

Optimalizácia administratívnych priestorov MV SR v Bratislave

Hodnota za peniaze projektu

august 2026

Upozornenie

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

Ekonomické hodnotenie Ministerstva financií Slovenskej republiky má odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministerstiev.

Opis projektu podľa štúdie uskutočniteľnosti

- **Ministerstvo vnútra SR (MV SR) plánuje zmeniť usporiadanie svojich administratívnych priestorov v Bratislave.** Štúdia v rámci reorganizácie uvažuje s odpredajom alebo zámenou viacerých súčasných objektov MV SR v meste. Súčasťou plánu je nadobudnutie dvoch nových budov na Štefánikovej a Panónskej, ktoré má v súčasnosti MV SR v nájme, alebo ich ekvivalentu. Zároveň sa má komplexne zrekonštruovať hlavné sídlo rezortu na Pribinovej a v rámci rovnakého areálu má byť postavená nová administratívna budova s podzemnými garážami.
- **Cieľom projektu je vyriešiť nevyhovujúci technický stav administratívnych budov MV SR, znížiť ich počet a zvýšiť priestorovú efektivitu z 31 na 19 m² na zamestnanca.** Projekt má ambíciu riešiť umiestnenie 1601 zamestnancov priamo pod úradom MV SR (t.j. nezaoberať sa napr. policajnými zložkami ani okresnými úradmi). V súčasnosti títo zamestnanci sídlia na vyše 10 rôznych adresách, z toho 4 tvoria komerčné nájmy. Želaným stavom podľa štúdie je zabezpečiť, aby zamestnanci boli umiestnení v štyroch vlastných budovách (Pribinova – rekonštruovaná a nová budova, Štefánikova a Panónska) a zamestnanci každej sekcie sídlili pod jednou strechou.
- **Na dosiahnutie tohto cieľa MV SR uvažuje s investíciami v objeme 106,7 mil. eur s DPH a dočasným nájmom za 24 mil. eur počas 7 rokov prestavby Pribinovej. Podľa štúdie projekt nebude mať dodatočný vplyv na štátny rozpočet.** Najväčšou investíciou je prestavba areálu na Pribinovej, ktorá zahŕňa výstavbu novej administratívnej budovy za 36 mil. eur a komplexnú rekonštrukciu súčasného sídla za 25 mil. eur. Zvyšných 45 mil. eur predstavuje hodnota budov na Štefánikovej a Panónskej, ktoré plánuje MV SR nadobnúť odkúpením alebo zámenou. Počas prestavby Pribinovej MV SR uvažuje s vysťahovaním zamestnancov do komerčného nájmu na 7 rokov s odhadovanými nákladmi 3,3 mil. eur ročne. Projekt má mať rozpočtovo neutrálny vplyv a náklady majú byť hrazené najmä z príjmov z odpredaja alebo zámeny vlastných nehnuteľností MV SR.

Hodnotenie MF SR

- **Systémové riešenie efektivity štátnych budov by malo byť založené na zmapovaní všetkých nehnuteľností, určení potenciálu ich ďalšieho využitia a prioritizácii potrebných investícií podľa jasných pravidiel.** Nevhodný stav majú tisíce štátnych budov a potreba investícií presahuje aktuálne možnosti financovania. Nakladanie so štátnymi nehnuteľnosťami by malo byť založené na systémových pravidlách, napríklad, aby sa predčasne nezamenili budovy využiteľné na iný účel (nájomné bývanie) alebo pre iného správcu. V prvom kroku je potrebné komplexne zmapovať, ktoré budovy sú vhodné na obnovu alebo iné využitie, a ktorých sa štát môže zbaviť bez negatívneho vplyvu na jeho chod. Podobné kroky sú aktuálne plánované aj v rámci prípravy Národného a regionálneho partnerského plánu (NRPP).
- **Podobne ako iné budovy štátu, ani tie v správe MV SR neprešli zásadnou obnovou a majú veľa nedostatkov. Riešenie tohto problému vyžaduje systematický a nákladovo efektívny prístup.** Súčasná budova boli v minulosti rekonštruované len čiastočne (napr. výťahy, toalety, časť okien). V roku 2025 MV SR vykonalo [technické obhliadky](#) niektorých objektov, z ktorých vyplynuli viaceré vážne technické nedostatky. Napríklad, sídlo na Pribinovej postavené v 1932 nie je zateplené, má pôvodné okná, rozvody aj stúpačky a problémy s hydroizoláciou. Budova na Drieňovej je tiež bez zateplenia, má zastarené technológie, okná s poškodeným kovaním a rozvody kanalizácie sú v havarijnom stave. Viaceré ďalšie budovy sú energeticky nehospodárne a technicky zanedbané. V najbližších rokoch by preto mali byť preskúmané systémové a nákladovo efektívne opatrenia na riešenie tohto stavu.
- **Súčasný priestor MV SR majú dostatočnú kapacitu, ale neposkytujú moderné pracovné prostredie a ich prevádzka je neefektívna.** MV SR spravuje na území Bratislavy celkom 23 objektov, kde sídli 1 950 zamestnancov. Podľa podkladov sa má sťahovanie dotknúť 1 601 zamestnancov na vyše 10 adresách. V súčasnosti pripadá na jedného zamestnanca takmer 31 m² rozlohy, čo sa má po reorganizácii znížiť na približne 19 m². Bežné náklady na údržbu a energie budov majú v prepočte na jedného zamestnanca klesnúť približne o štvrtinu zo súčasných 1 700 eur na 1 300 eur ročne. Podľa MV SR má byť hlavným dôvodom výrazne nižšia spotreba energií a úspora transakčných nákladov v novom priestorovom usporiadaní, ktoré zo štúdie nie je možné v plnom rozsahu overiť.

