

# Útvar hodnoty za peniaze

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



## Hodnota za peniaze projektu

*Prenájom priestorov pre Ministerstvo školstva, výskumu,  
vývoja a mládeže SR*

Marec 2024

## Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície a projekty. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k zverejnenej štúdii uskutočniteľnosti. Hodnotenie pripravili pod vedením Martina Haluša a Martina Kmeťka, Daniel Mušec a Jakub Karas.

Ekonomické hodnotenie MF SR má odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

## Zhrnutie

### Opis projektu podľa štúdie

- **Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (MŠVVaM SR) plánuje sťahovanie do prenájmu za 26,1 mil. eur bez DPH na 10 rokov s následnou opciou na 5 rokov za 13,4 mil. eur bez DPH.** Priemerné ročné náklady predstavujú 2,6 mil. eur a zahŕňajú prenájom priestorov (1,5 - 1,8 mil. eur), prevádzku budovy (0,6 mil. eur), energie (0,2 mil. eur) a prenájom parkovacích miest (0,1 mil. eur). Prestťahovanie do nových priestorov je plánované v roku 2024.
- **Cieľom projektu je zabezpečiť adekvátnu priestorovú kapacitu pre 780 zamestnancov a zjednotiť päť pracovísk do jedného sídla.** MŠVVaM SR vypracovalo pasportizáciu hlavnej budovy na Stromovej 1, ktorá preukazuje stiesnené podmienky a nedostatok priestoru pre usadenie ďalších ľudí. V súčasnosti ministerstvo sídli v piatich rôznych budovách v Bratislave. Zjednotenie priestorov podľa štúdie zlepši komunikáciu a spoluprácu medzi útvarmi a zabezpečí plynulejší chod procesov.
- **Najvýhodnejšou alternatívou podľa štúdie je dlhodobý prenájom budovy Spectrum Tower.** Táto alternatíva okrem dostatočných kapacít umožní zjednotenie pracovísk v jednej budove za najnižšie náklady oproti ostatným prenájomom. Preferovaná alternatíva je porovnaná so zachovaním súčasného stavu, prenájomom dodatočných priestorov bez zjednotenia priestorov a dvomi ďalšími alternatívami dlhodobého prenájmu v jednej budove. Tri analyzované prenájmy sú užším výberom z ôsmich ponúk z prieskumu trhu.

### Hodnotenie MF SR

- **Potreba dodatočných priestorov je odôvodnená stiesnenými podmienkami a plánovaným prijatím 50 nových zamestnancov, pre ktorých už ministerstvo nemá vhodné priestory.** Súčasná budova sú priestorovo neefektívne, kde kancelárie tvoria len necelú polovicu celkovej plochy a kvôli ich nevhodnej dispozícii v nich nie je možné umiestniť ďalších zamestnancov. V súčasnosti na zamestnanca pripadá len 8,1 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy, čo je výrazne menej ako priemer štátnych nájmov v Bratislave (14,1 m<sup>2</sup>).
- **Administratívne priestory s modernou dispozíciou umožnia bez navýšenia celkovej rozlohy zvýšiť kancelársku plochu o 9 % a umiestniť všetkých zamestnancov.** Nové priestory spravidla ponúkajú otvorené kancelárie (tzv. open-space), čo môže viesť k efektívnejšiemu umiestneniu zamestnancov ako v uzavretých kanceláriách. V novom nájme bude k dispozícii 14,7 m<sup>2</sup> administratívnej plochy na zamestnanca, čo je na vrchnej hranici trhovej referenčnej hodnoty 10 až 15 m<sup>2</sup>. Na efektívne využitie týchto priestorov je potrebné dbať na vhodné nastavenie vnútornej dispozície.
- **Celková cena nájmu 16,3 eur/m<sup>2</sup> je na úrovni priemeru administratívnych priestorov štátnych inštitúcií v Bratislave (15,3 eur/m<sup>2</sup>).** Celková cena zahŕňa aj energie, prenájom parkovacích miest, vnútorné vybavenie a ostatné náklady na prevádzku budovy. Porovnané nájom sa pohybujú v rozpätí 11 až 21 eur/m<sup>2</sup>. Z pohľadu efektivity nákladov je nový nájom porovnateľný s inými inštitúciami (281 eur vs. priemer 263 eur na mesiac a na zamestnanca).
- **Zo zvažovaných nájmov je finančne najvýhodnejšia budova Spectrum Tower, ale rozdiel oproti druhej najlacnejšej ponuke je zanedbateľný (0,25 eur/m<sup>2</sup> mesačne).** Hlavným dôvodom je znížené nájomné pre Spectrum v prvých 5 rokoch. Ide o predbežné cenové ponuky a ministerstvo môže s vlastníkmi objektov ďalej rokovať o podmienkach nájmu. Súčasná podmienky na trhu so 14,2 % neobsadenosťou administratívnych priestorov vytvárajú vhodné podmienky na vyjednávanie o cene nájmu.
- **Plánovaný pokles počtu zamestnancov po 2027 a dlhodobo nižšia skutočná obsadenosť pracovných miest uvoľní v novom nájme priestor na umiestnenie ďalšej inštitúcie do 122 zamestnancov.** Podľa štúdie očakáva MŠVVaM SR pokles miest v súvislosti s ukončením agendy na Pláne obnovy a odolnosti. MŠVVaM SR obsadzovalo schválené počty zamestnancov v období 2018-2022 v priemere na úrovni 88 %. Nižšia obsadenosť, spojená s poklesom zamestnancov, uvoľní potenciálne 1080 m<sup>2</sup> kancelárií, ktoré môžu

byť poskytnuté podriadeným organizáciám. Príkladom môže byť Agentúra na podporu výskumu a vývoja s 35 zamestnancami, ktorá aktuálne sídli v prenájme.

