

**Štúdia uskutočniteľnosti optimalizácie priestorového zabezpečenia  
Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, Všeobecnej zdravotnej  
poistovne, Národného centra zdravotníckych informácií a Operačného  
strediska záchrannej zdravotnej služby v Bratislave**

## OBSAH

- 1. Manažérske zhrnutie**
- 2. Úvod**
- 3. Popis projektu**
  - 3.1 Cieľ projektu
- 4. Porovnanie alternatív optimalizácie priestorov MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS**
  - 4.1. Alternatíva A: Maximálne využitie existujúcich budov s doplnením o prenájom pre MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS - status quo
  - 4.2 Alternatíva B: Dva samostatné prenájmy pre MZ SR a VŠZP a presťahovanie NCZI a OSZZS do uvoľnenej budovy po MZ SR na ulici Limbová 2
  - 4.3 Alternatíva C: Spoločný prenájom jedného veľkého administratívneho priestoru pre VŠZP a MZ SR a presťahovanie NCZI a OSZZS do uvoľnenej budovy po MZ SR na ulici Limbová 2
- 5. Zdôvodnenie použitých predpokladov**
  - 5.1 Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky
  - 5.2 Všeobecná zdravotná poisťovňa
  - 5.3 Národné centrum zdravotníckych informácií
  - 5.4 Operačné stredisko záchranej zdravotnej služby
  - 5.5 Špecifiká budovy na ulici Limbová 2 pre MZ SR
- 6. Porovnanie alternatív optimalizácie priestorov NCZI a OSZZS**
  - 6.1 Doplnenie a vysvetlenie kritérií pre využitie objektov
  - 6.2 Doplnenie a vysvetlenie využitia uvoľnených objektov
- 7. Záver**
- 8. Prílohy**

## 1. Manažérske zhrnutie

V januári 2025 bola Ministerstvu zdravotníctva Slovenskej republiky (ďalej len „MZ SR“) odovzdaná odborná analýza, ktorú vypracovala spoločnosť špecializujúca sa na trh administratívnych nehnuteľností. Jej cieľom bolo zhodnotiť aktuálne využívanie kancelárskych priestorov vo vlastníctve alebo nájme MZ SR, vrátane podriadených organizácií v jeho pôsobnosti. Súčasťou analýzy bol návrh konsolidácie, ktorej cieľom je zníženie prevádzkových nákladov, optimalizácia rozsahu kancelárskych plôch a zlepšenie kvality pracovného prostredia prostredníctvom sústredenia činností do menšieho počtu lokalít. Navrhované riešenie predpokladá:

- presun MZ SR z dvoch lokalít (ulica Limbová 2 a Bárdošova ulica) do jednej spoločnej budovy,
- zlúčenie priestorov Všeobecnej zdravotnej poisťovne (ďalej len „VŠZP“) z troch adries (Panónska cesta, Mamateyova ulica, Ondavská ulica),
- umiestnenie Národného centra zdravotníckych informácií (ďalej len „NCZI“) (z dvoch lokalít) a Operačného strediska záchrannej zdravotnej služby (ďalej len „OSZZS“). (z jednej lokality) do uvoľnených kapacít na ulici Limbová 2.

### Výmera požadovaných priestorov

Výsledky prieskumu trhu sú spracované v dvoch základných variantoch:

#### 1. Jedna spoločná lokalita s minimálnou výmerou 17 700 m<sup>2</sup> pre MZ SR a VŠZP

- Podľa trhu je pri väčšej nájomnej výmere možné vyjednať výhodnejšie cenové podmienky ako pri samostatných nájmoch. Tento predpoklad bol potvrdený dátami z prieskumu.

#### 2. Dve samostatné lokality (pre MZ SR min. 7 300 m<sup>2</sup>, pre VŠZP min. 10 400 m<sup>2</sup>)

- Vzhľadom na obmedzené možnosti trhu ponúknuť priestory nad 5 000 m<sup>2</sup> v jednom objekte, boli paralelne analyzované aj samostatné ponuky. V tomto prípade sa objavila možnosť jednej ďalšej budovy.

### Požiadavky na nové priestory

Vyžadované sú kancelárie v rámci Bratislavy, ktoré zodpovedajú štandardným technickým a prevádzkovým požiadavkám – vrátane bezbariérovosti, energetickej efektívnosti, individuálnej regulácie klímy, štruktúrovanej kabeláže a dostupnosti záložných zdrojov. Nevyhnutnou podmienkou je dostupnosť MHD, občianska vybavenosť, dostatok parkovacích miest vrátane infraštruktúry pre elektromobily a bicykle. Dispozícia má byť flexibilná, s podporou pre IT, recepciu, zasadacie miestnosti a stravovanie. Bezpečnostné štandardy musia zahŕňať kamerový systém, fyzickú ochranu a kontrolovaný vstup, pričom sa kladie dôraz na súlad s odporúčaniami príslušných kontrolných orgánov vrátane požiadaviek na ochranu utajovaných skutočností.

### Preferovaný termín začiatku nájmu: 1. február 2026

Tento termín je určený z dvoch dôvodov:

1. nájomný vzťah VŠZP v budove na Panónskej ceste sa končí k 31.1.2026,

2. NCZI musí uvoľniť priestory na Dunajskej do 30.11.2026, pričom priestory na ulici Limbová 2 musia byť preň pripravené najneskôr od 1.12.2026. S ohľadom na potrebný čas na úpravy, plánovanie a verejné obstarávanie sa odporúča uvoľniť priestory na ulici Limbová 2 už začiatkom roka 2026.