- **Štúdia prezentuje konkrétny návrh reorganizácie budov vrátane výstavby a kúpy nových objektov. Riešenie nedostatkov súčasných budov pritom môže mať rôzne podoby so širokým rozptylom nákladov.** Navrhované riešenie vyplýva z analýzy MV SR súčasného stavu budov. Štúdia uvažuje s odpredajom alebo výmenou 11 vlastných budov, kde v súčasnosti sídli približne 1 000 zamestnancov. MV SR ráta s ďalším využitím Pribinovej po jej rekonštrukcii, v ktorej má sídliť 429 zamestnancov. Rekonštrukciu a ďalšie využitie iných súčasných budov MV SR vyhodnotilo ako neefektívne riešenie. Z podkladov však nie je možné jednoznačne určiť, že navrhovaný rozsah budov určených na zámenu alebo ponechanie je pre štát ekonomicky najvýhodnejší. Napríklad, štúdia v 37-ročnom plánovacom horizonte neanalyzovala možnosť ďalšieho využívania súčasných administratívnych budov a opravu len nevyhnutných technických väd. To by síce zásadne nezlepšilo kvalitu priestorov pre zamestnancov, ale je relevantnou alternatívou, ktorá by mala byť posúdená. V niektorých prípadoch môže byť ponechanie vlastnej budovy s horšou vnútornou dispozíciou výhodnejšie ako jej odpredaj na financovanie výstavby novej budovy.
- **Výstavba novej budovy za 36 mil. eur môže byť z dlhodobého hľadiska podobne výhodná ako rekonštrukcia súčasných objektov, ak MV SR potvrdí, že deklarovaný rozpočet aj efektívnosť jej využitia sú realizovateľné.** Pri prepočte investičných a prevádzkových nákladov počas 37 rokov na jedno pracovné miesto je výstavba novej budovy na Pribinovej porovnateľne výhodná ako rekonštrukcia súčasných objektov na Drieňovej a Ružinovskej. V novej administratíve pre 579 zamestnancov s využiteľnou plochou 6 367 m² sa predpokladá s dosiahnutím vysokej priestorovej efektivity na úrovni 11 m² na jedného zamestnanca. Podobná miera využitia priestorov je dosiahnuteľná v moderných budovách pri využití open-office, ale vo verejnej správe nie je bežná ani v komerčne prenajatých budovách. Napríklad, samotné MV SR dosahuje v nájme na Štefánikovej približne 18 m² a v novom nájme na Panónskej predpokladá až s 24 m² na zamestnanca. Dosiahnutiu plánovanej výmery na zamestnanca môže pomôcť, napr. nahradenie papierových spisov v čo najväčšej miere digitálnou formou aj postupné zavádzanie flexibilnejších foriem zamestnávania, ako sú čiastočné úväzky, zdieľané pracovné miesta či zvýšená miera práce z domu.
- **Pri možnosti odkúpenia budov sa štúdia zamerala iba na konkrétne objekty, ktoré má aktuálne MV SR v nájme. Ide o budovu na Štefánikovej a po ukončení 10-ročného nájmu aj objekt na Panónskej, prípadne obdobný vhodný objekt na trhu.** Z dlhodobého hľadiska platí, že pre štát je výhodnejšie sídliť vo vlastných budovách, ako v komerčných nájmoch. Pre získanie komplexného pohľadu o dostupnej ponuke a overenie efektívnosti návrhu je však vhodné pred realizáciou potvrdiť, že ide o najvýhodnejšie nehnuteľnosti na trhu pre potreby MV SR.
 - **V prípade odkúpenia budovy na Štefánikovej za odhadovaných 22,7 mil. eur môže jej výhodnosť zvýšiť predčasné ukončenie nájomnej zmluvy ku koncu 2026, čím by sa MV SR mohlo vyhnúť ďalším výdavkom na nájom vo výške 12,8 mil. eur.** Business Garden Štefánikova bola rekonštruovaná v rokoch 2012 až 2014 a podľa [dostupných informácií](#) jej rekonštrukcia stála približne 13 mil. eur bez DPH. Hodnota pozemku v danom čase nie je známa. V roku 2024 si budovu prenajalo MV SR na dobu 10 rokov. Náklady spojené s nájomom priestorov a parkovacích miest do konca platnosti zmluvy v júli 2034 dosiahnu približne 12 až 14 mil. eur v závislosti od vývoja inflácie. V prípade odkúpenia budovy nebude MV SR tieto výdavky znášať.
- **Pred plánovaným odkúpením ďalšej budovy na Panónskej alebo ekvivalentného objektu o 10 rokov by malo MV SR vyhodnotiť, že ide o najlepšiu možnosť vzhľadom na aktuálne potreby rezortu a ponuku iných nehnuteľností na trhu.** Objekt na Panónskej má aktuálne MV SR v nájme a jeho odkúpenie je plánované až v horizonte 10 rokov po ukončení nájomnej zmluvy uzavretej na dobu rekonštrukcie Pribinovej. Počas tohto obdobia sa môžu zmeniť priestorové potreby MV SR. V dostatočnom predstihu pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy (napr. 2 roky vopred) by MV SR malo potvrdiť, či pôjde o budovu na Panónskej, alebo inú a či ide o najvýhodnejšiu možnosť na trhu v kontexte aktuálnych priestorových potrieb rezortu.
 - **V oboch budovách je potrebné zabezpečiť plné využitie ich dispozičných kapacít, čo v nich umožní umiestniť vyšší počet zamestnancov.** V koncovom stave štúdia uvažuje s umiestnením 288 zamestnancov na Štefánikovej a 305 zamestnancov na Panónskej. Kapacita týchto budov je väčšia a potenciálne je v nich bez dodatočných nákladov možné umiestniť približne o 38 až 150 zamestnancov viac. Na Štefánikovej v minulosti sídlilo 330 zamestnancov MV SR a na Panónskej bolo v rôznom období

umiestnených 301 až 413 zamestnancov Všeobecnej zdravotnej poisťovne, ktorá mala v budove zároveň zriadenú pobočku pre klientov. Vyššiu mieru využitia budov je možné dosiahnuť, napríklad, využitím zdieľaných pracovísk, vyššou mierou telepráce alebo uvoľnením priestorov na papierové spisy po ich digitalizácii.