- **Teoreticky je možné dostatočné priestory zabezpečiť aj rozšírením súčasných budov o ďalší nájom, čo by bolo lacnejšie o 6,5 mil. eur za 15 rokov, ale viedlo k ešte väčšiemu drobeniu zamestnancov.** MŠVVaM SR skúmalo aj teoretickú možnosť nájdenia ďalšieho objektu do prenájmu, ktorý by zabezpečil dostatočné priestory pre nových zamestnancov. Konkrétnu ponuku ministerstvo nehľadalo. Táto alternatíva môže byť na 15-ročnom horizonte lacnejšia potenciálne o 6,5 mil. eur (0,4 mil. eur ročne), ale nespĺní jeden z cieľov projektu (zjednotenie pracovísk).
- **Štúdia neanalyzuje možnosti využitia opustených budov, ani kúpy alebo výstavby novej budovy.** Dlhodobá vízia sídla rezortu v štúdiu absentuje. Zváženie vlastného sídla je dôležité, pretože pri stabilných priestorových požiadavkách je z dlhodobého hľadiska prenájom spravidla drahší ako efektívne využívanie vlastných priestorov. Pri porovnaní prenájmu a hrubom vyčíslení nákladov na získanie a prevádzku vlastnej budovy by na príklade Spectrum Tower bolo vlastníctvo budovy výhodnejšie po 23 rokoch. Štúdia nedáva odpoveď, ako konkrétne budú využité štyri budovy, z ktorých sa ministerstvo vysťahuje.

## Odporúčania

- Rokovať s vlastníkmi minimálne dvoch najlacnejších ponúkaných nájmov s cieľom zníženia konečnej ceny. Dôvodom je zanedbateľný rozdiel medzi uvedenými cenovými ponukami (1,3 % ceny resp. 0,25 eur/m<sup>2</sup> mesačne) a vhodné trhové podmienky na vyjednávanie o cene.
- V prípade nevyužitia plných kapacít prenajatej budovy ponúknuť prebytočné priestory niektorej z podriadených organizácii rezortu s potenciálne voľnou kapacitou 122 miest (2101 m<sup>2</sup> celkovej plochy; 1080 m<sup>2</sup> kancelárií). Napríklad, je možné zrušiť súčasnú nájomnú zmluvu Agentúry na podporu výskumu a vývoja a presunúť všetkých jej 35 zamestnancov s potenciálom úspory 149 tis. eur ročne.
- Pripraviť dlhodobú víziu riešenia priestorovej situácie MŠVVaM SR vrátane plánu využitia opustených priestorov po presťahovaní do prenájmu a posúdenia možností odkúpiť alebo postaviť novú budovu.

## Popis projektu

MŠVVaM SR plánuje presťahovanie svojho sídla do prenajatých priestorov v budove Spectrum Tower na Černyševského ulici 50 v Bratislave. Predpokladané náklady sú 26,1 mil. eur bez DPH na 10 rokov s následnou opciou na 5 rokov za 13,4 mil. eur bez DPH. Priemerné ročné náklady na nájom predstavujú 2,6 mil. eur a zahŕňajú prenájom priestorov (1,5 - 1,8 mil. eur), prevádzku budovy (0,6 mil. eur), energie (0,2 mil. eur) a prenájom parkovacích miest (0,1 mil. eur). Presťahovanie do nových priestorov je plánované počas roku 2024.

Súčasný priestor MŠVVaM SR vo vlastníctve štátu budú po presťahovaní ministerstva vyhlásené za dočasne prebytočné a podľa štúdie budú poskytnuté podriadeným organizáciám. Podľa MŠVVaM SR je najpravdepodobnejšie presťahovanie Národného inštitútu vzdelávania a mládeže, ktorý v súčasnosti sídli na piatich miestach, na Stromovú 1.

## Ciele projektu

Cieľom projektu je okrem zabezpečenia dostatočnej priestorovej kapacity aj zjednotenie zamestnancov MŠVVaM SR do jednej budovy zo súčasných piatich. Nedostatočné kapacity súčasných priestorov sú spôsobené očakávaným zvýšením počtu zamestnancov z aktuálnych 730 na 780. MŠVVaM SR vypracovalo pasportizáciu hlavnej budovy na Stromovej 1, ktorá preukazuje nedostatok priestoru pre usadenie ďalších ľudí. Zjednotenie priestorov podľa štúdie zlepší komunikáciu a spoluprácu medzi útvarmi a zabezpečí plynulejší chod procesov. V súčasnosti sídli MŠVVaM SR v piatich rôznych budovách s rozlohou 13,8 tis. m<sup>2</sup>, z ktorých si jednu prenajíma (2,1 tis. m<sup>2</sup>) a jednu má vypožičanú (1,1 tis. m<sup>2</sup>).

