

Návrh na riešenie budúceho nájmu priestorov Ministerstva cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky a organizácií v jeho pôsobnosti

Materiál je predkladaný ako iniciatívny materiál, ktorého predmetom je riešenie budúceho nájmu priestorov Ministerstva cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky (ďalej len „MCRŠ SR“), Antidopingovej agentúry Slovenskej republiky (ďalej len „ADA“), Fondu na podporu cestovného ruchu (ďalej len „FPCR“).

Predložený návrh rieši priestorovú situáciu MCRŠ SR a organizácií s ohľadom na nasledujúce obdobie v horizonte 10 rokov. Na základe zákona č. 7/2024 Z. z s účinnosťou od 1. februára 2024 vzniklo na základe § 20 Ministerstvo cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky ako ústredným orgánom štátnej správy pre:

- a) cestovný ruch,
- b) rozvoj, propagáciu a prezentáciu produktov cestovného ruchu na Slovensku a v zahraničí,
- c) šport,
- d) štátnu starostlivosť o športovú reprezentáciu Slovenskej republiky.

S účinnosťou od 1. februára prešli vybrané kompetencie Ministerstva dopravy Slovenskej republiky a Ministerstva školstva, vedy, výskumu a mládeže Slovenskej republiky a Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky na MCRŠ SR. MCRŠ SR ako ústredný orgán štátnej správy musí mať svoje sídlo a nakoľko v rámci delimitácie vecnej agendy nebola do majetku MCRŠ SR delimitovaná žiadna nehnuteľnosť, je potrebné zabezpečiť nájom budúcich priestorov v čo najkratšom čase, aby bol zabezpečený výkon zákonom stanovených povinností.

Cieľom predkladaného materiálu je zároveň riešiť budúci nájom aj pre právnické osoby v pôsobnosti ministerstva ADA, FPCR (ďalej len „organizácie“) nakoľko ani jedna z uvedených organizácií nevlastní priestory pre ich budúce fungovanie a nemá vyhovujúcu zmluvu na nájom priestorov.

So zámerom maximálne transparentného prístupu, MCRŠ SR zabezpečilo v priebehu mesiacov február – apríl 2024 realitný prieskum trhu a následne celý proces prebehol pod dohľadom Úradu hodnoty za peniaze, ktorý bol oslovený ako pozorovateľ procesu výberu.

Realitný prieskum trhu bol zabezpečený vlastnými kapacitami MCRŠ SR s cieľom zistiť, či sa v meste Bratislava a jeho širšom centre nachádza objekt, ktorý by vyhovoval zadaným kritériám. Výsledkom zadaného prieskumu bol výber administratívnych priestorov, resp. budov, v niektorých prípadoch aj komplexu budov, ktoré boli v tom čase na realitnom trhu v oblasti prenájmu administratívnych priestorov k dispozícii a zároveň spĺňali požiadavky, ktoré boli zadané zo strany MCRŠ SR ako zadávateľa.

V prvom kroku MCRŠ SR skontrolovalo dostupnosť voľných pozemkov vedených v registri prebytočného majetku štátu. Tam sa nepodarilo nájsť vhodný pozemok. Pri zbežnom prieskumu trhu na verejne dostupných portáloch MCRŠ SR nenašlo vhodný pozemok.

V druhom kroku MCRŠ SR v priebehu mesiaca február 2024 oslovilo verejné inštitúcie a organizácie so „Žiadosťou o informáciu k voľným kapacitám nehnuteľností“ kde MCRŠ SR žiadalo o spoluprácu a informácie k voľným kapacitám nehnuteľností vo vlastníctve alebo v

správe štátu podľa požiadaviek a potrieb MCRŠ SR. Na vyššie uvedené žiadosti MCRŠ SR dostalo odpovede, že organizácie „nedisponujú požadovanými voľnými kapacitami nehnuteľností“.

Za účelom dosiahnutia uvedeného cieľa, nad rámec zákonných povinností v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov MCRŠ SR vykonalo prieskum trhu v dvojkolovej výzve.