- **Nadobudnutiu nehnuteľností by malo predchádzať nezávislé overenie ich hodnoty zo strany MV SR a posúdenie, či v krátkodobom horizonte nevyžadujú prípadné investície.** Odkúpeniu nehnuteľností by malo predchádzať vypracovanie nezávislého posudku na určenie ich hodnoty. Zároveň je vhodné vykonať technických obhliadok (tzv. technický due-dilligence), v rámci ktorých bude posúdený stav budov a pomenované prípadné nedostatky, ktorých riešenie môže v blízkej dobe vyžadovať investície.
- **Prípadnému umiestneniu zamestnancov do dočasného nájmu počas rekonštrukcie Pribinovej by malo predchádzať vypracovanie konkrétneho plánu ich sťahovania, ktorý ráta s uzatvorením nájmu až v momente, keď je jasný zdroj financovania rekonštrukcie a ukončené verejné obstarávanie.** Nájomné zmluvy by sa mali uzatvárať len na nevyhnutný čas počas rekonštrukcie konkrétnej budovy. V čase ich uzatvorenia by mal byť jasný zdroj financovania investície, získané všetky potrebné povolenia a ukončené verejné obstarávanie na zhotoviteľa.
- **Projekt má byť financovaný primárne z predaja súčasných nehnuteľností MV SR, ktorých hodnota môže dosahovať 56,9 až 118 mil. eur. Ak príjmy z predaja nepokryjú celkové náklady projektu, zdroj financovania zvyšnej časti investície aktuálne nie je známy.** Kľúčovým krokom pre maximalizáciu hodnoty je zistiť trhový potenciál vlastných objektov a identifikovať ďalšie nehnuteľnosti, ktoré sú potenciálne vhodné na odpredaj. To platí v prípade odpredaja aj zámeny vlastných objektov.

Odporúčania

- Zvážiť viaceré scenáre reorganizácie nehnuteľností s cieľom nájsť nákladovo optimálne riešenie a v čo najväčšej miere využiť existujúce budovy na zníženie výdavkov na prípadné nájom.
- V prípade realizácie preferovanej alternatívy preukázať, že projekt bude rozpočtovo neutrálny. To je možné, napríklad, predložením návrhu kúpnych zmlúv na vlastné nehnuteľnosti v hodnote, ktorá pokryje navrhované investície pred vznikom zmluvného záväzku na kúpu, zámenu alebo nájom novej nehnuteľnosti.
- Pred ďalšou prípravou výstavby novej budovy na Pribinovej predstaviť plán, ktorý potvrdí realizovateľnosť projektu podľa deklarovaných predpokladov. Súčasťou by malo byť potvrdenie odhadu nákladov a dostatočnej kapacity budovy na umiestnenie 579 zamestnancov MV SR, napríklad vypracovaním lokálneho plánu ich usadenia.
- Pred odkúpením budov na Štefánikovej a Panónskej (prípadne jej ekvivalentu), vypracovať nezávislý posudok ich trhovej hodnoty, preveriť potrebu prípadných investícií a zabezpečiť plné využitie ich kapacít. Zároveň, v predstihu pred koncom nájmu na Panónskej v 2036 potvrdiť, že v rámci existujúcej ponuky na trhu pôjde o najvýhodnejšiu budovu vzhľadom na trhový ponuku a potreby rezortu.
- Pri odpredaji vlastných nehnuteľností využiť dostupné procesy, ktoré maximalizujú finančné príjmy, napríklad, formou elektronickej cenovej aukcie.
- Identifikovať dostupné možnosti financovania rekonštrukcie budov zo zdrojov EÚ, najmä v kontexte pripravovaného nového programového obdobia od 2028, pri ktorom sa predpokladá alokovanie významných zdrojov na obnovu budov, prípadne zväžiť využitie garantovanej energetickej služby, ako aj vhodnú kombináciu týchto zdrojov.
- V prípade nedostatočných zdrojov na finančné krytie projektu identifikovať ďalšie nehnuteľnosti v správe MV SR na území Slovenskej republiky, ktoré sú potenciálne vhodné na odpredaj.
- Pri umiestnení zamestnancov do dočasných nájomov uzatvárať nájomné zmluvy len na dobu nevyhnutnú počas rekonštrukcie budov, po príprave projektovej dokumentácie, vydaní stavebného povolenia a ukončení verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby.

