

Hodnota za peniaze projektu

# Optimalizácia priestorového zabezpečenia v rezorte zdravotníctva

júl 2025

### **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, Michal Jerga a Daniel Mušec.

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

### Opis projektu podľa štúdie uskutočniteľnosti

- **Ministerstvo zdravotníctva SR (MZ SR) a Všeobecná zdravotná poisťovňa (VŠZP) plánujú sťahovanie do spoločného nájmu za 79,3 mil. eur s DPH na 15 rokov.** Priemerné ročné náklady predstavujú 5,3 mil. eur a zahŕňajú nájom priestorov o výmere 17,9-tis m<sup>2</sup> (3,8 mil. eur), ich prevádzku (1,0 mil. eur), nájom 193 parkovacích miest (0,3 mil. eur) a náklady na energie (0,3 mil. eur). Sťahovanie do nových priestorov je plánované v roku 2026.
- **Cieľom zámeru je optimalizovať prevádzkové náklady, zmenšiť rozsah kancelárskych plôch a zlepšiť kvalitu pracovného prostredia zamestnancov rezortu zdravotníctva v Bratislave.** Do nového nájmu sa má presťahovať MZ SR zo súčasných dvoch budov a VŠZP z ďalších troch adries. Uvoľnené sídlo MZ SR na Limbovej má následne využiť Národné centrum zdravotníckych informácií (NCZI) spolu s Operačným strediskom záchranej zdravotnej služby v Bratislave (OSZZS).
- **Najvýhodnejšou alternatívou podľa štúdie je dlhodobý prenájom kancelárií v susediacich budovách Westend Piazza a Westend Gate.** Táto alternatíva je podľa MZ SR výhodnejšia ako dva samostatné nájom v dvoch lokalitách Apollo Nivy a Pribinova 19.

### Hodnotenie MF SR

- **Potreba nových priestorov vyplýva najmä z ukončenia platnosti troch nájomných zmlúv v rámci rezortu počas roka 2026.** Súčasnú zmluvu VŠZP, ktorej platnosť končí v januári 2026 podľa MZ SR nie je možné predĺžiť. Vzhľadom na to, že v novembri 2026 končia aj nájomné zmluvy, kde sídli časť zamestnancov MZ SR a NCZI, sa rezort rozhodol pre komplexné riešenie priestorových a kvalitatívnych potrieb svojich organizácií v Bratislave.
- **Navrhovaný spoločný nájom zjednotí priestory z ôsmich budov na tri a zvýši kvalitu pracovného prostredia zamestnancov.** Zamestnanci sťahovaných úradov sú v súčasnosti fragmentovaní vo viacerých budovách (VŠZP má tri budovy, MZ SR a NCZI po dve). Predložený zámer má zabezpečiť moderný nájom aj pre MZ SR a po rekonštrukcii sídla na Limbovej aj kvalitnejšie priestory pre NCZI a OSZZS. Vďaka tomu bude možné zrušiť celkom štyri súčasných komerčných nájom a uvoľniť tri budovy s celkovou rozlohou 10-tis. m<sup>2</sup> pre ďalšie využitie alebo odpredaj.
- **Výška nájomného je po zohľadnení príspevku na DPH a platby za nábytok na úrovni ponukových cien za podobné priestory.** Budovy Westend Gate aj Westend Piazza sú kategórie „A“, pri ktorých sa nájom na trhu bežne ponúkajú za 15 až 20 eur s DPH/m<sup>2</sup> v závislosti od veku, lokality a vybavenia. Cena nového nájmu MZ SR a VŠZP vrátane DPH a nábytku má byť na úrovni 17,7 eur s DPH/m<sup>2</sup>.
- **Po očistení o platbu za nábytok je nájomné 16,2 eur/m<sup>2</sup>. Priemerná cena na vzorke 12-ich štátnych nájomov rovnakej kategórie v Bratislave dosahuje 15,1 eur/m<sup>2</sup>.** Priestory v komplexe Westend bez vybavenia nábytkom si v minulosti prenajala [Tlačová agentúra SR](#) za 13,8 eur s DPH/m<sup>2</sup>, [Národná diaľničná spoločnosť](#) za 15,6 eur s DPH/m<sup>2</sup> a [Štatistický úrad SR](#) za 18,5 eur/m<sup>2</sup>. Rozsiahle priestory v inej budove rovnakej kategórie „A“ si napríklad [Ministerstvo školstva, výskumu vývoja a mládeže SR](#) v roku 2024 prenajalo za 12,8 eur/m<sup>2</sup>.
- **V konečnej cene by sa mala odraziť veľká rozloha nájmu a dlhé trvanie zmluvy, čo nájomcom spravidla umožňuje vyrokovať nižšie nájomné alebo rôzne zľavy.** Pri rokovaní o zmluvných podmienkach je ponukovú cenu spravidla možné znížiť, ak má nájomca záujem o veľkú plochu nad 2 000 m<sup>2</sup> a zmluvu uzatvára na obdobie dlhšie ako 10 rokov. Podľa štúdie bude v prvých dvoch rokoch nájmu aplikovaná zľava, ktorá zníži priemerné nájomné o 0,37 eur/m<sup>2</sup> a posledných päť rokov bude indexácia zastropovaná na úrovni 2 % ročne. Na zabezpečenie silnej rokovacej pozície je potrebné, aby rokovania o podmienkach nájmu začali v dostatočnom predstihu (minimálne 18-24 mesiacov vopred). V opačnom prípade nie je dostatok času na zabezpečenie priestorov iných prenajímateľov z hľadiska fyzickej úpravy a ukončenia platných nájomných zmlúv.
- **MZ SR by malo preskúmať aj možnosť zabezpečenia priestorov iba pre končiace nájom a porovnať súvisiace náklady s preferovanou alternatívou spoločného nájmu.** Teoretickou možnosťou je umiestniť 413 zamestnancov VŠZP v končiacom nájme na Panónskej do nového nájmu bez sťahovania ostatných úradov. V prípade súčasných