Tabuľka č. 1: Súčasný priestor MŠVVaM SR

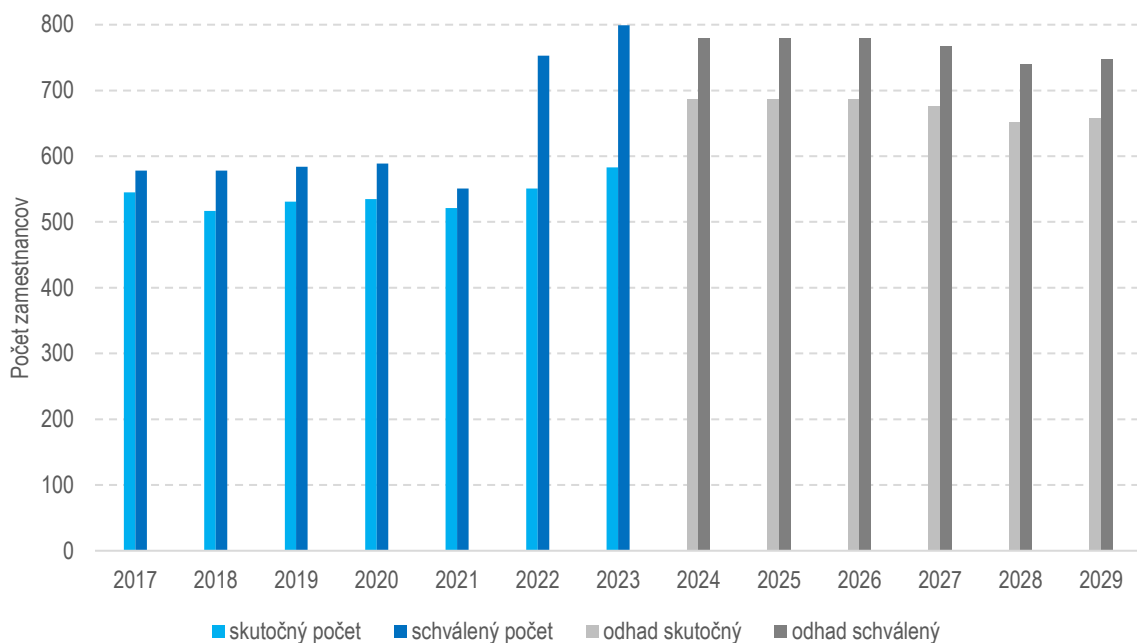
Lokalita	Plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha kancelárskych priestorov
Stromová 1 (budova A)	5 851	2 686
Hanulova 5 (budova B)	3 455	1 586
Černyševského 27 (budova C)	1 358	623
Stromová 9 (prenájom)	2 057	944
Lamačská cesta 8 (prenájom)	1 116	512
<b>Spolu</b>	<b>13 837</b>	<b>6 351</b>

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

## Identifikácia potreby

Ministerstvu školstva od roku 2017 narástol schválený počet pracovných miest približne o 200 a pre ďalších plánovaných 50 zamestnancov už nemá vhodné priestory. Posledné schválené navýšenie o približne sto zamestnancov medzi rokmi 2023 a 2024 súvisí so zabezpečením úloh z Plánu obnovy a odolnosti (POO), ako napríklad implementácia, kontrola a rozpočtovanie pre Komponenty 6 až 10. Po roku 2026 má nastať ukončenie úloh súvisiacich s POO a na základe odhadovaného vývoja sa očakáva prechod časti zamestnancov do stálej štátnej služby.

Graf č. 1: Vývoj schváleného a skutočného počtu zamestnancov MŠVVaM SR



Pozn. Údaje za 2023 sú za prvé dva kvartály. Pre odhad obsadenosti do roku 2029 bola použitá priemerná hodnota obsadenosti schváleného počtu zamestnancov MŠVVaM SR za roky 2017 až 2021 na úrovni 88 %.

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

**Súčasný priestor majú kvôli nevhodnej dispozícii nízky podiel kancelárií na celkovej ploche (46 %) a aj z toho dôvodu v nich nie je možné umiestniť dodatočných zamestnancov.** Pasportizácia hlavnej budovy MŠVVaM SR na Stromovej 1 (5,8 tis. m<sup>2</sup>), ktorá tvorí približne polovicu rozlohy všetkých budov MŠVVaM SR, potvrdzuje nízky podiel kancelárskej plochy na celkovej rozlohe budovy (46 %) a len 6,6 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy na zamestnanca. Pasportizácia ostatných budov nie je k dispozícii a štúdia uvažuje s rovnakým pomerom využiteľnosti aj v ostatných budovách. V budove na Stromovej 1 sídli približne polovica zamestnancov vrátane vedenia ministerstva.

**Preferovaná alternatíva prenájmu Spectrum Tower zvýši priestorovú efektívnosť kancelárskych plôch o 9 % pri zachovaní celkovej plochy budovy porovnateľnej so súčasným stavom.** Najvýhodnejšou možnosťou z hľadiska nárastu kancelárskej plochy na zamestnanca by bola Alternatíva 1, pri ktorej by podiel kancelárskej plochy na zamestnanca narástol o 9,4 %. Toto riešenie je aj finančne najvýhodnejšie, ale nespĺňa cieľ zjednotiť priestory MŠVVaM SR v jednej budove.