Popis projektu

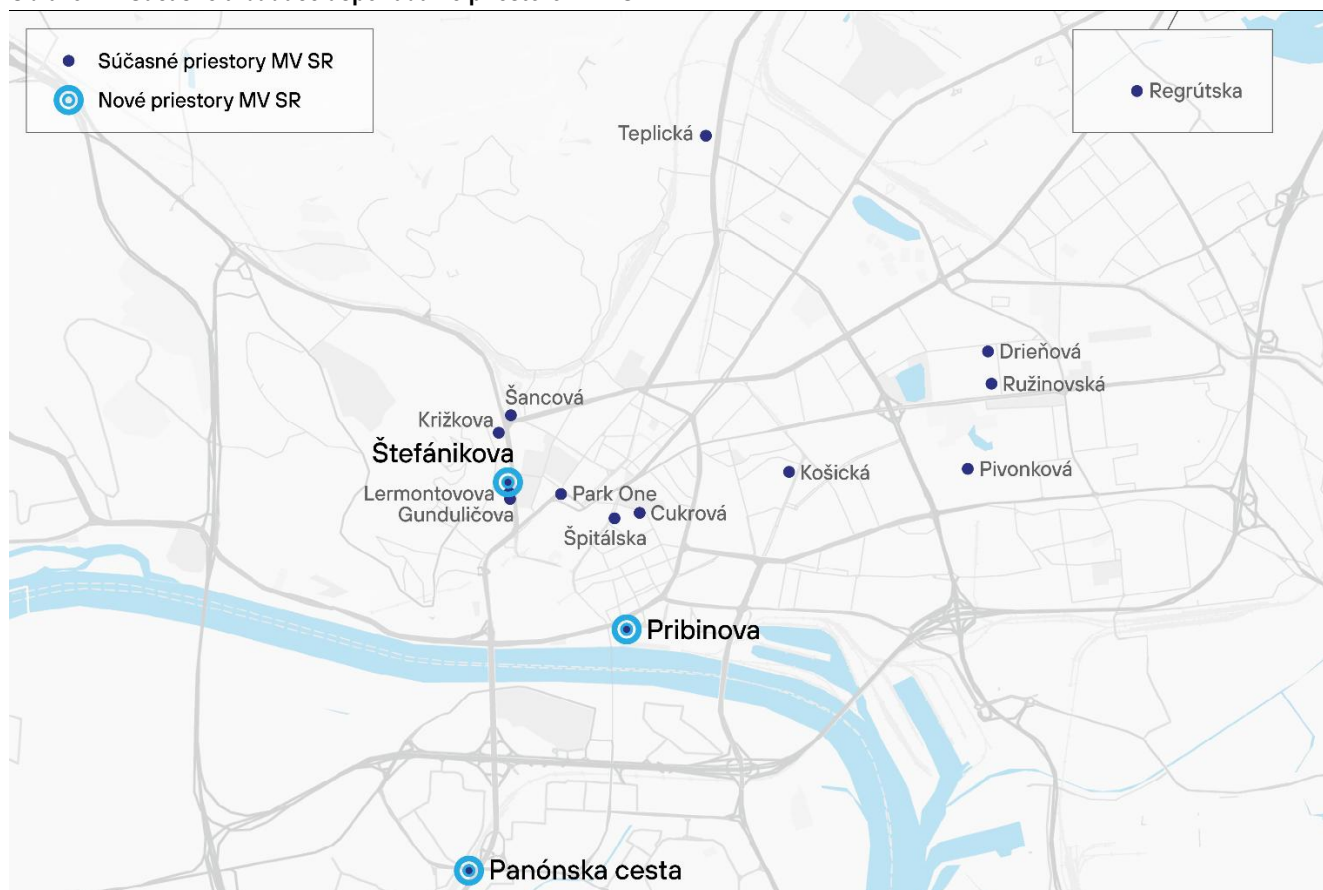
Ministerstvo vnútra SR (MV SR) plánuje zásadne zmeniť usporiadanie svojich administratívnych priestorov a zamestnancov v Bratislave. V súčasnosti MV SR spravuje na území Bratislavy 23 budov, kde sídli 1 950 zamestnancov. Navrhované zmeny sa dotknú vyše 10 vlastných administratívnych objektov, 4 súčasných nájomov a 1 601 zamestnancov, ktorí sa v cieľovom stave majú centralizovať do štyroch vlastných budov. V dôsledku reorganizácie majú byť ukončené všetky štyri súčasné komerčné nájomné zmluvy. Celková výmera kancelárskych priestorov má klesnúť zo 47 tis. m² na 26 tis. m².

Tabuľka 1: Preferovaný scenár reorganizácie administratívnych priestorov

P.č.	Adresa	Typ	Súčasný počet zamestnancov	Navrhovaný počet zamestnancov	Návrh
1	Pribinova 2	vlastná budova	429	1 008	rekonštrukcia + výstavba
2	Panónska cesta 2	nájom	0	305	odkúpenie budovy
3	Štefánikova 15	nájom	305	288	odkúpenie budovy
4	Nám. 1 mája 18 (Park One)	nájom	33	0	zrušenie nájmu
5	Cukrová 14	nájom	29	0	zrušenie nájmu
6	Drieňová 22	vlastná budova	304	0	zámena / odpredaj
7	Ružínovská 7	vlastná budova	170	0	zámena / odpredaj
8	Košická 47	vlastná budova	140	0	zámena / odpredaj
9	Špitálska 14	vlastná budova	140	0	zámena / odpredaj
10	Gunduličová 2	vlastná budova	25	0	zámena / odpredaj
11	Teplická 4	vlastná budova	20	0	zámena / odpredaj
12	Šancová 1	vlastná budova	97	80	ponechanie
13	Križková 7	vlastná budova	42	43	ponechanie
14	Iné objekty	vlastné budovy	216	226	ponechanie
SPOLU			1 950	1 950	

Zdroj: štúdia uskutočniteľnosti MV SR

Obrázok 1: Súčasné a budúce usporiadanie priestorov MV SR



Zdroj: spracovanie ÚHP podľa štúdie uskutočniteľnosti MV SR

Projekt zahŕňa prestavbu areálu na Pribinovej, kde má byť postavená nová administratívna budova a súčasné sídlo ministerstva má byť komplexne zrekonštruované. MV SR zároveň plánuje odkúpiť dve budovy. Preferovaná alternatíva predpokladá s výstavbou modernej administratívnej budovy vedľa hlavného sídla MV SR na Pribinovej 2. Po rekonštrukcii súčasného sídla má v areáli sídlieť 1 008 zamestnancov. Štúdia zároveň uvažuje s odkúpením dvoch budov, ktoré má MV SR aktuálne v nájme. Ide o budovu Business Garden Štefánikova a budovu na Panónskej ceste 2. Počas prestavby Pribinovej MV SR predpokladá s vysťahovaním zamestnancov do komerčného nájmu na 7 rokov. Projekt má byť hrazený najmä z príjmov z odpredaja alebo zámeny vlastných nehnuteľností MV SR.

Ciele projektu

Hlavným cieľom projektu je zabezpečiť moderné a efektívne administratívne priestory pre 1 601 zamestnancov MV SR v Bratislave. Projekt sa týka umiestnenia 1 601 zamestnancov priamo pod úradom MV SR (t.j. nezaobrá sa napr. policajnými zložkami ani okresnými úradmi). V súčasnosti títo zamestnanci sídlia na vyše 10 rôznych adresách, z toho 4 tvoria komerčné nájomy. Podľa štúdie sú vo viacerých prípadoch zamestnanci rovnakej sekcie umiestnení na rôznych adresách, čo má znižovať efektívnosť ich práce. Navrhovaný projekt má znížiť rozptýlenie zamestnancov a zabezpečiť, aby zamestnanci každej sekcie sedeli spolu pod jednou strechou. Zároveň sa má zabezpečiť efektívnejšia dispozícia priestorov.