nájomných zmlúv NCZI a MZ SR, ktoré tiež končia v 2026, by mala byť posúdená výhodnosť ich predĺženia. V tomto scenári by sa neznížil počet budov ani celková plocha a nezlepšila kvalita priestorov. Mala by však byť preskúmaná ekonomická opodstatnenosť tejto možnosti na základe konkrétnych ponúk na trhu.

- **Kvôli zníženiu celkovej potrebnej rozlohy o štvrtinu sa sťahovaním zvýši priestorová efektivita úradov a priemerná plocha na zamestnanca klesne z 26,8 m<sup>2</sup> na 20,4 m<sup>2</sup>.** Priestorová efektívnosť narastie najvýraznejšie pri MZ SR, kde klesne priemerná rozloha na zamestnanca z 34,6 na 16 m<sup>2</sup>. Lepšie využitie priestorov nenastane v súčasnom sídle MZ SR na Limbovej, ktoré má neefektívnu dispozíciu a kancelárie tvoria len tretinu celkovej výmery. V súčasnosti tu na jedného zamestnanca pripadá 35 m<sup>2</sup> celkovej plochy, čo sa nezmení ani po nasťahovaní 332 zamestnancov NCZI a OSZZS. Pred ich nasťahovaním plánuje MZ SR budovu zrekonštruovať s cieľom zlepšiť jej dispozičné vlastnosti.
- **Pre minimalizovanie dopadov na štátny rozpočet je potrebné zabezpečiť plynulé presťahovanie všetkých dotknutých úradov.** Ak sa všetky dotknuté úrady presťahujú bez potreby súbehu nájomov, projekt nezvýši celkové výdavky štátu. Prevádzkové náklady narastú oproti súčasnosti o 647-tis. eur s DPH ročne, čím sa ale podľa MZ SR predíde investíciám do súčasných budov, ktoré odhaduje na 850-tis. eur s DPH ročne. Nové výdavky na spoločný nájom MZ SR a VŠZP bude do veľkej miery kompenzovať zrušenie štyroch súčasných nájomov za 3,5 mil. eur ročne. Dodatočný ekonomický prínos môže mať poskytnutie troch uvoľnených budov iným verejným subjektom alebo ich odpredaj, ktorého hodnotu MZ SR odhaduje na 7,2 až 9 mil. eur.
- **Z dlhodobého hľadiska je efektívna prevádzka vlastných budov pre štát výhodnejšia ako komerčný nájom.** V štúdii nie je jasne uvedené, či sa v budúcnosti počíta s využitím vlastných priestorov, ktorých prevádzka je spravidla dlhodobo lacnejšia ako komerčný nájom. Podľa MZ SR bol pri voľbe sťahovania do nového nájmu faktorom aj technický stav budov, ktorý mohli spôsobiť dlhodobo obmedzené kapitálové výdavky rezortu. Po presťahovaní MZ SR do nájmu majú jeho súčasné sídlo využívať NCZI a OSZZS. Bez jasného využitia zostanú dve budovy VŠZP a jedna budova NCZI. Počas trvania nájmu je preto potrebné pripraviť plán, ako v čo najväčšej miere využívať vlastné budovy vrátane budúceho sťahovania MZ SR a VŠZP z komerčného nájmu.

## Odporúčania

- Rokovať s vlastníkom budovy s cieľom zníženia konečnej ceny a vhodného nastavenia inflačnej doložky v zmluve. Dôvodom je veľká rozloha priestorov takmer 18 tis. m<sup>2</sup> a dĺžka zmluvy 15 rokov, ktoré v kombinácii s vhodnými trhovými podmienkami dávajú priestor na vyjednávanie o cene.
- Vyhodnotiť možnosť zabezpečenia priestorov iba pre zamestnancov v končiacich nájmoch a porovnať náklady tejto alternatívy s navrhovaným spoločným nájomom MZ SR a VŠZP.
- Pripraviť detailný harmonogram sťahovania dotknutých úradov za účelom eliminácie potenciálne nadbytočného súbehu nájomov a prípadných rizík pri úprave priestorov a fyzickom sťahovaní.
- Pripraviť dlhodobú víziu riešenia priestorovej situácie organizácií v pôsobnosti MZ SR vrátane posúdenia možnosti odkúpiť alebo postaviť novú budovu a konkrétneho plánu využitia opustených priestorov po presťahovaní do prenájmu.

