a zvýšené náklady na jej realizáciu. Podľa vyjadrenia ÚV SR už archeologické náleziská identifikované sú a do septembra 2018 budú aj fyzicky overené. Na základe toho by už nemalo dôjsť k oneskoreniu rozvrhu rekonštrukcie, nakoľko nálezy budú zapracované do projektovej dokumentácie pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác.

**Pozitívnym rizikom sú nižšie náklady, ako očakáva predpokladaná hodnota zákazky.** Tá bola vyčíslená na základe cenníkových cien položiek stavby. Štandardom prípravy stavieb je stanovenie nákladov podľa ich trhovej ceny.

**Pozitívnym rizikom je tiež ponechanie využitia reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice v čeladníku na prevádzkovateľa, ktorým nebude ÚV SR.** Keďže technické ani interiérové vybavenie reštaurácie, kaviarne a vínnej pivnice nie je súčasťou projektu, využitie priestorov nie je podmienené iba jedným účelom a ich komerčný potenciál môže byť určený trhom.