



MNOHO ADRIES ŠTÁTU

OBNOVA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU
A NÁJOMNÉ VZŤAHY KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV SUBJEKTOV VEREJNEJ
SPRÁVY

November 2021

Autor

Jakub Zeman, analytik odboru stratégie a analýz NKÚ SR

jakub.zeman@nku.gov.sk

Recenzné konanie

Analýza bola schválená ako recenzovaná na základe posudkov Mária Čopáka z Inštitútu správnych a bezpečnostných analýz na Ministerstve vnútra SR, Branislava Nemca z Útvaru hodnoty za peniaze na Ministerstve financií SR a Miroslava Cáka, právnika AK AGM Partners, spolupracujúceho s Nadáciou Zastavme korupciu.

PodĎakovanie

Za hodnotné návrhy a pripomienky počas prípravy správy autor ďakuje Radovanovi Ďuranovi z INESS a kolegom z NKÚ SR, predovšetkým Jane Juriovej, Milanovi Onisikovi a Matejovi Vitálošovi.

Obsah

ZHRNUTIE.....	5
ÚVOD.....	6
1 VYUŽÍVANIE A OBNOVA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU	8
1.1 VYUŽÍVANIE KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU – IDENTIFIKOVANÉ NEDOSTATKY	8
1.2 OBNOVA KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU – POPIS IDENTIFIKOVANÝCH NEDOSTATKOV ..	9
2 NÁJOMNÉ VZŤAHY ŠTÁTNYCH ORGANIZÁCIÍ.....	13
2.1 CENY NÁJMOV KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV A PARKOVACÍCH MIEST.....	14
2.2 EFEKTÍVNOSŤ NÁJMOV KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV A PARKOVACÍCH MIEST	19
3 PRÍKLADY DOBREJ A ZLEJ PRAXE PRI NÁJMOCH KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV.....	24
3.1 NEDOSTATOČNE INFORMOVANÉ ROZHODOVANIE VLÁDY A PARLAMENTU.....	24
3.2 RIEŠENIE PRIESTOROVÝCH POTRIEB.....	25
3.3 ZVEREJŇOVANIE INFORMÁCIÍ.....	29
ZÁVER A NÁVRHY RIEŠENÍ.....	30
POUŽITÁ LITERATÚRA.....	31
PRÍLOHA 1: UKAZOVATELE SLEDOVANÉ V NÁJOMNÝCH ZMLUVÁCH	32
PRÍLOHA 2: ROZDELENIE BRATISLAVY NA SUBTRHY NÁJMOV KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV	33
PRÍLOHA 3: VEĽKOSŤ KANCELÁRSKÝCH PRIESTOROV NA ZAMESTNANCA.....	34
PRÍLOHA 4: ORGANIZÁCIE VO VLASTNÍCTVE ŠTÁTU, KTORÉ VZNIKLI OD ROKU 2015 DO 2020	38
PRÍLOHA 5: SPRACOVANIE VÝSLEDKOV DO MAPY.....	40

Zoznam skratiek

ECB	Európska centrálna banka
EŠIF	Európske investičné a štrukturálne fondy
EÚ	Európska únia
FR SR	Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
HICP	harmonizovaný index spotrebiteľských cien
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
MH SR	Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky
MIRRI SR	Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky
MŽP SR	Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
SR	Slovenská republika
STN	slovenská technická norma
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
ÚOŠS	ústredné orgány štátnej správy

Zoznam tabuliek a grafov

Tabuľka 1: Rozdelenie sídel ÚOŠS v Bratislave podľa splnenia požiadavky na energetickú hospodárnosť k 31. 12. 2020.....	10
Tabuľka 2: Plány obnovy relevantných budov v rokoch 2015 – 2020 (počet budov).....	10
Tabuľka 3: Skutočný stav obnovy relevantných budov v rokoch 2015 – 2020	11
Tabuľka 4: Ukazovatele drobných opráv	18
Tabuľka 5: Ukazovatele úroku z omeškania	19
Tabuľka 6: Ďalšie možnosti úpravy úroku z omeškania.....	19
Tabuľka 7: Nájom priestorov v komplexe budov Westend v Bratislave v rokoch 2019 a 2020	20
Tabuľka 8 : Nájom priestorov v budove na Hraničnej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020.....	20
Tabuľka 9: Nájom priestorov v budove na Stromovej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020	20
Tabuľka 10: Nájom priestorov v komplexe budov na Trnavskej ceste a Tomášikovej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020	20
Tabuľka 11: Priestorová výmera podľa STN 73 5305 a STN 92 0241'	22
Tabuľka 12: Odstavné a parkovacie stojiská pre administratívne budovy a verejné inštitúcie podľa STN 73 6110/Z1/O1.....	23
Tabuľka 13: Nájomné vzťahy organizácií v pôsobnosti MH SR v Bratislave v roku 2020	26
Tabuľka 14: Ukazovatele efektívnosti nájmov ľudsko-právnych úradov v Bratislave v roku 2019.....	27
Tabuľka 15: Ukazovatele efektívnosti nájmov dotačných fondov v Bratislave v roku 2019.....	27
Tabuľka 16: Nehnutelnosti užívané MŽP SR v Bratislave v roku 2020	29
Graf 1: Vývoj podlahovej plochy a počtu relevantných budov, ktoré nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť.....	12
Graf 2: Vývoj ceny nájomného a miery neobsadenosti kancelárskych priestorov v rokoch 2015 – 2020 v Bratislave.....	14
Graf 3: Nájom priestorov podľa mestských častí Bratislavy v roku 2020.....	15
Graf 4: Nájom priestorov podľa subtrhov Bratislavy na analýzu trhových cien v roku 2020.....	15
Graf 5: Nájomné za parkovacie miesta vo vonkajších a vnútorných priestoroch v Bratislave v roku 2020	16
Graf 6: Pomer parkovacích miest k m ² kancelárskych a spoločných priestorov v Bratislave v roku 2020	16
Graf 7: Vplyv veľkosti kancelárskych a spoločných priestorov na cenu za m ² v Bratislave v roku 2020 ..	17
Graf 8: Vybrané cenové indexy podľa ŠÚ SR a Eurostatu v rokoch 2015 – 2019	18
Graf 9: Veľkosť vybraných kancelárskych priestorov na zamestnanca v Bratislave v roku 2019 alebo 2020	21
Graf 10: Počet vybraných parkovacích miest na zamestnanca v Bratislave v roku 2019 alebo 2020	23

Zhrnutie

Strategická oblasť

- V SR absentuje systematická obnova verejných budov. To spôsobuje, že niektoré nehnuteľnosti nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť alebo podmienky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci či požiarnej ochrany.
- SR nemá vypracovanú celoštátnu stratégiu vlastníctva a správy nehnuteľného majetku štátu, a tak nemôže uplatňovať strategické a dlhodobé rozhodovanie pri nakladaní s majetkom štátu.
- MF SR zriadilo centrálnu evidenciu nehnuteľného majetku štátu, avšak jej potenciál nie je využitý naplno z dôvodu absencie ukazovateľov efektívnosti a rozsahu evidencie nehnuteľného majetku.

Procesy

- Pri zriaďovaní subjektov verejnej správy nie sú doložky vplyvov a analýzy vplyvov na rozpočet vyplnené vždy správne a úplne, čím nie je zabezpečené informované rozhodnutie vlády a ďalších subjektov v schvaľovacom procese. Zverejňovanie štruktúry a obsahu objednávok, zmlúv a faktúr realizovaných z verejných zdrojov nie je vo verejnej správe homogénne a aj v prípade nájomov neumožňuje dostatočnú kontrolu.
- Delimitácie zamestnancov, spojené so vznikom nových úradov, sú vzhľadom na potrebu riešenia nových kancelárskych priestorov neefektívne. V prípade úradov, ktorým sa prekrývajú kompetencie, je efektívnejšie začleniť organizácie do tzv. umbrella systému. Tento systém by mal viesť k zníženiu fixných nákladov, ktoré sú tvorené aj nájmami nehnuteľností.
- Obstarávanie nájomných priestorov sa vo verejnej správe neriadi jednotnými pravidlami. Miera transparentnosti a súťaže závisí od rozhodnutia štatutárneho orgánu. Predkladanie zámerov a samotných návrhov zmlúv k nájomom do medzirezortného pripomienkového konania a následne na vládu závisí len od vlastnej iniciatívy štatutárneho orgánu verejnej inštitúcie.

Financie

- Identifikovali sme prenájmy, ktorých nájomné nezodpovedalo nájomnému v rovnakej nehnuteľnosti, resp. v komplexe nehnuteľností. V ďalších prípadoch bolo nájomné vysoko nad priemerom ostatných analyzovaných nájomov a nezodpovedalo ani situácii na trhu v rovnakej lokalite.
- Vo vybraných nájomných zmluvách sa nájomcovia s prenajímateľmi dohodli na nevýhodných podmienkach v indexácii nájomného, pri drobných opravách či úrokoch z omeškania, ktoré postupom času zvyšovali nájomcom ich celkové náklady na nájom priestorov.
- Nedodržiavanie technických noriem, ktoré určujú podlahovú plochu na zamestnanca, znižuje efektívnosť vynaložených verejných zdrojov a vytvára nerovné pracovné podmienky medzi jednotlivými inštitúciami, zvlášť pri kvalite pracovného prostredia.

Návrhy riešení

- Rozšíriť centrálnu evidenciu majetku o ďalšie ukazovatele efektívnosti a právne vzťahy.
- Vypracovať celoštátnu stratégiu vlastníctva a správy nehnuteľného majetku štátu, na ktorú by nadväzovali stratégie na nižších úrovniach riadenia.
- Zvýšiť kvalitu analýzy vplyvov na rozpočet a povinne zverejňovaných dokumentov.
- Prehodnotiť existenciu samostatných úradov v prípadoch, ak tieto úrady vykonávajú rovnaké činnosti a prekrývajú sa im kompetencie.
- Vypracovať a schváliť jednotné pravidlá pre obstarávanie a schvaľovanie nájomných priestorov a následné uzatváranie podmienok v zmluvách. Vytvoriť osobitný útvar na správu majetku štátu.
- Prehodnotiť existujúce nájomné vzťahy z pohľadu potreby, výšky nájmu a podmienok, ktoré majú subjekty verejnej správy na strane nájomcu.
- Zvýšiť efektívnosť využívania priestorov dodržaním technických noriem a nových štandardov užívania kancelárskych priestorov a vzťahov medzi zamestnávateľom a zamestnancom.
- Alokovať dostatočné zdroje na obnovu verejných budov aj na území Bratislavy.

Úvod

Európska komisia nabáda členské štáty, aby podporili nové investície do verejných budov, ktoré môžu slúžiť ako vzor pre výstavbu v súkromnom sektore a ich prínosy budú viditeľné pre verejnosť.¹⁾ ²⁾ Z toho dôvodu je možné v nasledujúcich rokoch očakávať značné zdroje, ktoré budú smerovať do obnovy verejných budov. Z viacročného finančného rámca na roky 2021 – 2027 bude určených 367,5 mil. EUR pre verejné budovy. Z návrhu Plánu obnovy vyplýva, že by do zelenej obnovy verejných historických budov malo smerovať ďalších 213,3 mil. EUR.³⁾ Obmedzením čerpania EŠIF v Bratislavskom kraji a obmedzením obnovy budov z Plánu obnovy len na historické verejné budovy nedôjde k očakávanej a potrebnej obnove kancelárskych budov orgánov verejnej správy, ktoré sídlia v Bratislave. Týmto postupom sa bude naďalej zvyšovať investičný dlh verejných budov, čo môže viesť k tomu, že nebudú vhodné pre administratívne účely a orgány verejnej správy budú musieť prenajímať vhodnejšie priestory.

Dôvodom značných investícií do obnovy budov je skutočnosť, že budovy produkujú 37 % emisií skleníkových plynov a 40 % spotreby energie.⁴⁾ Kvalitnými nehnuteľnosťami vo verejnom sektore možno zabezpečiť dodržiavanie požiadaviek na energetickú hospodárnosť a súčasne tieto investície vedia zabezpečiť vhodnosť budov na výkon práce z pohľadu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany. Okrem toho, efektívnejšie využívanie verejného majetku vie prispieť k zvýšeniu HDP. Na to poukázali Detter a Fölster (2015) výpočtom, v ktorom by jednopercenčné zvýšenie výnosov z verejných aktív na celom svete (vrátane nehnuteľností) prinieslo zisky rovnajúce sa zhruba jednému percentu globálneho HDP.⁵⁾

Na Slovensku je 15-tisíc verejných budov. Približne tri štvrtiny všetkých budov boli postavené v rokoch 1960 až 1990, čím si vyžadujú neustálu rekonštrukciu.⁶⁾ Vláda si preto dala pred vyše desiatimi rokmi ambiciózny plán, ktorý mal riešiť priestorové zabezpečenie kancelárskych priestorov pre štátne orgány v Bratislave.⁷⁾ Aj keď vláda plán vypracovala, konkrétne kroky k zlepšeniu stavu kancelárskych priestorov nepodnikla. Súčasne sa nerealizujú plánované investície v rámci každoročných návrhov na obnovu verejných budov, ktoré schvaľuje vláda. Z toho vyplýva, že rastie potreba zabezpečenia nových kancelárskych priestorov už existujúcich subjektov (napr. ŠÚ SR, MH SR), ale aj novovznikajúcich subjektov verejnej správy (napr. MIRRI SR, Úrad pre reguláciu hazardných hier), ktoré riešia potrebu priestorového zabezpečenia prostredníctvom nájmov priestorov v súkromnom vlastníctve. Zo zmlúv sme však identifikovali nevhodné a neefektívne nakladanie s verejnými zdrojmi, keď subjekty uzatvárali zmluvy za ceny, ktoré nezodpovedali cenám v danej lokalite (napr. MIRRI SR, Národné centrum zdravotníckych informácií), prenajíмали si zbytočne veľké kancelárske priestory na zamestnanca (napr. MH Manažment, a. s. Výskumná agentúra či Agentúra na podporu výskumu a vývoja) či uzatvárali nevýhodné podmienky, ktoré navyšovali náklady nájmu z dlhodobého hľadiska (indexácia nájomného, drobné opravy a úrok z omeškania).

Na základe týchto problémov je hlavným cieľom analýzy popísať a zanalyzovať súčasný stav v oblasti využívania, obnovy a manažmentu verejných budov a aj v oblasti nájmov kancelárskych priestorov. Analýza si teda dáva za cieľ priniesť odpovede na otázky, aké sú nedostatky súčasného systému obnovy,

¹⁾ Oznámenie Komisie Európskemu parlamentu, Rade, Európskemu hospodárskemu a sociálnemu výboru a Výboru regiónov. *Vlna obnovy pre Európu – ekologizácia našich budov, tvorba pracovných miest, zlepšovanie životných podmienok.* [on-line].

²⁾ Press statement by President von der Leyen on the New European Bauhaus. [on-line].

³⁾ Plán obnovy a odolnosti Slovenska. Komponent 2: Obnova budov [on-line]. V predmetnom komponente je priamo alokovaných 213,3 mil. EUR na obnovu verejných historických a pamiatkovo chránených budov. V ďalších komponentoch sú taktiež nepriamo alokované zdroje na obnovu budov, napr., keď v Komponente 8, Zvýšenie výkonnosti slovenských vysokých škôl sú v investíciách alokované zdroje na investičnú podporu pri strategickom rozvoji vysokých škôl, ktorý je prepojený aj s obnovou budov vysokých škôl.

⁴⁾ Plán obnovy a odolnosti Slovenska. [on-line].

⁵⁾ A wealth of opportunities: Public real estate management as a tool for good governance. [on-line].

⁶⁾ Aktualizácia Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov v Slovenskej republike. [on-line].

⁷⁾ Správa o využití administratívnych priestorov jednotlivých rozpočtových organizácií v Bratislave a návrh opatrení na zefektívnenie využívania nehnuteľného majetku štátu 2006. [on-line].

využívania a správy verejných budov a nedostatky v oblasti hospodárnosti a efektívnosti využívania kancelárskych priestorov.

Podnetom na vypracovanie analýzy je preskúmanie reakcie štátu na výsledky kontroly NKÚ SR z roku 2018, v ktorej upozornil na nedostatočné zdroje na financovanie obnovy kancelárskych priestorov. NKÚ SR dlhodobo monitoruje problematiku nájomov kancelárskych priestorov, ktoré v roku 2020 vyhodnotil ako značne rizikové z pohľadu efektívnosti a hospodárnosti vynakladania verejných zdrojov.⁸⁾ V predmetnej oblasti už v minulosti viackrát poukázal na nehospodárne konania pri nakladaní s nehnuteľnosťami a ich nájmami (BOX 1). Súčasne sa touto oblasťou zaoberal aj Európsky dvor audítorov, ktorý poukázal na významné zistenia na úrovni inštitúcií EÚ a nedostatky v stratégii budov, či vo financovaní a riadení stavebných projektov.⁹⁾

BOX 1: Výsledky kontrolnej činnosti NKÚ SR pri nájmoch kancelárskych priestorov

V roku 2020 kontrola NKÚ SR upozornila na MH Manažment, a. s., ktorý si prenajímal plochu kancelárskych priestorov vo výmere 707 m², čo pri počte 16 zamestnancov predstavovalo 44 m² a 853 EUR s DPH mesačného nájomného na zamestnanca [8]. V roku 2017 NKÚ SR odporučil Pôdohospodárskej platobnej agentúre riešiť nájom budovy, keď zaň organizácia platila takmer 1 mil. EUR/rok [13]. Ak cena nájmu zodpovedala cenám nájomov porovnateľných nebytových priestorov v lokalite subjektu, NKÚ SR na daný stav poukázal [9].

