

## **Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja  
dňa 21.septembra 2005

### **Návrh na financovanie rekonštrukcie administratívnej budovy Bratislavského samosprávneho kraja, Drieňová č. 7, Bratislava**

---

Predkladateľ:

Mgr. art. Ľubo Roman  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh na financovanie  
rekonštrukcie administratívnej  
budovy
4. List vlastníctva
5. Príloha č. 1, 2
6. Stanoviská komisií Z BSK

Zodpovedný:

Ing. Ivan Roštár  
vedúci odboru financií

Spracovateľ:

Ing. Ivan Roštár  
vedúci odboru financií

Bratislava  
september 2005

## N á v r h   u z n e s e n i a

### **UZNESENIE č. .... /2005** zo dňa 21.09.2005

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

#### **A.   s c h v a ľ u j e**

financovanie rekonštrukcie administratívnej budovy Bratislavského samosprávneho kraja, Drieňová ul. č. 7, Bratislava z cudzích prostriedkov prostredníctvom investičného úveru do výšky výdavkov na prvú etapu rekonštrukcie, maximálne do výšky **90.000 tis. Sk**,

#### **B.   s p l n o m o c ň u j e**

predsedu Bratislavského samosprávneho kraja

rokovať o podmienkach investičného úveru,

#### **C.   u k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

**C.1.** predložiť na zasadnutie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja informáciu o získanom investičnom úvere spolu so správou Hlavného kontrolóra Bratislavského samosprávneho kraja v zmysle § 17, odseku 9 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**C.2.** zaradiť do Návrhu rozpočtu Bratislavského samosprávneho kraja na rok 2006 všetky výdavky súvisiace s rekonštrukciou a presťahovaním sídla Úradu Bratislavského samosprávneho kraja do novej budovy.

## Dôvodová správa

Zákonom NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov sa určuje postavenie samosprávneho kraja ako samostatného, samosprávneho a správneho celku Slovenskej republiky. Samosprávny kraj je právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári so svojím majetkom a s vlastnými príjmami, zabezpečuje a chráni zaujmy a práva svojich obyvateľov.<sup>1</sup> Pri výkone samosprávy sa stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov.<sup>2</sup> Bratislavský samosprávny kraj týmto predstavuje významný prvok verejnej správy, ktorý výkonom originálnych a prenesených kompetencií prispieva k rozvoju bratislavského kraja.

Jedným zo základných problémov, ktoré Bratislavský samosprávny kraj rieši od svojho vzniku, je získanie vlastného sídla ako základu pre výkon originálnych a prenesených kompetencií. Až v roku 2005 sa podarilo kúpou administratívnej budovy na Drieňovej ulici č.7 získať vlastnú budovu, ktorá parametrami spĺňa podmienky umiestnenia sídla Bratislavského samosprávneho kraja. Vzhľadom na to, že sa jedná o staršiu budovu, je potrebná jej rekonštrukcia. Nasledujúci materiál rieši alternatívy financovania rekonštrukcie.

Z pohľadu finančnej náročnosti rekonštrukcie, prihliadajúc na rozpočet Bratislavského samosprávneho kraja je možné ako najvýhodnejšiu alternatívu považovať použitie cudzích zdrojov v podobe investičného úveru v rozsahu ceny rekonštrukcie v rámci prvej etapy.

Pravidlá používania návratných zdrojov financovania v prípade vyšších územných celkov rieši § 17 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyšší územný celok môže použiť návratné zdroje financovania len na úhradu kapitálových výdavkov.<sup>3</sup>

Vyšší územný celok môže vstupovať len do takých záväzkov vyplývajúcich z návratných zdrojov financovania, ktorých úhrada dlhodobo nenaruší vyrovnanosť bežného rozpočtu v nasledujúcich rokoch,<sup>4</sup> a môže prijať návratné zdroje financovania, len ak celková suma dlhu neprekročí 60% skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka (Napríklad 60% skutočných bežných príjmov podľa roku 2004 predstavuje čiastku 1,1 mld. Sk. V prípade 10 ročného úveru podľa materiálu predstavuje celková suma dlhu čiastku necelých 105 mil. Sk a samosprávny kraj by okrem tohto úveru mohol uvažovať o cudzích prostriedkoch ešte vo výške celkovej sumy dlhu cca 1 mld. Sk.) a suma splátok návratných zdrojov financovania vrátane úhrady výnosov neprekročí 25% skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka.<sup>5</sup> Obidve percentuálne podmienky sú v prípade Bratislavského samosprávneho kraja splnené (predpokladané bežné príjmy v roku 2005 sú odhadované na úrovni viac ako 2.000.000 tis. Sk, pričom predpokladané návratné zdroje financovania by boli vo výške cca 90.000 tis. Sk a ročná splátka by nemala presiahnuť čiastku 12.000 tis. Sk).