#### **Lokality podľa prieskumu trhu**

Na základe dát spoločnosti ktorá vykonávala prieskum boli identifikované viaceré lokality – Westend a Apollo Nivy. Pre VŠZP sa zvažovali tie isté dve lokality, pre MZ SR ešte navyše Pribinova 19.

V prípade neskoršieho nástupu do nájmu v priebehu roku 2026 by bolo možné uvažovať aj o ponuke v budove Ganz House (9 400 m<sup>2</sup>), plánovanej na dokončenie v treťom kvartáli 2026. Ide však o novostavbu vyššej kvality, čo sa odráža aj na vyššej cene nájomného.

Ďalšie plánované novinky na trhu – Chalupkova Offices (18 200 m<sup>2</sup>) a Istropolis Atrium (15 500 m<sup>2</sup>) – rovnako predstavujú cenovo nadpriemerné možnosti. Keďže o tieto priestory prejavujú záujem aj komerční klienti, predpokladá sa ich skoré obsadenie.

Pri objektoch Westend, Apollo Nivy a Pribinova 19 je záujem z viacerých strán, čo postupne zužuje časový priestor na výhodné rozhodnutie. Posun požadovaného začiatku nájmu za február 2026 môže viesť k nedostupnosti vhodných priestorov.

#### **Doba nájmu**

Prenajímatelia boli v prvom kole oslovení s požiadavkou na 10-ročný nájom, v druhom kole sa posudzovali aj ponuky na 15-ročné obdobie, ktoré umožnilo dosiahnuť ešte výhodnejšie podmienky.

#### **Zhodnotenie možnosti predĺženia existujúcich nájmov**

- MZ SR je aktuálne rozdelené medzi dve adresy, čo komplikuje prevádzku aj koordináciu. Druhé sídlo na Bárdošovej spôsobuje prevádzkovú neefektívnosť.
- V budove VŠZP na Panónskej ceste nie je dostatok miesta na presun zamestnancov z Mamateyovej a Ondavskej ani na ich budúci rast.
- Priestory NCZI na Dunajskej sú situované v prehustenom centre, bez dostatočného parkovania a s obmedzenou kapacitou.
- OSZZS má priestory v zlom stave a nevyhovujúcich podmienkach na Trnavskej ceste.

Súčasný nájomný priestor sú technicky a kapacitne nevyhovujúce, roztrúsené a cenovo neprimerané. Odporúča sa preto riešiť nové, zjednotené nájomné riešenie, ktoré bude zodpovedať súčasným prevádzkovým a bezpečnostným štandardom.

#### **Najvýhodnejšia ponuka nájmu**

Za najvýhodnejších podmienok boli vyhodnotené priestory v objekte Westend pri 15-ročnom nájme.

## 2. Úvod

Názov: Optimalizácia priestorového zabezpečenia Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, Všeobecnej zdravotnej poisťovne, Národného centra zdravotníckych informácií a Operačného strediska záchranej zdravotnej služby v Bratislave.

Zadávatel': Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky

Dátum spracovania: 05/2025

Účel štúdie: Posúdenie ekonomickej, prevádzkovej a strategickej vhodnosti ponechania si aktuálne využívaných priestorov vo vlastníctve štátu doplnených o prenájom v porovnaní s prenájomom externých kancelárskych priestorov pre MZ SR, VŠZP a presunom NCZI a OSZZS do uvoľnenej budovy na ulici Limbová 2.

## 3. Popis projektu

Projekt sa zameriava na zvýšenie priestorovej efektívnosti a optimalizáciu využitia administratívnych kapacít pre MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS. Projekt pozostáva z dvoch hlavných presunov:

- **MZ SR a VŠZP** presun do nových, moderných a kapacitne vyhovujúcich administratívnych priestorov, ktoré spĺňajú prevádzkové a environmentálne štandardy,
- **NCZI a OSZZS** presun do existujúcej budovy MZ SR na ulici Limbová 2 v Bratislave, ktorá sa uvoľní po presune MZ SR do nových priestorov, budova tak zostane efektívne využitá v rámci štátnej správy.

### 3.1 Cieľ projektu:

- **Optimalizácia nákladov a zvýšenie efektivity prevádzok** – Eliminácia viacerých nájomných zmlúv a zníženie nákladov na prevádzku a údržbu vlastných budov.
- **Zlepšenie organizačnej efektivity** – MZ SR a VŠZP zefektívnia svoje vnútorné procesy tým, že inštitúcie sústredia svojich zamestnancov do moderných a technicky vybavených administratívnych priestorov. Zároveň NCZI a OSZZS zefektívnia svoje prevádzky presunom do kapacitne vhodných priestorov do uvoľnenej budovy po MZ SR na ulici Limbová 2, čím sa eliminujú súčasné náklady na prenájom, prevádzku a údržbu viacerých objektov.
- **Eliminácia konkurenčnej nevýhody VŠZP** – Fragmentácia jednotlivých pracovísk VŠZP predstavuje konkurenčnú nevýhodu oproti komerčným zdravotným poisťovniam. Konsolidácia do jedného moderného a reprezentatívneho priestoru zlepšuje dostupnosť služieb pre klientov a posilňuje imidž VŠZP.