Projekt má zároveň vyriešiť nevyhovujúci technický stav budov, výrazne znížiť spotrebu energií a zvýšiť efektívnosť spolupráce zamestnancov. Prestahovanie zamestnancov má zvýšiť kvalitu komunikácie a spolupráce medzi organizačnými útvarmi a zabezpečiť plynulejší chod interných procesov. MV SR odhaduje tzv. transakčné náklady súvisiace s nadmerným cestovaním medzi budovami, strateným časom zamestnancov a neefektívnou údržbou na 1,3 mil. eur ročne. Väčšia centralizácia zamestnancov má tieto náklady odstrániť. Modernejšie budovy majú zároveň docieľiť o tretinu nižšie náklady na spotrebu energií zo súčasných 939 tis. eur na približne 627 tis. eur.

Identifikácia potreby

Súčasná budova MV SR v Bratislave od výstavby neprešli hĺbkovou obnovou a viaceré z nich majú technické aj priestorové nedostatky. Vo veľkých administratívnych budovách boli v posledných rokoch vykonané len čiastočné rekonštrukcie (napr. výťahy, toalety, čiastočne okná). MV SR v roku 2025 realizovalo [technické obhliadky](#) viacerých objektov, z ktorých vyplynuli viaceré nedostatky budov. Napríklad, sídelná budova na Pribinovej postavená v roku 1932 podľa dostupných podkladov nebola zateplená, má pôvodné okná, rozvody aj stúpačky, poškodenú fasádu a problémy s hydroizoláciou. Budova na Drieňovej je nezateplená, má zastarené technológie a pôvodné okná s poškodeným kovaním, rozvody kanalizácie v havarijnom stave. Viaceré ďalšie budovy sú energeticky ne hospodárne a technicky zanedbané.

Ide o dlhodobu nevyhovujúci stav, ktorý je prítomný pri mnohých budovách štátu. Riešenie tohto problému vyžaduje systematický a nákladovo efektívny prístup. Technické a dispozičné nedostatky majú tisíce štátnych budov a potreba investícií na ich obnovu presahuje aktuálne možnosti financovania. Tieto dlhodobé známe problémy vyžadujú riešenie, ktoré však nemusí byť vo forme okamžitých investícií za desiatky až stovky miliónov eur.

Z pohľadu kapacity sú súčasné priestory MV SR postačujúce. Ich prevádzka je však neefektívna a neposkytuje moderné pracovné prostredie pre zamestnancov. Podľa štúdie sa má sťahovanie dotknúť 1 601 zamestnancov v minimálne 16 budovách. V súčasných priestoroch pripadá na jedného zamestnanca 31 m² rozlohy, čo sa má prestahovaním do nových priestorov s lepšou dispozíciou znížiť na približne 19 m². Bežné náklady na údržbu a energie budov majú v prepočte na jedného zamestnanca klesnúť o tretinu zo súčasných 1 700 eur na 1 300 eur ročne. Hlavným dôvodom má byť podľa MV SR výrazne nižšia spotreba energií a úspora transakčných nákladov v novom priestorovom usporiadaní, ktoré z dostupných podkladov nie je možné nezávisle overiť.

Navrhovaný rozsah projektu, kde z pôvodných 12 vlastných budov zostane len jedna však nemusí byť nevyhnutný na zabezpečenie vhodných priestorov pre zamestnancov. Štúdia predpokladá s odpredajom alebo výmenou 11 vlastných budov, kde v súčasnosti sídli približne 1 000 zamestnancov. Väčšina budov je v zlom technickom stave a v rôznej miere vyžaduje rekonštrukciu. Existujú však aj budovy, ktoré je možné naďalej využívať a zabezpečiť investície len v nevyhnutnej miere (napríklad budova na Ružinovskej). Nevýhodou by bol nižší potenciál priestorovej optimalizácie a potenciálne vyššie náklady na energie.

Analýza alternatív

Štúdia prezentuje konkrétny návrh reorganizácie nehnuteľností vrátane odkúpenia dvoch objektov a výstavby novej administratívnej budovy, s čím sú spojené vysoké počiatkové investície. Riešenie nedostatkov súčasných budov pritom môže mať rôzne podoby so širokým rozptylom nákladov. Štúdia bližšie analyzuje len jeden scenár zmeny usporiadania budov formou zámenny, resp. odpredaja konkrétnych nehnuteľností a výstavby novej administratívnej budovy. Z podkladov nie je možné jednoznačne potvrdiť, že navrhovaný rozsah budov určených na zámenu je pre štát ekonomicky najvýhodnejší. Napríklad, štúdia neuvažovala s ďalším využívaním súčasných budov a opravou len nevyhnutných technických väd, čo MV SR zdôvodňuje potrebou renovovať verejné budovy na úroveň takmer nulovej potreby energií podľa smernice o energetickej efektívnosti. Táto alternatíva by síce zásadne nezlepšila kvalitu priestorov a neznížila prevádzkové náklady, ale je podľa MF SR relevantnou možnosťou, ktorá by mala byť posúdená.

Pri možnosti odkúpenia budov sa štúdia zamerala na konkrétne objekty na Štefánikovej a Panónskej alebo jej ekvivalentu v období o 10 rokov. Pre získanie komplexného pohľadu o dostupnej ponuke a overenie efektívnosti návrhu je vhodné potvrdiť, že ide o najvýhodnejšie nehnuteľnosti na trhu pre potreby MV SR. Z dlhodobého hľadiska platí, že pre štát je výhodnejšie sídliť vo vlastných budovách, ako v komerčných nájmoch. Pred samotným odkúpením by však mali byť navrhované budovy porovnané s inými dostupnými nehnuteľnosťami, ktoré spĺňajú požiadavky MV SR. Ďalšou možnosťou na získanie širokej ponuky nehnuteľností na trhu je, napríklad, aby štát verejne komunikoval zámer odkúpiť budovu podľa určených vopred stanovených parametrov (napr. kapacita kancelárskych miest). V takom prípade môže záujem prejaviť široké spektrum vlastníkov vrátane takých, ktorých objekty sa aktívne na trhu neponúkajú.