Dodržanie podmienok na prijatie návratných zdrojov financovania preveruje pred ich prijatím hlavný kontrolór.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> § 1 ods. (5) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyššieho územného celku

<sup>2</sup> § 4 zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyššieho územného celku

<sup>3</sup> § 17 ods. (2) zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy

<sup>4</sup> § 17 ods. (4) zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy

<sup>5</sup> § 17 ods. (5) zákona č. 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>6</sup> § 17 ods. (9) zákona č. 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## **Návrh na financovanie rekonštrukcie administratívnej budovy vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja na Drieňovej ulici č. 7.**

Bratislavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom administratívnej budovy na Drieňovej ulici č. 7. Uvedenú nehnuteľnosť spolu s príľahlým pozemkom nadobudol v roku 2005 za dohodnutú kúpnu cenu **93.071.250,- Sk** za účelom premiestnenia sídla úradu. V súčasnej dobe sa sídlo Úradu Bratislavského samosprávneho kraja nachádza v prenajatých priestoroch na Trnavskej ulici č. 8/A a časť úradu sídli v prenajatých priestoroch na Bóhrovej ulici v Mestskej časti Bratislava Petržalka. Celková cena prenájmu v týchto priestoroch predstavuje pre Bratislavský samosprávny kraj ročné výdavky vo výške 14.577 tis. Sk (bez energií), pričom zmluva na Trnavskej ulici 8/A je platná do konca februára 2006.

V I. polroku 2005 bola vypracovaná projektová dokumentácia, ktorá rieši komplexnú rekonštrukciu predmetnej administratívnej budovy spolu so zariadením interiéru. Pri realizácii projektovej dokumentácie bolo požadované riešenie, ktoré prinesie maximálnu efektivitu využitia priestorov prihliadajúc na charakter činností Úradu Bratislavského samosprávneho kraja a na hospodárnosť vynaložených finančných prostriedkov. Na základe takto spracovanej projektovej dokumentácie bola celková cena rekonštrukcie spolu s vybavením interiéru stanovená na úrovni 152.000 tis. Sk. V uvedenom nie sú zahrnuté náklady na zabezpečenie budovy a na nákup hlasovacieho zariadenia.

Vzhľadom na značné náklady na rekonštrukciu došlo po vzájomnej konzultácii s projektantom k rozdeleniu na 2 etapy, pričom prvá etapa zahŕňa rekonštrukciu vnútorných priestorov budovy v takom rozsahu, že po jej skončení je možné priestory vybaviť a presťahovať úrad bez ďalších zásahov. Tým sa v budúcnosti zabráni realizácii stavebných prác počas činnosti úradu.

Druhá etapa zahŕňa rekonštrukciu vonkajšieho plášťa, jeho zateplenie, výmenu okien a s tým súvisiacich prác. Túto etapu je možné realizovať aj v neskoršom období a nie je v súčasnosti nevyhnutná.

Celkové náklady na rekonštrukciu v prvej etape predstavujú čiastku cca 90.000 tis. Sk, vybavenie interiéru cca 30.000 tis. Sk. V uvedenom nie sú zahrnuté náklady na zabezpečenie budovy a na nákup hlasovacieho zariadenia. V prvej etape sú zahrnuté všetky nevyhnutné riešenia, ktorých výsledkom je rekonštrukcia bez ďalších stavebných zásahov vo vnútri počas činnosti úradu.

## **Alternatívy rekonštrukcie administratívnej budovy na Drieňovej ulici č. 7**

Na základe vyššie uvedeného, prihliadajúc na finančnú náročnosť, je možné realizovať rekonštrukciu administratívnej budovy v týchto alternatívach:

Alternatíva	Výhody - nevýhody
1. Prestťahovanie úradu ihneď, rekonštrukciu realizovať postupne za plnej prevádzky, financovanie z vlastných zdrojov	<p>Komplikácie by vznikli pri používaní súčasných rozvodov slaboprúdu, ktoré sú nevyhovujúce a nepostačujúce pre potreby úradu. Nevyhnutná je komplexná výmeny elektrorozvodov, ktoré nezodpovedajú súčasným technickým normám.</p> <p>Realizácia nevyhnutnej a postupnej rekonštrukcie počas prevádzky úradu je prakticky nemožná. Napríklad z dôvodu výmeny podláh, zasekávanie nových rozvodov do stien...</p> <p>Financovanie z vlastných zdrojov by v praxi znamenalo postupné vynakladanie finančných prostriedkov v priebehu dvoch až troch rokov, čo by znamenalo nižšiu záťaž pre rozpočet. Negatívne by sa mohol prejavíť rast cien stavebných prác.</p>
2. Realizovať rekonštrukciu, financovanie z vlastných zdrojov, po vybavení budovy presťahovanie úradu	<p>Uvedené je optimálne z pohľadu stavebného riešenia, nedochádza k narušeniu chodu úradu. Na druhej strane financovanie z vlastných zdrojov zaťaží rozpočet Bratislavského samosprávneho kraja značnou sumou. Uvedené finančné prostriedky by sa mohli naopak použiť na financovanie originálnych kompetencií v oblasti vzdelávania, sociálneho zabezpečenia, dopravy, kultúry.</p>
3. Realizovať rekonštrukciu, financovanie z cudzích zdrojov, po vybavení budovy presťahovanie úradu	<p>Uvedené je optimálne z pohľadu stavebného riešenia, nedochádza k narušeniu chodu úradu. Aj z pohľadu financovania je záťaž na rozpočet rozdelená na viacero rokov, čím nedochádza k odčerpávaniu finančných prostriedkov, ktoré môžu byť použité v takých oblastiach ako je vzdelávanie, sociálna oblasť, doprava, kultúra.</p> <p>Na základe prieskumu trhu možno v prípade cudzích zdrojov hovoriť o výhodných podmienkach – napríklad úroková sadzba na úrovni predpokladanej inflácie cca 3,3%.</p> <p>Okrem toho celková suma dlhu za rok nepresiahne čiastku, ktorú Bratislavský samosprávny kraj vynakladá v súčasnosti na nájomné.</p>

Z hľadiska financovania možno hodnotiť 3. alternatívu ako najvýhodnejšiu. V rámci toho by sa použili cudzie zdroje v podobe investičného úveru na krytie nákladov na rekonštrukciu v predpokladanej výške 90.000 tis. Sk. Vybavenie interiéru, zabezpečovací systém a hlasovacie zariadenie by sa financovalo z vlastných príjmov Bratislavského samosprávneho kraja.

Za účelom financovania rekonštrukcie z cudzích zdrojov je v prílohe č. 2 uvedený príklad splácania investičného úveru vo výške 90.000 tis. Sk v dvoch variantoch podľa dĺžky splácania – 10 ročný alebo 20 ročný úver. Údaje pre výpočty boli zadávané na základe prieskumu trhu realizovanom v mesiaci júl, formou oslovenia vybraných bánk.

Príklady neobsahujú v rámci celkovej sumy dlhu všetky záväzky vyplývajúce z úverového vzťahu. Sú zamerané na tie najvýznamnejšie – úrok.