**Celková plocha zostane približne rovnaká ako v súčasnom stave, ale do nového prenájmu sa vďaka efektívnejšej dispozícii vojde minimálne o 50 zamestnancov viac.** V súčasných priestoroch na zamestnanecké miesto pripadá 8,1 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy, čo je o 42 % menej ako priemer vzorky 25 štátnych nájmov v Bratislave s aspoň 50 zamestnancami (14,1 m<sup>2</sup>). Pri zohľadnení obsadeného počtu pracovných miest (9,3 m<sup>2</sup>) je to až o 44 % menej ako priemer vzorky (16,7 m<sup>2</sup>). Z pohľadu administratívnej plochy budovy, ktorá zahŕňa výmeru kancelárií, zasadačiek, kuchyniek, chodieb a technického zázemia, sa hodnota 14,7 m<sup>2</sup> na zamestnanca nachádza na hornej hranici trhového benchmarku (10 až 15 m<sup>2</sup>). MŠVVaM SR pri jednaniach s potenciálnymi prenajímateľmi ustúpil od pôvodnej požiadavky umiestnenia zamestnancov v open space priestoroch a preferuje uzavretejší typ priestorov, čo znižuje mieru priestorovej efektivity.

**Tabuľka č. 2: Porovnanie priestorových kapacít (pre porovnateľnosť sa uvažuje s počtom 780 zamestnancov)**

Lokalita	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Kancelárska plocha (m <sup>2</sup> )	Kancelárske priestory na 1 zam. (v m <sup>2</sup> )
Alternatíva 0 (súčasný stav)	13 837	6 351	8,1
Alternatíva 1 (súčasný stav + extra nájom)	15 894	7 295	9,4
Alternatíva 2 (Spectrum Tower)	13 462	6 918	8,9
Alternatíva 3 (Apollo Nivy)	13 336	6 662	8,5
Alternatíva 4 (Westend Gate)	11 750	6 206	8,0

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

**Plánovaný pokles zamestnancov a nižšia skutočná obsadenosť pozícií umožnia umiestnenie dodatočnej inštitúcie s veľkosťou do 120 zamestnancov.** Pokles miest je očakávaný v súvislosti s ukončením agendy na Pláne obnovy a odolnosti. MŠVVaM SR obsadzovalo schválené počty zamestnancov v období 2018-2022 v priemere na úrovni 88 %. Pre porovnanie, ministerstvo financií malo v rovnakom období obsadenosť schválených miest v na úrovni 94 %, ministerstvo hospodárstva 91 % a ministerstvo dopravy 90 %. Z dôvodu nízkej obsadenosti miest MŠVVaM SR v roku 2022 (73 %) uvádzame aj priemer obsadenosti za 2017 až 2021 (92 %).

**Prípadné nevyužitú kapacitu (potenciál 830 m<sup>2</sup> kancelárií) môžu byť poskytnuté podriadeným organizáciám, napríklad Agentúre na podporu výskumu a vývoja (APVV).** Agentúra má 35 zamestnancov a pri zachovaní priestorového štandardu 8,9 m<sup>2</sup> na zamestnanca by vyžadovala 312 m<sup>2</sup> kancelárskej plochy. V súčasnosti sídli v nájme, ktorý je podľa [zmluvy](#) možné zrušiť pred uplynutím dohodnutej doby, ak o presťahovaní APVV rozhodne MŠVVaM SR.

**Tabuľka č. 3: Odhadovaný počet neobsadených miest**

	2024-2026	2027	2028	2029-2034
Plánovaný počet zamestnancov	780	768	740	748
Neobsadené miesta (pri obsadenosti 88 %)	94	104	129	122
Neobsadené miesta (pri obsadenosti 92 %)	62	73	99	92

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

## Analýza alternatív

**Najlacnejšou alternatívou je prenajatie dodatočných priestorov k súčasným objektom (Alternatíva 1), čo by však viedlo k ďalšiemu členeniu zamestnancov. Z úplne nových prenájmov je podľa štúdie najvýhodnejšou alternatívou prenájom budovy Spectrum Tower (Alternatíva 2).** Štúdia uskutočniteľnosti porovnáva päť alternatív riešenia sídla MŠVVaM SR pre umiestnenie 780 zamestnancov. Alternatívy 2 až 4 predstavujú možnosti komerčného prenájmu priestorov pre celý rezort.

### Alternatíva 0 - Zachovanie súčasného stavu sídla v piatich budovách, z ktorých sú dve v prenájme

Táto alternatíva je MŠVVaM SR považovaná za nevyhovujúcu z dôvodu nedostatočných priestorových kapacít pre plánované navýšenie počtu zamestnancov a rozmiestnenia pracovísk na viacerých miestach. V súčasnosti je v týchto priestoroch umiestnených približne 730 zamestnancov. Podľa štúdie nie je možné súčasné priestory zlepšiť stavebnými úpravami.

### Alternatíva 1 – Zachovanie súčasného stavu a prenájom dodatočných priestorov

Alternatíva 1 okrem zachovania súčasného stavu uvažuje s prenájomom dodatočných priestorov pre nových zamestnancov. Pre účely štúdie MŠVVaM SR uvažuje s prenájomom dodatočnej hypotetickej budovy s identickou rozlohou ako aktuálne prenášaný objekt na Stromovej 9 (2,1 tis. m<sup>2</sup>). Nevýhodou je ešte väčšia decentralizácia zamestnancov.