Ekonomické hodnotenie

Odhadované investičné náklady projektu počas nasledujúcich 10-ich rokov dosiahnu takmer 107 mil. eur s DPH. Financovanie má byť zabezpečené primárne z príjmov z odpredaja vlastných nehnuteľností, ktorých hodnota dosahuje 56,9 až 118 mil. eur. Pred prípravou výstavby novej budovy na Pribinovej za 36 mil. eur s DPH je vhodné potvrdiť realizovateľnosť tohto zámeru v súlade s deklarovaným odhadom nákladov aj predpokladom vysokej priestorovej efektívnosti umiestnenia 579 zamestnancov. Odkúpeniu nehnuteľností na Štefánikovej a Panónskej, resp. jej ekvivalentu, by malo predchádzať nezávislé overenie ich hodnoty zo strany MV SR a posúdenie, či v krátkodobom horizonte nevyžadujú prípadné investície. Pri odpredávaní vlastných nehnuteľností by mal byť zohľadnený ich trhový potenciál a prípadne identifikované aj ďalšie objekty MV SR potenciálne vhodné na odpredaj.

Celkové investičné náklady projektu sú odhadované na 106,7 mil. eur s DPH. Najväčšou investíciou projektu je výstavba novej budovy za 36,2 mil. eur s DPH. Objekt má disponovať 130 až 162 parkovacími miestami na dvoch podzemných podlažiach. Súčasná sídelná budova má prejsť komplexnou rekonštrukciou vrátane zvýšenia jej energetickej efektívnosti, úpravy vnútorných priestorov. Zvyšok investície tvorí odkúpenie dvoch budov, ktoré má MV SR v nájme alebo ich ekvivalentu. Investičné náklady v štúdiu sú hrubým odhadom, ktorý je potrebné spresniť podľa skutočného rozsahu plánovaných projektov a výsledkov rokovaní o cene odkupovaných nehnuteľností.

Súčasťou projektu je aj dočasný nájom za 24 mil. eur počas 7 rokov prestavby areálu na Pribinovej. Počas prestavby Pribinovej štúdia predpokladá s vysťahovaním zamestnancov do komerčného nájmu na 7 rokov s odhadovanými nákladmi 3,3 mil. eur ročne. Jednotková mesačná cena je predpokladaná na úrovni 16 až 18 eur/m² a prenajatá rozloha približne 14 tis. m². Zároveň má byť prenajatých spolu 340 vnútorných parkovacích miest pri cene 120 až 125 eur/miesto za mesiac.

Tabuľka 2: Prehľad nákladov projektu

Položka	Náklady (mil. eur s DPH)
Pribinova – rekonštrukcia	25,1
Pribinova – nová budova	36,2
Štefánikova – odkúpenie	22,7
Panónska/ ekvivalent – odkúpenie	22,7
Investície celkom	106,7
Nový nájom – náhradný (7 r)	12,3
Nový nájom 2 – náhradný (7 r)	11,9
Nájmy celkom	24,2

Zdroj: Štúdia k projektu, spracovanie ÚHP

Investičné náklady projektu

Výstavba novej budovy za 36 mil. eur môže byť z dlhodobého hľadiska podobne výhodná ako rekonštrukcia súčasných objektov, ak MV SR potvrdí, že deklarovaný rozpočet aj efektívnosť jej využitia sú realizovateľné. Pri prepočte investičných a prevádzkových nákladov počas 37 rokov na jedno pracovné miesto je výstavba novej budovy na Pribinovej porovnateľne výhodná ako rekonštrukcia súčasných objektov na Drieňovej a Ružinovskej. V novej administratívnej pre 579 zamestnancov s využiteľnou plochou 6 367 m² sa predpokladá s dosiahnutím vysokej priestorovej efektivity na úrovni 11 m² na jedného zamestnanca. Podobná miera využitia priestorov je dosiahnuteľná v moderných budovách pri využití open-office, ale vo verejnej správe nie je bežná ani v komerčne prenajatých budovách. Napríklad, samotné MV SR dosahuje v nájme na Štefánikovej približne 18 m² a v novom nájme na Panónskej predpokladá až s 24 m² na zamestnanca.

V budovách na Štefánikovej a Panónskej dokázal v minulosti štát umiestniť spolu o 38 až 150 zamestnancov viac ako predpokladá štúdia. V koncovom stave štúdia uvažuje s umiestnením 288 zamestnancov na Štefánikovej a 305 zamestnancov na Panónskej. Kapacita týchto budov je väčšia a potenciálne je v nich bez dodatočných nákladov možné umiestniť približne o 38 až 150 zamestnancov viac ako uvádza štúdia. V minulosti sídlilo na Štefánikovej 330 zamestnancov MV SR a na Panónskej bolo v rôznych rokoch umiestnených 301 až 413 zamestnancov Všeobecnej zdravotnej poisťovne, ktorá mala v budove zároveň zriadenú pobočku pre klientov. Podľa štúdie má byť na Panónsku premiestnená sekcia verejnej správy so špecifickými požiadavkami na priestory (napr. rokovacie priestory pre prednostov okresných úradov, priestory pre organizáciu tlačových konferencií a pod.). Dôvody pre nižšiu obsadenosť budovy nie je možné z podkladov overiť. Dosiahnutiu plánovanej výmery na zamestnanca môže pomôcť, napr. rozsiahla digitalizácia papierových spisov aj postupné zavádzanie flexibilnejších foriem zamestnávania, ako sú čiastočné úväzky, zdieľané pracovné miesta či väčšia miera práce z domu.