Pre účely zabezpečenia čo najlepšej hodnoty za peniaze, MCRŠ SR volilo rovnováhu medzi ekonomickými úvahami a rozhodlo sa svoje prevádzkové potreby zabezpečiť zverejnením Výzvy na predbežné zapojenie záujemcov formou predloženia ponuky za účelom preskúmania možností realitného trhu. Nakoľko MCRŠ SR nemalo vedomosť o všetkých nehnuteľnostiach zodpovedajúcim jeho požiadavkám a jeho záujmom je existencia transparentného výberu umožňujúceho splniť požiadavky širokému spektru záujemcov, ktorí mohli svoju nehnuteľnosť (predmet budúcej zmluvy) upraviť až do času podania konečnej ponuky, pritom však mali povinnosť znášať riziko, že ich nehnuteľnosť (predmet budúcej zmluvy) nebude vybratá.

Prvé kolo bolo formou Výzvy na predbežné zapojenie záujemcov formou predloženia ponuky za účelom preskúmania možností realitného trhu a následného overenia hospodárnosti, ktorá bola zverejnená na webových sídlach MCRŠ SR a jeho organizácií.

Cieľom tejto Výzvy bolo najmä zapojenie čo najväčšieho počtu relevantných, oprávnených hospodárskych subjektov, záujemcov na účel prípravy konkrétnych kritérií na výber budúceho zmluvného partnera. Informovanie hospodárskych subjektov a začatie odborných konzultácií k požadovanému rozsahu a predmetu zmluvy, overenia si aktuálnosti, objektívnosti a primeranosti požiadaviek a technických špecifikácií predmetu budúcej zmluvy, ako i stanovenia nediskriminačných podmienok.

MCRŠ SR ako budúci nájomca umožňovalo predložiť tri variantné riešenia / lokalizácie a zároveň tri rôzne doby nájmu, a to 5 rokov + 5 rokov opcia, 7 rokov, 10 rokov:

Variant č. 1

Všetky subjekty ministerstva (Ministerstvo cestovného ruchu a športu SR, Tipos, Antidopingová agentúra SR, Fond na podporu športu, Fond na podporu cestovného ruchu) sústredené v jednej budove, popřípade v komplexe budov, ktoré sú súčasťou jedného objektu/areálu v okruhu znázornenom na mape Hlavného mesta Bratislavy, dostupnosť zastávky MHD do 500 metrov chôdzou.

Variant č. 2

Subjekty ministerstva (Ministerstvo cestovného ruchu a športu SR, Tipos - administratíva, Antidopingová agentúra SR, Fond na podporu športu, Fond na podporu cestovného ruchu) sústredené v jednej budove, popřípade v komplexe budov, ktoré sú súčasťou jedného objektu/areálu v okruhu znázornenom na mape hlavného mesta Bratislavy a spoločnosť Tipos - logistika a sklady v inom objekte situovanom v mestských častiach Bratislava I, Bratislava II, Bratislava III, Bratislava IV, Bratislava V. Dostupnosť zastávky MHD do 500 metrov chôdzou.

Variant č. 3

Vybrané subjekty ministerstva (Ministerstvo cestovného ruchu a športu SR, Antidopingová agentúra SR, Fond na podporu športu, Fond na podporu cestovného ruchu) sústredené v jednej budove, poprípadе v komplexe budov, ktoré sú súčasťou jedného objektu / areálu v okruhu znázornenom na mape Hlavného mesta Bratislavy a spoločnosť Tipos administratíva a logistika, sklady v inom objekte situovanom v mestských častiach Bratislava I, Bratislava II, Bratislava III, Bratislava V. Dostupnosť zastávky MHD do 500 metrov chôdzou.

Termín na predloženie podkladov do Výzvy od hospodárskych subjektov bol stanovený na 23.02.2024 do 15:00. V tomto termíne bolo MCRŠ SR doručených celkovo **15 rôznych podkladov k objektom** (nehnuteľnostiam) od **11 hospodárskych subjektov**. Pri kontrole doručených ponúk MCRŠ SR dospelo k záveru, že **4 ponuky objektov** od **2 hospodárskych subjektov**, nie je možné ďalej posudzovať, nakoľko nesplnili kritérium polohy objektu.