- **Zlepšenie pracovného prostredia** – Nové priestory poskytnú zamestnancom vyšší štandard pracovného prostredia, čo má pozitívny vplyv na pracovnú efektivitu a spokojnosť zamestnancov.
- **Efektívne využitie existujúcich nehnuteľností** – Budova MZ SR na ulici Limbová 2 bude po presťahovaní MZ SR využitá pre potreby NCZI a OSZZS, čím sa zabezpečí jej ďalšie zmysluplné využitie.
- **Vyjednávacía výhoda pri nájme (MZ SR a VŠZP)** – V prípade voľby alternatívy C, spoločný prenájom veľkého administratívneho priestoru s rozlohou približne 17 700 m<sup>2</sup> pre potreby MZ SR a VŠZP umožní dosiahnuť výhodnejšie finančné a prevádzkové podmienky v porovnaní s dvoma oddelenými prenájmi.
- **Ekologické a udržateľné riešenie** – Nové priestory musia spĺňať vysoké environmentálne štandardy a musia mať certifikáty trvalej udržateľnosti BREEAM a LEED, čím budeme prispievať k zníženiu uhlíkovej stopy štátnej správy.

#### 4. Porovnanie alternatív optimalizácie priestorov MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS

Pri hodnotení možností optimalizácie priestorov MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS boli analyzované viaceré scenáre s cieľom nájsť najefektívnejšie riešenie z hľadiska nákladov, dostupnosti a dlhodobej udržateľnosti.

##### 4.1 Alternatíva A: Maximálne využitie existujúcich budov s doplnením o prenájom pre MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS - status quo

Táto možnosť predpokladá ponechanie administratívnych kapacít v budovách vo vlastníctve s doplnením chýbajúcich priestorov o prenájom pre MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS. Tento model sa v súčasnosti ukazuje ako neefektívny z nasledovných dôvodov:

- **Vysoké prevádzkové náklady** – Správa a údržba viacerých samostatných budov vytvára nadmerné výdavky.
- **Nízka priestorová efektívnosť** – Dislokácia pracovísk komplikuje logistiku a tiež vnútorné fungovanie jednotlivých organizácií.
- **Obmedzená flexibilita** – Existujúce priestory neumožňujú efektívne reagovať na meniace sa potreby organizácií, vrátane možného budúceho rozširovania kapacít v dôsledku rastu pracovnej sily.

Podrobný rozpis prevádzkových nákladov, nájomného, investičných dlhov a plánovaných investícií pre MZ SR, VŠZP, NCZI a OSZZS je uvedený v **Prílohe č. 1 – Finančná analýza**, v hárku "Alternatívy".

Alternatíva A sa v zmysle vyššie uvedených skutočností javí ako neefektívna a nie je v súlade so strategickými cieľmi projektu.

#### 4.2 Alternatíva B: Dva samostatné prenájmy pre MZ SR a VŠZP a presťahovanie NCZI a OSZZS do uvoľnenej budovy po MZ SR na ulici Limbová 2

Rozdelenie požiadaviek nájmu do dvoch samostatných prenájmov môže vzhľadom na väčšiu dostupnosť menších administratívnych priestorov rozšíriť možnosti výberu dostupných nehnuteľností na trhu. Napriek tejto výhode však alternatíva prináša nasledovné zásadné nevýhody:

- **Priestorová potreba nájmu VŠZP vo výmere cca 10 400 m<sup>2</sup>** – obmedzený počet vhodných priestorov s požadovanou rozlohou, sťažený výber vhodného prenájmu.
- **Priestorová potreba nájmu MZ SR cca 7 300 m<sup>2</sup>** – v prípade samostatného priestoru pre MZ SR by bol počet vhodných priestorov s požadovanou rozlohou v porovnaní so VŠZP vyšší, avšak vzhľadom na slabšiu vyjednávaciu pozíciu z dôvodu menšej plochy prenájmu je táto alternatíva finančne aj strategicky menej výhodná.
- V zmysle Alternatívy B by sa po presťahovaní MZ SR a VŠZP do nových samostatných prenájmov uvoľnila budova MZ SR na ulici Limbová 2. Do tejto budovy by sa následne presťahovali NCZI a OSZZS, čím by obidve inštitúcie mohli ukončiť zmluvné vzťahy k nevyhovujúcim a finančne nevýhodným nájomom a dosiahla by sa významná finančná úspora obidvoch inštitúcií. Budova na ulici Limbová 2 by bola delimitovaná do správy NCZI.  
Ušetrené náklady na prevádzku a nájomné za prenajaté priestory NCZI a OSZZS by mohli byť reinvestované priamo do modernizácie a zveľaďovania budovy na ulici Limbová 2 bez dodatočného zaťaženia verejných financií.
- Alternatíva B je podrobne spracovaná v **Prílohe č. 1 – Finančná analýza**, v hárku "Alternatívy". Obsahuje detailné údaje z prieskumu trhu realizovaného odbornou spoločnosťou.
- Na základe uvedených dát je zrejmé, že samostatné nájom pre MZ SR a VŠZP by predstavovali výrazne vyššie náklady v porovnaní s variantom C, čo potvrdzuje ekonomickú nevýhodnosť tejto alternatívy.

#### 4.3 Alternatíva C: Spoločný prenájom jedného veľkého administratívneho priestoru pre VŠZP a MZ SR a presťahovanie NCZI a OSZZS do uvoľnenej budovy po MZ SR na ulici Limbová 2

Prenájom jedného veľkého priestoru s celkovou rozlohou prevyšujúcou 17 700 m<sup>2</sup> predstavuje optimálne riešenie z nasledovných hľadísk:

- **Lepšia vyjednávacía pozícia** – Väčšia prenajímaná plocha umožňuje dosiahnuť nižšie nájomné na meter štvorcový a výhodnejšie podmienky zmluvy celkovo.
- **Efektívnejšia prevádzka** – Konsolidácia priestorov vedie k lepšej optimalizácii prevádzkových nákladov a tým k lepšiemu využitiu spoločných zdrojov.