NKÚ SR poukázal aj na prípad Hydromeliorácie, š. p., ktorý najprv svoju budovu v Michalovciach predal a následne uzatvoril nájomnú zmluvu na predmetné priestory, ktoré ďalej využíval, avšak už za odplatu. Predajom nehnuteľnosti štátny podnik prišiel o pravidelný príjem z prenájmu nebytových priestorov [10].

⁸⁾ Návrh na riešenie priestorovej situácie Úradu vlády Slovenskej republiky. [\[on-line\]](#).

Návrh na vydanie súhlasu vlády Slovenskej republiky so začatím procesu optimalizácie priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATu – Inštitútu informatiky a štatistiky. [\[on-line\]](#).

Návrh na riešenie priestorovej situácie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky. [\[on-line\]](#).

Návrh na vyslovenie súhlasu vlády Slovenskej republiky so začatím obstarávania stavby s názvom Rekonštrukcia komplexu budov MH SR na Mierovej ulici v Bratislave. [\[on-line\]](#).

⁹⁾ Osobitná správa. Kancelárske priestory inštitúcií EÚ – niektoré správne postupy riadenia, ale aj rôzne poznatky. [\[on-line\]](#).

1 Využívanie a obnova kancelárskych priestorov vo vlastníctve štátu

1.1 Využívanie kancelárskych priestorov vo vlastníctve štátu – identifikované nedostatky

Správa o využití administratívnych priestorov jednotlivých rozpočtových organizácií v Bratislave a návrhu opatrení na zefektívnenie využívania nehnuteľného majetku štátu¹⁰⁾ z roku 2007 jednoznačne **poukázala na rozdielny počet m², ktoré majú zamestnanci jednotlivých rozpočtových organizácií v Bratislave k dispozícii**. Najväčšiu plochu kancelárskych priestorov na zamestnanca malo Ministerstvo kultúry SR s 20,8 m² a vtedajšie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR s 20,3 m². Naopak, najmenšiu plochu kancelárskych priestorov na zamestnanca mal Úrad geodézie, kartografie a katastra SR s 8,6 m² a NKÚ SR s 9,2 m².

Vláda sa na základe zistení zo správy uzniesla v roku 2007 na týchto opatreniach:

- súhlasí s vytvorením špecializovanej organizácie, ktorá by centrálnie zabezpečovala služby spojené s nakladaním s nehnuteľným majetkom štátu a
- ukladá ministrom financií predložiť na rokovanie vlády návrh konkrétneho riešenia zriadenia špecializovanej organizácie, ktorá by centrálnie zabezpečovala služby spojené s nakladaním s nehnuteľným majetkom štátu do 30. júna 2007.¹¹⁾

MF SR následne predložilo vláde materiál „Návrh zriadenia špecializovanej organizácie na centrálnu zabezpečovanie služieb pri nakladaní s nehnuteľným majetkom štátu“, ktorým bola úloha formálne splnená, avšak materiál nebol na rokovanie vlády zaradený a vláda o ňom nerokovala.

Aktuálny stav obsadenosti kancelárskych priestorov nebol zatiaľ vyhodnotený. Od zverejnenia správy o využití administratívnych priestorov vznikla verejne prístupná databáza, **Centrálna evidencia majetku**,¹²⁾ v ktorej sú evidované nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ako aj nehnuteľnosti vo vlastníctve iných vlastníkov, ktoré užívajú štátne rozpočtové a príspevkové organizácie alebo štátne fondy. Avšak táto databáza obsahuje informácie len o type nehnuteľnosti, adrese, výmere či iných užívateľoch. V evidencii **chýbajú informácie o kľúčových ukazovateľoch výkonnosti**, na ktorých sa členovia PuRE-net¹³⁾ zhodli:

- miera obsadenosti,
- prevádzkové náklady na m²,
- plocha (kancelárska/celková) na jedného zamestnanca.

Prostredníctvom týchto ukazovateľov je možné hodnotiť efektívnosť verejných nehnuteľností a súčasne by sa znížila prebytočná korešpondencia a potrebný čas, ktorý venujú menšie a nové úrady na hľadanie kancelárskych priestorov.¹⁴⁾ Príkladom dobrej praxe je manažment kancelárskych priestorov v zahraničí (BOX 2 a 3). **Centrálna evidencia majetku by nemala byť len evidenčným nástrojom, ale mala by sa stať informačnou platformou podporujúcou manažment nehnuteľností, umožňujúci benchmarking budov či znižovanie korupčného správania sa z dôvodu verejnej prístupnosti a ľahkého porovnania efektívnosti**. Súčasne by sa mal rozšíriť okruh subjektov, ktoré majú povinnosť

¹⁰⁾ Správa o využití administratívnych priestorov jednotlivých rozpočtových organizácií v Bratislave a návrh opatrení na zefektívnenie využívania nehnuteľného majetku štátu. [\[on-line\]](#).

¹¹⁾ Tamtiež.

¹²⁾ Centrálna evidencia majetku. [\[on-line\]](#).

¹³⁾ PuRE-net (The Public Real Estate Network) je európska organizácia, ktorá združuje národné realitné agentúry a ministerstvá zodpovedné za verejné nehnuteľnosti v celej Európe. Táto sieť je príležitosťou pre vedúcich pracovníkov a odborníkov na výmenu poznatkov a skúseností so správou verejných nehnuteľností a stavebníctva. [\[on-line\]](#).

¹⁴⁾ Napr. Úrad verejnej ochrany práv zverejnil korešpondenciu, ktorú viedol pri hľadaní budovy pre jeho kanceláriu [\[on-line\]](#) či Najvyšší správny súd. [\[on-line\]](#).

zverejňovať údaje v Centrálnej evidencii majetku, na všetky organizácie v štátnom vlastníctve, t. j. aj obchodné spoločnosti vo vlastníctve štátu. Zabezpečením komplexnej verejnej evidencie majetku s podrobnými údajmi by sa tak vytvoril nástroj na **hodnoverný manažment budov, ktorý by vytváral tlak na efektívnosť nielen vo vnútri, ale aj zo strany verejnosti.**

BOX 2: Dobrá prax zverejňovania údajov o kancelárskych priestoroch – Hlavné mesto Bratislava a Česká republika

Jedným z dobrých príkladov manažmentu budov je zverejňovanie **dát o budovách Magistrátu mesta Bratislava**. Magistrát užívateľsky vhodne sprístupňuje na internete informácie o spotrebe energií za jednotlivé budovy vo vlastníctve mesta a taktiež analyticky spracúva dáta o priemerných ročných nákladoch a úžitkovej ploche budovy podľa ich druhu.*

V Českej republike **centrálny register administratívnych budov** obsahuje 255 ukazovateľov; napr. ročná spotreba energií, podlahová plocha či počet kancelárií; pritom sa ročne aktualizuje 52 údajov. V tomto registri sa nesledujú len ukazovatele efektívnosti budov vo vlastníctve štátu, ale aj tie, v ktorých je nájomcom štátna organizácia. Treba sa však vyvarovať neefektívnosti a nedostatkov tohto registra, ktoré identifikovala národná autorita externej kontroly v ČR [12]. Register spravuje Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových, ktorý okrem iného zabezpečuje aj dislokačnú agendu, t. j. na základe údajov z vyššie uvedeného registra vypracúva analýzy, v ktorých porovnáva výdavky na nájom, prevádzku a údržbu administratívnych budov, a zároveň upozorňuje štátnej inštitúcie na nehospodárnosť v ich výdavkoch a vyzýva ich k náprave. Každoročne sú transparentne zverejňované výsledky jednotlivých dislokácií (v roku 2020 úspory z realizovaných dislokačných zámerov dosiahli 23,6 mil. CZK za hradené nájomné) [15].

* Energetická spotreba budov vo vlastníctve mesta Bratislava. [on-line].

Na Slovensku ešte **nebola prijatá a implementovaná stratégia správy nehnuteľného majetku**, ktorá by komplexne upravovala **ciele, potreby a vízie štátu** v tejto oblasti. Absencia cieľov **neumožňuje systematické zvyšovanie efektívnosti pri správe budov, a tým aj znižovanie nákladov.**

BOX 3: Manažment kancelárskych priestorov v Spojenom kráľovstve

Okrem verejnej dostupnosti dát o kancelárskych priestoroch je z pohľadu ich manažmentu dôležitá aj **stratégia správy nehnuteľností**. V Spojenom kráľovstve je otázka správy a využitia nehnuteľného majetku riešená kontinuálne. Spojené kráľovstvo má prijatú **celoštátnu stratégiu vlastníctva a správy nehnuteľného majetku**, ktorá ako hlavné ciele stanovuje racionalizáciu portfólia nehnuteľného majetku, jeho modernizáciu a zníženie nákladov na jeho užívanie. V Spojenom kráľovstve je zriadená Government Property Unit, ktorá je súčasťou úradu vlády, a jej úlohou je vykonávať dohľad nad nehnuteľným majetkom štátu a prispievať k jeho efektívnemu, hospodárnemu a účelnému využívaniu, vrátane nakladania s nepotrebným majetkom štátu [16].

Slovensko má vypracovať stratégiu správy nehnuteľného majetku, na ktorú by mohli následne nadväzovať stratégie na nižšej úrovni správy. Súčasne by mal vzniknúť osobitný útvar, ktorý by mal celoštátnu kompetenciu nad správou majetku (príklad Českej republiky) a rozhodoval by o nakladaní s majetkom na základe zverejnených ukazovateľov efektívnosti.

1.2 Obnova kancelárskych priestorov vo vlastníctve štátu – popis identifikovaných nedostatkov

Aktuálny technický stav budov ÚOŠS je monitorovaný a verejne publikovaný v Pláne obnovy relevantných budov, ktorý každoročne schvaľuje vláda.¹⁵⁾ Až 41,7 % sídel ÚOŠS v Bratislave nespĺňa požiadavky na energetickú hospodárnosť, potrebujú obnovu. Štvrtina ÚOŠS má sídlo úradu v prenajatej nehnuteľnosti z dôvodu, že nehnuteľnosť, v ktorej aktuálnej sídli, buď predala a teraz si ju prenajíma,

¹⁵⁾ Plány obnovy relevantných budov. [on-line].

alebo sa snaží vlastnú nehnuteľnosť zrekonštruovať, alebo nevlastní a ani nedostala do správy od štátu žiadnu nehnuteľnosť (Tabuľka 1). NKÚ SR v správe o výsledkoch kontroly upozornil, že podporný finančný mechanizmus, ktorý by umožnil financovať každoročnú obnovu budov v Bratislavskom kraji neexistuje, keďže väčšina rekonštrukcií verejných budov bola financovaná z EŠIF, ktoré to na území Bratislavského kraja neumožňujú [11].

Tabuľka 1: Rozdelenie sídel ÚOŠS v Bratislave podľa splnenia požiadavky na energetickú hospodárnosť k 31. 12. 2020

Budova bola v zozname budov, ktoré nespĺňajú požiadavky	Budova nebola v zozname budov, ktoré nespĺňajú požiadavky	Sídlo úradu je v prenajatých priestoroch
Ministerstvo dopravy a výstavby SR	Ministerstvo obrany SR	Ministerstvo hospodárstva SR
Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR	Ministerstvo poľnohospodárstva a rozvoja vidieka SR	Ministerstvo spravodlivosti SR
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR	Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo	Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR
Ministerstvo kultúry SR	Úrad jadrového dozoru SR	Protimonopolný úrad SR
Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí SR	Ministerstvo vnútra SR	Úrad na ochranu osobných údajov SR
Ministerstvo zdravotníctva SR	Úrad vlády SR	Úrad pre verejné obstarávanie
Národný bezpečnostný úrad	Ministerstvo životného prostredia SR	
Správa štátnych hmotných rezerv SR	Ministerstvo financií SR	
Štatistický úrad SR		
Úrad geodézie, kartografie a katastra SR		

Zdroj: Plán obnovy relevantných budov 2021. [on-line].

Vláda sa každoročne od roku 2015 zaväzuje obnoviť časť relevantných budov vzhľadom na napĺňanie požiadavky smernice o energetickej efektívnosti. V rokoch 2015 – 2019 sa zaviazala obnoviť **208 relevantných budov**,¹⁶⁾ avšak do 1. januára 2021 sa podarilo obnoviť len 136 z plánovaných budov. Až 58 budov bolo presunutých do ďalšieho obdobia – rok 2021 a neskôr (Tabuľka 2). Orgány verejnej správy by sa mali zamerať na dodržiavanie schválených zámerov obnovy relevantných budov, aby čo najmenej budov bolo vypustených z obnovy alebo presunutých do ďalšieho obdobia.

Tabuľka 2: Plány obnovy relevantných budov v rokoch 2015 – 2020 (počet budov)

Rok	Číslo uznesenia	Počet budov	Plán obnovy plôch (m ²)	Ukončená obnova v príslušnom roku	Ukončená obnova k 1.1.2021	Vypustená obnova	Presunutá obnova do ďalšieho obdobia (rok 2021 a neskôr)
2015	386/2015	72	176 889	31	44	8	20
2016	286/2016	26	59 224,10	24	24	2	0
2017	344/2017	41	112 008,60	34	36	2	3
2018	299/2018	27	65 529,12	5	10	2	15
2019	304/2019	22	53 368,70	6	20	0	2
2020	433/2020	20	46 722,94	2	2	0	18
Spolu		208	513 742	102	136	8	58

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Plánov obnovy relevantných budov 2015 – 2021. [on-line].

¹⁶⁾ Relevantná budova je v zmysle § 10, ods. 2 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „budova podľa osobitného predpisu v správe ÚOŠS, ktorá k 1. januáru príslušného kalendárneho roka nespĺňa minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy podľa osobitného predpisu a ktorej celková podlahová plocha je väčšia ako 250 m²“.

Závazok obnovy relevantných budov vyplynul zo smernice o energetickej efektívnosti, podľa ktorej členské štáty EÚ sú povinné od 1. januára 2014:

- buď obnoviť každoročne **3 % z celkovej podlahovej plochy** vykurovaných a/alebo chladených budov, ktoré vlastní a využívajú ÚOŠS, aby sa dosiahli aspoň minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov,
- alebo sa mohli rozhodnúť pre alternatívny prístup, a to takým spôsobom, že **prijmú iné opatrenia energetickej efektívnosti**, ktorých cieľom je dosiahnuť do roku 2020 rovnaký objem úspor energie ako základným prístupom.¹⁷⁾

Slovensko si v súlade so smernicou o energetickej efektívnosti zvolilo alternatívny spôsob plnenia cieľa úspor energie v rozsahu **52,17 GWh/rok**, s podmienkou dosiahnutia rovnakého objemu úspor energie do roku 2020 [7]. Plány obnovy počítali s nižšími úsporami energií, avšak boli kompenzované ďalšími obnovami mimo plánov, ktoré mali vplyv na naplnenie cieľa do roku 2020 už v roku 2019 (Tabuľka 3).

Tabuľka 3: Skutočný stav obnovy relevantných budov v rokoch 2015 – 2020

Rok	3 % z celkovej plochy relevantných budov (m ²)	Plán obnovy (m ²)	Cieľ (GWh/rok)	Plánované úspory energie (GWh/rok)	Reálne plnenie cieľa (GWh/rok) ¹⁸⁾
2015	12 671	176 889		13	91,1
2016	12 955	59 224		5,9	38,9
2017	11 259	112 009	52,17	15,9	49,7
2018	35 317	65 529		5,65	88,6
2019	38 602	53 369		7,4	91,7
2020	-	46 723		3,8	-

Zdroj: vlastné spracovanie podľa: Plány obnovy relevantných budov 2015 – 2020 [on-line] a Ročná správa o pokroku pri dosahovaní národných cieľov energetickej efektívnosti za rok 2019. [on-line].

Vzhľadom na zrušenie či presunutie obnovy budov na iné obdobie, dochádza k zvyšovaniu m² a aj počtu budov, ktoré nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú efektívnosť (Graf 1). Súčasťou manažmentu budov by mala byť aj ich obnova, ktorá predchádza stavu, keď budova nie je spôsobilá z bezpečnostno-technického hľadiska pre zamestnancov. Príkladom je sídlo ŠÚ SR, ktoré bolo od roku 2014 v zozname budov, ktoré nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť. Avšak vzhľadom na nedostatočné investície do budovy, ŠÚ SR v roku 2020 podpísal zmluvu so súkromnou spoločnosťou o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov, do ktorých sa presťahoval (viac v druhej kapitole).¹⁹⁾

MF SR v zmysle zákona²⁰⁾ a nariadenia vlády²¹⁾ hodnotilo do roku 2020 štúdie uskutočniteľnosti všetkých investícií aj nájomov, ktorých diskontovaná súčasná hodnota bola nad 40 mil. EUR, v prípade nájomov teoretický 40-ročný nájom nad 40 mil. EUR. V nadväznosti na to vláda prijala v júni 2020 v Pláne obnovy relevantných budov na rok 2020 tieto dve úlohy:

1. do 31. decembra 2020 pripraviť metodiku na kvantifikáciu finančných úspor zo zvyšovania energetickej efektívnosti budov,

¹⁷⁾ Smernica 2012/27/EÚ z 25. októbra 2012 o energetickej efektívnosti, ktorou sa menia a dopĺňajú smernice 2009/125/ES a 2010/30/EÚ a ktorou sa zrušujú smernice 2004/8/ES 2006/32/ES. [on-line].

¹⁸⁾ Keďže smernica umožňuje cieľ úspor energie prerozdeliť medzi ostatné roky (3 roky pred/po), po prerozdelení tohto rozdielového zostatku je možné vyhodnotiť, že SR každoročne dosahovala plnenie cieľa úspor v rokoch 2015 až 2019. V roku 2019 má SR k dispozícii nový rozdielový zostatok vo výške + 90,77 GWh, ktorý bude možné využiť pri plnení cieľa za rok 2020, t. j. 174 % z hodnoty úspor potrebných na splnenie cieľa v roku 2020.