Pre ďalší postup pri zabezpečení priestorov pre MCRŠ SR a jeho organizácie bola zriadená komisia na preskúmavanie doručených ponúk v súlade s minimálnymi požiadavkami MCRŠ SR, stanovenie kritérií na vyhodnotenie ponúk a následné vyhodnotenie ponúk v súlade so stanovenými kritériami na predmet výzvy na zapojenie záujemcov formou predloženia ponuky za účelom preskúmania možností realitného trhu (ďalej len „komisia“).

Komisia v priebehu **týždňa 27.2.-1.3.2024** vykonala fyzické obhliadky **11 objektov**. Na základe fyzických obhliadok boli doručené materiály, v ktorých sa nachádzali technické špecifikácie budov spolu s pôdorysmi ponúkaných budúcim nájomcom. Objekty boli na základe rozhodnutia komisie rozdelené do troch skupín:

1. Skupina ponúk – ponuky, pri ktorých sú ponúkané holo-priestory s predpokladanou dobou vybudovania podľa požiadaviek a potrieb budúcich nájomcov minimálne 9 kalendárnych mesiacov. Komisia sa zhodla, že budúci nájomcovia nevedia overiť hospodárnosť na budúce priestory a dané ponuky nesplňajú požiadavku na pripravenosť priestorov.
2. Skupina ponúk – ponuky starších budov, ktoré mali zlý prísun denného svetla, horšiu polohu a dispozíciu. Stav budov si žiada väčšiu rekonštrukciu, ktorú by si musel budúci nájomca zabezpečiť vo vlastnej réžií, nakoľko majitelia budov majú s budovami iné podnikateľské záujmy. Taktiež ide o nehnuteľnosti, ktoré v rámci hodnotenia kvality posudzovanej lokality, štandardu budovy, štandardu kancelárskych priestorov dostatočne nesplnili očakávania budúceho nájomcu. Jedna z budov bola na okraji požadovanej lokality, bola umiestnená v priemyselnej časti bez možnosti iných stravovacích zariadení v požadovanej vzdialenosti.
3. Skupina ponúk – ponuky, ktoré splňajú kvalitatívne požiadavky budúcich nájomcov v rámci hodnotenia kvality posudzovanej lokality, štandardu budovy, štandardu kancelárskych priestorov dostatočne splnili očakávania budúceho nájomcu.

Na základe vyššie uvedeného komisia spracovala kritéria a podmienky budúceho nájmu a vyzvala záujemcov o predloženie cenových ponúk do 06.03.2024.

Komisia následne hodnotila ponuky pre MCRŠ SR, TIPOS, ADA, FPŠ a FPCR kde porovnávala jednotlivé položky predložené záujemcami, analyzovala jednotlivé zložky, ktoré tvorili celkovú cenu.

Z predložených cenových ponúk komisia vyhodnotila aj najhospodárnejšiu dĺžku obdobia budúceho nájmu, a to na obdobie 10 rokov, nakoľko ponuky 5+5 a 7 rokov boli rádovo nákladnejšie, a to v niektorých prípadoch o 3 € na m². Hlavným argumentom pre výber obdobia na 10 rokov je veľká administratívna, ekonomická a teda aj časová záťaž pri akejkolvek zmene týkajúcej sa nadobúdania vlastných priestorov pre MCRŠ SR a organizácie. Komisia vyhodnotila ako najefektívnejšie riešenie zabezpečenie dvoch samostatných budov jednu pre MCRŠ SR a organizácie a jednu samostatne pre TIPOS spolu so skladovými priestormi. Taktiež komisia skúmala SPN+ služieb a vyhodnotila, že si tieto služby vie zaobstarat' vo vlastnej réžii hospodárnejšie, a to vlastnými kapacitami.