V rámci tejto alternatívy by sa uvoľnená budova MZ SR na ulici Limbová 2 mohla využiť na presťahovanie NCZI a OSZZS, podľa opisu alternatívy B. Obe organizácie by mohli rozviazať aktuálne, z finančného hľadiska menej výhodné nájomné zmluvy.

V prípade alternatívy C by došlo k ukončeniu nájomného vzťahu s prenajímateľom budovy na Lazaretskej ulici a k presťahovaniu NCZI do budovy na ulici Limbová 2. Budova na Lazaretskej ulici, ktorá má vysokú trhovú hodnotu by vzhľadom na lukratívnosť jej umiestnenia bola ponúknutá iným štátnym inštitúciám a v prípade neprejaveneho záujmu štátnych inštitúcií v rámci ponukového konania by alternatíva riešenia bola ponuka na komerčnom trhu. Finančné prostriedky z predaja by mohli byť použité na investície do budovy na ulici Limbová 2, čím by došlo k ďalšiemu odľahčeniu štátneho rozpočtu a riešenie by sa stalo celkovo ešte efektívnejším a výhodnejším.

Zároveň bude presun MZ SR do nových priestorov plánovaný postupne a to podľa logického poradia vychádzajúceho z prevádzkových väzieb medzi jednotlivými sekciami.

Pri plánovaní presunu sa bude zohľadňovať aj existujúci nájom v budove na Bárdošovej ulici, ktorý trvá do 30.11.2026. Zamestnanci z tejto lokality sa preto presunú až po jeho ukončení.

Náklady na nájomné v nových priestoroch budú účtované postupne, podľa skutočnej obsadenosti, aby sa minimalizovali prípadné náklady na paralelné prenájmy.

Budova na ulici Limbová 2 by bola delimitovaná (t. j. bezodplatne prevedená na NCZI). Finančné prostriedky, ktoré tieto organizácie ušetria na nájomnom a prevádzke vlastných objektov, by mohli byť investované priamo do rekonštrukcie a modernizácie budovy na ulici Limbová 2.

Na základe podrobnej analýzy spracovanej externou spoločnosťou sa potvrdilo, že spoločný prenájom pre MZ SR a VŠZP predstavuje ekonomicky najvýhodnejšie riešenie. Vzhľadom na rozsah dopytovaného prenájmu a vyjednávaciu pozíciu zadávateľa boli identifikované konkrétne ponuky s výrazne výhodnejšími podmienkami, aké by boli možné dosiahnuť pri dvoch samostatných menších prenájmoch. Táto skutočnosť potvrdzuje správnosť zvoleného postupu konsolidácie do jedného objektu. Detailné údaje sú uvedené v **Prílohe č. 1 – Finančná analýza**, v hárku „Alternatívy“.

Celková ročná úspora verejných prostriedkov navrhovanej alternatívy C alebo za prenájom a údržbu aktuálne využívaných budov v porovnaní s doterajším stavom by dosiahla hodnotu viac ako 530 000,00 EUR. Ak k tomu bude pripočítaný možný výnos z predaja budov využívaných NCZI na Lazaretskej ulici a VŠZP na Mamateyovej ulici a Ondavskej ulici, tak celková ročná úspora verejných prostriedkov v porovnaní s doterajším stavom by dosiahla počas 15 rokov viac ako 7 700 000,00 EUR, dosahujeme tak výnimočnú kombináciu úspor, konsolidácie a dlhodobej udržateľnosti riešenia. Tento prístup zároveň odstraňuje roztrieštenosť pracovísk a redukuje počet neefektívnych prenájmov.

## 5. Zdôvodnenie použitých predpokladov



## 5.1 Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky

MZ SR momentálne využíva 2 budovy, jednu vo vlastníctve na ulici Limbová 2 a jednu v prenájme na Bárdošovej ulici.

- **Budova na ulici Limbová 2:**
  - Obmedzenia a Špecifiká:
    - **Neefektívnosť a preťaženie kapacít budovy na ulici Limbová 2:** Budova na ulici Limbová 2 je plne obsadená bez možnosti rozšírenia priestorovej kapacity. Vzhľadom na prijímanie nových zamestnancov je potrebné zabezpečiť rozšírenie kancelárskych priestorov. Tento stav často prináša aj nesystémové spájanie zamestnancov z rôznych organizačných útvarov, ktoré spolu neinteragujú, čím sa znižuje efektivita ich práce.
    - **Vyššie náklady na komunikáciu a administratívu:** Denne je potrebné koordinovať korešpondenciu, dokumenty a úlohy medzi dvoma rôznymi lokalitami, čo vyžaduje dodatočné administratívne náklady a stratu času.
    - **Bezpečnostné riziko:** Budova síce disponuje vrátnicou s kontrolou vstupu, tá sa však nachádza až v zadnej časti átria, kam sa návštevník dostane bez akejkoľvek predchádzajúcej kontroly. Vstupný priestor je voľne prístupný a vedie cez centrálnu zónu s priamym kontaktom na kancelárie. Chýbajú technické zabezpečovacie prvky, ako turnikety či detekčné rámy, ktoré by zabezpečili kontrolu osôb už pri vstupe do budovy. Tento stav predstavuje bezpečnostné riziko, ktoré je pri podobných inštitúciách bežne riešené prísnejším vstupným režimom.
- **Budova na Bárdošovej ulici:**
  - Obmedzenia a Špecifiká:
    - **Zložitosť v správe viacerých miest:** Podobne ako v prípade budovy na ulici Limbová 2, je problém koordinovať prevádzku medzi dvoma budovami.
    - **Nedostatok flexibility v rozširovaní kapacít:** Ak by došlo k zvyšovaniu počtu zamestnancov, priestor na Bárdošovej nebude možné rozšíriť, čo vytvára do budúcnosti problémy s umiestnením nových zamestnancov.