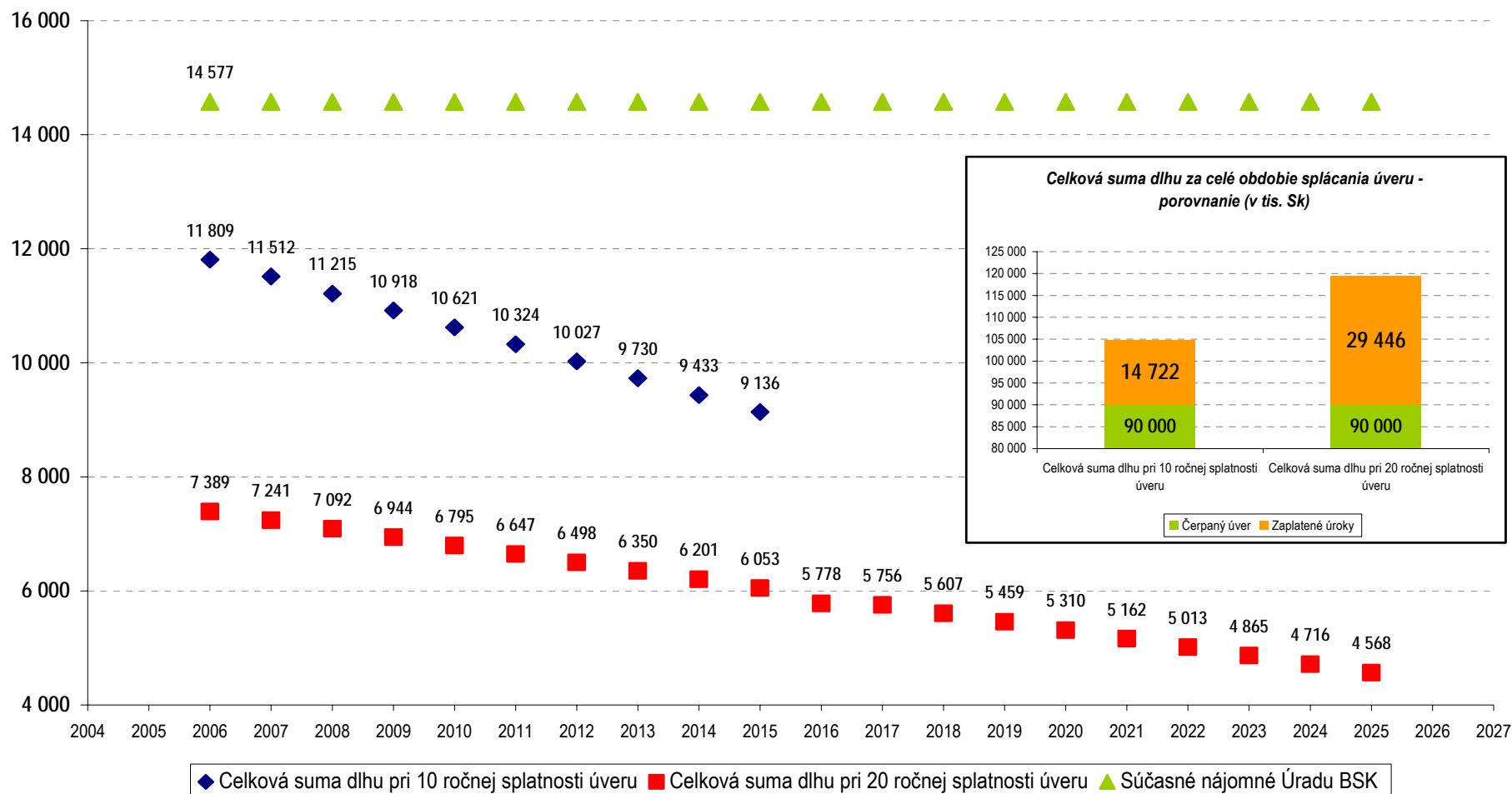
Pre porovnanie: Bratislavský samosprávny kraj v súčasnosti platí nájomné vo výške **14.577 tis. Sk**. V prípade investičného úveru so splatnosťou 10 rokov je v prvom roku celková suma dlhu na úrovni **11.809 tis. Sk**, v prípade investičného úveru so splatnosťou na 20 rokov **7.389 tis. Sk**. Z uvedeného možno konštatovať, že na splácanie úveru by postačovali doteraz rozpočtované výdavky na nájomné, čo nevyvolá žiadnu ďalšiu potrebu finančných prostriedkov úradu. Okrem toho celková ročná suma dlhu je nižšia ako je platené nájomné.

Pri porovnaní oboch príkladov investičného úveru, dochádza pri úvere s 10 ročnou splatnosťou k preplateniu o úroky vo výške **14.722 tis. Sk**, v druhom prípade o **29.446 tis. Sk**. V tomto zmysle sa javí ako výhodnejší úver s kratšou splatnosťou.

#### ***Výhody použitia cudzích zdrojov:***

- Výhodná cena
- Možnosť získania výhodných podmienok úveru – zábezpeka, možnosť predčasného splatenia bez poplatku...
- Získanie finančných zdrojov pre oblasť vzdelávania, dopravy, sociálneho zabezpečenia, kultúry – originálne kompetencie, tým že sa na rekonštrukciu nepoužijú vlastné príjmy. V tejto súvislosti možno očakávať v nasledujúcom období vyššie nároky pre financovanie originálnych kompetencií, spôsobené okrem iného rastom cien ropy...

**Porovnanie Celkovej sumy dlhu pri splácaní úveru so súčasnou výškou nájomného (v tis. Sk)**



## **Charakteristika administratívnej budovy na Drieňovej ulici č. 7 - súčasný stav**

Objekt má šesť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie s celkovou vnútornou využiteľnou plochou cca 6.500 m<sup>2</sup>. Je zastrešený plochou nepochôdnou strechou vo viacerých výškových úrovniach. Vstupy do objektu sú diferencované v závislosti od funkčno-prevádzkových vzťahov. Úroveň podlahy prízemia je nad úrovňou okolitého terénu. Výškový rozdiel nástupu je prekonaný schodiskom, respektíve nákladnou rampou zo strany zásobovania objektu. V súčasnosti nie je zabezpečený do objektu prístup pre osoby TŤP v zmysle vyhlášky 532/2002 Z. z..