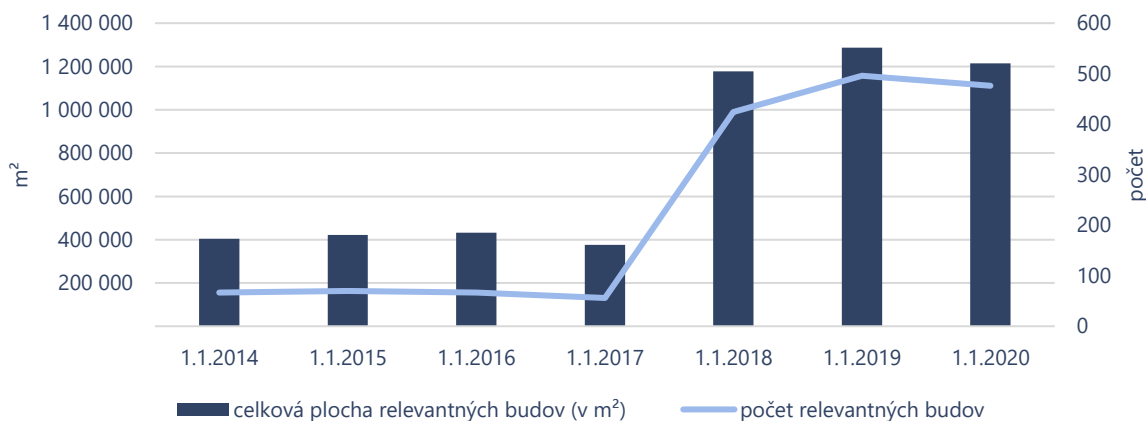
¹⁹⁾ Zmluva o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov. [on-line].

²⁰⁾ Paragraf 19a zákona 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [on-line].

²¹⁾ Paragraf 1 nariadenia Vlády SR č. 174/2019 Z. z. o podmienkach vypracovania štúdie uskutočniteľnosti investície a štúdie uskutočniteľnosti koncesie. [on-line].

2. do 31. decembra 2020 predložiť MF SR na posúdenie ekonomickej efektívnosti projekty s celkovými predpokladanými nákladmi nad jeden milión EUR pred vyhlásením verejného obstarávania.²²⁾

Graf 1: Vývoj podlahovej plochy a počtu relevantných budov, ktoré nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť



Zdroj: Plány obnovy relevantných budov 2015 – 2021. [\[on-line\]](#).

Druhou úlohou sa tak vytvoril predpoklad na posudzovanie investícií do nehnuteľností, ktoré sú nad jeden milión EUR, avšak len v prípade schválených projektov z Plánu obnovy relevantných budov na rok 2020. Pozitívnym prvkom v hodnotení ekonomickej efektívnosti projektov je, že v zmysle uznesenia vlády k rozpočtu verejnej správy, ktorý bol prijatý v októbri 2020, hodnoteniu by už mali podliehať všetky investície (vrátane nájomov nehnuteľností), ktoré sú nad 1 mil. EUR.²³⁾

Okrem toho, že sú nedostatočné zdroje na obnovu nehnuteľností zo štátneho rozpočtu, nie je možné pre verejné budovy v Bratislave čerpať na tento účel ani zdroje z EŠIF. Vzhľadom na to mohol štát zamerať zdroje z Plánu obnovy aj na obnovu administratívnych verejných budov v Bratislave. Síce tieto zdroje budú smerovať do obnovy historických pamiatok, súdov, škôl a pod., ale administratívne budovy zostali závislé od zdrojov štátneho rozpočtu. Ten by mal alokovať dostatočné zdroje na ich obnovu, aj vzhľadom na vysoký počet zamestnancov pracujúcich v týchto inštitúciách.

²²⁾ Plán obnovy relevantných budov na rok 2020. [\[on-line\]](#).

²³⁾ Uznesenie vlády č. 649/2020 k návrhu rozpočtu verejnej správy na roky 2021 až 2023. [\[on-line\]](#).

2 Nájomné vzťahy štátnych organizácií

Vznik nájomných vzťahov je spojený s potrebou organizácie nájsť kancelárske priestory najčastejšie z týchto dôvodov: **rozširovanie organizácie, vznik novej organizácie či zlý stav vlastnej budovy**, ktorý je dôsledkom nedostatočnej obnovy budov.

Zákon o verejnom obstarávaní sa nevzťahuje na nadobúdanie nehnuteľností prevodom vlastníctva a prevodom správy.²⁴⁾ ²⁵⁾ Avšak verejné inštitúcie majú podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy vynakladať verejné prostriedky hospodárne, efektívne a účinne. Z toho dôvodu by mali verejné inštitúcie postupovať maximálne efektívne aj pri nájme nehnuteľností. Je preto dôležité stanoviť jednotné postupy, ktoré by **eliminovali správanie v rozpore s pravidlami vynakladania verejných zdrojov**. Metodický postup by mal pamätať na nasledovné oblasti: analýza potreby, spôsob a postup uspokojenia potreby, stratégia udržateľného užívania konkrétnej nehnuteľnosti. NKÚ SR sa v kontrolách dlhodobo zameriava aj na nájom kancelárskych priestorov (BOX 1).

BOX 4: Metodológia a dáta pre analýzu nájomných vzťahov v Bratislave

Bratislavu sme vybrali na analýzu nájomov kancelárskych priestorov, keďže je sídlom ministerstiev, ako aj ostatných ústredných orgánov štátnej správy. Z toho dôvodu tu sídli aj väčšina rozpočtových organizácií, príspevkových organizácií či obchodných spoločností, ktoré zriadili ÚOŠS a ďalšie subjekty verejnej správy.

Z centrálného registra zmlúv sme identifikovali **141 nájomných zmlúv na nájom nehnuteľností v Bratislave**, z toho **114 účinných k decembru 2020**, a z toho 20 zmlúv s predmetom nájmu priamo súviselo, napr. parkovacie miesta či sklady. Tieto zmluvy podpísalo **67 organizácií** (rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, neziskové organizácie, fondy, verejnoprávne inštitúcie, záujmové združenia právnických osôb, iné organizácie verejnej správy či obchodné spoločnosti), ktoré majú štátne vlastníctvo. Na základe podrobnej analýzy centrálného registra zmlúv a zverejnených faktúr orgánov verejnej správy, ktoré sídli v Bratislave, sme identifikovali a následne analyzovali všetky dostupné nájomné vzťahy kancelárskych priestorov, ktoré má verejná správa uzavreté v rámci Bratislavy.

Časovým obdobím podpisu zmlúv bolo obdobie **január 2015 až december 2020**, a súčasne aj zmluvy, ktoré trvali do decembra 2020 a boli podpísané pred rokom 2015. **Roky 2019 a 2020 sa stali smerodajnými pre výpočet výšky nájomného**. Pri výpočte nájomného sa vychádzalo zo zverejnených dodatkov zmlúv a foriem indexácií, ktoré boli upravené v nájomných zmluvách. Všetky sumy sme následne overovali aj s reálnymi fakturovanými sumami na základe zverejnených faktúr jednotlivých organizácií. **Všetky ceny sú bez DPH**. Nájomné je bez nákladov na služby a energie, ktoré súvisia s nájomom.

Na základe analýzy zvolenej vzorky zmlúv a zákona o nájme nebytových priestorov boli určené ukazovatele, ktoré sme sledovali vo všetkých zmluvách a ich dodatkoch (Príloha 1).

Do subjektov verejnej správy v predmetnej analýze zahrňame ministerstvá a ostatné ústredné orgány štátnej správy, ich rozpočtové a príspevkové organizácie, ich záujmové združenia právnických osôb, ich obchodné spoločnosti; fondy, verejnoprávne inštitúcie, verejnoprávne neziskové organizácie a iné organizácie verejnej správy.

Obmedzením analýzy je, že nehnuteľnosti boli kategorizované len z pohľadu miesta, kde sa v rámci Bratislavy nachádzajú, t. j. neboli zohľadňované ďalšie možné kategorizačné faktory (napr. vek budovy, použité stavebné materiály, prístup k budove, pokrytie parkovacími miestami).

²⁴⁾ Paragraf 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní: Tento zákon sa nevzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania. [\[on-line\]](#).

²⁵⁾ Metodické usmernenia Úradu pre verejné obstarávanie k predmetnej problematike. [\[on-line\]](#).

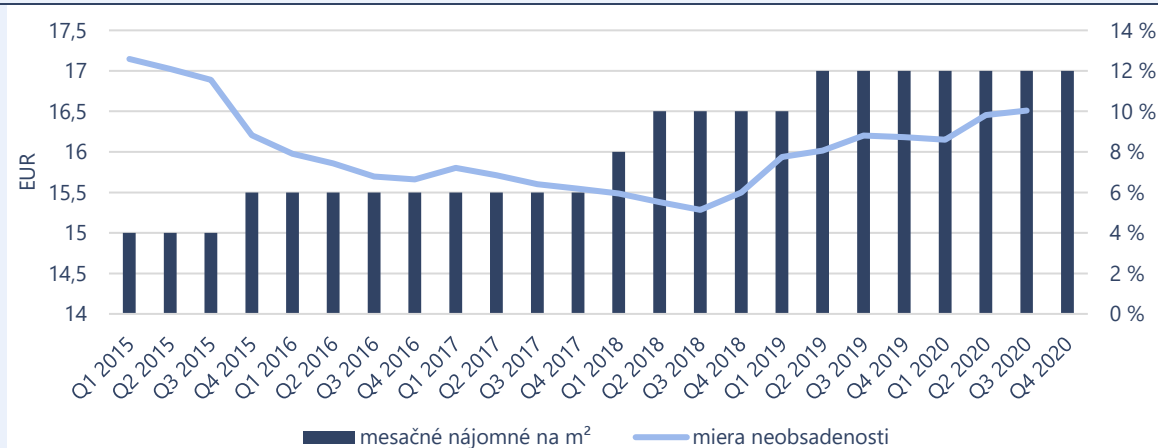
Pri analýze štátnych nájomov kancelárskych priestorov v Bratislave sme využili metodológiu bližšie popísanú v BOX-e 4.

Východisko analýzy – trhovú situáciu nájomov kancelárskych priestorov v Bratislave, sumarizuje BOX 5.

BOX 5: Trhová situácia nájomov kancelárskych priestorov v Bratislave

Trhové ceny všetkých nájomov (nielen verejných inštitúcií) za kancelárske priestory v Bratislave majú stúpajúci trend, keď medzi rokmi 2015 a 2020 vzrástli o 13,3 %. Miera neobsadenosti má na grafe vývoj písmena „V“, pretože v polovici roka 2018 dosiahla svoje dno (5,1 %) a od tohto momentu opäť rástla na úroveň 10 %.

Graf 2: Vývoj ceny nájomného a miery neobsadenosti kancelárskych priestorov v rokoch 2015 – 2020 v Bratislave



Zdroj: dáta od spoločnosti Cushman & Wakefield.

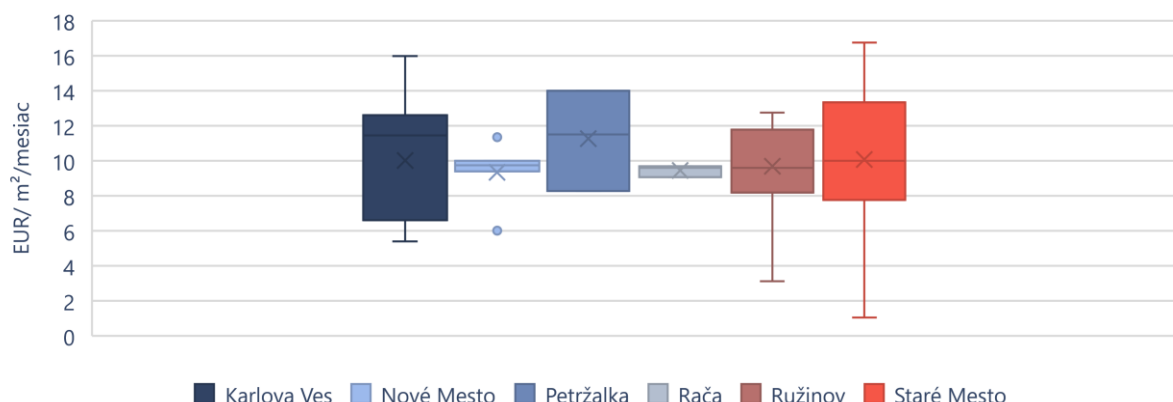
Miera neobsadenosti je medzi okresmi Bratislavy rôzna. V 3. kvartáli 2020 v okrese Bratislava IV dosahovala 19,6 %, pričom v okrese Bratislava III to bolo len 4,7 %. Súčasne je aj rozdielny vývoj v čase, keď v okrese Bratislava III došlo k poklesu neobsadenosti z 9 % v 3. kvartáli 2017 na 4,7 % v 3. kvartáli 2020. Naopak, v Bratislave IV došlo k najvyššiemu rastu neobsadenosti priestorov, a to z 2,8 % v 3. kvartáli 2017 na 19,6 % v 3. kvartáli 2020.

Rovnako ako miera neobsadenosti, tak aj výška mesačného nájomného bola medzi jednotlivými oblasťami rozdielna. Najčastejšia dlhodobá mesačná výška nájomného na južnom brehu Dunaja za 1 m² bola 12 – 13,5 EUR, v centre mesta 13 – 15,5 EUR, na ulici Mlynské nivy a okolie 13,5 – 16,5 EUR pre nové developerské projekty a 11 – 13 EUR pre staršie developerské projekty, širšie centrum 11,5 – 13,5 EUR a na zvyšku územia Bratislavy 11 – 13 EUR. Presné rozdelenie územia podľa cenovej úrovne je uvedené v Prílohe 2.

2.1 Ceny nájomov kancelárskych priestorov a parkovacích miest

Medzi jednotlivými mestskými časťami je rozdiel v cene za m²/mesiac (Graf 3). Jednoznačne najnižšiu cenu sme identifikovali v Starom Meste – 1,04 EUR/m²/mesiac, kde prenajímateľom bol subjekt verejnej správy. Aj najvyššia stanovená cena nájmu bola v Starom meste, kde dosiahla 16,75 EUR/m²/mesiac. Najnižšia mediánová hodnota bola v Rači – 9,6 EUR/m²/mesiac a, naopak, najvyššia bola v Petržalke – 11,51 EUR/m²/mesiac.

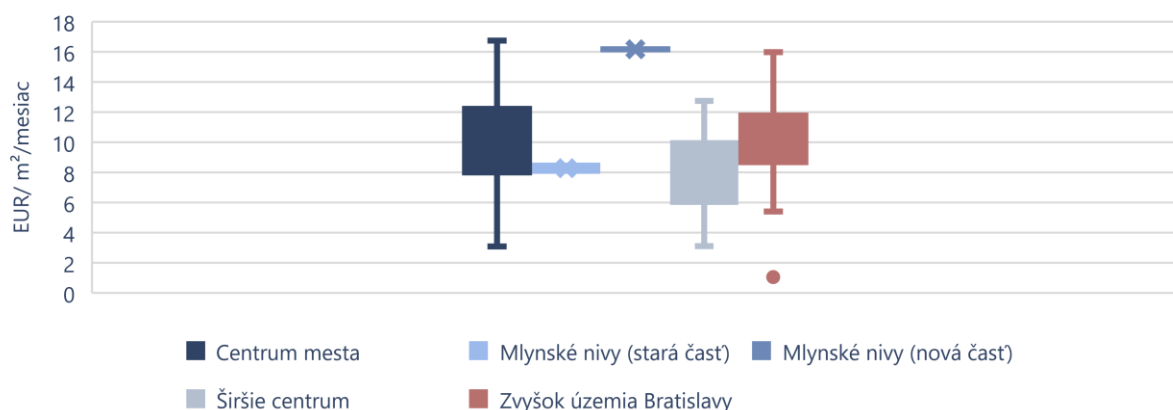
Graf 3: Nájom priestorov podľa mestských častí Bratislavy v roku 2020



Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Jednotlivé nájmy boli rozdelené podľa lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádzala a lokalita zodpovedala členeniu v analýze trhových cien (Príloha 2).²⁶⁾ Najčastejšia výška trhového nájomného bola v centre mesta – 13 až 15,5 EUR/m²/mesiac, ulica Mlynské nivy (nová časť) 13,5 až 16,5 EUR/m²/mesiac, (stará časť) 11 až 13 EUR/m²/mesiac, širšie centrum 11,5 až 13,5 EUR/m²/mesiac, zvyšok územia Bratislavy 11 až 13 EUR/m²/mesiac.²⁷⁾ Mediánové ceny zodpovedajú najčastejším trhovým cenám v jednotlivých územiach mesta (Graf 4). Ale medzi nájomnými vzťahmi sú aj také, ktoré sú vyššie ako tieto najčastejšie trhové ceny. Nájomcovia by mali v predmetných prípadoch prehodnotiť nájomný vzťah.