## 5.2 Všeobecná zdravotná poisťovňa

VŠZP má 2 budovy vo vlastníctve (Mamateyova ulica a Ondavská ulica) a jednu prenajatú (Panónska cesta).

- **Budova na Mamateyovej ulici:**
  - Obmedzenia a Špecifiká:
    - **Vyššie náklady na spravovanie viacerých objektov:** Rovnako ako pri MZ SR, aj VŠZP musí zabezpečovať každý deň administratívu a logistiku medzi budovami, čo vedie k vyšším nákladom na prepravu a koordináciu.

- **Problémy s komunikáciou a prepojením:** Existencia viacerých samostatných budov zhoršuje efektivitu komunikácie medzi zamestnancami, čo vedie k zbytočným zdržaniam.
  - **Strata efektivity pri koordinácii a adaptácii:** Ak dôjde k zmene počtu zamestnancov alebo zmenám v organizácii, ťažkosti s prispôbením viacerých oddelených priestorov môžu spôsobiť zbytočné zdržania a vysoké náklady.
- **Budova na Ondavskej ulici:**
    - Nevýhody: Podobne ako pri budove na Mamateyovej ulici, aj tu je potrebné koordinovať prevádzku medzi rôznymi lokalitami, čo predražuje administratívu.
  - **Prenajatá budova na Panónskej ceste:**
    - Obmedzenia a Špecifiká:
      - **Kapacita:** Z kapacitných dôvodov nie je možné spojenie pracovísk z budovy na ulici Ondavská a Panónska cesta.
      - **Problémy s flexibilitou:** Ak vznikne potreba zvyšovania počtu zamestnancov vo VŠZP na Panónskej ceste, bude ťažko realizovateľné rozšírenie a možnosť navýšenia priestorovej kapacity. Zároveň by takýto krok viedol k ďalšej fragmentácii pracovísk.
      - **Ukončenie nájmu:** Z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy VŠZP k 31. januáru 2026 je potrebné zabezpečenie komplexného priestorového riešenia. Cieľom je zabezpečiť moderné, reprezentatívne a sústredené pracovisko, ktoré nahradí roztrúsené kapacity v starších a technicky? nevyhovujúcich budovách, čím sa podporí efektívnejšia prevádzka a komfortné pracovné prostredie v súlade so štandardmi súčasnosti.

### 5.3 Národné centrum zdravotníckych informácií

NCZI v súčasnosti využíva 2 administratívne budovy – jednu vo vlastníctve (Lazaretská ulica) a jednu prenajatú (Dunajská ulica). Okrem týchto objektov NCZI prevádzkuje aj ďalšie technické a archívne priestory, ktoré však nie sú predmetom tejto analýzy, keďže sa netýkajú administratívnych kapacít.

- **Prenajatá budova na Dunajskej ulici:**
  - Obmedzenia a Špecifiká:
    - **Nevhodná poloha:** Pozícia budovy v historickom centre mesta prináša sťažnú dopravnú dostupnosť a absenciu parkovacích miest,
    - **Nájomná zmluva:** NCZI má v súčasnosti uzavretú nájomnú zmluvu, ktorá sa končí 30.11.2026, čím vzniká potreba riešiť nové priestory v krátkom časovom horizonte.
    - **Obmedzená kapacita a flexibilita:** Budova neposkytuje dostatočný priestor pre rastúce personálne potreby organizácie.

- **Vlastná budova na Lazaretskej ulici:**

- Obmedzenia a Špecifiká:

- **Technická a morálna zastaranosť:** Budova vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu nielen z hľadiska technického stavu, ale aj z dôvodu potreby vytvorenia vhodného pracovného prostredia pre zamestnancov.
- **Nevyhovujúca kapacita:** Objekt nie je dostatočne veľký na pokrytie všetkých administratívnych potrieb NCZI.
- **Nevhodná lokalita:** Hoci sa budova nachádza v centre Bratislavy, jej poloha nie je ideálna z hľadiska dostupnosti pre zamestnancov a občanov. Chýba dostatočný počet parkovacích miest a obmedzené sú aj možnosti efektívneho rozšírenia.
- **Zváženie odpredaja:** Vzhľadom na atraktívnu polohu v centre mesta a charakter nehnuteľnosti by mohlo byť strategicky výhodné ponúknuť ju na odpredaj, samozrejme až po splnení zákonného postupu a preverení záujmu zo strany iných štátnych inštitúcií.

#### 5.4 Operačné stredisko záchranej zdravotnej služby

OSZZS nedisponuje vlastnou administratívnou budovou, ktorá je vo vlastníctve štátu. V súčasnosti využíva prenajaté priestory na Trnavskej ceste v Bratislave.