Vstupným podlažím je 1. NP tu sa nachádzajú prevádzky prvého kontaktu, obslužné a doplnkové prevádzky – jedáleň, bufet, archív ... a technické prevádzky.

Na nadzemných podlažiach 2. - 6. NP sú umiestnené administratívne priestory. Na každom typickom podlaží je hygiena pre zamestnancov i verejnosť – toho času rekonštruovaná a kuchynka.

Strecha objektu je plochá nepochôdna spádovaná do stredu dispozície. Krytina je povlaková. Na streche je umiestnených viacero technických zariadení a konštrukcia s pôvodným svetelným nápisom

Vertikálnu komunikáciu zabezpečuje jeden výťah a schodisko.

Objekt je napojený na verejné rozvody vodovodu, kanalizácie, plynu, el. energiu a telefónne rozvody.

Celkový jestvujúci stavebný stav objektu je bez rozsiahlejšej pravidelnej údržby. Povrchové úpravy sú vplyvom prostredia znehodnotené, neudržiavané, inštalačné rozvody na hranici životnosti, obvodový plášť nevyhovujúci, objekt bez budúcich úprav energeticky značne náročný.

### **Navrhovaná rekonštrukcia – I. etapa**

Vzhľadom na technický stav stavebných konštrukcií, úprav povrchov i výplní otvorov, stav inžinierskych rozvodov, nové požiadavky na funkčno-prevádzkové usporiadanie priestorov objektu, energetickú náročnosť objektu sú navrhované nasledovné úpravy

- výmenu vstupných dverí – hliník
- kompletná výmena jestvujúcej elektroinštalácie
- vytvorenie zabudovaných slaboprúdových rozvodov
- nadstavenie jestvujúcej výťahovej šachty o jedno podlažie
- dobudovanie nového bezbariérového vstupu do objektu
- zabezpečenie rozvodov vzduchotechniky
- vybudovanie strojovne vzduchotechniky na streche 6.NP
- zabezpečenie vertikálnej komunikácie imobilných – výťah, plošina pre TŤP
- výmenu podláh resp. nášľapných vrstiev
- nové hygieny mimo centrálnych hygién na podlažiach
- nové omietky v rozsahu cca 80 %



- *nové výplne otvorov v interiéri + presvetlenie vnútornej chodby*
- *preizolovanie všetkých striech novou hydroizolačnou vrstvou*

## **Nové využitie priestorov administratívnej budovy**

### **1.PP (suterénne priestory)**

Technické priestory budovy, archív, školiace stredisko.

### **1.NP (vstupné priestory)**

Vstupná časť budovy, zasadacia miestnosť Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a jej obslužné priestory (šatňa pre verejnosť, poslancov zastupiteľstva, miestnosť pre tlmočníkov, obsluha hlasovacieho zariadenia), podateľňa, kopírovacia miestnosť, spoločenské priestory, administratívne priestory.

### **2.NP- 6.NP**

Určené pre kancelárske priestory Úradu Bratislavského samosprávneho kraja.

Výsledkom rekonštrukcie by mala byť budova spĺňajúca všetky súčasné normy a zároveň by mala vytvárať primerané pracovné prostredie pre Úrad Bratislavského samosprávneho kraja a poslancov zastupiteľstva.

## **Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK**

### **Finančná komisia**

- zobrala materiál na vedomie a odporúča ho Zastupiteľstvu BSK schváliť v zmysle návrhu uznesenia.

### **Komisia sociálnych vecí**

- odporúča návrh schváliť.

### **Komisia zdravotníctva**

- materiál prerokovala a odporúča zastupiteľstvu schváliť predložený materiál.

### **Komisia kultúry**

- po prerokovaní materiálu členovia komisie súhlasia s navrhovaným uznesením.

### **Komisia školstva a športu**

- predložený materiál prerokovala, súhlasí s predloženým návrhom uznesenia a odporúča materiál predložiť na rokovanie Z BSK.

### **Komisia regionálnej spolupráce a cestovného ruchu**

- berie na vedomie.

### **Komisia regionálneho rozvoja, územného plánovania a životného prostredia**

- súhlasí s variantom C-3.

### **Komisia dopravy**

Stanovisko komisie nebolo doručené do uzávierky.