## Alternatívy 2 až 4 - Komerčný prenájom priestorov

Štúdia uvádza tri ponuky, ktoré najlepšie splnili požadované kritériá MŠVVaM SR pre nové priestory v rámci realizovaného prieskumu trhu. Komisia MŠVVaM SR vyhodnotila osem predložených ponúk a vybrala dve, ktoré najlepšie spĺňali prioritné kritériá, ktorými sú výška nákladov a vzdialenosť od budovy Úradu vlády SR. Následne sa zohľadnili ostatné kritériá ako výmera kancelárskych priestorov, min. 90 parkovacích miest a ďalšie. Komisia pôvodne dve vybrané ponuky rozšírila o alternatívu priestorov Westend Gate, keď sa rozhodla upustiť od kritéria vzdialenosti od budovy Úradu vlády SR a vo väčšej miere zohľadniť hospodárnosť ponúk.

Tabuľka č. 4: Porovnanie nákladov alternatív

	Alternatíva 0 (Status quo)	Alternatíva 1 (Status quo + nájom)	Alternatíva 2 (Spectrum Tower)	Alternatíva 3 (Apollo Nivy)	Alternatíva 4 (Westend Gate)
Celková plocha (m <sup>2</sup> )	13 837	15 894	13 462	13 336	11 750
Nájomné (eur / m <sup>2</sup> ) /rok	234 309	468 618	1 761 476*	2 520 436	1 945 813
Náklady na energie (eur / rok)	429 948	493 856	160 195	190 033	225 461
Ostatné náklady (eur / rok)**	1 126 355	1 231 633	606 906	397 126	385 920
Nájom 90 parkovacích miest (eur / rok)	0	0	101 700	145 800	108 000
<b>Celkové ročné náklady (eur)</b>	<b>1 790 612</b>	<b>2 194 107</b>	<b>2 630 277*</b>	<b>3 253 395</b>	<b>2 665 193</b>
<b>Celkové náklady za 15 rokov (eur)</b>	<b>26 859 180</b>	<b>32 911 605</b>	<b>39 454 150</b>	<b>48 800 925</b>	<b>39 977 895</b>
<b>Náklady na m<sup>2</sup>/mesiac</b>	<b>10,8</b>	<b>11,5</b>	<b>16,3</b>	<b>20,3</b>	<b>18,9</b>

\* Priemerná výška nájmu za porovnávané obdobie (15 rokov).

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

\*\* V ostatných nákladoch sú zahrnuté SPN, SBS, upratovanie, poistenie.

V Alternatíve 0 a 1 sú zahrnuté aj náklady na údržbu súčasných priestorov.

**Alternatíva 2 ponúka možnosť odkúpenia budovy Spectrum Tower po prvom roku nájmu.** Podľa štúdie by bola cena Spectrum Tower stanovená ako 15-násobok nájmu po prvom roku (po prvej indexácii) pri zľave vo výške 50 % zaplateného nájmu za prvý rok. Súčasťou ponuky je približne 2 tis. m<sup>2</sup> ponúkaných bezplatne. Pri porovnaní prenájmu a hrubom vyčíslení nákladov na získanie a prevádzku budovy by bolo jej vlastníctvo výhodnejšie po 23 rokoch. MŠVVaM SR má rozhodnutie o potenciálnej kúpe oznámiť vlastníčkovi 6 mesiacov vopred.

**Štúdia nerieši dlhodobú víziu sídla rezortu, skúma iba alternatívy prenájmu a neanalyzuje odkúpenie alebo výstavbu novej budovy.** Analýza výstavby alebo odkúpenia budovy je dôležitá, pretože z dlhodobého hľadiska je prenájom spravidla drahší ako efektívne využívanie vlastných priestorov. Výhodnosť odkúpenia Spectrum Tower štúdia nevyhodnocuje a kúpu inej nehnuteľnosti nebola v štúdiu bližšie skúmaná. Výstavba novej budovy nebola posudzovaná z dôvodu urgentnej potreby väčších priestorov vzhľadom na navýšenie počtu zamestnancov. Pri kontrole dostupnosti voľných pozemkov v registri prebytočného majetku štátu ani pri zbežnom prieskume trhu na realitných portáloch sa MŠVVaM SR v Bratislave nepodarilo nájsť vhodný pozemok pre budúcu výstavbu.

**MŠVVaM SR nedáva jasnú odpoveď na využitie uvoľnených priestorov po presťahovaní do nájmu.** V súčasnosti rezort využíva päť budov, z ktorých si jednu prenajíma a štyri sú vo vlastníctve štátu. Podľa štúdie je najpravdepodobnejší scenár, že budovu na Stromovej 1 využije Národný inštitút vzdelávania a mládeže (NIVAM). Chýba konkrétny plán, ako budú využité uvoľnené budovy po NIVAM a ostatné budovy uvoľnené po presťahovaní MŠVVaM SR.

## Ekonomické hodnotenie

**Štúdia bola pred zverejnením konzultovaná s MF SR a niektoré návrhy úprav boli zapracované priamo do zverejnenej verzie.** Pripomienky sa týkali najmä spôsobu stanovenia požadovaného rozsahu priestorov alebo