## Popis projektu

MZ SR plánuje presťahovanie svojho sídla do spoločného nájmu s VŠZP v lokalite Westend v Bratislave. Predpokladané náklady sú 79,33 mil. eur s DPH na 15 rokov. Priemerné ročné náklady predstavujú 5,29 mil. eur a zahŕňajú nájom priestorov o výmere 17,9 tis m<sup>2</sup> (3,76 mil. eur), ich prevádzku (0,98 mil. eur), nájom 193 parkovacích miest (0,28 mil. eur) a náklady na energie (0,26 mil. eur). V novom nájme má sídliť všetkých 1107 zamestnancov MZ SR a VŠZP. Sťahovanie do nových priestorov je plánované v roku 2026. Nové priestory majú byť odovzdané plne vybavené a pripravené na užívanie.

## Ciele projektu

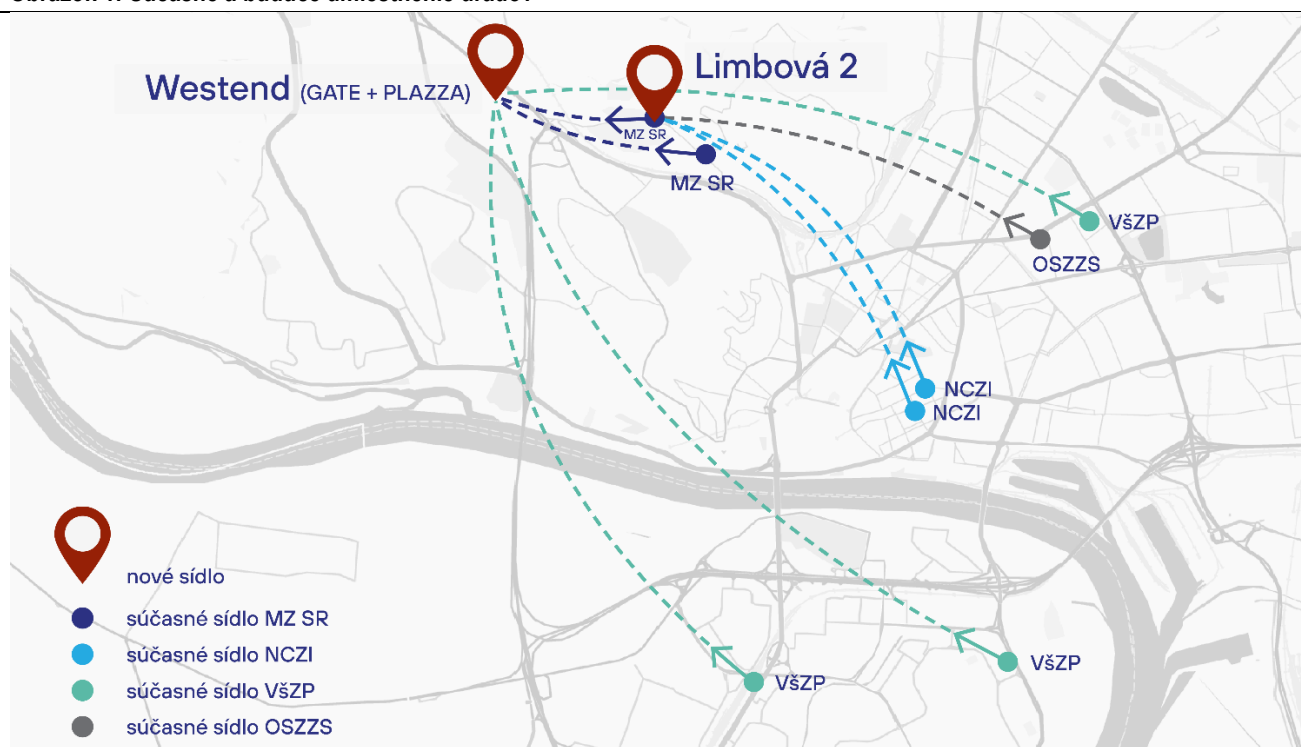
Zámer zníži počet budov, ktoré využívajú organizácie rezortu zdravotníctva v Bratislave. Uvoľnené budú tri budovy a ďalšie tri komerčné nájom budú zrušené. Do nového nájmu sa má presťahovať MZ SR zo súčasných dvoch budov a VŠZP z ďalších troch adries. Uvoľnené sídlo MZ SR na Limbovej má následne využiť Národné centrum zdravotníckych informácií (NCZI) spolu s Operačným strediskom záchrannej zdravotnej služby v Bratislave (OSZZS). Zámer má podľa štúdie znížiť prevádzkové náklady, optimalizovať rozsah kancelárskych plôch a zlepšiť kvalitu pracovného prostredia zamestnancov.

Tabuľka 1: Prehľad plánovaných zmien usporiadania administratívnych priestorov

P.č.	Budova	Typ	Súčasný využitie	Budúce využitie
1	Limbová 2	majetok štátu	MZ SR	NCZI + OSZZS
2	Bárdošova 2	súčasný nájom	MZ SR	zrušenie nájmu
3	Mamateyova 17	majetok štátu	VŠZP	uvoľnenie / odpredaj
4	Ondavská 3	majetok štátu	VŠZP	uvoľnenie / odpredaj
5	Panónska cesta 2	súčasný nájom	VŠZP	zrušenie nájmu
6	Dunajská 68	súčasný nájom	NCZI	zrušenie nájmu
7	Lazaretská 26	majetok štátu	NCZI	uvoľnenie / odpredaj
8	Trnavská cesta 8/A	súčasný nájom	OSZZS	zrušenie nájmu
9	Westend Piazza	nový nájom	-	MZ SR
10	Westend Gate	nový nájom	-	VŠZP

