



**Analýza alternatív k zjednoteniu priestorov Ministerstva  
školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej  
republiky v Bratislave**



## Manažérske zhrnutie

Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR (ďalej len „MŠVVaM SR“) plánuje prenájom novej administratívnej budovy v Bratislave s predpokladanými nákladmi vo výške 39,5 mil. eur v priebehu nasledujúcich 15 rokov.

**Hlavným cieľom projektu je zabezpečenie dostatočných kapacít na umiestnenie zamestnancov MŠVVaM SR.** 730<sup>1</sup> zamestnancov je umiestnených v 5 administratívnych budovách v rámci Bratislavy. V novej budove je plánované umiestniť celkovo 780 zamestnancov. Kvôli flexibilnému nastaveniu parametrov ponúkaných budov a efektívnejšej vnútornej dispozície je možné umiestniť viac zamestnancov na približne rovnakej ploche..

**Projekt je potrebný realizovať aj kvôli zefektívneniu spolupráce zamestnancov ministerstva zjednotením všetkých organizačných útvarov do jedného sídla a vzhľadom na nízku energetickú efektívnosť.** Prestáhanie do nových priestorov zlepši komunikáciu a spoluprácu medzi útvarmi, zabezpečí plynulejší chod procesov na úrade MŠVVaM SR. Modernejšia budova zároveň umožní zníženie prevádzkových výdavkov na energie a podporné činnosti.

**Analýza nepočíta so scenárom výstavby novej budovy vzhľadom na časovú tieseň.** Výstavba navyše vyžaduje voľnú stavebnú plochu, ktorú pri kontrole dostupnosti voľných pozemkov v Bratislave vedených v registri prebytočného majetku štátu sa nepodarilo nájsť.

**Podľa vypracovanej finančnej analýzy je najvýhodnejším scenárom Alternatíva 2. V štúdii bolo analyzovaných 5 alternatív, z toho 3 plnia ciele projektu. Alternatíva status quo spolu s Alternatívou 1 sú nevyhovujúce.** Hlavnými cieľmi sú zabezpečenie dostatočných priestorových kapacít na umiestnenie zamestnancov, zefektívnenie spolupráce a dlhodobé zníženie prevádzkových nákladov. Tieto požiadavky najviac spĺňa prenájom administratívnej budovy Spectrum Tower. Ďalšími analyzovanými alternatívami boli ponechanie súčasného stavu + dodatočný prenájom priestorov (Alternatíva 1) kvôli obmedzeným priestorovým kapacitám a prenájom administratívnych budov Apollo Nivy (Alternatíva 3) a Westend Gate (Alternatíva 4).

**Aktuálne priestory v správe MŠVVaM SR budú po presťahovaní vyhlásené za dočasne prebytočné, v nadväznosti na čo ich ministerstvo poskytne do výpožičky pre svoju priamo riadenú organizáciu.** Najpravdepodobnejší scenár je, že sa do uvoľnených priestorov presťahuje nedávno novovzniknutá organizácia NIVAM. MŠVVaM SR bude priebežne vyhodnocovať možnosti získať do správy budovu, ktorá by vyhovovala všetkým požiadavkám rezortu školstva na efektívne a hospodárne fungovanie najneskôr do doby pred skončením nájmu, po zohľadnení v čase aktuálnych trendov.

## 1. Východiskový stav a ciele projektu

**Predmetom investície je zabezpečenie nových priestorov pre zamestnancov MŠVVaM SR z dôvodu nedostatočných priestorových kapacít a z dôvodu zefektívnenia ich spolupráce zjednotením do jedného objektu.** Preferovaný je prenájom jednej spoločnej administratívnej budovy pre všetkých zamestnancov za cca 39,5 mil. eur bez DPH v priebehu 15 rokov<sup>2</sup>.

**Obsadenie všetkých systematizovaných miest zamestnancov v súčasných priestoroch v daných lokalitách je obmedzené z dôvodu neefektívnych priestorových kapacít. V roku 2024 má ministerstvo nevyhnutnú potrebu doobsadzovať systematizované miesta na zabezpečenie napĺňania úloh ministerstva.** MŠVVaM SR v súčasnosti využíva 5 administratívnych budov v rámci Bratislavy. Celková využívaná plocha je 13 837,20 m<sup>2</sup> a

<sup>1</sup> Toto číslo sa v čase kontinuálne mení a vyvíja podľa nástupov a výstupov zamestnancov.

<sup>2</sup> Maximálna ponuka bola na obdobie 15 rokov, prípadne 10 rokov s opciou na ďalších 5 rokov.



poskytuje zázemie pre 730<sup>3</sup> zamestnancov. Ide o kombináciu prenajatých priestorov (Stromová 9, Lamačská cesta 8/A) a budov, ktoré sú vo vlastníctve štátu (Stromová 1, Hanulova 5, Černyševského 27).

