Zmena priestorového zabezpečenia Všeobecnej zdravotnej poisťovne v Bratislave

Autor: Michal Žuffa

Dátum hodnotenia: 12.12.2025

Predkladateľ	Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky
Výška nákladov	Investícia: 0 eur Prevádzka (15 rokov): 42,7 mil. eur

Zhrnutie projektu

Opis projektu	**Všeobecná zdravotná poisťovňa (VšZP) plánuje zjednotiť pracoviská v Bratislave do spoločného nájmu s celkovými nákladmi 42,7 mil. eur s DPH na 15 rokov**. Potreba sťahovania vyplýva z končiaceho nájmu VšZP v jednej z troch budov v Bratislave, ktorý podľa MZ SR nie je možné ďalej predĺžiť a z nedostatočnej kapacity existujúcich budov. Odhadované priemerné ročné náklady sú 2,8 mil. eur, z toho nájom priestorov o výmere 9 600 m^2 za 1,8 mil. eur, náklady na spoločné priestory 514 tis. eur, náklady na energie 142 tis. eur, nájom 82 parkovacích miest 125 tis. eur a nájom nábytku 167 tis. eur.
Cieľ projektu	**Hlavným cieľom projektu je zabezpečenie priestorov na umiestnenie všetkých zamestnancov VšZP.** Zároveň plánuje VšZP dosiahnuť optimalizáciu nákladov a efektívnosť prevádzky, zlepšiť organizáciu práce, kvalitu pracovného prostredia a prevádzkovú dostupnosť. Pre splnenie cieľa plánuje VšZP sústrediť všetkých zamestnancov na jedno miesto do budovy, ktorá bude kvalitnejšia, lacnejšia na prevádzku vďaka nižšej spotrebe energií, údržbe a ďalším úsporám.
Ďalšie informácie	**Hodnotený projekt vychádza z návrhu spoločného nájmu pre MZ SR a VšZP, aktualizácia projektu navrhuje len nový nájom pre VšZP.** Celkové náklady pôvodného projektu na 15 rokov boli 79,3 mil. eur, aktuálne sa počíta s nákladmi 42,7 mil. eur. Zmena nákladov je spôsobená najmä znížením celkovej prenajímanej podlahovej plochy. Výška nájomného ostala oproti pôvodným odhadom na rovnakej úrovni 16,2 eur/m^2/mesiac.

Hodnotenie projektu

Súlad s investičným plánom a stratégiou	Potreba riešenia priestorového zabezpečenia VšZP vyplýva predovšetkým z končiaceho nájomného vzťahu v administratívnej budove na Panónskej ulici, ktorý podľa VšZP nie je možné predĺžiť.
Vyhodnotenie cieľov, dopytu a alternatív	**Potreba prenajať nové administratívne priestory v Bratislave vychádza z konca nájomnej zmluvy pre najväčšie pracovisko.** VšZP má podľa štúdie celkovo 542 zamestnancov, ktorí pracujú v troch budovách. Najväčšie pracovisko s 301 zamestnancami na Panónskej ceste si VšZP prenajíma, pričom platnosť zmluvy končí 30.6.2026, podľa VšZP bez možnosti jej ďalšieho predĺženia. VšZP preto pripravila projekt zabezpečenia potrebných kancelárskych priestorov. **Po zohľadnení nevyhnutných investícií budú celkové náklady na spoločný nájom nižšie ako v súčasnom stave, a to napriek zvýšeniu prevádzkových výdavkov.** Preferovaná alternatíva centralizácie všetkých zamestnancov VšZP bola finančne porovnaná s možnosťou nových priestorov iba pre končiaci nájom v kombinácii s pokračovaním prevádzky dvoch vlastných budov. Prevádzkové výdavky sú v oboch alternatívach porovnateľné a podľa štúdie sú vyššie oproti súčasným výdavkom na zabezpečenie priestorov VšZP. Po zarátaní potrebných investícií do vlastných budov podľa odhadu zo štúdie je spoločný nájom ekonomicky výhodnejší. Nový nájom zároveň zvýši kvalitu priestorov pre zamestnancov VšZP.

	Dodatočné príjmy môže priniesť odpredaj uvoľnených budov vo vlastníctve VšZP. Administratívne priestory na Mamateyovej a Ondavskej ulici budú po presťahovaní do spoločného nájmu uvoľnené a podľa štúdie je možné ich odpredať. Štúdia odhaduje ich trhovú hodnotu na približne 4,6 – 5,7 mil. eur. VšZP by mala pripraviť konkrétny plán odpredaja tohto majetku, výnos z jeho predaja by podporil celkovú ekonomickú efektívnosť projektu.
Analýza nákladov	**Predpokladaná cena nájmu 16,23 eur s DPH/m2/mesiac je na úrovni trhových cien a iných štátnych nájmov rovnakej kategórie**. Trhové ceny nájmov kategórie A sa pohybujú v rozpätí 15 – 20 eur s DPH/m2. Benchmark predstavujúci priemer platných nájmov štátnych inštitúcií (nájmy od r. 2021) v triede budov A je na úrovni 15,1 eur/m2 s DPH. Keďže benchmark odzrkadľuje úroveň nájmov uzatvorených v nedávnej minulosti, nemusí nutne predstavovať presnú trhovú úroveň vzhľadom na možnú zmenu cien nájmov a preto slúži pre orientačné porovnanie cien. **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 veľkej výmere a dlhodobom nájme sa v rámci rokovaní o podmienkach zmluvy dá znížiť zmluvná cena. V prospech nájomcu je potreba veľkej plochy nad 9000 m² a záujem o dlhodobý nájom viac ako 10 rokov. VšZP vyrokovala zľavu z ceny nájomného na prvé dva roky trvania zmluvy.
Ďalšie zistenia a riziká	Vzhľadom na 15-ročné trvanie nájmu je potrebné v zmluve vhodne nastaviť inflačnú doložku, v opačnom prípade môže cena nájmu v priebehu trvania zmluvy aj výrazne narásť.

Odporúčania

	• Rokovať s prenajímateľom s cieľom dosiahnuť zníženie nájomného vzhľadom na veľký rozsah a dobu nájmu. • V zmluve vhodne nastaviť inflačnú doložku tak, aby riziko inflácie na seba v plnej miere neprevzal nájomca. • Vypracovať plán predaja uvoľnených priestorov podľa odhadu trhovej ceny majetku.

Prílohy	
Upozornenie	Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur bez DPH v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.