- **Prenajatá budova na Trnavskej ceste 8/A:**

- Obmedzenia a Špecifiká:

- **Zlý technický stav:** Budova je dlhodobo zanedbávaná, vlastník budovy neinvestuje do údržby ani modernizácie, čo negatívne ovplyvňuje pracovné podmienky a prevádzkovú spoľahlivosť.
- **Nevýhodné zmluvné podmienky:** Súčasný trhový nájomný vzhľadom na stav a polohu budovy je pre OSZZS finančne nevýhodný. Platnosť nájomnej zmluvy končí 31.12.2027, čo bude súčasne vytvárať čoskoro časový tlak na hľadanie nových priestorov.
- **Náročnosť na špecifické požiadavky:** OSZZS má špecifické potreby – okrem kancelárskych priestorov vyžaduje aj ubytovacie kapacity pre zamestnancov počas pravidelných odborných školení, dostupné parkovanie a bezproblémovú logistickú dostupnosť. Takéto kombinované požiadavky spĺňa len veľmi obmedzený počet budov na trhu.
- **Obmedzené možnosti ďalšieho fungovania:** Pokračovanie v súčasnej budove by znamenalo nielen vysoké finančné náklady, ale aj prevádzkové riziká a nemožnosť systémového rozvoja organizácie.

#### Význam riešenia formou presunu OSZZS do budovy na ulici Limbová 2:

Po uvoľnení budovy MZ SR ulici Limbová 2 vzniká príležitosť presťahovať OSZZS do priestorov, ktoré z hľadiska dispozície a technického riešenia spĺňajú všetky špecifické požiadavky OSZZS. Budova ponúka:

- kombináciu kancelárskych a ubytovacích kapacít,
- dostatočné parkovanie pre zamestnancov a technické zložky,
- optimálnu polohu,
- možnosť dlhodobej udržateľnosti a modernizácie.

Výhody presunu OSZZS:

Presunom do budovy na ulici Limbová 2 by OSZZS ušetrilo ročne na nájomnom významnú sumu, ktorá by mohla byť efektívne reinvestovaná do ďalšej modernizácie budovy na ulici Limbová 2. Tým by sa zhodnotil štátny majetok, zlepšili sa pracovné podmienky, znížili sa dlhodobé prevádzkové výdavky a zároveň by sa odstránila existenčná neistota spojená s koncom súčasnej nájomnej zmluvy.

Presťahovanie do budovy na ulici Limbová 2 tak predstavuje komplexne riešenie, ktoré spája finančnú efektivitu, funkčnosť, bezpečnosť a dlhodobú udržateľnosť pre potreby OSZZS.

## 5.5 Špecifiká budovy na ulici Limbová 2 pre MZ SR

Budova na ulici Limbová 2 je v súčasnosti neefektívna z hľadiska nákladov na prispôsobenie budovy súčasným potrebám MZ SR vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska technologického riešenia a z pohľadu statiky nie je možná nadstavba budovy. Pasportizáciou budovy bolo zároveň zistené, že budova na ulici Limbová 2 má celkovú podlahovú plochu 11 698 m<sup>2</sup>, čo pri počte približne 330 zamestnancov môže na prvý pohľad pôsobiť ako nadštandardne veľkorysý priestor (cca 35,45 m<sup>2</sup> na zamestnanca), je potrebné upozorniť na výrazne neefektívne dispozičné riešenie objektu. Veľká časť podlahovej plochy je tvorená rozsiahlymi chodbami, vnútorným átriom, zasadacími miestnosťami, kongresovou sálou, veľkým priestorom určeným pre gastro prevádzku a inými ťažko využiteľnými plochami, ktoré neprispievajú k efektívnemu využitiu budovy pre aktuálne potreby MZ SR.

V praxi má budova približne 190 kancelárií s celkovou rozlohou 4 000 m<sup>2</sup>, čo zásadným spôsobom limituje jej reálnu využiteľnosť. Táto skutočnosť má priamy dopad na možnosti racionalizácie prevádzky aj na posúdenie efektívnosti zotrvania MZ SR v tejto budove v porovnaní s alternatívnymi riešeniami. Do **prílohy č. 4 - Dispozičné a prevádzkové údaje – budova na ulici Limbová 2** pripájame detailné údaje o budove Limbová ulica 2, vrátane pôdorysov, výmer kancelárií a ostatných plôch, energetického certifikátu, počtu kancelárií a ďalších súvisiacich údajov.

V rámci finančnej analýzy spracovanej v Prílohe č. 1 analytickom hárku „Analýzy“ sa pri budove na ulici Limbová 2 uvažuje s ročnými investíciami vo výške 200 000,00 EUR.

Táto suma je výrazne nižšia ako pôvodne plánovaných približne 700 000,00 EUR ročne. Dôvodom tejto úpravy je racionalizácia vstupných údajov. Nasimulovať investície vo výške potrebnej na dosiahnutie energetickej triedy A budovy, by si s veľkou pravdepodobnosťou vyžadovalo rádovo vyššie výdavky, čo by viedlo vo výpočtoch v tejto analýze k neobjektívnym a nepresným výsledkom.

Namiesto toho MZ SR zohľadnilo reálny stav budovy a vyčíslilo v zmysle skutočne naplánovaných investícií nevyhnutné investície, ktoré budú potrebné na jej udržiavanie v prevádzkyschopnom stave, z pohľadu zabezpečenia hygienických štandardov, funkčného technického vybavenia a základného komfortu pre zamestnancov. Rovnakým spôsobom a logikou výpočtu odhadovaných nevyhnutných investícií sme pristupovali aj k ostatným analyzovaným objektom, konkrétne budove na Mamateyovej ulici, Ondavskej ulici a Lazaretskej ulici. Uvedené prepočty sme premietli aj do finančných výstupov v uvedené v **Prílohe č. 1 – Finančná analýza**, v hárku „Alternatívy“.

