



SOCIÁLNA POISŤOVŇA

Materiál predkladaný na 5/22 zasadnutie
Dozornej rady Sociálnej poisťovne
konané dňa 4. októbra 2022

10

Informácia o priestorových nárokoch pobočky Sociálnej poisťovne v Nitre, návrh na kúpu nehnuteľného majetku

Dôvod predloženia:

Iniciatívny materiál

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia Dozornej rady Sociálnej poisťovne
2. Predkladacia správa
3. Informácia o priestorových nárokoch pobočky Sociálnej poisťovne v Nitre, návrh na kúpu nehnuteľného majetku
4. Znalecký posudok č. 211/2022 zo dňa 14.06.2022, vyhotovený Ing. Ľubomírom Drgom (na CD)
5. Ponuka na odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra zo dňa 23.05.2022
6. Výpis z OR

Materiál predkladá:

Ing. Michal Ilko
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Návrh uznesenia
Dozornej rady Sociálnej poisťovne

Dozorná rada Sociálnej poisťovne

a) berie na vedomie

informáciu o priestorových nárokoch pobočky Sociálnej poisťovne v Nitre a o kúpe nehnuteľného majetku,

b) odporúča

prijat' ponuku spoločnosti FREEPARK s.r.o. na kúpu nehnuteľnosti zo dňa 23.05.2022.

Predkladacia správa

Informácia o priestorových nárokoch pobočky Sociálnej poisťovne v Nitre, návrh na kúpu nehnuteľného majetku sa predkladá na zasadnutie Dozornej rady Sociálnej poisťovne ako iniciatívny materiál pobočky Sociálnej poisťovne v Nitre a sekcie prevádzky Sociálnej poisťovne, odboru investícií a správy majetku a prevádzky

INFORMÁCIA O PRIESTOROVÝCH NÁROKOCH POBOČKY SOCIÁLNEJ POISŤOVNE V NITRE, NÁVRH NA KÚPU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU

ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU NA POBOČKE V NITRE

Sociálna poisťovňa, pobočka Nitra, sídli v budove vo vlastníctve Sociálnej poisťovne na ul. Slančíkovej 3 v Nitre a bola zriadená pre územnú pôsobnosť okresov Nitra a Zlaté Moravce pre výkon:

- nemocenského poistenia
- dôchodkového poistenia
- garančného poistenia
- poistenia v nezamestnanosti
- lekárskej posudkovej činnosti
- výberu poistného
- úrazového poistenia.

Pobočka Nitra má schválených 138 funkčných miest (pracovisko Nitra 125, vysunuté pracovisko Zlaté Moravce 13) a v priestoroch pobočky pracuje 11 zamestnancov ústredia (desať zamestnancov lekárskeho posudkového oddelenia a jeden zamestnanec úseku vymáhania pohľadávok). **V priestoroch pracoviska v Nitre je to spolu 136 zamestnancov.**

V sídle pobočky sú zriadené priestory na vybavovanie klientov v **IPC** na prízemí budovy a rokovacia miestnosť na I. nadzemnom podlaží. Hoci tieto priestory prešli v I. polroku 2007 stavebnou úpravou, sú pre klientov aj zamestnancov nachádzajúcich sa v **IPC nevyhovujúce.**

V pobočke je klimatizácia len na 2 poschodí, budova nemá zabudovanú EPS. Pri vybavovaní klientov v IPC z dôvodov stiesnených priestorov nie je dostatočná anonymita a súkromie. Konštrukčná výška podlažia je nízka, z toho dôvodu **nie je možné** v týchto priestoroch riešiť plošne klimatizáciu v strope. Klientske pracoviská sú ťažko vetrateľné; okná sú situované do dvora, ktorý je zaťažený exhalátmi a hlukom vozidiel, ktoré zabezpečujú zásobovanie COOP Jednoty v susedstve.