### Medzi nedostatky aktuálnych priestorov z pohľadu pracovného prostredia možno uviesť:

- nedostatočné priestorové kapacity, pričom dispozičné riešenia súčasných priestorov nie je možné zlepšiť stavebnými úpravami aj vzhľadom na to, že hlavná budova bola pôvodne navrhnutá ako ubytovňa,
- rozmiestnenie zamestnancov do viacerých budov výrazne komplikuje spoluprácu a komunikáciu naprieč ministerstvom,
- chýbajúci priestor pre vzájomnú komunikáciu a výmenu informácií zamestnancov,
- nedostatočné množstvo a celková kapacita stretávacích priestorov na formálne rokovania s externým prostredím,
- nedostatočne vybavené miestnosti pre video konferencie a spoluprácu vo virtuálnom priestore,
- neefektívne riešenie skladovacích a archivačných priestorov a nesystematické usporiadanie zázemia pre služobné dokumenty.

### Hlavnými cieľmi investície sú:

- Zabezpečenie dostatočných priestorových kapacít na umiestnenie zamestnancov MŠVVaM SR.
- Zjednotenie všetkých organizačných útvarov do jednej budovy so zámerom zvýšenia efektivity práce a zabezpečenia plynulejšieho chodu procesov na úrade MŠVVaM SR.
- Zníženie prevádzkových nákladov zvýšením energetického štandardu prenajatej budovy.

Prílohu sprievodnej správy štúdie uskutočniteľnosti tvorí výpočtové prostredie vo formáte MS Excel, ktoré obsahuje podrobné výpočty a všetky použité vstupné podklady a základné predpoklady.

## 2. Zdôvodnenie dopytu a rozsahu

**Dopyt po projekte vyplýva z povinnosti zabezpečenia dostatočných priestorových kapacít na umiestnenie všetkých zamestnancov MŠVVaM SR a z potreby zjednotenia všetkých organizačných útvarov do jednej spoločnej budovy .**

**Na jedného zamestnanca pripadá v súčasných priestoroch (v rámci 5 budov) v priemere 8,1 m<sup>2</sup> kancelárskeho priestoru, čo nie je v porovnaní s trhovým benchmarkom postačujúce.** Na neefektívne dispozičné riešenia súčasných priestorov možno poukázať na príklade hlavnej budovy MŠVVaM SR na Stromovej 1. Celková rozloha objektu predstavuje 5 851,14 m<sup>2</sup>, z toho približne 46 %<sup>4</sup> tvoria kancelárske priestory (2 685,61 m<sup>2</sup>). V hlavnej budove by malo sedieť 407 zamestnancov, z čoho vyplýva, že na jedného zamestnanca by malo v objekte pripadať len 6,6 m<sup>2</sup> kancelárskeho priestoru.

Podľa verejne dostupných materiálov konzultačných spoločností<sup>5</sup> v oblasti komerčných nehnuteľností na Slovensku a v Európe sa priemerné hodnoty v súkromnom sektore pohybujú v rozmedzí 10 – 15 m<sup>2</sup> administratívnej plochy na zamestnanca v závislosti od rozloženia priestoru.

<sup>3</sup> Toto číslo sa v čase kontinuálne mení a vyvíja podľa nástupov a výstupov zamestnancov.

<sup>4</sup> MŠVVaM SR si dalo vypracovať skutočné zameranie objektu na Stromovej 1, podľa ktorého vychádza podiel kancelárskych priestorov na celkovej ploche na úrovni 45,90 %.

<sup>5</sup> CBRE – EMEA Fit-out cost guide 2019/2020 Edition; SKEPP – The minimum amount of square meters required according to the NEN standards; Comercial Real Estate – What are the typical office sizes



V prípade Alternatív 2 až 4 je celková plocha porovnateľná so súčasným stavom, avšak tieto alternatívy poskytnú efektívnejšie dispozičné riešenie v prospech väčšej výmery kancelárskych priestorov na zamestnanca. Veľkosť kancelárskej plochy na 1 zamestnanca sa pohybuje v rozmedzí 8 až 8,9 m<sup>2</sup>. Po presťahovaní sa tak môže kancelárska plocha na 1 zamestnanca zvýšiť napr. pri Alternatíve 2 o 9 % v porovnaní so súčasným stavom (viď. Tabuľka 1).