Ide najmä o:

- výmenu zastaranej kotolne, ktorá predstavuje riziko výpadku vykurovania v zimnom období,
- rekonštrukciu strechy, ktorá je v technicky zlom stave,
- opravu a výmenu toaliet, ktoré sú opotrebované, z ktorých často uniká voda, niektoré obklady opadávajú, a kanalizačné potrubia sú silne zanesené sedimentom,
- pri ich čistení často dochádza k poškodeniu samotných rúr, čo generuje ďalšie náklady,
- vybudovanie vstupného kontrolného systému (napr. turnikety, detekčné rámy a pod.) – v súčasnosti budova nemá žiadne štandardné bezpečnostné prvky, čo predstavuje značné riziko nekontrolovaného vstupu,
- výmenu pôvodných okenných výplní v átriu – mnohé okná sú nefunkčné (nedajú sa otvoriť/zatvoriť), netesnia, vznikajú tepelné mosty,
- opravu hlavného schodiska, kde došlo k degradácii podsypového materiálu a uvoľneniu nášľapov, čo predstavuje riziko úrazu,
- vybudovanie bezbariérového prístupu do budovy.

Na základe vyššie uvedeného sa celkové nevyhnutné investície na základnú prevádzkyschopnosť budovy, zabezpečenie hygieny, bezpečnosti a primeraných pracovných podmienok pre zamestnancov odhadujú na 3 000 000,00 EUR v horizonte 15 rokoch. Nejde pritom o žiadnu modernizáciu, zvyšovanie energetickej efektívnosti alebo zavádzanie moderných technológií. Ide výlučne o základnú údržbu a technickú obnovu potrebnú na zachovanie bežnej funkčnosti budovy.

Podrobné údaje sú rozpísané a vysvetlené v **Prílohe č. 1 – Finančná analýza**, v hárku „Alternatívy“.

## 6. Porovnanie alternatív optimalizácie priestorov NCZI a OSZZS

## 6.1 Doplnenie a vysvetlenie kritérií pre využitie objektov

Na základe analýzy potrebného využitia priestorov a potrieb organizácií (MZ SR, VŠZP NCZI a OSZZS) boli dôkladne zvážené rôzne možnosti. V prípade využitia existujúcich objektov sa odporúča:

Budova MZ SR na ulici Limbová 2, kapacitne nezodpovedá aktuálnym potrebám MZ SR. Preto sa odporúča, aby bola táto budova delimitovaná NCZI. NCZI v súčasnosti sídli v dvoch objektoch v centre Bratislavy, a to vo vlastnej budove a v prenajatej, čo je z hľadiska nákladov i koordinácie činností neefektívne, podobne ako situácia v MZ SR a VŠZP.

S nevyhnutnými úpravami dokáže budova na ulici Limbová 2 zabezpečiť kapacitu pre približne 370 zamestnancov, pričom NCZI zamestnáva približne 300 osôb a OSZZS okolo 55 osôb (berúc do úvahy iba zamestnancov sídlacích na riaditeľstve v Bratislave).

**V prílohe č. 1 Finančná analýza**, v hárku „Alternatívy“ sú podrobne uvedené aktuálne náklady NCZI a OSZZS na vlastné aj prenajaté priestory, ako aj predpokladané náklady pri presťahovaní do budovy na ulici Limbová 2.

Na základe týchto údajov je zrejmé, že presťahovanie NCZI a OSZZS by prinieslo významnú úsporu financií. Podrobne rozpísanú **v prílohe č. 1 Finančná analýza**, v hárku „Alternatívy“. Tieto úspory môžu byť efektívne využité na modernizáciu budovy na ulici Limbová 2 bez ďalšieho zaťaženia štátneho rozpočtu, pričom všetky zúčastnené inštitúcie budú mať k dispozícii kvalitné a reprezentatívne priestory.

V rámci celého procesu prebehlo viacero spoločných rokovaní s vedením OSZZS, ktorému končí nájomná zmluva na priestory na Trnavskej ceste 8/A v Bratislave k 31.12.2027. Vzhľadom na túto skutočnosť bude nevyhnutné v blízkej budúcnosti zabezpečiť adekvátne náhradné priestory.

Po vzájomných konzultáciách s vedením NCZI a s prihliadnutím na ich dlhodobé priestorové zámery sa ako najvhodnejšie riešenie javí využitie budovy MZ SR na ulici Limbová 2, ktorá sa uvoľní po plánovanom presťahovaní MZ SR. Budova predstavuje vhodnú alternatívu z hľadiska polohy, technického stavu a najmä kapacity, pričom po základných úpravách dokáže poskytnúť zázemie pre približne 370 zamestnancov. Tento rozsah plne pokrýva potreby NCZI a OSZZS na území Bratislavy. Obe inštitúcie zároveň potvrdili pripravenosť realizovať presun vrátane technickej infraštruktúry, bez negatívneho vplyvu na plynulosť prevádzky. Takéto riešenie predstavuje nielen efektívne využitie dostupného štátneho majetku, ale aj zníženie celkových prevádzkových nákladov a zjednodušenie organizačných procesov.