Graf 4: Nájom priestorov podľa subtrhov Bratislavy na analýzu trhových cien v roku 2020



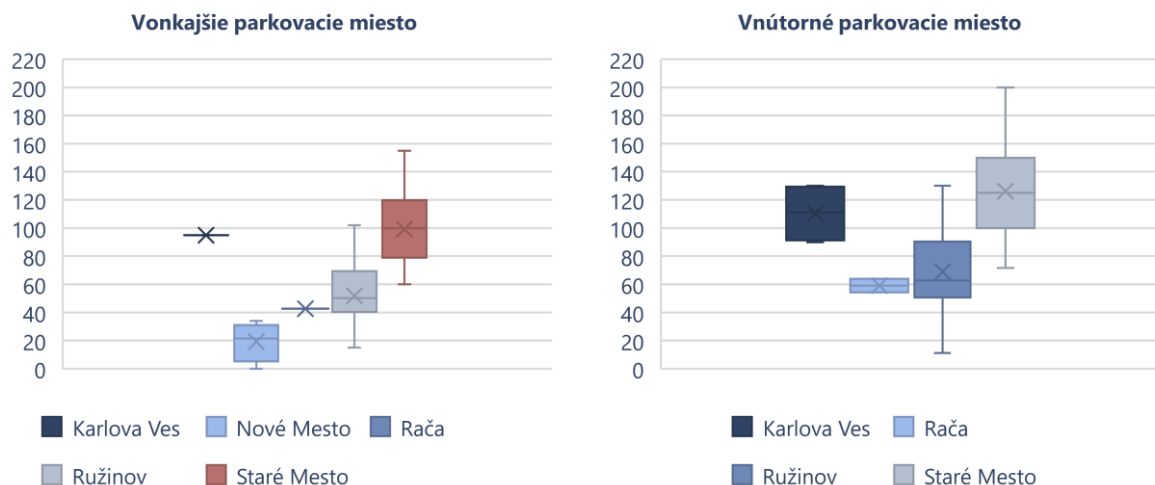
Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Ďalšou významnou položkou nájomného vzťahu je platba za parkovacie miesta. Väčšina zmluvných vzťahov má k nájmu kancelárskych priestorov prenajaté aj parkovacie miesta, či už od rovnakej spoločnosti ako kancelárske priestory, alebo od ďalších subjektov. Významný rozdiel je nielen medzi jednotlivými časťami, kde sa nachádzajú parkovacie miesta, ale aj ich typom. Mediánová cena vnútorného parkovacieho miesta je o 44,6 % vyššia než vonkajšieho parkovacieho miesta (Graf 5). Z pomedzi mestských častí má najvyššiu mediánovú cenu za parkovacie miesto, pri oboch typoch, Staré mesto. Avšak existoval aj nájomný vzťah, ktorý poskytoval parkovacie miesta so symbolickým nájomným, 0,1 EUR/miesto/mesiac.

²⁶⁾ Analýzu trhových cien spracováva spoločnosť Cushman & Wakefield. [on-line].

²⁷⁾ Za posledných päť rokov boli ceny nájomov nezmenené, zmenili sa oslobodenia od nájomného a iné motivátori. Nájomné sa odvíja najmä od veľkosti plochy, výhľadov, výšky budovy, poschodí a i.

Graf 5: Nájomné za parkovacie miesta vo vonkajších a vnútorných priestoroch v Bratislave v roku 2020

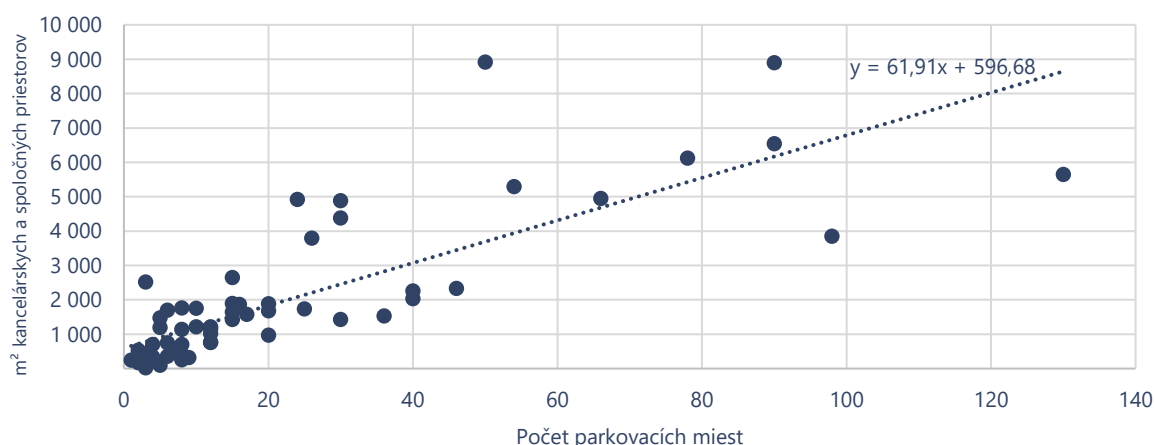


Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Využitelnosť parkovacích miest je možné merať ako pomer parkovacích miest ku kancelárskym priestorom. V Grafe 6 môžeme vidieť pozitívny sklon regresnej priamky, čo znamená, že s rastom m² kancelárskych a spoločných priestorov rastie aj počet parkovacích miest. Aj tu sa potvrdzuje vysoký počet parkovacích miest na m² v spoločnosti InvEast SK, s. r. o.,²⁸⁾ rovnako ako v prípade, keď sme počítali počet parkovacích miest na zamestnanca.

Odporúčame, aby zodpovedné orgány zvážili v metodike upravujúcej nájom nehnuteľností umiestnenie nehnuteľnosti ako významný determinant následnej ceny nájmu kancelárskych priestorov, ako aj parkovacieho miesta.

Graf 6: Pomer parkovacích miest k m² kancelárskych a spoločných priestorov v Bratislave v roku 2020



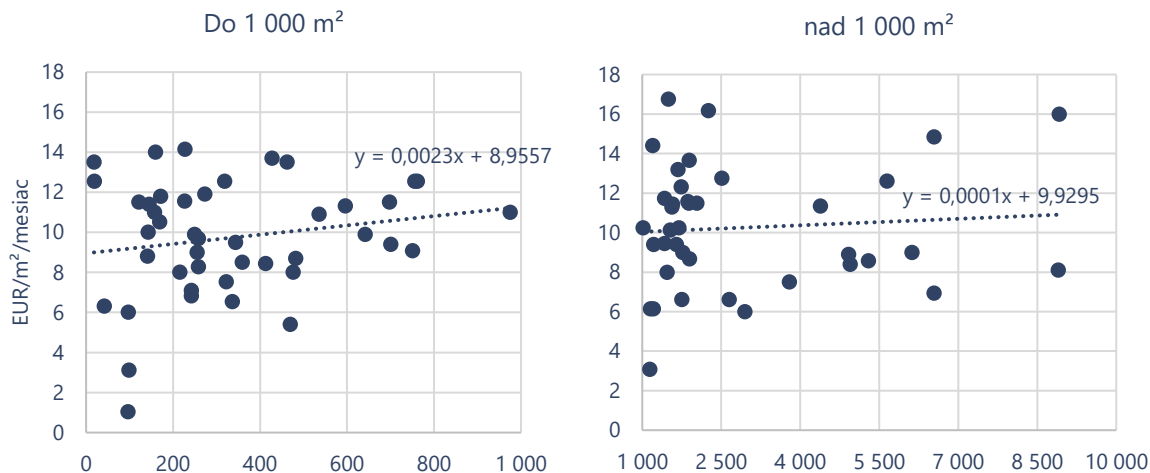
Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Súčasne sme analyzovali vplyv veľkosti kancelárskeho priestoru na cenu. Z analyzovaných dát vyplýva pozitívny vplyv veľkosti prenajímanej nehnuteľnosti na cenu za m², t. j. čím väčšie priestory, tým vyššia cena nájmu za m². Podľa trendu regresnej priamky môžeme vidieť, že ak máme kancelárske priestory do 1 000 m², tak vplyv na cenu sa stráca (Graf 7). To potvrdzuje aj nižšia korelácia (0,08) v prípade priestorov

²⁸⁾ Spoločnosť InvEast SK, s. r. o., bola zrušená zlúčením od 19. 3. 2021. [on-line].

nad 1 000 m² a do 1 000 m² (0,19). Tento vplyv môže byť spôsobený tým, že veľkometrážne budovy sú zväčša novostavby.

Graf 7: Vplyv veľkosti kancelárskych a spoločných priestorov na cenu za m² v Bratislave v roku 2020



Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Ďalšie faktory ovplyvňujúce výhodnosť nájomného vzťahu

V nájomných zmluvách sú okrem ceny nájmu upravené aj ďalšie faktory, ktoré ovplyvňujú výhodnosť nájomného vzťahu. Medzi tieto faktory patrí indexácia nájomného, drobné opravy či úrok z omeškania.

Indexácia nájomného upravuje pravidelné zvyšovanie nájomného. Na základe analýzy možností indexácie nájomného sme identifikovali, že v 75 zmluvách sa vyskytujú jeho nasledovné podoby:

- podľa inflácie:
 - jadrovej inflácie ŠÚ SR (7 zmlúv),
 - spotrebiteľských cien ŠÚ SR (39 zmlúv),
 - špecifického cenového indexu (Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností (L682) ŠU SR (1 zmluva),
 - HICP Eurostat (26 zmlúv)²⁹⁾
 - pre EÚ (14 zmlúv),
 - pre eurozónu (10 zmlúv),
 - pre Slovensko (2 zmluvy),
- podľa pevne stanoveného percenta na každý rok alebo jednotlivé roky počas trvania zmluvného vzťahu (2 zmluvy).³⁰⁾

Výber formy indexácie nájomného má vplyv na celkové náklady na nájom nehnuteľnosti počas trvania zmluvného vzťahu, ktoré sa na začiatku zmluvného vzťahu nedajú určiť, keďže sa vývoj jednotlivých typov indexácie vyvíja v čase rôzne (Graf 8).

²⁹⁾ - Jadrová inflácia kvantifikuje mieru rastu cenovej hladiny na spotrebnom koši, ktorý je očistený od vplyvu regulovaných cien, zmien nepriamych daní a dotácií.

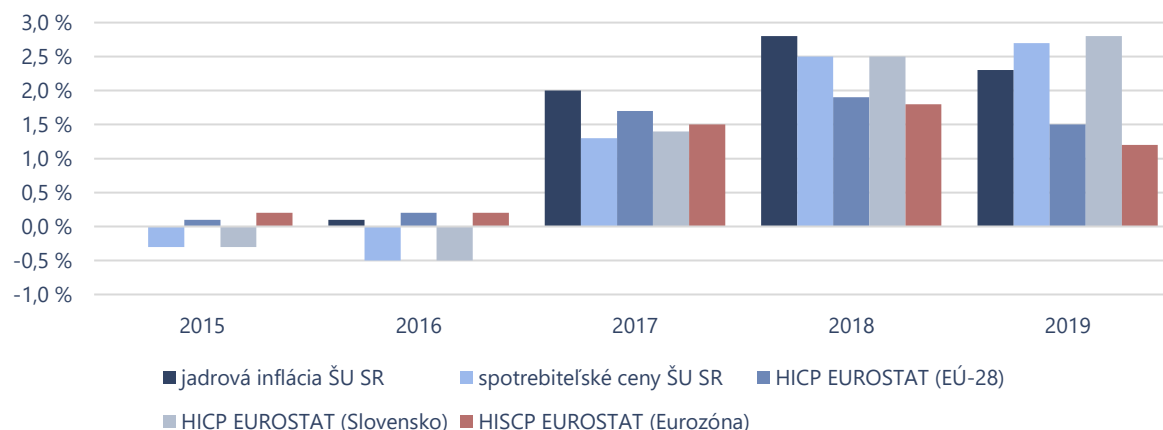
- Spotrebiteľské ceny vyjadruje cenovú hladinu spotrebných tovarov pomocou spotrebného koša. Spotrebný koš tvoria vybrané skupiny tovarov a služieb.

- HICP má stanovenú jednotnú metodiku v EÚ, aby bola zabezpečená vzájomná porovnateľnosť indexov spotrebiteľských cien jednotlivých krajín. Spotrebné koše pre spotrebiteľské ceny a HICP sa čiastočne líšia, HICP na rozdiel od spotrebiteľských cien neobsahuje zložky „imputované nájomné“; a vybrané položky týkajúce sa veľkých opráv a údržby domácnosti. Súčasne z toho vyplývajú odlišnosti vo váhach spotrebiteľského koša.

³⁰⁾ Jednotlivé podoby inflácie majú ešte svoje nasledovné variácie:

- Stanovenie maximálneho alebo minimálneho percenta indexácie v jednom roku alebo počas celého zmluvného vzťahu.
- Výber, či sa bude prihliadať na infláciu na Slovensku alebo všetkých krajinách EÚ či eurozóny.

Graf 8: Vybrané cenové indexy podľa ŠÚ SR a Eurostatu v rokoch 2015 – 2019



Zdroj: ŠÚ SR, EUROSTAT.

Z grafu 8 vyplýva, že najnevýhodnejšia indexácia nájomného bola podľa HICP Eurostatu za Slovensko. Na druhej strane, najviac výhodná bola indexácia podľa HICP z Eurostatu za eurozónu. Nájomcovia by mali na základe predchádzajúceho vývoja a prognózy budúceho vývoja inflácie dohodnúť najvýhodnejšiu možnú formu vzhľadom na jej následný fiškálny vplyv.

Drobnými opravami sú v zmluvných vzťahoch opravy, ktoré vznikli užívaním predmetu nájmu a nepresiahnu dohodnutý peňažný limit drobných opráv (napr. výmena žiaroviek či oprava vodovodnej batérie). V zmluvách je zväčša pevne stanovená suma, ktorá sa v pár prípadoch aj indexuje podľa percentuálnej miery indexácie nájomného. Upravenie drobných opráv bolo identifikované v 49 zmluvách, kde najnižšia suma

Tabuľka 4: Ukazovatele drobných opráv

Ukazovateľ	Hodnota
počet	49
priemer	173 EUR
medián	150 EUR
maximum	750 EUR
minimum	30 EUR

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zmlúv.

drobných opráv bola na úrovni 30 EUR a najvyššia bola, naopak, na úrovni 750 EUR (Tabuľka 4). V prípade jedného zmluvného vzťahu bola hodnota drobných opráv stanovená na 150 EUR za štvrtrok. Ak v zmluve nie je stanovená výška drobných opráv, ktoré uhrádza nájomca, v zmysle § 5 ods. 3 zákona o nájme nebytových priestorov je nájomca povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. Zákon a ani iný právny predpis bližšie nedefinuje, čo treba rozumieť pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru, avšak môže sa vychádzať z Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomcovia by sa tak mali snažiť o čo najnižšiu sumu drobných opráv, na ktorých sa budú podieľať, keďže so zvyšujúcou sa sumou sa zvyšujú aj ich náklady na opravy v rámci užívania nehnuteľnosti. Nájomcovia by súčasne nemali ísť nad zákonom určenú úpravu z dôvodu hospodárnosti nakladania s verejnými zdrojmi.

Úrok z omeškania si môžu zmluvné strany upraviť tak, že buď určia pevné percento alebo odkazujú na nejaký ukazovateľ, podľa ktorého nájomca v prípade omeškania bude stanovený úrok platiť. Identifikovalo sa 70 zmlúv, v ktorých bol určený úrok z omeškania odlišný od všeobecnej úpravy podľa Občianskeho zákonníka. V 63 zmluvách bol úrok z omeškania určený kvantitatívne, najvyšší úrok z omeškania bol upravený na úrovni 0,2 % a najnižší 0,01 %. V jednom prípade si zmluvné strany dohodli, že úrok z omeškania je 0,05 % za každý deň omeškania, avšak maximálne do výšky 10 % z fakturovanej sumy (Tabuľka 5).

V ostatných prípadoch sa zmluvné strany dohodli na úprave podľa nariadení vlády, ktorými sa upravujú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka alebo Obchodného zákonníka. V deviatich prípadoch bol úrok z omeškania určený podľa ustanovení Obchodného zákonníka. V piatich zmluvách bolo určené percento z omeškania tak, že sa zvýši o 10 p. b. oproti základnej úrokovej sadzbe podľa ECB a po jednom prípade o osem a o päť percentuálnych bodov oproti základnej úrokovej sadzbe podľa ECB (Tabuľka 6).³¹⁾

Tabuľka 5: Ukazovatele úroku z omeškania

Ukazovateľ	Hodnota
počet	63
priemer	0,04 %
medián	0,05 %
maximum	0,20 %
minimum	0,01 %

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zmlúv.

Tabuľka 6: Ďalšie možnosti úpravy úroku z omeškania

Právna úprava	Výpočet hodnoty	Úrok z omeškania k 31. 12. 2020
-	O 10 p. b. vyšší ako základná úroková sadzba ECB	10 %
-	O 8 p. b. vyšší ako základná úroková sadzba ECB	8 %
-	O 5 p. b. vyšší ako základná úroková sadzba ECB	5 %
Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník Nariadenie vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka	O 8 p. b. vyšší ako základná úroková sadzba ECB	8 %
Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka	O 5 p. b. vyšší ako základná úroková sadzba ECB	5 %

Zdroj: vlastné spracovanie podľa nariadení vlády SR. [on-line]

Keďže je štát považovaný za dôveryhodného dlžníka, tento fakt sa má odrážať aj v úroku z omeškania v nájomných vzťahoch, t. j. nájomcovia sú povinní snažiť sa o minimalizáciu úroku z omeškania a nezvyšovať ho nad zákonom stanovenú úpravu.