MCRŠ SR pri hodnotení ponuky posudzovalo podľa pravidiel hodnoty za peniaze: cenu za m² nájmu, dispozíciu, pripravenosť a vybavenie priestoru, jeho kvalitu, adekvátnu reprezentatívnosť a vhodnosť lokality, v ktorej sa priestor nachádza.

Ponuka k budove Sklad č. 7 predložená zastupujúcou spoločnosťou J&T REAL ESTATE, a. s., predstavuje v zmysle vyššie uvedeného tú najvýhodnejšiu ponuku.

Okrem spomínanej ponuky boli vo finálnej fáze hodnotené aj ponuky spoločností:

- Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, org. Složka zastúpená spol. Colliers International, spol. s r. o., ktorá predložila ponuku priestorov v objekte Green Point Offices
- Kartezis, s. r. o. zastúpená spol. CBRE s.r.o., ktorá predložila ponuku priestorov v objekte Business Garden Štefániková

MCRŠ SR sa zaoberalo porovnaním celkovej ceny v EUR s DPH za kalendárny mesiac, ktorá je výsledkom sčítania viacerých samostatných položiek, a to:

- Výmera – rozloha ponúkaných priestorov od záujemcov, ktorá mala výrazný vplyv na vyhodnotenie
- Nájom – suma v EUR za 1 m²,
- Kontribúcia – suma, v ktorej je zohľadnené celkové zariadenie priestorov spolu s menšími úpravami počas celej doby nájmu na 1 m²
- Parkovanie – suma za parkovacie státie v EUR s DPH za kalendárny mesiac
- SPN – spoločné prevádzkové náklady, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou k ponúkaným priestorom ako napr. čistenie fasády, údržba technologických zariadení, požiarne bezpečnosť a BOZP, dezinfekcia a deratizácia atď.
- VPN – vlastné prevádzkové náklady, ktoré sa budú odvíjať od reálnej spotreby všetkých energií a predložená cenová ponuka je predpokladaná suma záujemcom za 1 m² v 1 kalendárnom mesiaci
- Sklady – skladové priestory, ktoré nie sú súčasťou ponúkaných priestorov v položke výmera

Zásadným faktorom stanovenia celkovej ceny je dispozícia daných priestorov a teda nutnosť veľkosti prenajímateľa plochy k dispozícii daného priestoru (rozmiestnenie kancelárií, ich veľkosť, atypické rozloženie stien), niektoré priestory obsahujú vyššie percento spoločných priestorov, ktoré sa zarátavajú do celkovej ceny čo znamená, že je potrebné prenajať viac m², a to tvorí rozdiel medzi jednotlivými ponukami.

Taktiež cena SPN, ktorá sa odvíja od technického vybavenia priestoru pri najvýhodnejšej ponuke poukazuje, že daný priestor je technicky najvyspelejšie zariadený a nie je potrebná tak vysoká miera následných rekonštrukcií popri prípade inovácií.

Zároveň je potrebné poukázať, že pri starších projektoch, kde je budova staršia ako 10 rokov a nájom sa podpisuje na ďalšie 10 ročné obdobie je obzvlášť dôležité myslieť na fakt, že bude potrebné k zabezpečeniu zdravého a komfortného vnútorného pracovného prostredia vymeniť technologické zariadenia (obzvlášť vzduchotechniku). Jedná sa pomerne o vysoký investičný náklad, ktorý by bolo potrebné následne realizovať a tým by došlo k významnému navýšeniu ceny nájmu.

Záverom komisia odporučila ministrovi uzavretie budúceho zmluvného vzťahu so subjektom, ktorý predložil najvýhodnejšiu ponuku. Na základe daného odporúčania, MCRŠ SR priebeh a aj vyhodnotenie celého procesu komunikovalo s Ministerstvom financií Slovenskej republiky a Útvárom hodnoty za peniaze, ktorý proces výberu budúceho zmluvného vzťahu odsúhlasil.

Po schválení predloženého materiálu vládou Slovenskej republiky bude uzatvorená zmluva so spoločnosťou Office Center Services s.r.o. čím dôjde k vyriešeniu aktuálne nevyhovujúcej situácie MCRŠ SR a jeho organizácií.