## 6.2 Doplnenie a vysvetlenie využitia uvoľnených objektov

Po presune NCZI a OSZZS do budovy MZ SR na ulici Limbová 2, ktorá získa kapacitne optimálne využitie, bude v centre Bratislavy na Lazaretskej ulici uvoľnený hodnotný

objekt. V súlade s platnými pravidlami pre nakladanie s majetkom štátu bude tento objekt ponúknutý štátnym subjektom. Ak by tieto subjekty neprejavili záujem, zvážili by sa možnosti jeho odpredaja, pričom vzhľadom na atraktívnu lokalitu v centre Bratislavy sa odhaduje jeho trhovú hodnotu, (stanovená znalcom v oblasti komerčných nehnuteľností) na 2 600 000,00 EUR až 3 300 000,00 EUR. Týmto riešením sa zabezpečí hospodárne nakladanie s predmetnou nehnuteľnosťou, pričom v prípade jej odpredaja získa NCZI finančné prostriedky, ktoré môže ďalej využiť pre svoje fungovanie v nových priestoroch na ulici Limbová 2

V prípade nehnuteľností po VŠZP na Mamateyovej a Ondavskej ulici, ktoré už v súčasnosti nevyhovujú potrebám tejto organizácie, odporúčame ich ponúknuť štátu ako prebytočný majetok. V prípade nezájmu zo strany štátu je na zváženie ich následný predaj. Trhová hodnota týchto objektov bola stanovená znalcom v oblasti komerčných nehnuteľností, pričom objekt na Mamateyovej ulici bol ocenený na 2 200 000,00 EUR až 2 800 000,00 EUR a objekt na Ondavskej ulici na 2 400 000,00 EUR až 2 900 000,00 EUR. Vzhľadom na to, že ich prevádzka už nie je efektívna a neexistuje konkrétna potreba týchto priestorov zo strany VŠZP, ich predaj by mohol prispieť k výraznému zníženiu prevádzkových nákladov, čím by sa zároveň podporila ekonomická efektívnosť a vytvoril priestor pre ďalší rozvoj.

## 7. Záver

V súlade s odporúčaniami Útvary hodnoty za peniaze (ďalej len "UHP"), ktoré vyplynuli zo stretnutí zástupcov MZ SR a UHP ako aj následnej elektronickej komunikácie, MZ SR priebežne optimalizovalo materiál s cieľom nastaviť proces konsolidácie administratívnych priestorov tak, aby bol čo najefektívnejší z pohľadu verejných výdavkov, ako aj dlhodobej udržateľnosti pre celý rezort a dotknuté organizácie. Počas tohto procesu sa identifikovali viaceré riziká a na ich základe sa pristúpilo k ďalším optimalizáciám návrhu, vrátane nadväzujúcich rokovaní s potenciálnym prenajímateľom. Výsledkom týchto rokovaní sa podarilo dosiahnuť významné zlepšenie podmienok – zníženie nájomného pod priemernú trhovú úroveň na sumu 16,60 EUR s DPH, (pre danú kategóriu priestorov je trhovú úroveň cien vo výške 17,22 EUR s DPH). Ďalej dohodnutie zastropovania indexácie v maximálnej výške 2% na posledných 5 rokov nájmu a tzv. step rent počas prvých dvoch rokov nájmu, pričom v prvom roku je mesačné nájomné stanovené na úrovni 13,22 EUR/m<sup>2</sup> s DPH a v druhom roku na úrovni 14,45 EUR/m<sup>2</sup> s DPH (uvádzané ceny za m<sup>2</sup> sú bez spoločných prevádzkových nákladov a bez nábytku či vybavenia). Zároveň sa podarilo vyjednať príspevok na prípadné úpravy alebo opravy fit-outu vo výške 250 000,00 EUR s DPH pre MZ SR a 246 000,00 EUR s DPH pre VŠZP, ktorý bude možné čerpať po začiatku druhej polovice nájomného vzťahu.

Analýza všetkých možností ukazuje, že najefektívnejším riešením pre optimalizáciu priestorov MZ SR a VŠZP je ich presun do jedného spoločného objektu. Toto riešenie nielen znižuje prevádzkové náklady, ale tiež eliminuje logistické komplikácie spojené s roztriešteným usporiadaním súčasných pracovísk. Zároveň umožní lepšie využitie



kapacít, flexibilnejšie usporiadanie pracovných miest a efektívnejšiu komunikáciu medzi zamestnancami.

Dôležitým krokom je aj využitie budov na ulici Limbová 2 pre NCZI a OSZZS, pričom uvoľnené priestory po presune NCZI a VŠZP môžu byť ponúknuté na využitie iným štátnym subjektom. V prípade, že o ne nebude prejavovaný záujem, je možné pristúpiť k ich odpredaju. Vzhľadom na atraktívnu polohu týchto nehnuteľností nepredpokladáme, že by zostali nevyužívané, čo zabezpečí ich efektívne zhodnotenie v prospech verejných financií.

Presun MZ SR a VŠZP do jedného priestoru tak predstavuje najlepšiu alternatívu z pohľadu nákladov, prevádzkovej efektívnosti aj dlhodobej udržateľnosti. Okrem ekonomických výhod poskytne aj moderné a reprezentatívne pracovné prostredie pre zamestnancov oboch inštitúcií.

## 8. Prílohy

Príloha č. 1 - Finančná analýza

Príloha č. 2 - Časový harmonogram

Príloha č. 3 - Podrobné informácie o analyzovaných administratívnych priestoroch

Príloha č. 4 - Dispozičné a prevádzkové údaje – budova na ulici Limbová 2