Zdroj: štúdia uskutočniteľnosti MZ SR

Obrázok 1: Súčasný a budúci umiestnenie úradov



Zdroj: vlastné spracovanie ÚHP podľa štúdie uskutočniteľnosti

## Identifikácia potreby

**Potreba nových priestorov vyplýva najmä z ukončenia platnej nájomnej zmluvy VŠZP k januáru 2026, ktorú podľa MZ SR nie je možné predĺžiť.** Vzhľadom na to, že v novembri rovnakého roku končia nájomné zmluvy aj MZ SR a NCZI sa rezort rozhodol pre komplexné riešenie priestorových potrieb svojich organizácií. To umožní optimalizovať celkovú plochu aj počet budov. Zároveň sa tým vyrieši nevyhovujúca kvalita súčasných priestorov a zlý technický stav budov.

**Celková potrebná rozloha priestorov sa zníži o 25 % a priemerná plocha na zamestnanca klesne z 26,8 na 20,4 m<sup>2</sup>.** Priestorová efektívnosť sa najvýraznejšie zlepší v prípade MZ SR, kde sa priemerná plocha na jedného zamestnanca zníži z 34,6 na 16 m<sup>2</sup>. Súčasná sídla MZ SR na Limbovej však neprinesie zlepšenie v oblasti využitia priestorov, keďže má neefektívne usporiadanie a kancelárie zaberajú len približne tretinu celkovej plochy. Aktuálne tu na jedného zamestnanca pripadá 35 m<sup>2</sup>, pričom sa tento pomer nezmení ani po príchode 332 zamestnancov z NCZI a OSZZS. Pred ich presťahovaním má budova prejsť rekonštrukciou s cieľom zlepšiť jej dispozičné riešenie.

Tabuľka 2: Súčasná a budúca priestorová efektívnosť dotknutých úradov

Organizácia	Počet zamestnancov	Súčasná výmera (m <sup>2</sup> )	Súčasná priestorová efektívnosť (m <sup>2</sup> /zam.)	Budúca výmera (m <sup>2</sup> )	Budúca priestorová efektívnosť (m <sup>2</sup> /zam.)
MZ SR	453	15 798	34,9	7 300	16,1
VŠZP	654	15 437	23,6	10 400	15,9
NCZI	277	5 665	20,5	11 698	35,2
OSZZS	55	1 633	29,7		
<b>Spolu</b>	<b>1 439</b>	<b>38 534</b>	<b>26,8</b>	<b>29 398</b>	<b>20,4</b>

Zdroj: štúdiá uskutočniteľnosti MZ SR

**Súčasná sídla MZ SR na Limbovej je kvôli nevhodnej dispozícii neefektívne, kde kancelárie tvoria len 34 % na celkovej ploche.** Pasportizácia sídla MZ SR na Limbovej (11,7 tis. m<sup>2</sup>) potvrdzuje, že kancelárska plocha dosahuje len tretinu celkovej rozlohy budovy (4 tis. m<sup>2</sup>). Na jedného zamestnanca (obsadenú pracovnú pozíciu) pripadá takmer 12 m<sup>2</sup> čistej kancelárskej plochy, čo je viac ako pri sídle Ministerstva financií SR (11,2 m<sup>2</sup>) alebo Ministerstve školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (10,4 m<sup>2</sup>). Z pohľadu administratívnej plochy budovy, ktorá zahŕňa výmeru kancelárií, zasadačiek, kuchyniek, chodieb a technického zázemia sa hodnota 16,1 m<sup>2</sup> na zamestnanca nachádza mierne nad hornou hranicou trhového benchmarku (10 až 15 m<sup>2</sup>). Efektívnejšie umiestnenie zamestnancov je možné dosiahnuť, napríklad, zdieľaním pracovných miest alebo využitím otvorenejších kancelárií pre viac zamestnancov.

## Analýza alternatív

**Nájom priestorov pre MZ SR a VŠZP v jednej lokalite (alternatíva C) je podľa štúdie výhodnejší, ako ich umiestnenie v dvoch samostatných lokalitách (alternatíva B).** Zachovanie súčasného stavu (alternatíva A) nerieši končiaci nájom VŠZP a z pohľadu celkových nákladov je porovnateľné s preferovanou alternatívou C.

**Alternatíva A - Zachovanie súčasného stavu v ôsmich budovách, z toho tri v nájme.** Túto alternatívu považuje MZ SR za nevyhovujúcu z dôvodu roztrieštenosti zamestnancov do viacerých priestorov a potreby hľadania nových priestorov kvôli končiacim nájomom. V súčasnosti sídli dotknutých 1 439 zamestnancov na ôsmich adresách, z toho 735 v štyroch nájmoch. Podľa štúdie nie je možné súčasný nájom VŠZP predĺžiť. Budovu na Limbovej zároveň nie je možné zo statických dôvodov nadstaviť.