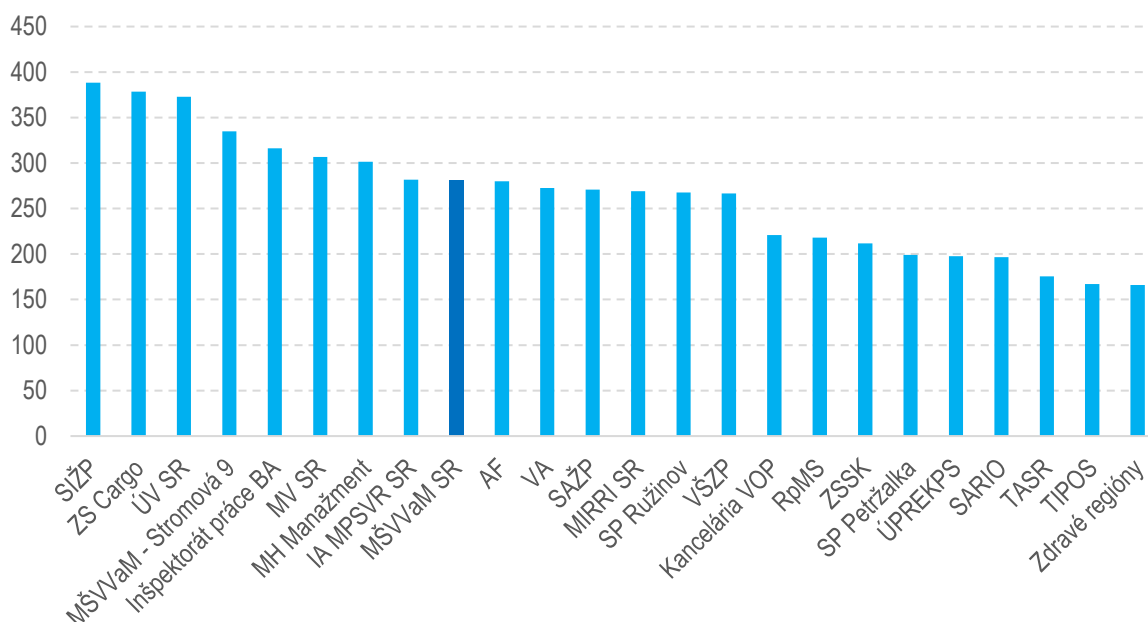


definovania cieľov projektu. Predpoklady použité vo finančnej analýze vychádzajú z predložených cenových ponúk k jednotlivým prenájmom a považujeme ich za realistické. Zverejnená finančná analýza je komplexne a kvalitne vypracovaná.

**Cena nájmu 16,3 eur/m<sup>2</sup> je približne na úrovni priemeru (15,3 eur/m<sup>2</sup>) administratívnych priestorov vybraných štátnych inštitúcií v Bratislave.** V rámci vzorky boli vybrané inštitúcie s nájmom v rôznych častiach Bratislavy. Pre odstránenie extrémnych hodnôt a lepšiu reprezentatívnosť výsledkov bola vzorka očistená o 10 % horných a spodných hodnôt. Nájomné za tieto priestory sa pohybuje v rozpätí 10,8 až 21,1 eur/m<sup>2</sup> pre 32 inštitúcií. Cena nájomného zahŕňa prenájom administratívnych a ostatných priestorov, energie, náklady za správu budovy a prenájom parkovacích miest. Budova Spectrum je relatívne nová (15 rokov) s vymeneným interiérovým vybavením, ktoré prešlo renováciou pred približne 4 rokmi. V cene je zahrnuté vnútorné vybavenie priestorov (tzv. fit-out) v sume 300 eur/m<sup>2</sup>. Budova sa nachádza v blízkosti centra mesta s dobrou dostupnosťou MHD.

**Nájom MŠVVaM SR je z pohľadu efektivity nákladov na zamestnanecké miesto porovnateľný s inými inštitúciami (281 eur/mesiac vs. priemer vzorky 263 eur/mesiac).** Tento prístup porovnania ceny nájmu na m<sup>2</sup> zohľadňuje aj efektívnosť využitia priestorov. Porovnávané boli prenájmy 23 verejných inštitúcií v Bratislave. Náklady na zamestnanecké miesto sa pohybovali od 166 do 388 eur na mesiac.

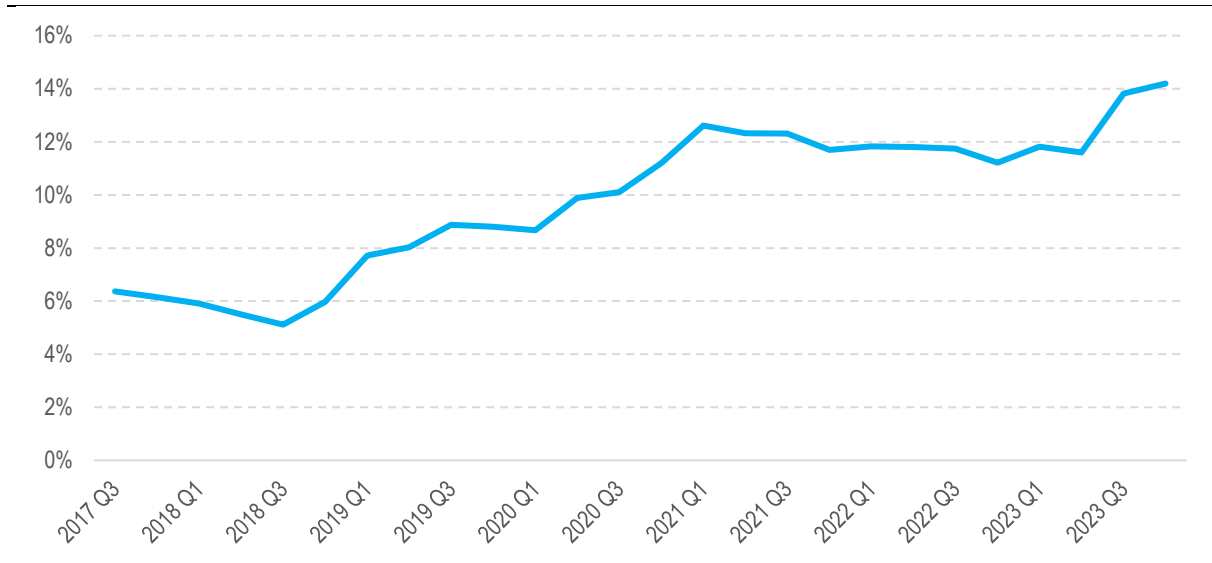
**Graf č. 2: Náklady na zamestnanecké miesto vybraných štátnych inštitúcií (eur za mesiac)**