Podľa dostupných podkladov je pri relatívne nízkych kapitálových nákladoch možné naďalej využívať budovu na Ružinovskej s kapacitou 198 miest, ktorá je napriek neoptimálnej vnútornej dispozícii v pomerne dobrom technickom stave. Podľa [technickej obhliadky](#) z januára 2025 prešla pred 4 až 6 rokmi čiastočnou rekonštrukciou vrátane výmeny okien, rozvodov, vnútorných priestorov a kotolne a aktuálne nemá zásadné technické nedostatky. Potrebné je zateplenie fasády, výmena výťahu a rekonštrukcia suterénu, ktoré spracovateľ posudku odhadol na 880 tis. eur v súčasných cenách. Nevyriešilo by sa tým dispozičné usporiadanie budovy, ktoré podľa štúdie limituje jej efektívnejšie využitie a časť transakčných nákladov na presuny zamestnancov. Zároveň, by prevádzkové výdavky klesli len v obmedzenej miere a v prepočte na zamestnanca by aj po čiastočnej rekonštrukcii mohli byť dvojnásobné oproti modernejšej budove z dôvodu výrazne nižšej priestorovej efektivity (43 m² oproti 18 m² na zamestnanca).

V niektorých prípadoch môže byť finančne výhodnejšie umiestniť zamestnancov vo vlastných budovách po ich rekonštrukcii namiesto kúpy alebo výstavby nových budov. Negatívom môže byť nižšia kvalita priestorov a nižšia miera centralizácie. Náklady na rekonštrukciu bežnej administratívnej budovy sú spravidla nižšie, ako výstavba alebo kúpa novej budovy, a to aj po zohľadnení prípadného dočasného nájmu počas rekonštrukcie. Bežné náklady na komplexnú rekonštrukciu administratívnych budov sa pohybujú na úrovni 1 500 až 2 500 eur/m² bez vnútorného vybavenia. Napríklad, [zazmluvnené](#) náklady na prebiehajúcu rekonštrukciu budovy Úradu vlády SR vrátane projektovej dokumentácie dosahujú približne 1 300 až 1 500 eur/m². Využitie takto zrekonštruovaných priestorov neprinesie zamestnancom rovnakú kvalitu ako novostavba, ale zabezpečí im dostatočný štandard a stále umožní výraznú mieru centralizácie. Podľa štúdie sú odhadované

jednotkové náklady na výstavbu novej budovy s podzemnými garážami na úrovni 2 856 eur s DPH/m² vrátane projektovej dokumentácie a vnútorného vybavenia priestorov. Realizovateľnosť výstavby novej budovy podľa tohto predpokladu je potrebné potvrdiť.

V prípade odkúpenia budovy na Štefánikovej za odhadovaných 22,7 mil. eur môže jej výhodnosť zvýšiť predčasné ukončenie nájomnej zmluvy ku koncu 2026, čím by sa MV SR mohlo vyhnúť ďalším výdavkom na nájom vo výške 12,8 mil. eur. Business Garden Štefánikova bola rekonštruovaná v rokoch 2012 až 2014 a podľa [dostupných informácií](#) jej obnova stála približne 13 mil. eur bez DPH. Hodnota pozemku v danom čase nie je známa. V roku 2024 si budovu prenajalo MV SR na dobu 10 rokov. Náklady spojené s nájomom priestorov a parkovacích miest do konca platnosti zmluvy v júli 2034 dosiahnu približne 12 až 14 mil. eur v závislosti od vývoja inflácie. V prípade odkúpenia budovy nebude MV SR tieto výdavky znášať.

Pred plánovaným odkúpením budovy na Panónskej alebo ekvivalentného objektu o 10 rokov by malo MV SR vyhodnotiť, že ide o najlepšiu možnosť vzhľadom na aktuálne potreby rezortu a ponuku iných nehnuteľností na trhu. Objekt na Panónskej má aktuálne MV SR v nájme a jeho odkúpenie je plánované až v horizonte 10 rokov po ukončení nájomnej zmluvy. Počas tohto obdobia sa môžu zmeniť priestorové potreby MV SR. V dostatočnom predstihu pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy (napr. 2 roky vopred) by MV SR malo potvrdiť, že budova na Panónskej alebo vybraný ekvivalent je najvýhodnejšou možnosťou na trhu v kontexte aktuálnych priestorových potrieb rezortu.

Nadobudnutiu nehnuteľností by malo predchádzať nezávislé overenie ich hodnoty zo strany MV SR a posúdenie, či v krátkodobom horizonte nevyžadujú prípadné investície. Odkúpeniu nehnuteľností by malo predchádzať vypracovanie nezávislého posudku na určenie ich hodnoty. Zároveň je vhodné vykonanie technických obhliadok (tzv. technický due-dilligence), v rámci ktorých bude posúdený stav budov a pomenované prípadné nedostatky, ktorých riešenie môže v blízkej dobe vyžadovať investície.

Prijmy z odpredaja nehnuteľností

Časť projektu má byť financovaná z odpredaja súčasných objektov a pozemkov MV SR v Bratislave, ktorých hodnota môže dosahovať 56,9 až 118 mil. eur. MV SR vlastní ďalšie tisíce objektov po celom území SR a niektoré môžu byť tiež vhodné na odpredaj. MV SR plánuje projekt financovať primárne prostredníctvom odpredaja alebo zámeny vlastných nehnuteľností. Celkový potenciál dosahuje 56,9 až 118 mil. eur a bol stanovený kombináciou znaleckých posudkov a odhadov trhových cien. Hodnota viacerých objektov určených na odpredaj alebo zámenu môže mať významnú trhovú hodnotu. Zároveň, MV SR na území SR spravuje tisíce objektov, ktorých prípadný odpredaj môže zvýšiť príjmy potrebné na financovanie projektu. Miera využitia a technický stav týchto objektov však nie sú známe.

Výška odhadovaných príjmov z odpredaja závisí od rozsahu predávaných objektov a spôsobu stanovenia ich hodnoty. V štúdií bola hodnota stanovená kombináciou znaleckých posudkov a odhadov trhových cien. Niektoré objekty boli v procese prípravy hodnotenia zo štúdie vypustené (napr. Romanova) a niektoré zámeny už realizované (napr. Hrobákova). Uvedené odhady príjmov však nemusia odrážať skutočný trhovú potenciál všetkých nehnuteľností. Kľúčovým krokom pre maximalizáciu hodnoty je zistiť trhovú potenciál vlastných objektov.