**Alternatíva B - Nový nájom v dvoch samostatných lokalitách (Apollo Nivy a Pribinova 19).** MZ SR analyzovalo viaceré možnosti na umiestnenie zamestnancov vrátane oddeleného nájmu pre VŠZP (10 400 m<sup>2</sup>) a MZ SR (7 300 m<sup>2</sup>). Pri tejto alternatíve boli v štúdiu uvažované budovy Apollo Nivy a Pribinova 19, ktoré patria do kategórie najmodernejších na trhu „A+“, čo sa odrážalo aj v ich vyššej cene. Z toho dôvodu je nájom v dvoch lokalitách menej výhodný ako preferovaná alternatíva.

**Alternatíva C - Nový nájom v jednej lokalite (Westend Gate a Westend Piazza).** Štúdiá detailne analyzuje jednu ponuku pre spoločný nájom MZ SR a VŠZP v lokalite Westend. V rámci prieskumu trhu boli uvedené ďalšie tri lokality, ktoré boli vyhodnotené ako nevhodné nakoľko ide o najmodernejšie budovy kategórie „A+“, čo sa odráža aj na ich vyšších cenách. Konkrétne ide o projekty Chalupkova Offices (18 200 m<sup>2</sup>), Ganz House (9 400 m<sup>2</sup>) a Istropolis Atrium (15 500 m<sup>2</sup>).

**Tabuľka 3: Porovnanie nákladov alternatív (všetky sumy uvedené vrátane DPH)**

	Alternatíva A (status quo)	Alternatíva B (nájom dve lokality)	Alternatíva C (nájom jedna lokalita)
Nájomné (eur/rok)	3 547 785	4 242 641	3 761 970*
Náklady na prevádzku (eur/rok)	0	391 214	284 868
Náklady na energie (eur/rok)	749 565	1 220 174	1 127 421
Nájom parkovacích miest (eur/rok)	710 694	539 922	480 354
<b>Celkové prevádzkové náklady (eur/rok)</b>	<b>5 008 044</b>	<b>6 393 950</b>	<b>5 654 613*</b>
<b>Celkové prevádzkové náklady za 15 rokov (eur)</b>	<b>75 120 659</b>	<b>95 909 257</b>	<b>84 819 202</b>
Predpokladané investície – odhad MZ SR (eur/rok)	848 900	0	200 000
Príspevok na fit-out (eur/rok)	0	0	-33 067
<b>Celkové ročné náklady (eur/rok)</b>	<b>5 856 944</b>	<b>6 393 950</b>	<b>5 821 547*</b>
<b>Celkové náklady za 15 rokov (eur)</b>	<b>87 854 159</b>	<b>95 909 257</b>	<b>87 323 202</b>

\* Priemerná ročná hodnota za obdobie 15 rokov po zohľadnení zliav v prvých dvoch rokoch.

Zdroj: štúdia uskutočniteľnosti MZ SR

**Ponuka nájomov požadovanej rozlohy 17,9 tis. m<sup>2</sup> je na trhu veľmi obmedzená, čo mohol ešte zosilniť nedostatočný čas na prispôsobenie priestorov a úpravu zmlúv so súčasnými nájomcami.** Na dosiahnutie širokej ponuky a zároveň dobrej vyjednávacej pozície je vhodné, aby rokovania o konkrétnom nájme začali v dostatočnom predstihu (aspoň 18 až 24 mesiacov vopred). To poskytne vlastníkom budov dostatočný čas na úpravu priestorov a prípadné vypovedanie existujúcich nájomných zmlúv. Nový nájomca tak bude mať reálnu možnosť výberu z viacerých alternatív.

**Projekt zvýši čisté prevádzkové výdavky, ale po zohľadnení nevyhnutných investícií budú celkové náklady na spoločný nájom porovnateľné so súčasným stavom.** Nájom MZ SR bude nákladnejší ako súčasná prevádzka vlastnej budovy. Súčasný výdavky však podľa MZ SR nestačia na primeranú údržbu budov a v budúcnosti by bolo nevyhnutné ich navýšenie aj bez sťahovania. Novým nájomom sa tak má predísť investíciám, ktoré MZ SR odhaduje na 650-tis. eur ročne (okrem Limbovej, ktorá bude naďalej využívaná a vyžaduje investície 200 tis. eur ročne). Priemerné ročné investície do budov MZ SR od roku 2016 dosahujú 150-tis. eur, čo sa však nemusí zhodovať s potrebnou úrovňou investícií a údržby budov. Drahšiu prevádzku MZ SR a VŠZP bude do veľkej miery kompenzovať vyššia efektívnosť na strane NCZI a OSZZS, ktorým klesnú prevádzkové výdavky z 1,4 na 0,4 mil. eur ročne.

**Štúdia neskúmala možnosť zabezpečenia náhradných priestorov iba za končiaci nájom, pri ktorej je potrebné vyhodnotiť celkový vplyv na náklady.** Teoretickou možnosťou je 413 zamestnancov VŠZP v končiacom nájme na Panónskej umiestniť do nového nájmu bez sťahovania ostatných úradov. V prípade NCZI a MZ SR by mala byť posúdená výhodnosť predĺženia súčasných nájomných zmlúv, ktoré tiež končia v 2026. V tomto scenári by sa neznížil počet budov ani celková plocha a nezlepšila kvalita priestorov, ale náklady by mohli byť nižšie. Mala by však byť preskúmaná ekonomická opodstatnenosť tohto scenára na základe konkrétnych ponúk na trhu.