Tabuľka 1: Využitie priestorových kapacít (rok 2024)<sup>6</sup>

Lokalita	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Počet zamestnancov	Kancelárska plocha (m <sup>2</sup> )	Kancelárske priestory na 1 zam. (v m <sup>2</sup> )
Alternatíva 0 (súčasný stav)	13 837,2	780	6 351,13	8,1
Alternatíva 1 (súčasný stav + Stromová 9)	15 893,97	780	7 295,16	9,4
Alternatíva 2 (Spectrum Tower)	13 461,75	780	6 917,87	8,9
Alternatíva 3 (Apollo Nivy)	13 335,64	780	6 662,40	8,5
Alternatíva 4 (Westend Gate)	11 750,08 <sup>7</sup>	780	6 206,34	8,0

Zdroj: spracovanie IVP, kancelária GTSÚ a OÚ MŠVVaŠ SR

## 2.1. Merateľné ukazovatele

1. Priestory s požadovanou kapacitou priestorov v rozlohe porovnateľnej s aktuálnou dispozíciou MŠVVaM SR v súčasnosti, po sčítaní všetkých využívaných administratívnych plôch sú cca. 10 000 m<sup>2</sup> pre počet zamestnancov 780 v roku 2024.
2. Primeraná dostupnosť ostatných ústredných orgánov verejnej správy a vlády SR a blízkosť dopravných uzlov.
3. Primeraný počet (min. 90) a dostupnosť parkovacích miest v rámci budovy resp. parkovacieho domu.
4. Dosiahnutie výhodnejšieho finančného riešenia ako je súčasný stav.
5. Efektívne dispozičné členenie budovy s možnosťou získania priestorov – zasadacích miestností, potrebných skladov, priestoru pre tlačové konferencie, stravovacej prevádzky, atď.

## 2.2. Opis potreby MŠVVaŠ SR na spoločné priestory

### 2.2.1. Požiadavky MŠVVaM SR na lokalitu

- Preferovanou lokalitou je kružnica s polomerom do 2,5 km od sídla Úradu vlády SR, Námestie slobody 1, Bratislava. Dôvodom je skutočnosť, že sídla všetkých ministerstiev sa v súčasnosti nachádzajú v tomto stanovenom okruhu do 2,5 km.
- Dostupnosť verejnou dopravou.
- Stravovanie v budove alebo v jej blízkosti do 500 m od ponúkaných priestorov.
- Dostupnosť verejného parkovania pre zamestnancov do 200 m od budovy.

<sup>6</sup> Administratívna plocha v porovnaní s celkovou plochou nezahŕňa schody, výťahy ani iné technické miestnosti. Kancelárska plocha je podmnožinou administratívnej plochy, ktorá zahŕňa iba kancelárie bez zasadacích miestností a chodieb. Celková plocha zahŕňa úplne všetky priestory v rámci budovy.

<sup>7</sup> pri Alternatíve 4 uvádzame hodnoty iba za 1. fázu (11 751 m<sup>2</sup>), v druhej - v horizonte 12 mesiacov vie prenajímateľ poskytnúť celkovo 16 430 m<sup>2</sup>



### 2.2.2. Požiadavky MŠVVaM SR na budovu

- Kancelárske priestory v jednej budove
- Umiestnenie kancelárskych priestorov na poschodiach nasledujúcich za sebou bez prerušenia postupnosti poschodiami, na ktorých sa nachádzajú kancelárske priestory v nájme iných nájomcov
- Budova s energetickým štítkom minimálne A
- Minimálne 2x dedikovaný výťah, 1x technický/nákladný výťah
- Konferenčná sála pre cca 80 osôb
- Priestor pre podateľňu umiestnenú v budove
- Otvárateľné okná
- Centrálny prístupový systém s detailným sledovaním vstupov
- Zabezpečenie budovy kamerovým systémom
- Služby recepcie počas pracovnej doby a 24 hodinová strážna služba
- Elektronický prístupový systém na vstupných dverách do prenajímaných priestorov