2.2 Efektívnosť nájomov kancelárskych priestorov a parkovacích miest

Okrem toho, že sme zohľadnili polohu nehnuteľnosti, tak sme sa zamerali aj na cenu nájomného v rovnakej nehnuteľnosti, resp. v komplexe nehnuteľností. **Môžeme konštatovať, že zmluvne dohodnutá cena nájomného vo vybraných prípadoch nezodpovedala cenám nájomného v rovnakej nehnuteľnosti, resp. v komplexe nehnuteľností.**

Najväčší rozdiel medzi jednotlivými nájomnými zmluvami bol identifikovaný v komplexe Westend, kde medzi kancelárskymi priestormi bol rozdiel až 4,54 EUR/m², medzi skladovými priestormi 5,34 EUR/m², medzi vstupnými priestormi 3,38 EUR/m² a medzi parkovacím miestom 40 EUR/parkovacie miesto (Tabuľka 7). **ŠÚ SR uzavrel, v porovnaní s inými nájomcami v rovnakej nehnuteľnosti, nevýhodnejšiu zmluvu.**

³¹⁾ Viac informácií na: Najpravo.sk – Vývoj sadzieb úrokov z omeškania. [on-line].

Tabuľka 7: Nájomy priestorov v komplexe budov Westend v Bratislave v rokoch 2019 a 2020

	Kancelárske priestory (EUR/m ²)		Skladové priestory (EUR/m ²)		Vstupné priestory (EUR/m ²)		Parkovacie miesto (EUR/1 miesto)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.	12,42	12,61	7,74	7,86	12,42	12,61	93,54	94,94
MIRRI SR	11,5	11,5	-	-	-	-	90	90
Tlačová agentúra SR	11,31	11,45	7,23 (1) 3,61 (2)	7,32 (1) 3,66 (2)	-	-	125,7 1	127,22
Štatistický úrad SR	-	15,99	-	9	-	15,99	-	130

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Rozdiel medzi jednotlivými nájomnými v rovnakej nehnuteľnosti môže vzniknúť z dôvodu vplyvu času a vývoja na trhu s nájmami kancelárskych priestorov. Avšak z analýzy ôsmich nehnuteľností, v ktorých sídli viac ako jedna organizácia verejnej správy, sme identifikovali len dve nehnuteľnosti (budovy Westend a budova na Hraničnej), kde je rozdiel najvyššieho a najnižšieho nájomného za kancelárske priestory viac ako 2 EUR/m² (Tabuľka 7 a 8).

Tabuľka 8 : Nájomy priestorov v budove na Hraničnej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020

	Kancelárske priestory (EUR/m ²)		Nekryté parkovacie miesto (EUR/miesto)		Kryté parkovacie miesto (EUR/miesto)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Pôdohospodárska platobná agentúra	9	9	50	50	80	80
Úrad na ochranu osobných údajov SR	6,15	6,15	80	80	130	130

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Na druhej strane sme identifikovali aj zmluvy, kde dohodnutá cena nájomného zodpovedala cenám nájomného v predmetnej nehnuteľnosti, resp. v komplexe nehnuteľností. Príkladom je budova na Stromovej ulici, v ktorej sídli Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR, ako aj jeho rozpočtová organizácia Štátny inštitút odborného vzdelávania; obe majú rovnakú výšku nájomného za kancelárske priestory (Tabuľka 9).

Tabuľka 9: Nájomy priestorov v budove na Stromovej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020

	Kancelárske priestory (EUR/m ²)		Parkovacie miesto (EUR/1 miesto)	
	2019	2020	2019	2020
Štátny inštitút odborného vzdelávania	9,4	9,4	v nájomnom	v nájomnom
Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR	9,8	9,4	0,1	0,1

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Ďalším príkladom, kde nájomné zodpovedá cenám nájmu v danej lokalite, je komplex budov na Trnavskej ceste a Tomášikovej ulici (Tabuľka 10).

Tabuľka 10: Nájomy priestorov v komplexe budov na Trnavskej ceste a Tomášikovej ulici v Bratislave v rokoch 2019 a 2020

Nájomca	Adresa	Kancelárske priestory (EUR/m ²)		Parkovacie miesta (EUR/1 miesto)	
		2019	2020	2019	2020
MH Manažment, a. s.	Trnavská cesta 100	12,40	12,55	45,09	45,63
InvEast SK, s. r. o.	Trnavská cesta 100	12,40	12,55	61,08	61,81
MH Invest II, s. r. o.	Trnavská cesta 100	12,40	12,55	45,09	45,63
Slovenská inovačná a energetická agentúra	Trnavská cesta 100	11,18	11,31	-	-
Slovenská inovačná a energetická agentúra	Trnavská cesta 100	11,16	11,29	-	-

Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu	Trnavská cesta 100	11,6	11,74	42,16/62,12	42,67/62,68
Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby	Trnavská cesta 100	12,18	12,33	11,08/40	11,21/40,48
FR SR	Trnavská cesta 100	11,37	11,50	41,33/41,83	51,66/52,28
MH SR	Trnavská cesta 100	-	12,55	-	45,63
Slovenská inovačná a energetická agentúra	Tomášikova 30	11,79	11,79	62,12	62,87
DLHOPIS, o. c. p., a. s.	Tomášikova 30	11,40	11	51,975	40/60
FR SR	Tomášikova 30	-	11,5	-	-

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Nájom priestorov na zamestnanca

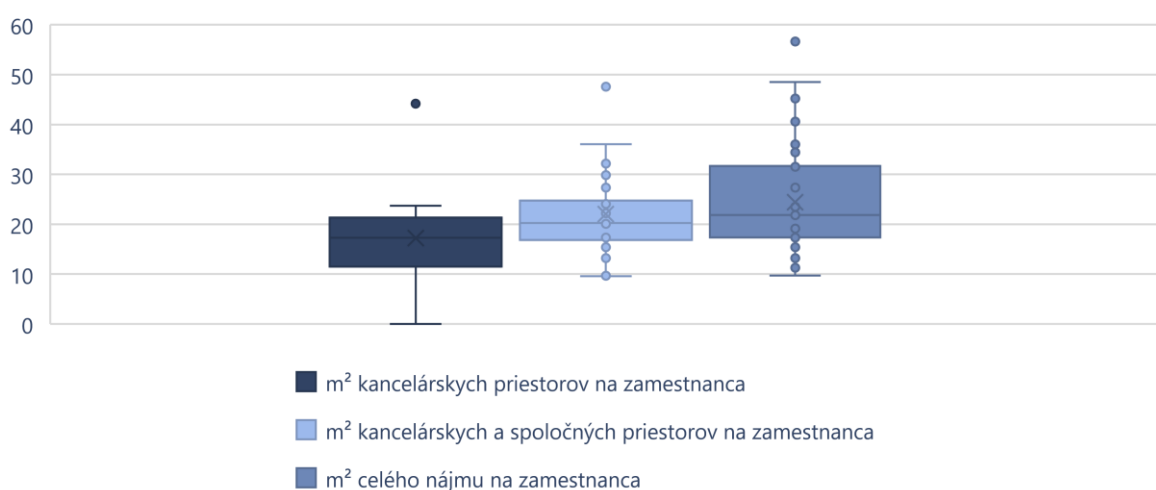
BOX 6: Efektívnosť vybraných nájmov

Efektívnosť využitia nájmu budov sme analyzovali prostredníctvom pomeru kancelárskej plochy a počtu zamestnancov. Ak organizácia mala len jednu nehnuteľnosť, využili sme dáta o počte zamestnancov z registra účtovných závierok. Vo vybraných prípadoch, ak sme už komunikovali s organizáciou z dôvodu iných nezrovnalostí, dopytovali sme sa aj na aktuálny počet zamestnancov (Príloha 3).

Jedným z ukazovateľov využiteľnosti priestorov je počet m², ktoré pripadajú na jedného zamestnanca. Vzhľadom na to, že niektoré nájomné zmluvy rozdeľujú prenajaté priestory na kancelárske a spoločné priestory, ale niektoré tieto priestory spájajú do jedného čísla, na Grafe 9 sú oba ukazovatele. Súčasne sme vypočítali aj plochu na jedného zamestnanca z celkových prenajatých priestorov.³²⁾

Priemer a medián m² kancelárskych a spoločných priestorov na zamestnanca sú 22 a 20 (Graf 9). Jeden z najvyšších hodnôt m² kancelárskych a spoločných priestorov na zamestnanca bol v prípade MH Manažmentu, a. s. – (47,6),³³⁾ Výskumnej agentúry (36) a Agentúry na podporu výskumu a vývoja (29,85).

Graf 9: Veľkosť vybraných kancelárskych priestorov na zamestnanca v Bratislave v roku 2019 alebo 2020



Zdroj: vlastné spracovanie z crz.gov.sk a finstat.sk.

³²⁾ V Prílohe 3 sú dostupné všetky dáta, ktoré slúžili na výpočet veľkosti kancelárskych priestorov na zamestnanca.

³³⁾ V decembri 2020 bola zmluva o nájme nebytových ukončená dohodou zmluvných strán. [on-line].

V súčasnosti platné technické normy stanovujú optimálne a normalizované plochy v m² na pracovníka podľa pracoviska či druhu pracovne (Tabuľka 11). Tieto normy by mali byť smerodajné aj pre všetky subjekty verejnej správy, aby podľa nich **optimalizovali svoje priestorové rozloženie pracovísk, znížili rozdiely v m² na zamestnanca a zvýšili tak využiteľnosť priestorov.**

Tabuľka 11: Priestorová výmera podľa STN 73 5305 a STN 92 0241³⁴⁾

Druh pracovne	Počet pracovísk v pracovni	Predpoklad určenia pracovísk pre	Optimálna plocha v m ² na 1 pracovníka STN 73 5305	Normalizovaná hodnota plochy v m ² na 1 pracovníka STN 92 0241
samostatné	1	Hlavné riadiace činnosti	26	10
		Riadiace a konceptné administratívne činnosti	13	
		Riadiace a konceptné technické činnosti	17	
združené	2	Konceptné administratívne činnosti	10	7
		Konceptné technické činnosti	13	
spoločné	3 až 8	Administratívne činnosti	6	5
		Kresličské činnosti	6	
		Technické činnosti	10	
veľkopriestorové	neurčené	Všetky druhy činností s výnimkou hlavných riadiacich činností	5 až 17 podľa druhu činnosti	4

Zdroj: STN 73 5305 a STN 92 0241.

Platné technické normy by sa vzhľadom na štandardy zo zahraničia mohli prehodnotiť, keďže

- Knight Franka (medzinárodná realitná agentúra) považuje za vhodné pracovať na pomere kancelárskych priestorov od 8 do 15 m² na 1 pracovníka [3], či
- Colliers International (medzinárodná spoločnosť zaoberajúca sa správou investícií) poukazuje na to, že spoločnosti vyžadujú 8 až 12 m² na 1 pracovníka (vrátane spoločných priestorov) v prípade otvorených pracovných priestorov [3].

Príkladom v predmetnej veci môže byť aj Česko, ktoré si stanovilo znižovanie plochy na jedného zamestnanca tak, aby sa priblížila 12 m². Od roku 2007 sa im už podarilo znížiť tento priemer o takmer 3 m² na aktuálnu hodnotu cca. 13,7 m² v roku 2020.

Znižovanie potrebnej plochy na jedného zamestnanca sa dá dosiahnuť cez rôzne opatrenia, ktoré sú realizovateľné aj pre verejné inštitúcie, ako napr. **väčšia podpora zdieľaných pracovísk, vyššia miera využívania práce z domu či výstavba hubov³⁵⁾**. Práca na diaľku pritom môže

- znížiť kapitálové náklady zmenšením kancelárskych priestorov a vybavenia požadovaného spoločnosťou [2],
- znížiť mzdové náklady, pretože práca na diaľku rozširuje ponuku pracovníkov, z ktorých si spoločnosti môžu vyberať [4], či
- znížiť náklady na prijímanie zamestnancov, ak vyššia spokojnosť pracovníkov zníži dobrovoľné odchody a fluktuáciu [14].

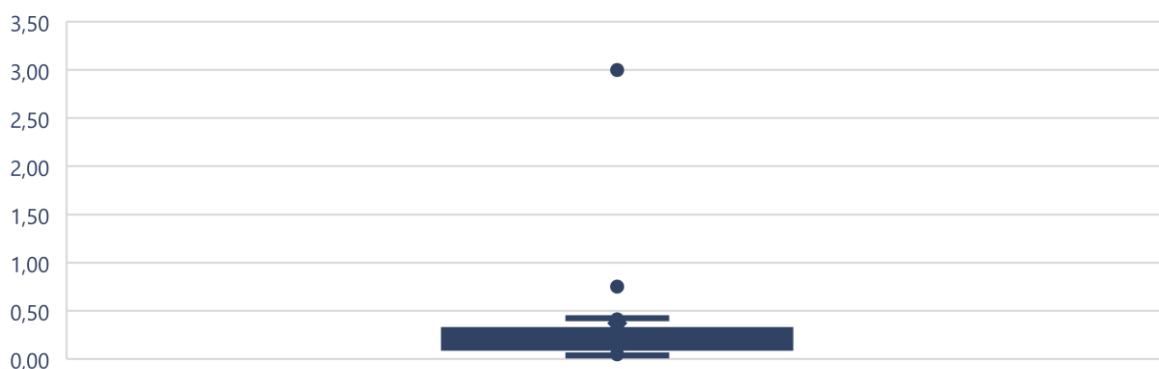
³⁴⁾ Norma STN 735305 určuje optimálnu plochu potrebnú pre jedného pracovníka v rôznych typoch kancelárií, avšak nestanovuje minimálnu hodnotu, preto sa dodržiavajú limity určené normou STN 92 0241 [1].

³⁵⁾ Pod pojmom „hub“ rozumieme decentralizovaný pracovný priestor pre zamestnancov.

Nájom parkovacích miest

Využitelnosť parkovacích miest hodnotíme prostredníctvom ukazovateľa počtu zamestnancov na jedno parkovacie miesto (Graf 10) (Príloha 3). Priemerný počet parkovacích miest na zamestnanca je 0,31 a mediánový počet parkovacích miest na zamestnanca je 0,22. Spoločnosť InvEast SK, s. r. o., aj napriek tomu, že má len jedného zamestnanca, si prenájma tri parkovacie miesta.³⁶⁾ Spoločnosť MH Manažment, a. s., má 16 zamestnancov a 12 parkovacích miest, t. j. 0,75 parkovacieho miesta na zamestnanca. Na druhej strane sú organizácie, ktoré si neprenajímali žiadne parkovacie miesta, napríklad Audiovizuálny fond, či organizácie, ktoré si na počet zamestnancov najímajú minimum parkovacích miest, ako Okresný súd Bratislava I a Slovenské národné stredisko pre ľudské práva (0,04 parkovacieho miesta na zamestnanca).³⁷⁾

Graf 10: Počet vybraných parkovacích miest na zamestnanca v Bratislave v roku 2019 alebo 2020



Zdroj: vlastné spracovanie z crz.gov.sk a finstat.sk.

Analýzou parkovacích miest z pohľadu technickej normy (Tabuľka 12) neboli zistené významné rozdiely v predpísaných a skutočne najímaných počtoch parkovacích miest (podľa počtu zamestnancov). Nájomcovia by však mali pravidelne vyhodnocovať obsadenosť parkovacích miest z dôvodu možnej optimalizácie a úspory verejných výdavkov.

Tabuľka 12: Odstavné a parkovacie stojiská pre administratívne budovy a verejné inštitúcie podľa STN 73 6110/Z1/O1

	Účelová jednotka	Stojisko pripadá na účelovú jednotku	Z počtu stojísk	
			Krátkodobých (%)	Dlhodobých (%)
zamestnanci	počet	4	-	100
alebo plocha	m ²	20	-	100
návštevy z čistej administratívnej plochy s využitím striedania vozidiel na stojisku 4x za pracovnú zmenu (počet 4)	m ²	25	100	-

Zdroj: STN 73 6110/Z1/O1.

³⁶⁾ Spoločnosť InvEast SK, s. r. o., bola zrušená zlúčením od 19. 3. 2021. [on-line].

³⁷⁾ V Prílohe 1 sú dostupné všetky dáta, ktoré slúžili na výpočet veľkosti kancelárskych priestorov na zamestnanca.

3 Príklady dobrej a zlej praxe pri nájmoch kancelárskych priestorov

3.1 Nedostatočne informované rozhodovanie vlády a parlamentu

V Prílohe 4 sú identifikované nové organizácie vo vlastníctve štátu, ktoré vznikli v rokoch 2015 – 2020. Za šesť rokov vzniklo 27 organizácií, priamo vo vlastníctve štátu (okrem škôl a školských zariadení), pričom **v 51,8 % mali organizácie svoje priestory v nájme** a v štvrtine sídlili organizácie v sídle ich zriaďovateľa. **Predmetné organizácie však zväčša nemali zamestnancov, dve organizácie mali po jednom zamestnancovi.** Podklady k organizáciám, ktoré boli založené zákonom (10), v nejednom prípade nespĺňali predpoklady informovaného rozhodovania vlády a neskôr parlamentu o nákladoch na vznik predmetných organizácií.

Zlým príkladom je doložka vplyvov k zákonu, ktorým vznikol Úrad podpredsedu vlády SR pre informatizáciu a investície (v súčasnosti MIRRI SR), v ktorej **neboli identifikované žiadne vplyvy, t. j. ani vplyvy na rozpočet verejnej správy.**³⁸⁾ Tento úrad však sídli v piatich prenajatých budovách a okrem delimitovaných zamestnancov aktuálne zamestnáva ďalšie desiatky zamestnancov.³⁹⁾ V ďalších prípadoch bol identifikovaný negatívny vplyv na rozpočet, ale nebol popísaný tak podrobne, aby sa dali identifikovať výdavky na nájom priestorov.⁴⁰⁾

Dobрым príkladom kvalitne pripravenej doložky, v ktorej **sú podrobne opísané výdavky na vznik novej organizácie s identifikovaním nákladov na nájom priestorov**, je zákon, ktorým bola zriadená Slovenská akreditačná agentúra pre vysoké školstvo⁴¹⁾ alebo Úrad na ochranu oznamovateľov protispoločenskej činnosti.⁴²⁾

Doložka vplyvov a analýzy jednotlivých vplyvov právnych predpisov by mali slúžiť na **informované rozhodnutie vlády a ďalších subjektov vo schvaľovacom procese.**⁴³⁾ Ak budú tieto dokumenty len formálnou súčasťou právnych predpisov a nebudú zabezpečovať **komplexné podrobné zhodnotenie vplyvov**, tak ich vážnosť a informačná hodnota budú vo schvaľovacom procese minimálne.