**Z dlhodobého hľadiska je pre štát výhodnejšie sídliť vo vlastných budovách, ak sú udržiavané a spravované efektívne.** V určitých prípadoch môže byť nájom externých priestorov potrebný, napríklad počas rekonštrukcie vlastnej budovy. Podľa MZ SR bol pri voľbe sťahovania do nového nájmu faktorom aj technický stav budov, ktorý mohli spôsobiť dlhodobé obmedzené kapitálové výdavky rezortu. Čas strávený v komerčnom nájme by mali štátne organizácie venovať dlhodobému riešeniu. Projekt zabezpečí vlastné priestory pre NCZI a OSZZS, ale nevenuje sa dlhodobej vízii umiestnenia MZ SR a VŠZP (napr. kúpe alebo výstavbe vlastnej budovy). Riešenie vlastného sídla je dôležité, pretože z dlhodobého hľadiska je nájom kancelárií drahší ako efektívna prevádzka vlastných budov. Zo štúdie zároveň nie je zjavné, či MZ SR zisťovalo voľné kapacity v existujúcich budovách štátu, ktorých dostupnosť je však pri požadovanej rozlohe nepravdepodobná.

## Ekonomické hodnotenie

**Štúdia uskutočniteľnosti bola pred zverejnením konzultovaná s MF SR a niektoré návrhy úprav boli zapracované priamo do zverejnenej verzie.** Pripomienky sa týkali najmä lepšieho zdôvodnenia potreby sťahovania MZ SR dopracovaním pasportizácie súčasného sídla a úpravy viacerých parametrov finančnej analýzy tak, aby boli jednotlivé zvažované alternatívy

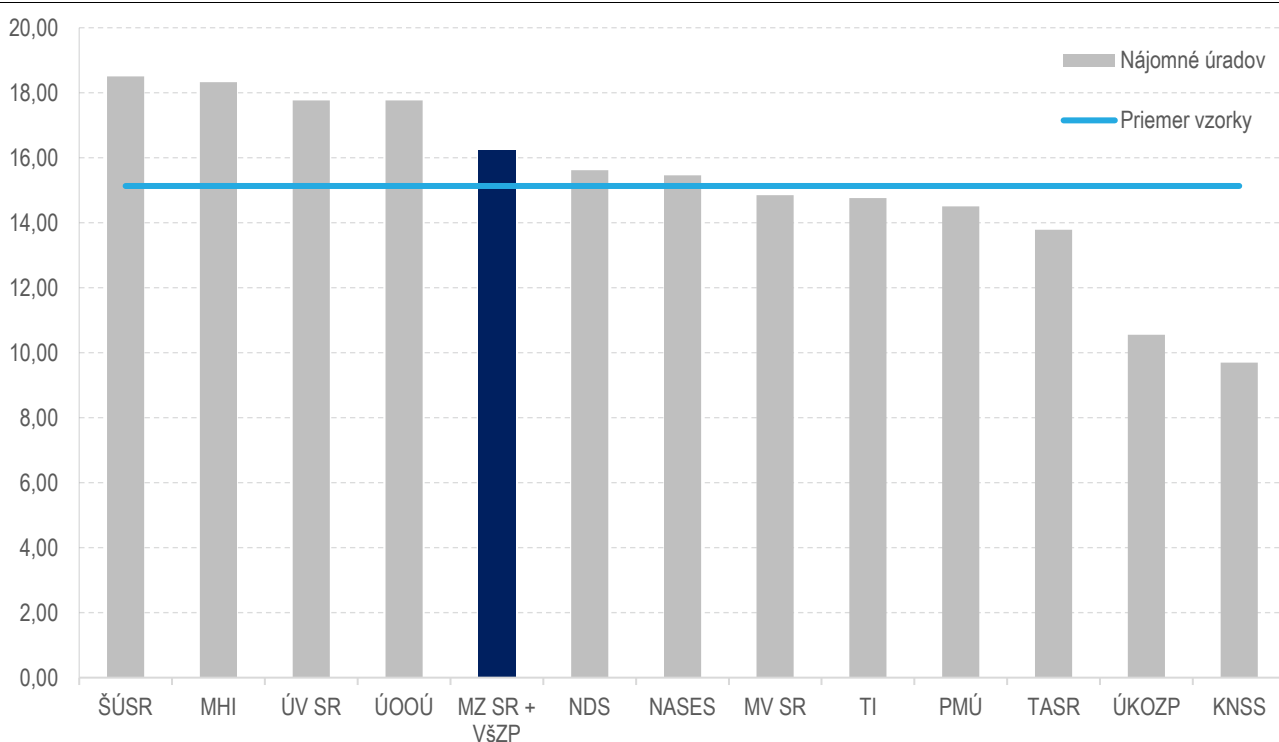


porovnateľné. Zároveň boli odporúčané úpravy niektorých parametrov nájmu. Konkrétny návrh budúcej nájomnej zmluvy však nebol predmetom konzultácií ani ekonomického hodnotenia.