### 2.2.3. Požiadavky MŠVVaM SR na interiér a kancelárske priestory v budove

- Požiadavky na rozlohu a skladbu kancelárskych priestorov vyplývajú z dokumentu s názvom „Stratégia pracovného prostredia“ vypracovaného obstaranou externou spoločnosťou.
- Požadované administratívne priestory s rozlohou cca. 10 000 m<sup>2</sup> stanovené odbornou spoločnosťou na základe požiadaviek ministerstva. Priestory majú obsahovať minimálne:
  - jednu kuchynku na každých 50 zamestnancov, t.z. minimálne 13 kuchyniek,
  - 39 zasadacích miestností (ZM) v nasledujúcom rozložení (vyplýva z požiadaviek jednotlivých organizačných útvarov MŠVVaM SR): 19 ZM pre 3 osoby, 3 ZM pre 5 osôb, 12 ZM pre 6 osôb, 4 ZM pre 10 osôb a 1 ZM pre 25 osôb.
  - 164 pracovných miest (PM) v uzavretých kanceláriách v nasledujúcom rozložení: 78 kancelárií pre riadiacich pracovníkov, 26 kancelárií pre špecializovaných pracovníkov s 2 PM, 10 kancelárií pre špecializovaných pracovníkov s 3 PM, 1 kancelária pre špecializovaných pracovníkov so 4 PM.
  - Približne 500 pracovných miest v čiastočných open space priestoroch alebo v priestoroch, ktoré bude rozdelené na menšie samostatné jednotky zohľadňujúce jednotlivé organizačné útvary<sup>8</sup>.
  - Bezodplatné poskytnutie zariadení po dobu trvania nájmu pre 655 až 700 pracovných staníc: kancelársky stôl (min. 80 x 160 cm), kancelárska stolička na kolieskach s opierkami na ruky a kontajner s min. 3 zásuvkami.
  - Priestory musia spĺňať požiadavky na bezpečnosť a ochranu zdravia na pracovisku ustanovené nariadením vlády Slovenskej republiky č. 391/2006.
- Tieto požiadavky na interiér a kancelárske priestory v budove je nutné prispôsobiť aktuálnemu vývoju počtu zamestnancov k termínu uzatvárania nájomnej zmluvy aj s plánovanou rezervou so zohľadnením neobsadených systematizovaných pracovných miest.

<sup>8</sup> Originálna požiadavka MŠVVaM SR obsahovala možnosť umiestnenia zamestnancov v open space priestoroch, pri jednaniach s potenciálnymi prenajímateľmi však ministerstvo požiadalo o seating plan, ktorý bral do úvahy uzavretejšie priestory.



## 2.2.4. Potreba parkovacích stojísk

- Minimálne 90 zabezpečených parkovacích miest s kontrolovaným vstupom (MŠVVaM SR má aktuálne v rámci svojich piatich budov k dispozícii 90 vyhradených parkovacích miest a 103 ďalších parkovacích miest pre návštevy a zamestnancov). Parkovacie miesta budú sprístupnené zamestnancom rezortu školstva v zmysle interných riadiacich aktov.

## 2.3. Projekcia budúceho počtu zamestnancov

- **V roku 2024 predpokladá MŠVVaM SR počet zamestnancov na úrovni 780.** V piatich budovách, kde MŠVVaM SR momentálne sídli, nie sú dostatočné priestory pre obsadenie daného počtu pracovných miest zamestnancov.
- Odhad vývoja pracovných miest na MŠVVaM SR znázorňuje Tabuľka 2. Z objektívnych dôvodov, ako sú:
  - a) organizačno-riadiace zmeny nadväzujúce na zmenu záväzných ukazovateľov počtu vytvorených miest,
  - b) možné znižovania počtu miest z dôvodu šetrenia verejných financií,
  - c) možné zvyšovanie počtu miest z dôvodu rozširovania agendy MŠVVaM SR,
  - d) mimoriadne nepredvídateľné okolnosti – nové projekty, opatrenia, výzvy a úlohy, legislatívne zámery a pod.,

nie je podľa nášho názoru objektívne možné predpokladať vývoj počtu miest **viac ako tri roky dopredu**.

**Tabuľka 2: Celkový počet miest vyžadujúcich stále miesto na pracovisku a ich predpokladaný vývoj do roku 2034 (k 1.2.2024)**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
štátnozamest. miesta - stála štátna služba	297	335	335	335	395	407	415	415	415	415	415	415
štátnozamest. miesta - dočasná štátna služba / dočasná verejná služba - projektové miesta a verejní funkcionári	18	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
verejná služba	60	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
ostatné projekty (napr. POO, EŠIF, dohodári, atď.)	308	359	359	359	287	247	247	247	247	247	247	247
<b>spolu</b>	<b>683</b>	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>768</b>	<b>740</b>	<b>748</b>	<b>748</b>	<b>748</b>	<b>748</b>	<b>748</b>	<b>748</b>

Zdroj: spracovanie IVP, kancelária GTSÚ a OÚ MŠVVaM SR

## 3. Opis a analýza alternatív

**Na základe skutočností zadaných v analýze dopytu bolo vypracovaných 5 scenárov riešenia daného problému:**

1. **Alternatíva 0** – Status quo, t.z. zachovanie súčasného stavu
2. **Alternatíva 1** - zachovanie súčasného stavu, t.z. 5 administratívnych budov, z toho 3 vo vlastníctve štátu a 2 prenajaté budovy + prenájom nových priestorov pre nových zamestnancov v novej lokalite
3. **Alternatíva 2** - prenájom nových priestorov pre cca 780 zamestnancov MŠVVaM SR v budove Apollo Nivy, zrušenie súčasného prenájmu v lokalitách Stromová 9 a Lamačská cesta 8/A; súčasné priestory vo vlastníctve štátu v lokalitách Stromová 1, Hanulova 5, Černyševského 27 budú po sťahovaní poskytnuté do výpožičky pre priamo riadené organizácie MŠVVaM SR
4. **Alternatíva 3** - prenájom nových priestorov pre cca 780 zamestnancov MŠVVaM SR v budove Spectrum Tower, zrušenie súčasného prenájmu lokalitách Stromová 9 a Lamačská cesta 8/A; súčasné priestory vo



## Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR

vlastníctve štátu v lokalitách Stromová 1, Hanulova 5, Černyševského 27 budú po sťahovaní poskytnuté do výpožičky pre priamo riadené organizácie MŠVVaM SR

5. **Alternatíva 4** - prenájom nových priestorov pre cca 780 zamestnancov MŠVVaM SR v budove Westend Gate, zrušenie súčasného prenájmu lokalitách Stromová 9 a Lamačská cesta 8/A; súčasné priestory vo vlastníctve štátu v lokalitách Stromová 1, Hanulova 5, Černyševského 27 budú po sťahovaní poskytnuté do výpožičky pre priamo riadené organizácie MŠVVaM SR

**Analýza nezahŕňa scenár výstavby novej budovy vzhľadom na časovú tieseň.** Navyše, pri kontrole dostupnosti voľných pozemkov vedených v registri prebytočného majetku štátu sa nepodarilo nájsť vhodný pozemok v Bratislave a to ani pri zbežnom prieskume trhu na verejne dostupných portáloch.

### 3.1. Alternatíva 0

**Táto alternatíva je nevyhovujúca z dôvodu nedostatočných priestorových kapacít na umiestnenie všetkých zamestnancov MŠVVaM SR a súčasné priestory nie je možné zlepšiť stavebnými úpravami. V scenári sa uvažuje so zachovaním súčasných priestorov, kde sídli približne 730<sup>9</sup> zamestnancov v rámci 5 administratívnych budov.** Náklady na nájomné vo výške 9,5 eur/m<sup>2</sup> (234 309,06 eur ročne) platí MŠVVaM SR iba v prípade objektu na Stromovej 9, ktorého vlastníkom je Stromová offices. Nájom trvá od roku 2015, zmluva je na dobu neurčitú, výpovedná lehota sú 3 mesiace. MŠVVaM SR má vo výpožičke aj ďalší objekt na Lamačskej ceste 8/A - ide o bezodplatnú výpožičku, kde správcom budovy je Centrum vedecko-technických informácií (CVTI). Ďalšie 3 budovy na Stromovej 1, Černyševského 27 a Hanulovej 5 sú vo vlastníctve štátu a spravuje ich MŠVVaM SR. V prípade poistenia týchto objektov by vznikli MŠVVaM SR ďalšie náklady vo výške cca 59,7 tis. eur ročne. Na modernizáciu súčasných priestorov a technológií minie MŠVVaM SR približne 358 tis. eur ročne<sup>10</sup>. Dodatočné výdavky na prevádzku, energie a SBS služby dosahujú 1,14 mil. eur ročne. K vysokým nákladom prispieva aj nevhodná vnútorná dispozícia budov, ktorá neumožňuje efektívne využitie kancelárskych priestorov.

### 3.2. Alternatíva 1

**Tento scenár vychádza z Alternatívy 0 avšak uvažuje s navýšením počtu zamestnancov na základe Tabuľky 2. V piatich budovách, kde MŠVVaM SR momentálne sídli, nie sú dostatočné priestory pre zamestnancov.** Na zabezpečenie dostatočného počtu miest pre nových zamestnancov by MŠVVaM SR potrebovalo nájsť nové administratívne priestory. Pre naše účely sme vybrali ďalšiu hypotetickú budovu s rovnakými parametrami ako má súčasný objekt na Stromovej 9. Keďže rátame s identickými hodnotami, náklady na nájomné pri jednotkovej cene 9,5 eur/m<sup>2</sup> by sa zvýšili dvojnásobne na 468,6 tis. eur ročne. Podobne ako v Alternatíve 0, poistenie 3 budov vo vlastníctve štátu by stálo MŠVVaM SR cca 59,7 tis. eur ročne. Na modernizáciu súčasných priestorov a technológií by ministerstvo minulo približne 358 tis. eur ročne. Dodatočné výdavky na prevádzku, energie a SBS služby by sa zvýšili o 170 tis. eur ročne na hodnotu 1,31 mil. eur.