Rozdielnosť medzi jednotlivými verejnými inštitúciami je aj v miere, ako transparentne a v akom časovom predstihu je o jednotlivých nájmoch vláda informovaná a či ich schvaľuje. Na jednej strane sú subjekty, ktoré podpisujú významnú nájomnú zmluvu bez akéhokoľvek informovania vlády⁴⁴⁾, na druhej strane sú subjekty, ktoré si nájom nechávajú schváliť vládou, ktorá o predmetnom návrhu rokuje po medzirezortnom pripomienkovom konaní⁴⁵⁾ alebo sa návrh dostane priamo na rokovanie vlády⁴⁶⁾. Niektoré subjekty dokonca vypracovali zámer na riešenie priestorovej situácie, ktorý prešiel medzirezortným pripomienkovým konaním a následne bol schválený vládou.⁴⁷⁾ Vláda by preto mala

³⁸⁾ Vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. [\[on-line\]](#).

³⁹⁾ Návrh na riešenie priestorovej situácie MIRRI SR a Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby – nové znenie. [\[on-line\]](#).

⁴⁰⁾ Napr. Vládny návrh zákona o Fonde na podporu kultúry národnostných menšín a o zmene a doplnení niektorých zákonov [\[on-line\]](#), Vládny návrh zákona o športe a o zmene a doplnení niektorých zákonov [\[on-line\]](#), Vládny návrh zákona o Fonde na podporu umenia a o zmene a doplnení zákona č. 434/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva kultúry Slovenskej republiky v znení zákona č. 79/2013 Z. z. [\[on-line\]](#).

⁴¹⁾ Vládny návrh zákona o zabezpečovaní kvality vysokoškolského vzdelávania. [\[on-line\]](#).

⁴²⁾ Vládny návrh zákona o ochrane oznamovateľov protispoločenskej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [\[on-line\]](#).

⁴³⁾ Jednotná metodika na posudzovanie vybraných vplyvov. [\[on-line\]](#).

⁴⁴⁾ Napr. Zmluva o podnájme nebytových priestorov medzi Botus, a. s. a Úradom podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu (dnešné MIRRI SR). [\[on-line\]](#).

⁴⁵⁾ Napr. Návrh na riešenie priestorovej situácie Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky. [\[on-line\]](#).

⁴⁶⁾ Napr. Návrh na riešenie priestorovej situácie Úradu vlády Slovenskej republiky. [\[on-line\]](#).

⁴⁷⁾ Napr. Návrh na vydanie súhlasu vlády Slovenskej republiky so začatím procesu optimalizácie priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATu – Inštitútu informatiky a štatistiky. [\[on-line\]](#).

vypracovať jednotné pravidlá, ktoré by zaväzovali predkladať zábery na nájom a jednotlivé nájomné vzťahy nad určitú sumu, a to po medzirezortnom pripomienkovom konaní na schválenie vláde.

3.2 Riešenie priestorových potrieb

Pri riešení priestorových potrieb sme identifikovali niekoľko príkladov dobrej a zlej praxe v podmienkach SR. **Medzi zlé príklady patrí MH SR**, ktoré presťahovalo zamestnancov zo svojich priestorov do priestorov vlastnej akciovej spoločnosti. Pôvodne chceli vlastné priestory zrekonštruovať, avšak od tohto zámeru upustili a zostanú v nájme vlastnej akciovej spoločnosti, kde sa presunie aj väčšina ich organizácií. MH SR nevypracovalo žiadne analýzy nákladov a výnosov jednotlivých riešení (zotrvanie v nájme a rekonštrukcia), ktoré by potvrdili hospodárnosť ich aktuálneho rozhodnutia. **MŽP SR patrí taktiež k veľmi rozdrobeným ministerstvám, keď samotné ministerstvo sídli na siedmich adresách v Bratislave. Ďalším zlým príkladom je Úrad pre reguláciu hazardných hier**, ktorý vznikol v roku 2019 a mal byť tvorený výlučne delimitovanými zamestnancami MF SR a FR SR. Úrad si však na svoju činnosť prenajal kancelárske priestory. Príkladom zlej praxe sú aj ľudsko-právne organizácie či umelecké a dotačné fondy, ktoré by sa mohli zahrnúť do tzv. „umbrella“ systému, aby sa optimalizovali ich fixné náklady a zjednodušil prehľad pre občanov – užívateľov ich služieb. **ŠÚ SR taktiež ukázal, ako sa proces manažmentu priestorov nemá realizovať**, keď na jednej strane mal snahu koncentrovať zamestnancov úradu pod jednu strechu, na druhej strane však platí príliš vysokú cenu za nájom v porovnaní s ostatnými nájomcami v rovnakých priestoroch, a ani z dlhodobého hľadiska nevyriešil svoje priestorové zabezpečenie.

V nasledujúcich častiach sú jednotlivé príklady opísané detailne.

Ministerstvo hospodárstva SR

MH SR sa v roku 2018 presťahovalo z vlastných budov do kancelárskych priestorov svojej akciovej spoločnosti, SPP, od ktorej si od toho roku tieto priestory prenajíma. V septembri 2019 vyslovila vláda súhlas so začatím obstarávania stavby, ktorou by sa zrekonštruovali priestory ministerstva.⁴⁸⁾ MH SR predpokladalo, že na rekonštrukciu bude potrebných 25 478 949 EUR. Zrekonštruované a optimalizované priestory (zvýšenie využitia priestorov zo 440 na 634 zamestnancov) chce ministerstvo využiť pre vlastnú potrebu a pre potreby svojich podriadených organizácií. Budovy by po rekonštrukcii mali spĺňať platné technické normy a dosiahnuť energetický certifikát v kategórii B. Vzhľadom na koronakrízu a nevysporiadané pozemky pod budovou sa ministerstvo rozhodlo verejné obstarávanie na rekonštrukciu budov v máji 2020 zrušiť.⁴⁹⁾ V súčasnosti sa snaží vysporiadať pozemky pod budovou a následne ju predať vzhľadom na nepotrebnosť. Na základe uvoľnenia ďalších priestorov v budovách SPP, a s., na Mlynských nívách, sa MH SR rozhodlo presťahovať všetky organizačné zložky MH SR, ktoré ešte dnes sídli na Mierovej ulici, a taktiež organizácie MH – Invest II, s. r. o., MH Invest, s. r. o., Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu (Tabuľka 13), do predmetných priestorov.

Pri rozhodovaní MH SR absentuje vypracovanie CBA analýz, ktoré by hovorili o dlhodobej efektívnosti a hospodárnosti jednotlivých riešení.

⁴⁸⁾ Návrh na vyslovenie súhlasu vlády Slovenskej republiky so začatím obstarávania stavby s názvom Rekonštrukcia komplexu budov MH SR na Mierovej ulici v Bratislave. [\[on-line\]](#).

⁴⁹⁾ Prijatie rozhodnutia o zrušení verejného obstarávania. [\[on-line\]](#).

Tabuľka 13: Nájomné vzťahy organizácií v pôsobnosti MH SR v Bratislave v roku 2020

Názov organizácie	Kancelárske priestory (EUR)	Parkovacie státa (EUR)	Náklady na služby a energie (EUR)
MH Invest, s. r. o.	3 480	817	2 213
MH Invest II, s. r. o.	3 980	411	1 183
InvEast SK, s. r. o. ⁵⁰⁾	235	186	74
MH Manažment, a. s. ^{51) 52)}	10 564	548	2 963
Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu	17 308	1 821	5 547
Slovenská inovačná a energetická agentúra	9 932	2 893	8 938
Slovak Business Agency	53 119	-	9 736
MH SR (SPP, a. s.)	44 929	1 935	30 421
MH SR (OMNIA 2000, a. s.)	9 455	548	2 947
Mesačné náklady	149 522	8 342	61 809
Ročné náklady	1 794 264	100 104	741 708

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv a faktúr.

Úrad pre reguláciu hazardných hier

V roku 2019 vznikol na základe zákona⁵³⁾ Úrad pre reguláciu hazardných hier, na ktorý prešiel výkon štátnej správy v oblasti hazardných hier z pôsobnosti MF SR, FR SR, daňových úradov a colných úradov. Analýza vplyvov na rozpočet predpokladá, že počet zamestnancov nového úradu bude na jednotlivé roky zabezpečený v rámci limitu počtu zamestnancov, a to delimitáciou z MF SR a FR SR.⁵⁴⁾ Organizácia, ktorá nemá potrebu zvýšenia počtu zamestnancov však nemusí potrebovať nové priestory.⁵⁵⁾ Novovzniknutý Úrad pre reguláciu hazardných hier si však od roku 2019 najíma priestory za skoro 20 tis. EUR/mesačne.⁵⁶⁾

Ľudsko-právne inštitúcie

Medzi ľudsko-právne inštitúcie sa zaraďuje:

- Slovenské národné stredisko pre ľudské práva,
- Verejný ochranca práv,
- Komisár pre deti a
- Komisár pre osoby so zdravotným postihnutím.

Ak sa pozrieme na efektívnosť využívania priestorov, tak vidíme **rozdiely medzi jednotlivými inštitúciami** (Tabuľka 14). Kancelária verejného ochranca práv má 32,19 m² na zamestnanca, pričom Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím má 23,50 m² na zamestnanca. Rozdiely sú aj v počte parkovacích miest, keď Slovenské národné stredisko pre ľudské práva má 0,05 parkovacieho miesta na zamestnanca, ale Úrad komisára pre deti 0,33. Taktiež sú rozdielne ceny za nájom, keď rozdiel medzi najvyšším a najnižším nájomným za kancelárske priestory je 4,75 EUR/m² a za jedno parkovacie miesto 41,11 EUR.⁵⁷⁾

⁵⁰⁾ NKÚ SR odporučil MH SR, v rámci výkonu kontroly, zrušiť spoločnosti InvEast SK, s. r. o., a MH Invest, s. r. o., bez likvidácie a zlúčiť ich so spoločnosťou MH Invest II. [on-line]. Spoločnosť InvEast SK, s. r. o., bola zrušená zlúčením od 19. 3. 2021. [on-line].

⁵¹⁾ Spoločnosť MH Manažment, a. s., uzavrela 21. decembra 2020 Dohodu o ukončení Zmluvy o nájme nebytových priestorov. [on-line].

⁵²⁾ Spoločnosť MH Manažment, a. s., je jediným akcionárom DLHOPIS, o.c.p., a. s., ktorá sídli taktiež v prenajatých priestoroch za mesačné nájomné administratívnych priestorov 2 453 EUR a parkovacieho státa za 140 EUR.

⁵³⁾ Zákon č. 30/2019 Z. z. o hazardných hrách. [on-line].

⁵⁴⁾ Analýza vplyvov na rozpočet verejnej správy na zamestnanosť vo verejnej správe a financovanie návrhu. Vládny návrh zákona o hazardných hrách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [on-line].

⁵⁵⁾ Delimitácia zamestnancov, t. j. aj využívanie priestorov týmito zamestnancami v rovnakej nehnuteľnosti, bola realizovaná na úrovni daňových a colných úradov FR SR.

⁵⁶⁾ V analýze vplyvov na rozpočet sa konštatujú výdavky na priestorové zabezpečenie a vybavenie úradu.

⁵⁷⁾ Vplyv polohy na výšku nájomného nie je relevantný, keďže okrem Úradu komisára pre osoby so zdravotným postihnutím, sídli úrady v Mestskej časti Bratislava – Staré mesto.

Parlamentný inštitút vo svojej analýze poukazuje na to, že prehodnotenie účelnosti a efektivity existencie samostatných ľudsko-právnych inštitúcií by malo viesť k zníženiu fixných nákladov, ktoré sú tvorené aj nájmami nehnuteľností. Súčasne inštitút poukazuje na to, že agenda ľudsko-právnych inštitúcií sa prekrýva a je pre občanov často nejasná. Riešením by bolo zastrešenie týchto inštitúcií do tzv. umbrella systému.⁵⁸⁾ [6]

Tabuľka 14: Ukazovatele efektívnosti nájmov ľudsko-právnych úradov v Bratislave v roku 2019

Názov úradu	Priemerný počet zamestnancov	m ² /1 zamestnanca (kancelárske priestory)	Počet parkovacích miest na 1 zamestnanca	Nájom za kancelárske priestory (EUR/m ²)	Parkovacie miesto (EUR/1miesto)
Slovenské národné stredisko pre ľudské práva ⁵⁹⁾	21	23,68	0,05	10,90	v nájomnom (1x) 200 (1x)
Kancelária verejného ochrancu práv	41	32,19	0,29	6,15	100/115,58
Úrad komisára pre deti	12,3	21,71	0,33	6,36	60
Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím	11	23,50	0,18	9,42	52,89

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Dotačné a umelecké fondy

V roku 2009 vznikol Audiovizuálny fond, v roku 2015 Fond na podporu umenia a v roku 2017 Fond na podporu národnostných menšín. Tieto dotačné fondy sa začlenili k ďalším verejným inštitúciám, umeleckým fondom, ktoré podporujú kultúru na Slovensku – Fond výtvarných umení, Literárny fond a Hudobný fond. **Neefektívnosť existencie samostatných umeleckých fondov** ukázala Revízia výdavkov na kultúru, ktorá poukazuje na možné riešenie ich fungovania pod dotačnými fondami, či zrušenie umeleckých fondov a aj povinnosti do nich prispievať [5].

Ministerstvo kultúry SR by malo prehodnotiť aj efektívnosť existencie samostatných dotačných fondov, ktorá by sa vedela zvýšiť cez umbrella systém, ktorý by zastrešil všetky fixné náklady dotačných fondov. Z dostupných dát konštatujeme nedostatočnú efektívnosť využitia najímaných priestorov, t. j. časti fixných nákladov, keď rozdiel medzi najvyšším a najnižším m² na zamestnanca je 11,01 m². Súčasne je rozdiel 7,32 EUR/m² medzi najvyššou a najnižšou výškou nájmu za kancelárske priestory (Tabuľka 15).⁶⁰⁾

Tabuľka 15: Ukazovatele efektívnosti nájmov dotačných fondov v Bratislave v roku 2019

Názov fondu	Priemerný počet zamestnancov	m ² /na 1 zamestnanca (kancelárske priestory)	m ² / na 1 zamestnanca (kancelárske a spoločné priestory)	Nájom za kancelárske priestory (EUR/m ²)
Fond na podporu kultúry národnostných menšín	17	11,56	14,25	6,83
Fond na podporu umenia	25	9,68	9,68	7,1
Audiovizuálny fond	11	20,69	20,69	14,15

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

⁵⁸⁾ Verejný ochrana práv by mal výsostne postavenie ako národná inštitúcia pre ľudské práva, ktorá by sietovala pod sebou úrady komisára pre deti, komisára pre osoby so zdravotným postihnutím a tiež oprávnenie národnej inštitúcie pre rovnosť.

⁵⁹⁾ Slovenské národné stredisko pre ľudské práva vo svojej Ročnej záverečnej správe o činnosti za rok 2019 uvádza, že malo v roku 2019 v priemere 21,7 zamestnancov. Títo zamestnanci boli aj v troch regionálnych kanceláriách: Banská Bystrica, Žilina a Košice. V Bratislave bolo plánovaných 36 pracovných miest, ale podľa schémy bolo obsadených len 13,5 pracovných miest. Regionálne kancelárie mali plánovaných 12 pracovných miest, ale obsadených bolo len 5 pracovných miest. Ostatné ľudskoprávne úrady nemali regionálne kancelárie.

⁶⁰⁾ Vplyv polohy na nájomné nie je relevantný, keďže všetky úrady si najímajú priestory v Mestskej časti Bratislava – Staré mesto.

Štatistický úrad SR

Vláda prijala v novembri 2019 uznesenie, že predseda ŠÚ SR jej má do 31. januára 2020 predložiť návrh riešenia priestorovej situácie.⁶¹⁾ Materiál riešiaci tento problém⁶²⁾ bol na rokovanie predložený s oneskorením, ale keďže k zaradeniu materiálu do programu troch nadchádzajúcich zasadnutí vlády nedošlo a havarijný stav sídla úradu trval, rozhodol predseda ŠÚ SR vykonať opatrenia navrhované v predložennom materiáli neodkladne a bez uznesenia vlády, čo mu z jeho postavenia umožňujú zákony. V máji 2020 predseda ŠÚ SR uzavrel zmluvu o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov.⁶³⁾

Posledný predložený materiál na rokovanie vlády bol však zavádzajúci a nepravdivý, keďže v prieskume trhu, ktorý slúžil na porovnanie výšky nájomného v komerčných vzťahoch iných štátnych inštitúcií, boli zahrnuté inštitúcie a nájomné vzťahy, ktoré zanikli.⁶⁴⁾ Riešenie situácie nájomom a následným predajom všetkých vlastných nehnuteľností nereflektuje stav, keď jedna nehnuteľnosť je v prevádzkyschopnom stave a ďalšia nehnuteľnosť je do roku 2024 sčasti vypožičaná Antidopingovej agentúre SR⁶⁵⁾.