**Konečná cena nového nájmu vo výške 17,7 eur/m<sup>2</sup> vrátane príspevku na DPH a platby za nábytok zodpovedá cenám, za ktoré sa ponúkajú porovnateľné priestory.** Budovy Westend Gate aj Westend Piazza patria do kategórie „A“, pri ktorej sa nájmy na trhu bežne pohybujú v rozmedzí 15 až 20 eur s DPH/m<sup>2</sup> v závislosti od veku objektu, lokality a technického vybavenia. Štandardne sa ceny na trhu uvádzajú bez DPH, lebo podnikateľské subjekty sú zdaniteľnými osobami a uplatňujú si odpočítanie dane. Štátne orgány však nie sú zdaniteľnými osobami a daň im nie je možné fakturovať. V praxi sa tak základné nájomné zvyší o „kontribúciu na DPH“. Pre porovnateľnosť sú sumy uvádzané vrátane DPH.

**Po očistení o platbu za nábytok je nájomné na úrovni 16,2 eur/m<sup>2</sup>. Priemerná cena na vzorke iných štátnych nájomov rovnakej kategórie je 15,1 eur/m<sup>2</sup>.** Priestory v komplexe Westend bez nábytku si v minulosti prenajali [Tlačová agentúra SR](#) za 13,8 eur/m<sup>2</sup>, [Národná diaľničná spoločnosť](#) za 15,6 eur/m<sup>2</sup> a [Štatistický úrad SR](#) za 18,5 eur/m<sup>2</sup>. Rozsiahle priestory v inej budove rovnakej kategórie „A“ si napríklad [Ministerstvo školstva, výskumu vývoja a mládeže SR](#) v roku 2024 prenajalo za 12,8 eur/m<sup>2</sup>.

**Graf 1: Nájomné štátnych organizácií kategórie „A“ v Bratislave uzatvorené od 2021 (ceny vrátane DPH, bez nábytku)**



Zdroj: vlastné spracovanie ÚHP podľa Centrálného registra zmlúv

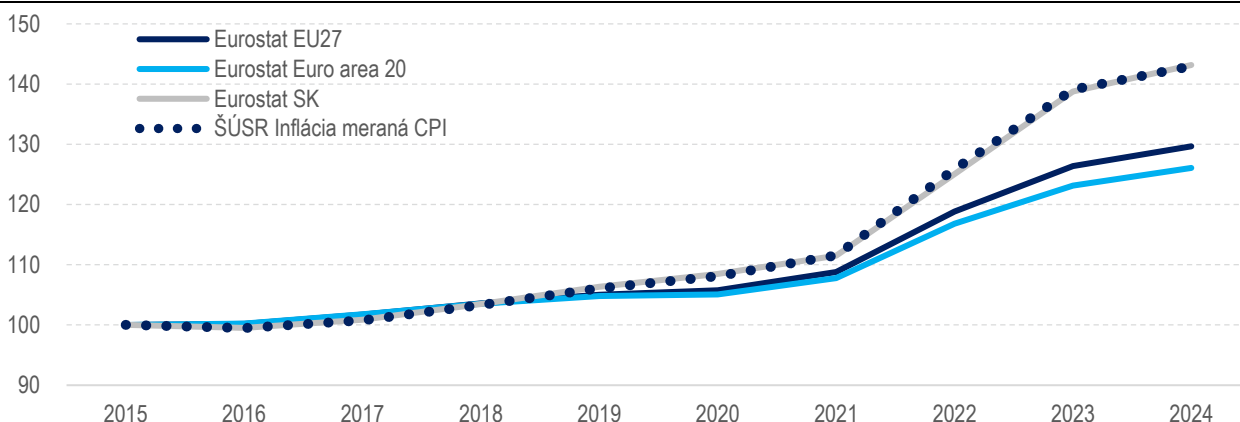
**Pri veľkej výmere a dlhodobej nájomnej zmluve je zvyčajne možné dosiahnuť nižšie nájomné alebo získať rôzne zľavy. Podľa štúdie bude v prvých dvoch rokoch nájmu aplikovaná zľava, ktorá zníži priemerné nájomné o 0,37 eur/m<sup>2</sup> a posledných päť rokov bude indexácia zastropovaná na úrovni 2 % ročne.** Pri rokovaniach o podmienkach zmluvy sa ponuková cena dá často znížiť podľa konkrétnych podmienok zmluvného vzťahu. V prospech nájomcu je potreba veľkej plochy nad 2 000 m<sup>2</sup> (hodnotený nájom má takmer 18 tis. m<sup>2</sup>) a záujem o dlhodobý nájom, napríklad na viac ako 10 rokov (hodnotený nájom je na 15 rokov). V prvom roku nájmu bude mesačné nájomné na úrovni 14,7 eur s DPH/m<sup>2</sup>, v druhom na úrovni 15,9 eur s DPH/m<sup>2</sup> a od tretieho roku v plnej výške 18,1 eur s DPH/m<sup>2</sup>. Nájomné bude medziročne upravované o mieru inflácie, ktorá bude posledných päť rokov zastropovaná maximálne na 2 % ročne. Súčasťou zmluvy je možnosť čerpať príspevky na úpravy/fit-out v druhej polovici nájmu vo výške 250 tis. eur s DPH pre MZ SR (0,15 eur/m<sup>2</sup>) a 246 tis. eur s DPH pre VŠZP (0,13 eur/m<sup>2</sup>).