### 3.3. Alternatíva 2, 3 a 4

**V súlade s podmienkami uvedenými v prieskume trhu bolo v lehote na predkladanie ponúk doručené celkovo 8 ponúk.** Komisia na základe vyhodnotenia zadaných kritérií s dôrazom na prioritné (1. hospodárnosť

<sup>9</sup> Toto číslo sa v čase kontinuálne mení a vyvíja podľa nástupov a výstupov zamestnancov.

<sup>10</sup> Náklady na modernizáciu v hodnote 358 tis. eur ročne sú sčasti zohľadnené aj v Investičnom pláne MŠVVaM SR na roky 2023-2028, konkrétne pri projekte s názvom „Nerozpisovaný objem KV“. Investičný projekt slúži na odstraňovanie havarijných stavov, rekonštrukcie objektov, nákup HW a SW.

Okrem toho, hodnota súčasných budov ministerstva podľa znaleckého posudku je cca 12 mil. eur, na základe čoho predstavuje amortizácia približne 300 tis. eur.



ponuky, 2. vzdialenosť od Úradu vlády a následne ostatné kritériá) rozhodla o poradí uchádzačov. Poradie Komisia vytvorila na základe toho, ktorá z ponúk splnila najviac stanovených kritérií.

**Na základe vyhodnotenia ponúk Komisiou boli v Bratislave vybrané tri vhodné lokality (Spectrum Tower, Apollo Nivy, Westend Gate).** Na základe zverejnených ponukových cien boli odhadnuté ročné náklady na nový prenájom kancelárskych priestorov.

**Tabuľka 3: Odhadované náklady na nový prenájom**

	Alternatíva 0 (Status quo)	Alternatíva 1	Alternatíva 2 (Spectrum Tower)	Alternatíva 3 (Apollo Nivy)	Alternatíva 4 (Westend)
Celková plocha (m <sup>2</sup> )	13 837,20	15 893,97	13 461,75	13 335,64	11 750,08 <sup>11</sup>
Nájomné (eur/m <sup>2</sup> )	9,50*	9,50*	10,56 – 1.rok 11,68 – 2. rok 12,64 – 3. rok 12,77 - 4.-5. rok 13,17 – 6.-15. rok	15,75	13,80
Náklady na energie (eur / rok)	429 948	493 856	160 195	190 033	225 461
Ostatné náklady (eur / rok) <sup>12</sup>	1 126 355	1 231 633	606 906	397 126	385 920
Nájom 90 parkovacích miest (eur / rok)	0	0	101 700	145 800	108 000
<b>Celkové ročné náklady (eur)</b>	<b>1 790 612</b>	<b>2 194 107</b>	<b>2 321 111 – 1.rok</b> <b>2 475 144 – 2. rok</b> <b>2 607 172 – 3. rok</b> <b>2 625 051 – 4.-5. rok</b> <b>2 680 062 – 6.-15.rok</b>	<b>3 253 395</b>	<b>2 665 193</b>

\*ide o prenájom jednej budovy z piatich, ostatné sú vo vlastníctve štátu

Zdroj: spracovanie IVP, kancelária GTSÚ

**Na základe Tabuľky 3 sú celkové odhadované ročné náklady najnižšie pri nulovom scenári.** Alternatívu 0 však nie je možné považovať za vyhovujúcu z dôvodu nedostatočných priestorových kapacít na umiestnenie všetkých zamestnancov MŠVVaM SR a súčasné priestory nie je možné zlepšiť stavebnými úpravami, V poradí druhým najvýhodnejším scenárom je Alternatíva 1, ktorá nezohľadňuje potrebu zjednotenia všetkých organizačných útvarov MŠVVaM SR do jedného sídla.

**Po zohľadnení týchto skutočností je najvýhodnejšou lokalitou Alternatíva 2.** Navrhovaná alternatíva Spectrum Tower predpokladá prenájom celej budovy s možnosťou budovu odkúpiť po prvom roku užívania, s tým, že MŠVVaM SR by mu svoje rozhodnutie oznámilo 6 mesiacov vopred. Cena by sa stanovila ako 15 násobok nájmu po 1. roku (po prvej indexácii) – 50 % doposiaľ zaplateného nájmu. V prípade, že by sa MŠVVaM rozhodlo opciu neuplatniť a budovu neodkúpiť, malo by počas doby nájmu dostatočný časový priestor na nájdenie optimálneho modelu zohľadňujúceho aktuálne štandardy pre sídla ústredných orgánov štátnej správy.