ŠÚ SR mal pri výbere nehnuteľnosti vysoké kvalitatívne požiadavky na priestory, ktorých zrealizáciou by došlo k rozšíreniu možného trhu.⁶⁶⁾ Tieto požiadavky sa súčasne odzrkadlili aj v cene nájmu. Ako vyplýva z tabuľky 7 v kapitole 2.2, ŠÚ SR podpísal zjavne nevýhodnú zmluvu, keď ich cena za m² a parkovacie miesto v porovnaní s najvýhodnejšou zmluvou v komplexe Westend je v prípade:

- kancelárskych priestorov o 39,7 % vyššia,
- skladových priestorov o 146 % vyššia,
- vstupných priestorov o 26,8 % vyššia a
- parkovacieho miesta o 44,4 % vyššia.

Ministerstvo životného prostredia SR

MŽP SR vzniklo v roku 2010 a od toho času sídli v budove, ktorú má od štátu v správe. Rovnako v správe má budovu na Bukureštskej ulici, pri ktorej si do mája 2020 najímalo MŽP SR štyri parkovacie miesta za mesačnú platbu 399,9 EUR/parkovacie miesto.⁶⁷⁾ Táto suma za parkovacie miesta prevyšovala viac ako dvojnásobne bežné ceny nájomného za parkovacie miesta v Starom Meste. MŽP SR má okrem týchto dvoch budov ďalších päť nehnuteľností v Bratislave v nájme, na zabezpečenie priestorových potrieb svojich zamestnancov, a jednu nehnuteľnosť z dôvodu skladových potrieb (Tabuľka 16).

⁶¹⁾ Návrh na vydanie súhlasu vlády Slovenskej republiky so začatím procesu optimalizácie priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATU – Inštitútu informatiky a štatistiky. [\[on-line\]](#).

⁶²⁾ Návrh riešenia priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATU – Inštitútu informatiky a štatistiky. [\[on-line\]](#).

⁶³⁾ Zmluva o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov. [\[on-line\]](#).

⁶⁴⁾ - Ústav informatizácií na prognózu školstva bol zrušený k 31. decembru 2013 zlúčením s Centrom vedecko-technických informácií SR k 1. januáru 2014. Zmluvný vzťah v prieskume [\[on-line\]](#) bol skončený 12. decembra 2015. [\[on-line\]](#).

- Zmluva Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby [\[on-line\]](#) bola ukončená v roku 2016. [\[on-line\]](#).

- Zmluva Úrad podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu [\[on-line\]](#) bola ukončená v roku 2019. [\[on-line\]](#).

⁶⁵⁾ Zmluva o výpožičke nebytových priestorov. [\[on-line\]](#).

⁶⁶⁾ K požiadavkám, ktoré v predmetnom prípade prevyšujú štandard verejnej správy patrí napr. budova nie staršia ako 10 rokov, zdvojená podlaha a zdvojený strop či samostatná recepcia (Prípomienky v substancii ÚHP k materiálu na MPK "Návrh riešenia priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATU – Inštitútu informatiky a štatistiky")

⁶⁷⁾ Zmluva o podnájme. [\[on-line\]](#).

Tabuľka 16: Nehnutelnosti užívané MŽP SR v Bratislave v roku 2020

Typ vlastníctva prenájomcu	Adresa nájmu	Účel nájmu	Nájom priestorov (EUR/m ²)	Parkovacie miesto (EUR/miesto)
súkromný	Dunajská	kancelárske priestory	11,9	120,00
súkromný	Šafárikovo nám.	Kancelárske priestory	10,0	-
súkromný	Štúrová	kancelárske priestory	11,4	-
súkromný	Jesenského	parkovacie miesta	-	110,00
verejný	Nábr. Arm. Gen. L. Svobodu	kancelárske priestory	1,0	-
verejný	Karloveská	kancelárske priestory	6,6	-
súkromný	Karloveská	sklad	6,8	-
súkromný	Nám. Ľ. Štúra (1)	parkovacie miesta	-	148,33 (1)
	Vajanského nábrežie (2)			135,83 (2)
	Medená (3)			108,33 (3)
v správe MŽP	Nám. Ľ. Štúra	kancelárske priestory	-	-
v správe MŽP	Bukureštská	kancelárske priestory	-	-

Zdroj: vlastné spracovanie podľa zverejnených zmlúv, faktúr a účtovných závierok.

Vysoká miera rozdrobenosti nehnuteľností je aj v prípade MIRRI SR, ktoré si v Bratislave, kvôli delimitácii zamestnancov a nehnuteľností, najíma až päť nehnuteľností v troch rôznych mestských častiach (ďalšie dve nehnuteľnosti má vo výpožičke). Takáto rozdrobenosť môže mať podľa MIRRI SR pri štandardných pracovnoprávných vzťahoch negatívny vplyv na vzájomnú kooperáciu zamestnancov a efektívne fungovanie ministerstva.^{68), 69)}

3.3 Zverejňovanie informácií

Pri analýze jednotlivých zmlúv o nájme priestorov a parkovacích miest sme identifikovali niekoľko významných nedostatkov. Zmluvy boli často **neprehľadné a neobsahovali údaj** o prenajatých m² či jednotkových cenách nájmu za m².⁷⁰⁾ V niektorých prípadoch bol v zmluvách tento údaj neodôvodnene začlenený.⁷¹⁾ Ďalšími nedostatkami z pohľadu užívateľskej vhodnosti trpeli **zverejnené faktúry**. Každá inštitúcia používa iný štýl zverejňovania, ktorý sa odráža do rozdielnej pravidelnosti zverejňovania, formátu zverejňovania, rozsahu zverejňovaných informácií a pod.

⁶⁸⁾ Návrh na riešenie priestorovej situácie MIRRI SR a Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby – nové znenie. [on-line].

⁶⁹⁾ MIRRI SR v októbri 2020 podpísalo zmluvu, ktorá mala riešiť priestorovú situáciu ministerstva, keďže mala zabezpečiť ponuky nájomov administratívnych priestorov v Bratislave, vypracovať analýzu ponúk nájomov a ponúkaných priestorov, predložiť správu o trhu kancelárskych budov v Bratislave a vypracovať opis možnosti ukončenia existujúcich nájomných zmlúv. [on-line].

⁷⁰⁾ Napr. Zmluva a dodatky Úradu pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou [on-line]. Zmluva a dodatky Operačného strediska záchrannéj zdravotnej služby [on-line]. Zmluva a dodatky Všeobecnej zdravotnej poisťovni, a. s. [on-line].

⁷¹⁾ Napr. Dodatok č. 1 k Zmluve o podnájme nebytových priestorov č. 221/101/2018 medzi Ústredím práce, sociálnych vecí a rodiny SR a SVORADOVE, s. r. o. [on-line].

Záver a návrhy riešení

Z analýzy vyplýva, že z dôvodov nedostatočného manažmentu a chýbajúcej dlhodobej vízie nakladania s verejnými budovami, nedodržiavania plánovaných obnov nehnuteľností či nezverejňovania komplexných údajov o nehnuteľnostiach, dochádza k neefektívnemu nakladaniu s verejnými zdrojmi. Subjekty verejnej správy často nemajú vhodné budovy na vykonávanie svojej pôsobnosti a novovzniknuté úrady riešia priestorové zabezpečenie nájomom. Štát sa tak nespráva ako zodpovedný správca vlastného majetku a nevytvára podmienky na najlepšie využívanie vlastných obmedzených zdrojov. V analýze sme poukázali na uzavreté zmluvné podmienky, ktoré nezodpovedajú podmienkam v rovnakej nehnuteľnosti či trhovým podmienkam. Vzhľadom na uvedené navrhujeme nasledovné riešenia.

- Vypracovať a schváliť celoštátnu stratégiu vlastníctva a správy nehnuteľného majetku štátu. Na základe stratégie vypracovať a schváliť jednotné transparentné zásady využívania nájomných priestorov zo strany štátu, vrátane ich výberu a platieb, ktoré by stanovili minimálny štandard nájomných zmlúv a súčasne stanovili maximálne rámce pri dohadovaní ďalších podmienok nájmu.
- Doplniť centrálnu evidenciu majetku o nákladové ukazovatele a ukazovatele efektívnosti využívania priestorov. Zaradiť do evidencie majetku štátu aj priestory, ktoré si inštitúcie prenajímajú. Rozšíriť túto evidenciu o subjekty, ktoré sú povinné osoby v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám.
- Uplatňovať udržateľné a strategické modely financovania opráv, technického zhodnotenia, modernizácie a rekonštrukcie nehnuteľného majetku. Súčasne vypracovať metodiku periodizácie investícií do verejných budov a definovanie pravidiel pre využívanie finančných zdrojov na investície do verejných budov.
- Zriadiť špecializovaný útvar, ktorý by centrálnne zabezpečoval služby spojené s nakladaním majetku štátu.
- Realizovať obstarávanie nebytových priestorov prostredníctvom verejných súťaží z dôvodu zvýšenia transparentnosti. Súčasne by sa mala pripraviť a schváliť jasná a jednotná metodika procesov nadobúdania a schvaľovania nájomov.
- Zvážiť uplatňovanie tzv. umbrella systému fungovania menších organizácií.
- Prehodnotiť aktuálne uzavreté nájomné vzťahy, ktoré nie sú hospodárne v porovnaní s obdobnými nájmami.
- Pri založení nových štátnych organizácií vypracovať varianty riešenia problematiky spoločne s vyhodnotením vplyvu na fixné náklady spojené s existenciou samostatných organizácií.

Výsledky analýzy sú interaktívne spracované do formátu google maps, ktorý umožňuje prehliadať údaje o cene nájmu v roku 2020 v analyzovaných nehnuteľnostiach [\[on-line\]](#) (Príloha 5). Farba bodu, kde sa nehnuteľnosť nachádza, rozlišuje rozdelenie Bratislavy na subtrhy, podľa ktorých sme analyzovali ceny nájomov s komerčnými hodnotami (Príloha 2).

Použitá literatúra

- [1] Adamuščin, A. 2012. *Plánovanie dispozičného riešenia, štandardy priestorov a charakteristika vybraných kancelárskych priestorov*. Nehnutelnosti a Bývanie ISSN 1336-944X. [\[on-line\]](#).
- [2] Bloom, N. 2015. *Does Working from Home Work? Evidence from a Chinese Experiment*. The Quarterly Journal of Economics. Vol. 122/4, pp. 1351-1408. [\[on-line\]](#).
- [3] Calautti, Lisa. 2019. *How much office space do I need*. [\[on-line\]](#).
- [4] Clancy, M. 2020. *The Case for Remote Work*. Economics Working Papers. No. 20007. [\[on-line\]](#).
- [5] Inštitút kultúrnej politiky. 2020. *Revízia výdavkov na kultúru*. Záverečná správa. [\[on-line\]](#).
- [6] Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky. Odbor Parlamentný inštitút. 2020. *Ústavné, zákonné a medzinárodnoprávne zakotvenie štátom zriadených ľudskoprávných inštitúcií v Slovenskej republike*. [\[on-line\]](#).
- [7] MH SR. 2013. *Notifikačná správa k alternatívne prístupu podľa článku 5 smernice 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti*. [\[on-line\]](#).
- [8] NKÚ. 2020. Záverečná správa. *Uplatňovanie práv a povinností MH Manažment, a. s.* [\[on-line\]](#).
- [9] NKÚ. 2019. Záverečná správa. *Hospodárenie s verejnými prostriedkami a nakladanie s majetkom štátu v Úrade komisára pre deti*. [\[on-line\]](#).
- [10] NKÚ. 2018a. Záverečná správa. *Kontrola výkonu zakladateľskej funkcie, hospodárenia a nakladania s majetkovými právami štátu vo vybraných štátnych podnikoch kapitoly Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky*. [\[on-line\]](#).
- [11] NKÚ. 2018b. Záverečná správa. *Kontrola energetickej účinnosti vo verejnom sektore*. [\[on-line\]](#).
- [12] NKÚ ČR. 2017. Kontrolní závěr z kontrolní akce č. 16/26. *Výdaje na provoz a využití nemovitého majetku včetně výdajů na zajištění informační podpory související se správou, provozem a údržbou nemovitého majetku*. [\[on-line\]](#).
- [13] NKÚ. 2017. Záverečná správa. *Kontrola hospodárenia s verejnými prostriedkami a nakladania s majetkom štátu v Pôdohospodárskej platobnej agentúre*. [\[on-line\]](#).
- [14] OECD. 2020. *Productivity gains from teleworking in the post COVID-19 era : How can public policies make it happen?* [\[on-line\]](#).
- [15] Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových. *Výročná správa Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových za rok 2020*. [\[on-line\]](#).

Príloha 1: Ukazovatele sledované v nájomných zmluvách

Ukazovateľ	
adresa predmetu nájmu	
doba nájmu v mesiacoch	
opcia na predĺženie nájmu v mesiacoch	
opcia na rozšírenia priestorov v m ²	
veľkosť v m ² :	
- kancelárske priestory - spoločné/súvisiace priestory - kancelárske priestory zvýšené o add-on percento⁷²⁾, resp. ak sú kancelárske a spoločné priestory spolu - vstupné priestory - sklad - suterén - archív - terasa - ďalšie priestory	
počet parkovacích státí:	
- pred budovou	- garáž alebo inak kryté parkovacie státie
nájomné v EUR/m ² /mesiac:	
- kancelárske priestory - spoločné/súvisiace priestory - sklad - suterén - archív - terasa - ďalšie priestory	
nájomné v EUR/1 parkovacie miesto/mesiac:	
- pred budovou	- garáž alebo inak kryté parkovacie státie
cena za služby spojené s nájomom v EUR/m ² /mesiac	
preddavkové platby za energie v EUR/m ² /mesiac	
maximálna suma drobných opráv uhrádzaná nájomcom	
indexácia nájmu ⁷³⁾	
zaujímavosti, ktoré vyplynuli zo zmluvy alebo dodatkov	
úrok z omeškania	
služby (špecifické služby, ktoré nie sú štandardom, napr. upratovanie)	
nábytok:	
- poskytnutie nábytku	- nájomné za nábytok
poskytnutá zľava z nájmu	
realizácia fit-out úprav ⁷⁴⁾	
suma kontribúcie ⁷⁵⁾	

Zdroj: vlastné spracovanie NKÚ SR

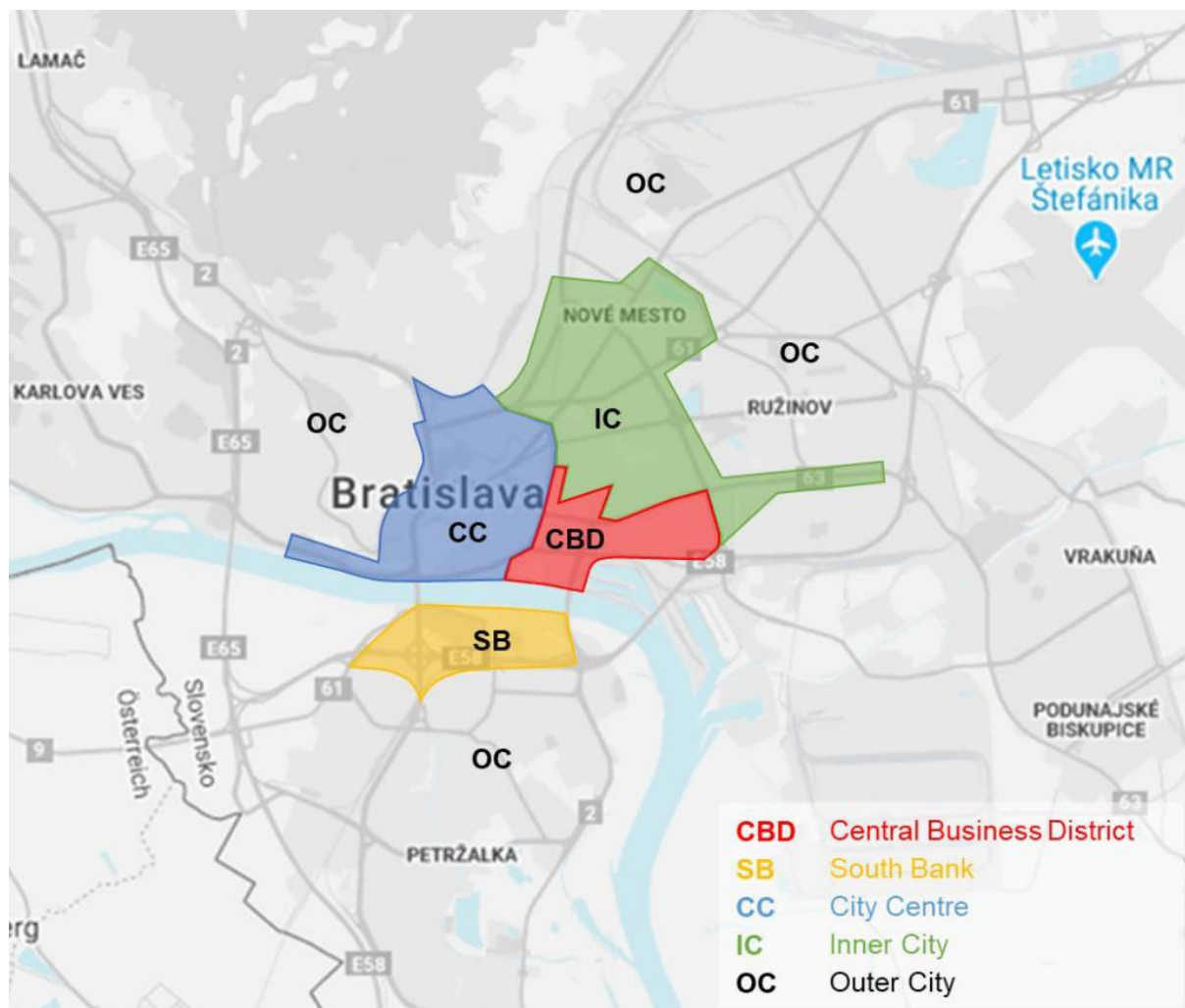
⁷²⁾ Add-on percentom sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola prenajímateľom a nájomcom dohodnutá pre vymedzenie reálne neoddeliteľných spoločných priestorov, ktoré užíva prenajímateľ.