Kľúčovým krokom pre maximalizáciu hodnoty je zistiť trhovú potenciál vlastných objektov. Pri odpredaji alebo zámene vlastných nehnuteľností existujú podľa [vyhlášky](#) rôzne spôsoby určenia ich hodnoty. Bežne sa využíva majetková hodnota, ktorá je stanovená ako súčet hodnoty súčasných objektov. V niektorých prípadoch však môže byť vhodnejšie použiť výnosovú metódu, ktorá zohľadňuje potenciálne výnosy z využitia danej nehnuteľnosti. Napríklad, hodnota areálu na Košickej alebo Na pántoch môže byť z hľadiska majetkovej hodnoty výrazne nižšia ako hodnota stanovená výnosovou metódou, ktorá by zohľadnila možné výnosy z výstavby bytového komplexu na dotknutých pozemkoch. Pri priamej zámene určuje hodnotu nehnuteľnosti znalecký posudok, ktorý spravidla neskúma takýto trhovú potenciál nehnuteľnosti. V praxi môže skutočný trhovú hodnotu lepšie vyjadriť, napríklad, výsledok elektronickej cenovej aukcie podľa [zákona o správe majetku štátu](#).

Prevádzkové náklady a prínosy

Realizácia projektu môže významne znížiť súčasné náklady na bežnú prevádzku budov, najmä na energie. Bežné náklady na údržbu a energie budov majú klesnúť zo súčasných 2,5 mil. eur na 1,9 mil. eur ročne. Hlavným dôvodom sú približne o tretinu nižšie náklady na energie kvôli nižšej spotrebe energií v nových budovách.

Prípadnému umiestneniu zamestnancov do dočasného nájmu počas rekonštrukcie by malo predchádzať vypracovanie konkrétneho plánu ich sťahovania, ktorý ráta s uzatvorením nájmu až v momente, keď je jasný zdroj financovania rekonštrukcie a ukončené verejné obstarávanie. Nájomné zmluvy by sa mali uzatvárať len na nevyhnutný čas počas rekonštrukcie konkrétnej budovy v momente, keď je jasný zdroj financovania investície, získané všetky potrebné povolenia a ukončené verejné obstarávanie na zhotoviteľa. Tým je možné znížiť riziko, že zamestnanci skončia v dlhodobých komerčných nájmoch, ktoré sú ekonomicky menej výhodné ako vlastné budovy.

Prínosy projektu v podobe zníženia transakčných nákladov o 1,3 mil. eur ročne sú expertným odhadom skrátenia času na prepravu medzi budovami a zníženia nákladov na pohonné hmoty. Finančné vyjadrenie prínosov z úspory pracovného času, zníženia spotreby pohonných hmôt a úspory na údržbe nie sú podložené zdrojmi a nie je možné ich overiť. Navyše, samotná úspora na údržbe by už mala byť vyjadrená v nižších prevádzkových nákladoch preferovanej alternatívy a jej zahrnutie v prínosoch môže byť dvojitým započítaním. Z dostupných podkladov to však nie je možné overiť.

Riziká projektu

Konečná výška príjmov z odpredaja nehnuteľností, ktoré majú byť hlavným zdrojom financovania projektu, je významne závislá na rozsahu odpredaja objektov v praxi. V prvom kroku musia štátne inštitúcie pred odpredajom vlastných nehnuteľností vyhlásiť tento majetok za prebytočný a ponúknuť ho iným štátnym orgánom. Ak o majetok iná inštitúcia neprejaví záujem, je ponúknutý formou elektronickej cenovej aukcie, ktorej výsledok je vopred náročné predpokladať. Majetok je tiež možné ponúknuť samospráve. Zároveň je možné nehnuteľnosti zameniť bez toho aby boli vyhlásené za prebytočný majetok. V takom prípade ich hodnotu určuje znalecký posudok. Všetky tieto premenné môžu významne ovplyvniť konečnú výšku príjmov z odpredaja súčasných nehnuteľností.

Rozhodovaniu o rozsiahlom odpredaji budov by malo predchádzať zmapovanie všetkých štátnych nehnuteľností, určenie potenciálu ich ďalšieho využitia a prípadné rekonštrukcie priorizovať podľa jasných pravidiel. Nevhodný technický a dispozičný stav majú tisíce štátnych budov a investičná potreba presahuje aktuálne dostupné zdroje financovania. Rozhodovanie o ďalšom nakladaní so štátnymi nehnuteľnosťami by malo byť založené na systémových pravidlách, aby sa predčasne nezamenili budovy, ktoré môžu byť užitočné na iný účel štátu (napr. nájomné bývanie) alebo pre iných správcov. Veľkej reorganizácii alebo rozhodovaniu o investíciách by preto malo predchádzať komplexné zmapovanie, ktoré budovy sú vhodné na obnovu alebo iné využitie a ktorých sa štát môže zbaviť bez negatívneho vplyvu na jeho chod. Podobné kroky sú aktuálne plánované v rámci prípravy Národného a regionálneho partnerského plánu (NRPP).

Potenciálnym rizikom projektu je vysťahovanie zamestnancov do komerčného nájmu a nezabezpečenie priestorov na ich dlhodobé umiestnenie vo vlastných budovách. Komerčné nájomné sú spravidla pre štát dlhodobo menej výhodné, ako sídlenie vo vlastných budovách. Existujú viaceré príklady, keď sa veľké štátne inštitúcie vysťahovali do komerčného nájmu bez jasnej vízie na zabezpečenie dlhodobého svojich zamestnancov vo vlastných budovách (napr. MH SR alebo ŠÚ SR). Preto je žiaduce zabezpečiť, aby sa zamestnanci sťahovali do nájmu len na nevyhnutný čas rekonštrukcie vlastných budov, až po získaní jasného zdroja financovania investície, všetkých potrebných povolení a ukončení verejného obstarávania.