<sup>11</sup> pri Alternatíve 4 uvádzame hodnoty iba za 1. fázu (11 751 m<sup>2</sup>), v druhej - v horizonte 12 mesiacov vie prenajímateľ poskytnúť celkovo 16 430 m<sup>2</sup>

<sup>12</sup> V ostatných nákladoch sú zahrnuté SPN, náklady na SBS a upratovanie, náklady na poistenie budov, v prípade Alternatív 0 a 1 sú zahrnuté aj náklady na rekonštrukciu súčasných priestorov





MŠVVaM SR plánuje súčasné priestory vo vlastníctve štátu v lokalitách Stromová 1, Hanulova 5, Černyševského 27 po presťahovaní vyhlásiť za dočasne prebytočné, v nadväznosti na čo by ich ministerstvo poskytlo do výpožičky pre svoje priamo riadené organizácie. Najpravdepodobnejší scenár je, že sa do uvoľnených priestorov presťahuje nedávno novovzniknutá organizácia NIVAM, ktorá vznikla zlúčením piatich organizácií a aktuálne pôsobí na viacerých pracoviskách v rámci Bratislavy a teda rieši obdobný problém ako MŠVVaM SR v rámci efektívneho fungovania organizácie na viacerých pracoviskách.

Tabuľka 4: Parametre Alternatívy 2

Parameter	Spectrum Tower
Počet zamestnancov	780
Rozloha (m <sup>2</sup> )	13 462
Priestorová efektivita (m <sup>2</sup> /zamestnanca)	13
Počet parkovacích miest	90 <sup>13</sup>
Náklady na parkovanie – 90 park. miest (eur)	101 700
	1.rok – 1 452 310
	2.rok – 1 606 343
Ročné náklady na nájom (eur)	3.rok – 1 738 371
	4.-5. rok – 1 756 250
	6.-15. rok – 1 811 262
Ročné náklady na energie (eur)	160 195
Ročné náklady ostatné (eur)	606 906
Náklady na fitout (eur)	v cene nájmu (300 eur/m <sup>2</sup> )

Zdroj: spracovanie IVP, kancelária GTSÚ

## 4. Finančná analýza

Finančná výnosnosť investície hodnotí výnosnosť projektu z pohľadu investora a iných finančne zainteresovaných strán. Hlavným finančným ukazovateľom vyplývajúcim z finančnej analýzy je finančná čistá súčasná hodnota (FNPV). Predložená analýza porovnáva 5 alternatív a porovnáva ich finančnou analýzou.

**Vo finančnej analýze sa brali do úvahy nasledujúce hlavné predpoklady platné pre uvažovaný projekt:**

- Referenčné obdobie: 15 rokov (2024 – 2038).
- Pre hospodárstvo SR je povinná diskontná sadzba pre finančnú analýzu na úrovni 4 %. Tieto hodnoty vychádzajú z odporúčaní Európskej komisie a metodologicky stavajú na dlhodobom raste reálneho hrubého domáceho produktu (viď. Rámec na hodnotenie verejných investičných projektov v SR).
- Všetky peňažné hodnoty sú uvedené v EUR, bez DPH.
- Finančná analýza bola vykonaná z pohľadu majiteľa projektu – MŠVVaM SR.

<sup>13</sup> Minimálna požiadavka zo strany MŠVVaM SR je 90 parkovacích miest. V prípade prenájmu celej existujúcej budovy s opciou odkúpenia objektu do vlastníctva MŠVVaM SR však prenajímateľ ponúka celkový počet parkovacích miest (165) – z toho 29 vonkajších a 136 vnútorných. Cena nájmu 1 parkovacieho miesta by bola na úrovni 100 eur pri vnútorných a 80 eur pri vonkajších miestach.



Tabuľka 5: Základné ukazovatele finančnej analýzy alternatív v roku 2038

Alternatíva	Alternatíva 0 Status quo	Alternatíva 1 Súčasný stav + nájom	Alternatíva 2 (Spectrum Tower)	Alternatíva 3 (Apollo Nivy)	Alternatíva 4 (Westend)
Celková plocha (m <sup>2</sup> )	13 837,20	15 893,97	13 462	13 336	11 750
Počet parkovacích miest	90	90	90	90	90
Náklady na prenájom (mil. eur/m <sup>2</sup> )	0,23	0,47	1,45 – 1.rok 1,61 – 2. rok 1,74 – 3. rok 1,76 – 4.-5. rok 1,81 – 6.-15. rok	2,52	1,95
Náklady na energie (mil. eur / rok)	0,43	0,49	0,16	0,19	0,23
Ostatné náklady (mil. eur / rok) <sup>14</sup>	1,13	1,23	0,61	0,40	0,39
<b>Finančná čistá súčasná hodnota FNPV (mil. eur)</b>	<b>-20,71</b>	<b>-25,37</b>	<b>-30,27</b>	<b>-37,62</b>	<b>-30,82</b>