⁷³⁾ Zvyšovanie nájomného podľa cenového vývoja. Najčastejšími indexami sú HICP (Eurostat) či index spotrebiteľských cien (ŠÚ SR).

⁷⁴⁾ Fit-out úprava sa rozumie úprava vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia priestorov.

⁷⁵⁾ Kontribúciou sa rozumie peňažná suma, do ktorej nájomca znáša náklady na vykonanie fit-out úprav nad rámec štandardu.

Príloha 2: Rozdelenie Bratislavy na subtrhy nájom kancelárskych priestorov



Zdroj: Slovakia Office Data. [\[on-line\]](#).

Príloha 3: Veľkosť kancelárskych priestorov na zamestnanca

Nájomca	Prenajímateľ	Rok	Kancelárske priestory (m ²)	Spoločné priestory ⁷⁶⁾ (m ²)	Celkové prenajaté priestory (m ²)	Počet parkovacích miest
MH Manažment, a. s.	OMNIA 2000, a. s.	2019	706,64	761,53	906,53	12
Agentúra na podporu výskumu a vývoja	WILLOW, s. r. o.	2019	-	1 015	1 095,48	10
Environmentálny fond	UTAR-Technologické centrum, spol. s r. o.	2019	1 254,94	1766,49	1 352,72	8
Úrad komisára pre deti	Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike	2019	267	336	336	4
Úrad na ochranu osobných údajov SR	FR-INVEST Hraničná, s. r. o.	2019	-	800,21	830	6
DataCentrum elektronizácie územnej samosprávy SR	BLUMENTAL OFFICE II, s. r. o.	2019	411,24	427,17	446,31	3
Protimonopolný úrad SR	REFIN S.P., s. r. o./REFIN Development, s. r. o.	2019	1 284,64	1 697,70	3 021,47	6
MH Invest, s. r. o.	Slovenské elektrárne, a. s.	2019	164,42	412,48	412,48	8
Všeobecná zdravotná poisťovňa a. s.	CAPITAL PARK, s. r. o.	2019	3353	6 502,26	7 262,94	-
Fond na podporu kultúry národnostných menšín	ACSS, spol. s r. o.	2019	196,6	242,18	242,18	1
InvEast SK, s. r. o.	OMNIA 2000, a. s.	2019	17,55	18,78	18,78	3
Slovenská akreditačná agentúra pre vysoké školstvo	ICT ISTROCONTI, a. s.	2019	-	359	359	5
MH Invest II, s. r. o.	OMNIA 2000, a. s.	2019	292,33	318,33	318,33	9
Tlačová agentúra SR	Botus, a. s.	2019	1 506,8	1 576,11	1 594,15	17
Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou	SAAR, s. r. o.	2019	-	-	4 506,06	-
Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím	Reding Tower 2, s. r. o.	2019	258,45	-	258,45	2
Audiovizuálny fond	Athena, s. r. o.	2019	227,54	-	255,08	
Ministerstvo spravodlivosti SR	Račianska - Reality, a. s.	2020	-	10 159	13 435	100
Okresný súd Bratislava I	COOPEX RENT, s. r. o.	2020	-	1 896,03	3 800,03	15
Úrad vlády SR	MEDIAL, družstvo	2020	-	1 674	1 674	20

⁷⁶⁾ Pod spoločnými priestormi rozumieme aj prípadné započítanie add-on percenta, t. j. percentuálnej miery, ktorá bola prenajímateľom a nájomcom dohodnutá pre vymedzenie reálne neoddeliteľných spoločných priestorov, ktoré užíva prenajímateľ.

Nájomca	Prenajímateľ	Rok	Kancelárske priestory (m ²)	Spoločné priestory ⁷⁶⁾ (m ²)	Celkové prenajaté priestory (m ²)	Počet parkovacích miest
Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR	RIMO, s. r. o.	2020	-	4 885,96	4 885,96	30
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.	Botus, a. s.	2020	5 350,15	5 646,01	6 048,34	130
MIRRI (Botus, a. s.)	Botus, a. s.	2020	2 000,3	2 036,39	2 036,39	40
MIRRI (Štefánikova)	spolu nájom na Štefánikovej ulici	2020	0,00	0,00	346,36	-
DLHOPIS, o.c.p.,a.s.	OMNIA 2000 a. s./Správcovská spoločnosť OMNIA, s. r. o.	2019	252,3	269,78	378,28	4
Inšpektorát práce Bratislava	Trust Pay services, s. r. o.	2019	-	1 029,6	1 029,6	8
Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť	Národná banka Slovenska	2019	-	255,2	255,2	3
Fond na podporu umenia	ACSS, spol. s r. o.	2019	-	242	242	-
Slovenská agentúra životného prostredia	Správa služieb diplomatickému zboru, a. s.	2020	-	215,48	215,48	3
Slovenská agentúra životného prostredia	VODOHOSPODÁRSKA VÝSTAVBA, ŠTÁTNY PODNIK	2020	-	1 748,3	1 748,3	10
Výskumná agentúra	Korporátne služby, s. r. o.	2019	-	4 380	4 380	30
Slovenské národné stredisko pre ľudské práva	Laurinská, s.r.o.	2019	497,33	535,76	579,55	1
Štatistický úrad SR	Office Center Services, s. r. o.	2020	8 492,3	8 916,92	9 500,62	50
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny	SVORADOVE, s. r. o.	2020	1 251,81	1 468,65	1 468,65	5
Kancelária verejného ochrancu práv	Správa služieb diplomatickému zboru, a. s.	2019	-	1 211,31	1 319,74	12
Rada pre vysielanie a retransmisiu	PRO HUMANITY, a. s.	2019	-	700,6	736,6	4
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.	Slovenská konsolidačná, a. s.	2019	-	18	18	-

Zdroj: vlastné spracovanie z crz.gov.sk a finstat.sk.

Nájomca	Počet zamestnancov	Kancelárske priestory na zamestnanca (m ²)	Kancelárske a spoločné priestory na zamestnanca (m ²)	Celý nájom na zamestnanca (m ²)	Počet parkovacích miest na zamestnanca
MH Manažment, a. s.	16	44,17	47,60	56,66	0,75
Agentúra na podporu výskumu a vývoja	34	-	29,85	32,22	0,29
Environmentálny fond	61,98	20,25	28,50	21,83	0,13
Úrad komisára pre deti	12,3	21,71	27,32	27,32	0,33
Úrad na ochranu osobných údajov SR	46	0,00	17,40	18,04	0,13
DataCentrum elektronizácie územnej samosprávy SR	18	22,85	23,73	24,80	0,17
Protimonopolný úrad SR	74,4	17,27	22,82	40,61	0,08
MH Invest, s. r. o.	22	7,47	18,75	18,75	0,36
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s.	293	11,44	22,19	24,79	nekvantifik.
Fond na podporu kultúry národnostných menšín	17	11,56	14,25	14,25	0,06
InvEast SK, s. r. o	1	17,55	18,78	18,78	3,00
Slovenská akreditačná agentúra pre vysoké školstvo	7,4	-	48,51	48,51	0,68
MH Invest II, s. r. o.	22	13,29	14,47	14,47	0,41
Tlačová agentúra SR	140	10,76	11,26	11,39	0,12
Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou	131	-	-	34,40	nekvantifik.
Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím	11	23,50	-	23,50	0,18
Audiovizuálny fond	11	20,69	-	23,19	-
Ministerstvo spravodlivosti SR	422	-	24,07	31,84	0,24
Okresný súd Bratislava I	84	-	22,57	45,24	0,04
Úrad vlády SR	82	-	20,41	20,41	0,24
Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR	243	-	20,11	20,11	0,12
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.	385	13,90	14,66	15,71	0,34
MIRRI (Botus, a. s.)	154	12,99	13,22	13,22	0,26
MIRRI SR (Štefánikova)	402	9,10	9,56	11,28	0,23
DLHOPIS, o. c. p., a. s.	12	21,03	22,48	31,52	0,33
Inšpektorát práce Bratislava	59	-	17,45	17,45	0,14
Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť	13,5	-	18,90	18,90	0,22
Fond na podporu umenia	25 ⁷⁷⁾	-	9,68	9,68	nepravidelné
Slovenská agentúra životného prostredia	14	-	15,39	15,39	0,21
Slovenská agentúra životného prostredia	101	-	17,31	17,31	0,10

⁷⁷⁾ Údaj počtu zamestnancov Fondu na podporu umenia je z konca roka 2019.

Nájomca	Počet zamestnancov	Kancelárske priestory na zamestnanca (m ²)	Kancelárske a spoločné priestory na zamestnanca (m ²)	Celý nájom na zamestnanca (m ²)	Počet parkovacích miest na zamestnanca
Výskumná agentúra	121,6	-	36,02	36,02	0,25
Slovenské národné stredisko pre ľudské práva	21	23,68	25,51	27,60	0,05
Štatistický úrad SR	497	17,09	17,94	19,12	0,10
Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny	60	20,86	24,48	24,48	0,08
Kancelária verejného ochrancu práv	41	-	32,19	32,19	0,29
Rada pre vysielanie a retransmisiu	30,5	-	24,15	24,15	0,13
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.	1	-	18,00	18,00	-

Zdroj: vlastné spracovanie z crz.gov.sk a finstat.sk

Príloha 4: Organizácie vo vlastníctve štátu, ktoré vznikli od roku 2015 do 2020

Názov organizácie	Dátum vzniku	Právna forma	Miesto sídla	Zabezpečenie kancelárskych priestorov	Počet zamestnancov podľa ŠU SR
Slovensko IT, a. s.	5. 9. 2020	a. s.	Košice	nájom nehnuteľnosti	nezistený
Národný štadión, a. s.	18. 1. 2020	a. s.	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	nezistený
Kunsthalle Bratislava ⁷⁸⁾	1. 1. 2020	PO	Bratislava	v organizácii zriaďovateľa	10 – 19
Kompetenčné a certifikačné centrum kybernetickej bezpečnosti	1. 1. 2020	PO	Brunovce	v budove zriaďovateľa	5 – 9
Nemocnica budúcnosti Martin, a. s.	9. 11. 2019	a. s.	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	nezistený
Fond na podporu športu	15. 10. 2019	VP	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	1
Úrad na ochranu oznamovateľov protispoločenskej činnosti	1. 3. 2019	RO	Bratislava	nehnuteľnosť v správe Úradu vlády SR	nezistený
Agentúra pre elektronické poskytovanie služieb	1. 3. 2019	RO	Bratislava	nezistené	nezistený
Úrad pre reguláciu hazardných hier	1. 3. 2019	RO	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	100 – 149
Slovenská akreditačná agentúra pre vysoké školstvo ⁷⁹⁾	1. 10. 2018	VP	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	25 – 49
Slovak Asset Management, správ. spol., a. s.	21. 7. 2018	a. s.	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	10 – 19
InvEast SK, s. r. o.	18. 4. 2018	s. r. o.	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	1
Fond na podporu kultúry národnostných menšín	1. 7. 2017	VP	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	10 – 19
Nemocnica Rázsochy	1. 6. 2017	PO	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	1
Kancelária Najvyššieho súdu SR	1. 1. 2017	RO	Bratislava	vlastná nehnuteľnosť	250 – 499
Zdravé regióny	1. 12. 2016	PO	Bratislava	nájom nehnuteľnosti (korešpondenčná adresa)	250 – 499
Úrad podpredsedu vlády pre investície a informatizáciu SR (dnešné MIRRI SR)	1. 6. 2016	RO	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	250 – 499
Úrad vládneho auditu ⁸⁰⁾	1. 1. 2016	RO	Zvolen	vlastná nehnuteľnosť	250 – 499
Antidopingová agentúra SR ⁸¹⁾	1. 1. 2016	PO	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	5 – 9
MH Manažment, a. s. ⁸²⁾	19. 12. 2015	a. s.	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	10 – 19
Úrad komisára pre deti	2. 12. 2015	Iné	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	10 – 19
Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím	2. 12. 2015	Iné	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	10 – 19
MH Invest II, s. r. o.	24. 10. 2015	s. r. o.	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	20 – 24
Slovenská reštrukturalizačná, s. r. o.	29. 7. 2015	s. r. o.	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	1

⁷⁸⁾ Kunsthalle Bratislava nahradila úsek Kunsthalle Bratislave s osobitným štatútom v rámci Slovenskej národnej galérie [\[on-line\]](#).

⁷⁹⁾ Slovenská akreditačná agentúra pre vysoké školstvo nahradila Akreditačnú komisiu [\[on-line\]](#).

⁸⁰⁾ Úrad vládneho auditu nahradil Správu finančnej kontroly [\[on-line\]](#).

⁸¹⁾ Zákom č. 440/2015 Z. z. o športe a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola zrušená Antidopingová agentúra zriadená zriaďovacou listinou a súčasne bola zriadená Agentúra priamo zákonom [\[on-line\]](#).

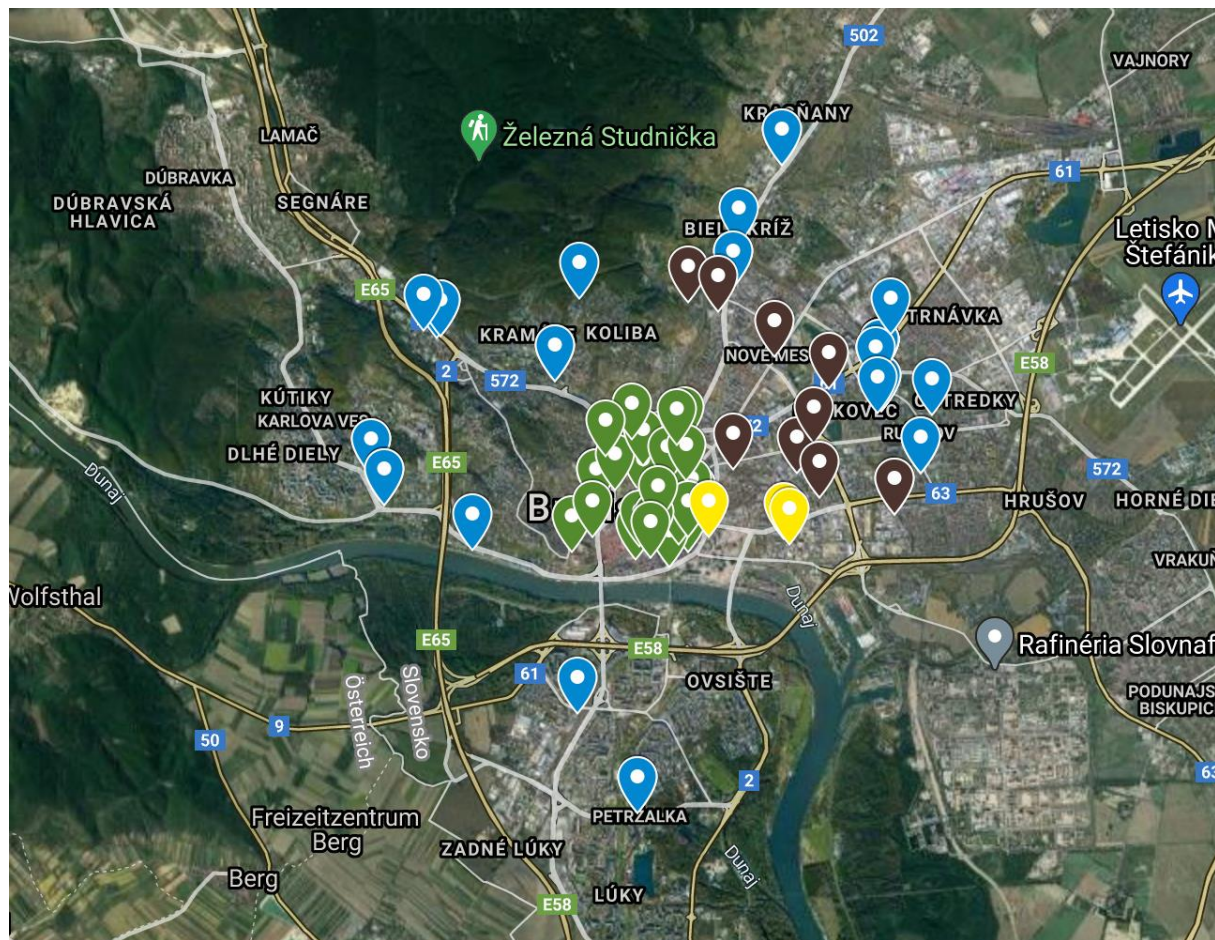
⁸²⁾ MH Manažment, a. s., je právnym nástupcom Fondu národného majetku [\[on-line\]](#).

Názov organizácie	Dátum vzniku	Právna forma	Miesto sídla	Zabezpečenie kancelárskych priestorov	Počet zamestnancov podľa ŠU SR
DLHOPIS CP, s. r. o.	23. 4. 2015	s. r. o.	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	nezistený
Fond na podporu umenia	1. 1. 2015	VP	Bratislava	nájom nehnuteľnosti	25 – 49
Rada pre riešenie krízových situácií	1. 1. 2015	Iné	Bratislava	v sídle zriaďovateľa	nezistený

Zdroj: vlastné spracovanie z *finstat.sk*

Poznámky: RO – rozpočtová organizácia, PO – príspevková organizácia, VP – verejnoprávna inštitúcia, *červenou farbou sú označené organizácie, ktoré vznikli transformovaním iného právneho subjektu*

Príloha 5: Spracovanie výsledkov do mapy



Zdroj: Mapa nájmov z analýzy Menej adries štátu. [on-line].