**Pri zmluvách na dlhé obdobie je dôležité vhodne nastaviť inflačnú doložku, aby riziko inflácie na seba v plnej miere neprevzal nájomca.** Zmluvy štandardne obsahujú inflačné doložky, ktoré upravujú výšku nájomného podľa všeobecného rastu cien. Najčastejšie používané indexy HICP však odzrkadľujú aj vývoj cien potravín alebo oblečenia, ktoré nesúvisia s realitným trhom. V posledných rokoch sa často po aktivovaní zmluvnej indexácie o vysokú infláciu v rokoch 2022 a 2023 (Graf 2) nájomné zvýšilo nad súčasnú úroveň trhu. Týkalo sa to predovšetkým nájomov, ktoré v zmluve nemali indexáciu zastropovanú a v plnej miere ju premietli do nájomného. Riziko nadmerného nárastu ceny kvôli indexácii je možné riešiť



úpravou inflačnej doložky tak, aby sa aktivovala až po prekročení určitej hodnoty alebo stanovením maximálnej úrovne indexácie. Riešením môže byť aj pravidelná úprava nájomného podľa aktuálnych trhových cien, indexovanie nájomného iba o určité percento inflácie alebo vytvorenie vlastného indexu, ako je praxou [vo Francúzsku](#).

**Graf 2: Vývoj indexov používaných v nájomných zmluvách**



Zdroj: ÚHP podľa Eurostat a ŠÚSR

Okrem ceny za prenájom priestorov (nájomného) budú súčasťou zmluvy aj náklady na prevádzku a energie spolu za 5,78 eur s DPH/m<sup>2</sup>, čo je na úrovni bežných trhových cien. Spoločné prevádzkové náklady, ktoré obsahujú štandardné výdavky súvisiace s prevádzkou administratívnej budovy, budú na úrovni 4,55 eur s DPH/m<sup>2</sup>. Ide najmä o upratovanie a údržbu spoločných priestorov, energie na spoločné priestory, kontrolu a ochranu objektu, odvoz a likvidáciu odpadu, správu budovy a pod. Bežne sa pohybujú na úrovni 4 až 6 eur/m<sup>2</sup> mesačne v závislosti od rozsahu poskytovaných služieb. Vlastné prevádzkové náklady za 1,23 eur s DPH/m<sup>2</sup> súvisia so spotrebou elektrickej energie, tepla, vody a plynu priamo nájomcom.

**Plánovaný prenájom 193 parkovacích miest za 285 tis. eur s DPH ročne je primeraný počtu zamestnancov aj trhovým štandardom.** MZ SR bude mať k dispozícii 90 parkovacích miest pre svojich 456 zamestnancov (20 %), čo v prepočte na prenajatú plochu (81 m<sup>2</sup> na miesto) zodpovedá trhovým štandardom (60 – 80 m<sup>2</sup> prenajatej plochy na miesto). Ešte skromnejší pomer k prenajatej ploche (101 m<sup>2</sup> na miesto) bude mať VŠZP so 103 parkovacími miestami pre 654 zamestnancov (16 %). Nájom jedného miesta má stáť 123 eur mesačne. Cena parkovacích miest na trhu kolíše od 60 do 150 eur mesačne v závislosti od lokality a typu parkoviska (vnútorné/ vonkajšie).

**Dodatkový príjem môže priniesť predaj troch opustených budov v odhadovanej trhovej hodnote 7,2 až 9 mil. eur.** Po presťahovaní VŠZP zostanú voľné nehnuteľnosti na Mamateyovej (4 459 m<sup>2</sup>) a Ondavskej (3 715 m<sup>2</sup>), ktoré sú vo vlastníctve poisťovne. NCZI zas uvoľní štátnu budovu na Lazaretskej (2 427 m<sup>2</sup>), ktorá by pred prípadným predajom mala byť ponúknutá iným subjektom verejnej správy.

## Riziká projektu

**Počas 15-ročného trvania zmluvy môže cena nájmu výrazne narásť v dôsledku indexácie.** Preto je dôležité vhodne nastaviť inflačnú doložku, aby nájomca na seba neprebral celé riziko inflácie. Napríklad, Štatistický úrad SR si nedávno v dodatku k nájomnej zmluve na 10 rokov vyrokovoval zastropovanie nájomného na maximálne 5 % ročne. MZ SR dohodlo maximálnu hranicu indexácie na posledných päť rokov na úrovni 2 % ročne.

**Sťahovanie zo súčasných priestorov do nového nájmu bez konkrétneho plánu môže viesť k neefektívnemu využitiu uvoľnených budov.** Pred samotným vysťahovaním by mal byť vypracovaný plán, ktorý jasne určí spôsob ďalšieho využitia týchto priestorov. Ak je možné ich ďalšie využitie inými podriadenými organizáciami, môže byť hospodárnym riešením presun týchto organizácií z komerčne prenajatých priestorov. Napríklad, Národná transfúzna spoločnosť si prenajíma administratívne priestory na Ďumbierskej s výmerou 2 863 m<sup>2</sup>, kde zmluva končí v roku 2031.

**Bez detailného harmonogramu sťahovania hrozí riziko vzniku duplicitných nájmov, kedy budú súčasne platené náklady za pôvodné aj nové priestory.** Takáto situácia môže viesť k zbytočnému finančnému zaťaženiu. Aby sa predišlo neefektívnemu nakladaniu s verejnými prostriedkami, je nevyhnutné vypracovať dôkladný plán s jasne stanovenými termínmi a zodpovednosťami dotknutých úradov.