Zdroj: spracovanie IVP, kancelária GTSÚ

Z výsledkov finančnej analýzy posudzovaného projektu vyplýva, že hodnota FNPV je pri každej alternatíve záporná. Najvýhodnejší scenár po zohľadnení hlavných cieľov projektu predstavuje prenájom administratívnej budovy Spectrum Tower, t.j. Alternatíva 2, keďže vykazuje najmenšiu nákladovú náročnosť z finančného hľadiska. Druhým najvýhodnejším scenárom by bol prenájom budovy Westend Gate, ktorý má návratnosť nižšiu o cca 0,55 mil. eur. Hypotetický scenár – teda ponechanie súčasného stavu s opciou prenájmu ďalšej budovy pre nových zamestnancov (Alternatíva 1) je nežiaduci vzhľadom na potrebu zjednotenia organizačných útvarov ministerstva do jednej budovy a tento scenár predpokladá priestorové rozmiestnenie zamestnancov do 6 budov.

Finančná analýza projektu je založená na metodike Rámec na hodnotenie verejných investičných projektov v SR. Výpočet finančnej vo formáte MS EXCEL je prílohou štúdie uskutočniteľnosti, kde sú vykonané podrobné výpočty a prezentované všetky použité vstupné podklady a základné predpoklady.

<sup>14</sup> V ostatných nákladoch sú zahrnuté SPN, náklady na SBS a upratovanie, náklady na poistenie budov, v prípade Alternatív 0 a 1 sú zahrnuté aj náklady na rekonštrukciu súčasných priestorov



## Prílohy

- Excel príloha "finančná analýza\_sťahovanie\_MŠVVaM SR"

Tabuľka 1: Časová dostupnosť budov MŠVVaŠ SR

Čas (min.)	Stromová 1	Stromová 9	Hanulová 5	Černyševského 27	Lamačská cesta 8/A	Dostupnosť (v min.)
Stromová 1	0	3	12	12	3	30
Stromová 9	3	0	13	12	3	31
Hanulová 5	12	13	0	16	8	49
Černyševského 27	12	12	16	0	12	52
Lamačská cesta 8/A	3	3	8	12	0	26
Dostupnosť (v min.)	30	31	49	52	26	

Tabuľka 2: Geografická (vzdialenostná) dostupnosť budov MŠVVaŠ SR

Vzdialenosť (km)	Stromová 1	Stromová 9	Hanulová 5	Černyševského 27	Lamačská cesta 8/A	Vzdialenosť (km)
Stromová 1	0	0,14	6,6	6,1	2,2	15,04
Stromová 9	0,14	0	6,7	6,2	2,3	15,34
Hanulová 5	6,6	6,7	0	13,5	4,2	31
Černyševského 27	6,1	6,2	13,5	0	7,9	33,7
Lamačská cesta 8/A	2,2	2,3	4,2	7,9	0	16,6
Vzdialenosť (km)	15,04	15,34	31	33,7	16,6	

Tabuľka 3: Prehľad benefitov v prípade prenájmu jednotlivých budov

Budova	Benefity
<b>Spectrum Tower</b>	<p>V ponuke je veľa priestorov ponúkaných bezplatne (11 460 m<sup>2</sup> vs 13 460 m<sup>2</sup>). Celková výška nájomného ostáva nezmenená.</p> <p>Fitout v cene nájmu 300 eur/m<sup>2</sup>.</p>
<b>Apollo Nivy</b>	<p>V cene nájmu kancelárskych priestorov nie je aplikovaná DPH.</p> <p>Nájomné prázdniny aplikované na kancelársky priestor v dĺžke 5 mesiacov.</p> <p>Fitout v cene nájmu 1 0000 eur/m<sup>2</sup> ale vybavenie/úprava podľa developera.</p>
<b>Westend Gate</b>	<p>Parking ratio budovy na parkovacie miesta je 1:40, t.j. na každých 40 m<sup>2</sup> prenajímanej plochy, možnosť prenajať 1 parkovacie miesto. Presný počet by sme si zadefinovali my.</p> <p>Fitout závisí od požiadavky MŠVVaŠ SR na stavebné úpravy. Sú pripravení pokryť investíciu do 200 eur/m<sup>2</sup>/použiteľná plocha.</p> <p>Sklady na podzemných podlažiach 10,20 eur/m<sup>2</sup>/mesiac (DPH by sa neaplikovala).</p> <p>V cene nájmu kancelárskych priestorov nie je aplikovaná DPH v prípade podnájomného vzťahu cez SPV Office Center Services s.r.o.</p> <p>Aktuálne k dispozícii 11 751 m<sup>2</sup> s tým, že dodatočne v horizonte 12 mesiacov vedia zabezpečiť ďalšie priestory. Spolu by to dávalo výmeru cca 16 430 m<sup>2</sup>.</p>