Zdroj: crz.gov.sk, Spracovanie: ÚHP

**Zo zvažovaných nájmov je finančne najvýhodnejšia budova Spectrum Tower, ale rozdiel 0,5 mil. eur na 15 ročnom horizonte je oproti druhej najlacnejšej ponuke zanedbateľný (0,25 eur/m<sup>2</sup> mesačne).** Rozdiel medzi druhou najnižšou ponukou Westend Gate je po prepočte na mesiac a rozlohu približne 25 centov na m<sup>2</sup>. Hlavným dôvodom je znížené nájomné pre Spectrum v prvých 5 rokoch. Súčasťou ponuky prenájmu Spectrum je približne 2 tis. m<sup>2</sup> ponúkaných bezplatne, pričom celková výška nájomného ostáva nezmenená. Prenájom priestorov [nepodlieha zákonu o verejnom obstarávaní](#) a ministerstvo môže rokovať s vlastníkmi objektov o podmienkach nájmu. V súčasnom stave sú na realitnom trhu relatívne [veľké rozlohy neobsadených administratívnych priestorov](#) (miera neobsadenosti 14,2 %), čo vytvára vhodné podmienky na vyjednávanie o cene nájmu.

**Graf č. 3: Celková neobsadenosť kancelárskych priestorov v Bratislave**

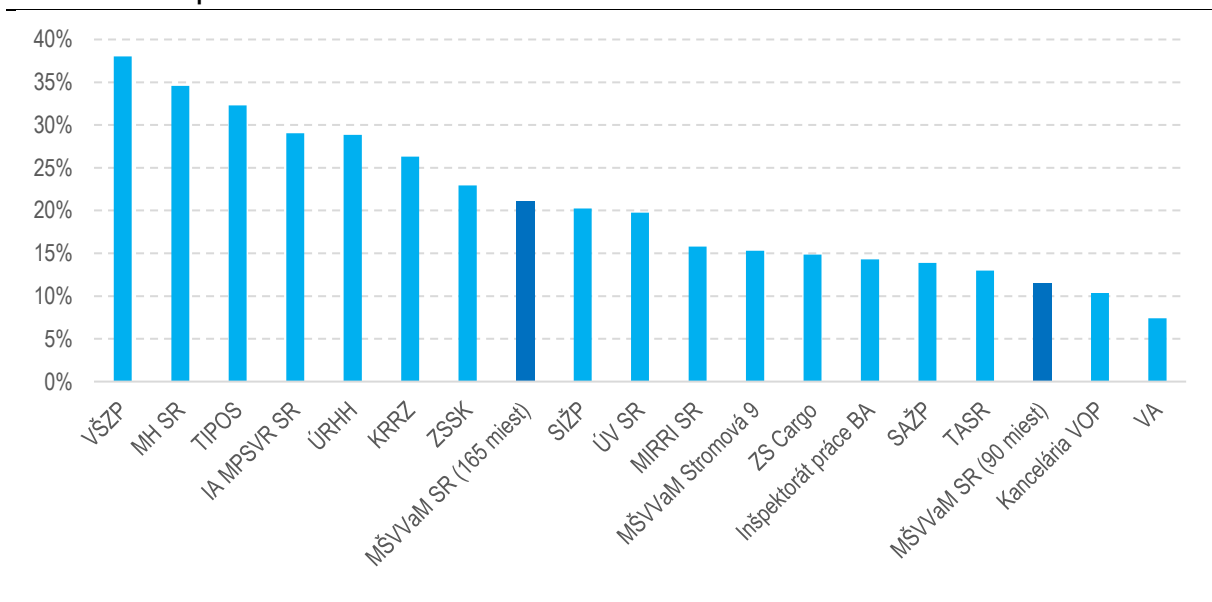


Zdroj: Cushman & Wakefield, Spracovanie: ÚHP

**Teoreticky je možné dostatočné priestory zabezpečiť aj rozšírením súčasných budov o ďalší nájom, čo by bolo lacnejšie o 6,5 mil. eur, ale viedlo k ešte väčšiemu drobeniu zamestnancov. MŠVVaM SR skúmalo aj teoretickú možnosť nájdania ďalšieho objektu do prenájmu, ktorý by zabezpečil dostatočné priestory pre nových zamestnancov. V štúdiu sa uvažuje s hypotetickou budovou s identickou rozlohou a nákladmi ako má aktuálne prenajímaný objekt na Stromovej 9. Konkrétnu ponuku ministerstvo nehládalo. Na 15-ročnom horizonte môže byť táto možnosť o 6,5 mil. eur lacnejšia ako prenájom nových priestorov v Spectrum Tower. Nevýhodou je zachovanie rozdrobených pracovísk.**

**Minimálna požiadavka 90 parkovacích miest (pre 12 % zamestnancov) je pod úrovňou priemeru iných inštitúcií (21 %). Pri využití plnej kapacity budovy 165 miest by MŠVVaM SR bolo na úrovni priemeru. Podľa štúdie ministerstvo požaduje minimálne 90 parkovacích miest. Pri prenajatí celej budovy prenajímateľ ponúka celkom 165 miest, z toho 29 vonkajších a 136 vnútorných. Náklady na 90 parkovacích miest sú 102 tis. eur ročne a pri maximálnom počte je to 191 tis. eur.**

**Graf č. 4: Pomer parkovacích miest na zamestnanca**



Zdroj: crz.gov.sk, Spracovanie: ÚHP

## Citlivostná analýza a riziká projektu

Potrebnú rozlohu priestorov na prenájom MŠVVaM SR stanovilo na základe počtu schválených pracovných miest. Obsadenosť týchto miest v čase kolíše a dlhodobý priemer dosahuje 88 %. Na maximalizáciu efektívneho využitia priestorov je možné prenajať menšiu plochu, alebo využiť voľné priestory pre umiestnenie podriadenej organizácie (napríklad APVV). Pri obsadenosti 88 % a odhadovanom počte 748 schválených zamestnancov by bolo k dispozícii 122 voľných miest (celková plocha 2100 m<sup>2</sup>, z toho kancelárie 1080 m<sup>2</sup>).

Tabuľka č. 5: Potrebná plocha pri zmene obsadenosti

Obsadenosť	Počet zamestnancov	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Kancelárska plocha (m <sup>2</sup> )	Náklady na nájom
100%	780	13 462	6 918	1 672 907
90%	702	12 116	6 226	1 505 616
80%	624	10 769	5 534	1 338 326
70%	546	9 423	4 843	1 171 035
60%	468	8 077	4 151	1 003 744
50%	390	6 731	3 459	836 454

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

**Vyst'ahovanie zo súčasných priestorov do prenájmu bez jasného plánu môže viesť k ich neefektívnemu využitiu.** Vyst'ahovaniu priestorov by mal predchádzať plán, ktorý presne definuje, ako sa uvoľnené budovy využijú. V prípade avizovaného využitia budov podriadenými organizáciami by malo byť preferované najekonomickejšie riešenie, ktorým môže byť presun organizácií z komerčných prenájmov.

## Prílohy

**Tabuľka č. 6: Odhadovaný vývoj schváleného počtu zamestnancov MŠVVaM SR podľa zaradenia**

	2023	2024-2026	2027	2028	2029-2034
Stála štátna služba	297	335	395	407	415
Dočasná štátna/ verejná služba	18	16	16	16	16
Verejná služba	60	70	70	70	70
Ostatné projekty (POO, EŠIF, dohodári, ...)	308	359	287	247	247
<b>Spolu</b>	<b>683</b>	<b>780</b>	<b>768</b>	<b>740</b>	<b>748</b>

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, Spracovanie: ÚHP

**Tabuľka č. 7: Vybrané prenájmy ministerstiev a štátnych organizácií**

	MŠVVaM SR - Spectrum Tower	MIRRI	MH SR*	ÚV SR	VŠZP	ÚVO	ZSSK	Sociálna poisťovňa, ústredie
Celková plocha (m <sup>2</sup> )	13 462	21 519	12 074	9 574	7 263	5 414	4 150	2 512
Počet zamestnancov	780	1 267	599	542	342	388	244	210
Plocha na zamestnanca (m <sup>2</sup> )	17,3	17,0	20,2	17,7	21,2	14,0	17,0	12,0
Počet parkovacích miest	90	200	207	107	130	28	56	6
Podiel parkovacích miest na zamestnancoch	12 %	16 %	35 %	20 %	38 %	7 %	23 %	3 %
Náklady na m <sup>2</sup> /mesiac (vrátane parkovacích miest)	16,3	15,8	12,6	21,1	12,6	11,2	12,4	22,4
Náklady na zamestnanca/mesiac	281	269	253	373	267	156	212	268
Mestská časť	Petržalka	Staré mesto	Ružinov	Staré mesto	Petržalka	Ružinov	Nové mesto	Ružinov

\*MH SR zahŕňa 2 budovy

Zdroj: crz.gov.sk, Spracovanie: ÚHP

Tabuľka č. 8: Porovnanie kapacít parkovacích miest

Inštitúcia	Počet zamestnancov	Počet parkovacích miest	Pomer parkovacích miest na zamestnanca
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.	342	130	38%
Ministerstvo hospodárstva SR	599	207	35%
TIPOS, národná lotériová spoločnosť, a. s.	130	42	32%
Implementačná agentúra Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR	224	65	29%
Úrad pre reguláciu hazardných hier	52	15	29%
Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť	38	10	26%
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.	244	56	23%
<b>Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (165 miest)</b>	<b>780</b>	<b>165</b>	<b>21%</b>
Slovenská inšpekcia životného prostredia	79	16	20%
Úrad vlády SR	542	107	20%
Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR	1267	200	16%
Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (Stromová 9)	98	15	15%
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.	202	30	15%
Inšpektorát práce Bratislava	56	8	14%
Slovenská agentúra životného prostredia	72	10	14%
Tlačová agentúra SR	131	17	13%
<b>Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (90 miest)</b>	<b>780</b>	<b>90</b>	<b>12%</b>
Kancelária verejného ochrancu práv	58	6	10%
Výskumná agentúra	135	10	7%

Zdroj: crz.gov.sk, Spracovanie: ÚHP