Pobočka má **nedostatok kancelárskych priestorov**, napriek tomu, že už všetky možné priestory (zasadačky, kuchynky, sprchy, skladové priestory) boli na kancelárske priestory prerobené, resp. prispôbené. Napriek tomu sa nespĺňajú priestorové normy, vyplývajúce z príslušných všeobecne záväzných predpisov.

Pobočke zároveň chýbajú skladovacie priestory na uskladnenie DHM, kancelárskeho materiálu, vyradeného DHM, materiálu pre údržbu a autoprevádzku.

Ďalším **závažným problémom** pobočky je **umiestnenie spisovej dokumentácie**. Vlastná kapacita pobočky je nedostatočná, preto má priestory pre tieto účely v prenájme, kde je uložená najväčšia časť písomných dokumentov. Prenájom predstavuje plochu **200 m²** od Agroinštitútu Nitra, štátny podnik, ktorý je vzdialený od pobočky cca 1500 m, ale i tak je zjavný deficit výmery približne **100 m²**.

Situácia ohľadne spisovej agendy v prenajatých priestoroch sa v roku 2014 pre pobočku Nitra zmenila, nakoľko prenajímateľ Agroinštitút Nitra, štátny podnik, dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve zmenil účel nájmu v neprospech pobočky Sociálnej poisťovne. Nebytové priestory,

ktoré boli pobočke prenášané za účelom archivovania písomností sa týmto dodatkom menia na priestory určené na vykonávanie administratívnych činností, nie archívnych.

Súčasne prenajíateľ odmieta niešť zodpovednosť za prípadné znehodnotenie a bezpečnosť tu uložených písomností a ani nemá vlastné možnosti upraviť priestory tak, aby vyhovovali na účely archivácie. Ak budeme musieť tento problém riešiť, čaká nás presťahovanie celého archívu do iných priestorov s pravdepodobne vyšším nájomným.

REKAPITULÁCIA PRIESTOROVÝCH PODMIENOK POBOČKY NITRA:

Súčasná celková úžitková plocha budovy: 1982,19 m², z toho:

- spoločné a archívne priestory: 985,36 m²
- kancelárske priestory spolu: 996,83 m²

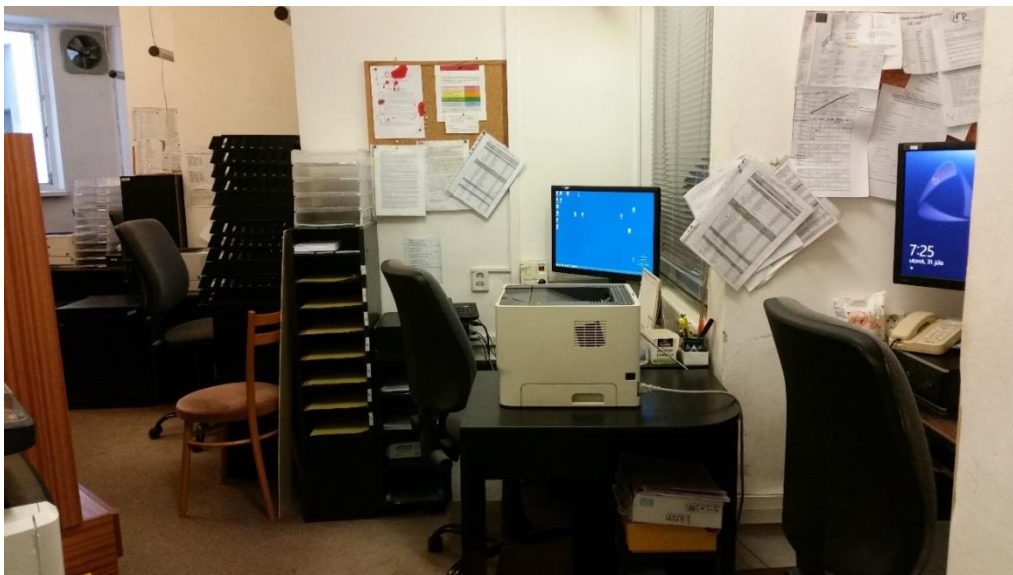
Priemer na 1 zamestnanca pracoviska v Nitre:

Kancelárske priestory spolu: 996,83 m²

Počet zamestnancov – 136 (125 zamestnancov pracovisko Nitra + 11 zamestnancov ústredia)

996,83 m² : 136 = 7,32 m²/ 1 zamestnanca,

Na základe uvedeného, ide o nevyhovujúce podmienky, nakoľko všeobecná požiadavka je (v závislosti od počtu zamestnancov v kancelárii) cca **9 m²/ na 1 zamestnanca**. Do prímeru boli zahrnutí aj vedúci zamestnanci, to znamená, že bežným zamestnancom vychádza reálne priemer ešte nižší. Najčastejšie máme kancelárie s dvomi zamestnancami, kde je priemer na zamestnanca **6 – 6,5 m²**, čo pri priestoroch v našej pobočke považujeme ešte za celkom vyhovujúce, pretože vo viacerých kanceláriách tie priemery vychádzajú ešte horšie.



obr.1 – IPC – 5 vybavovacích okienok – priestor pre zamestnancov



obr.2 - IPC – 5 vybavovacích okienok – priestor pre klientov



obr. 3 – kancelária Odboru poisťného – 4 zamestnanci – plocha 17 m²



obr. 4 – kancelária Odboru nemocenského a úraz. poistenia – 3 zamestnanci – plocha 12,60m²

Z HISTÓRIE

Sociálna poisťovňa, pobočka Nitra, mala schválený investičný zámer realizovať v rokoch 2015 – 2016 rekonštrukciu IPC, čím by sa čiastočne vylepšili prevádzkové podmienky pre zamestnancov i pre klientov pobočky. Rozšírenie a skvalitnenie vybavenosti priestorov by však bolo na úkor ostatných priestorov pobočky, lebo by sa zrušili už aj tak nedostatočné prevádzkové, skladové a archívne priestory.

V roku 2009 bola plánovaná 6-podlažná prístavba k existujúcej budove. V procese kompletizovania projektovej dokumentácie nové vedenie Sociálnej poisťovne túto investičnú akciu zrušilo.

Pobočka za účelom hľadania vhodných priestorov oslovila aj spoločnosť COOP Jednota, ktorá má budovu stavebne spojenú s budovou pobočky. Na rokovaníach nám bol sľúbený prenájom časti ich budovy resp. odpredaj, ktorý bol pôvodne plánovaný na zriadenie ich vlastných administratívnych priestorov.

V roku 2016 sa situácia zmenila, nakoľko COOP Jednota sa tohto zámeru vzdala a nebola ochotná dohodnúť sa s pobočkou SP Nitra na dlhodobom prenájme, resp. odpredaji týchto priestorov.

PONUKA NA KÚPU NEHNUTEĽNOSTI

Ponúkaná nehnuteľnosť spolu s príslušnými pozemkami sa nachádza v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vedená Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 8481.

Jej výlučným vlastníkom je spoločnosť FREEPARK, s.r.o., so sídlom Staromlynská 32, 821 07 Bratislava, IČO: 35 902 752.

Ponúkaná nehnuteľnosť sa teda nachádza v úplnom centre mesta Nitra - na Svätoplukovom námestí (oproti divadlu Andreja Bagara).

Ide konkrétne o:

- 1) pozemok parcela č. 1577 o výmere **1822 m²**
- 2) pozemok parcela č. 1576 o výmere **15 m²**

3) stavba súpisné číslo: 128, postavená na parcele 1576 a 1577, popis stavby: poštová budova
Predmetná nehnuteľnosť pozostáva z dvoch častí a to:

1. Hlavná prevádzková budova s troma poschodiami. Všetky podlažia majú vysoké stropy a boli využívané ako administratívne priestory. Budova je podpivničená.

1. P.P. - schodisko, centrálna plynová kotolňa pre celý areál, skladové priestory. Spolu 5 miestností o celkovej výmere cca **648 m²**.

1. N.P. - o celkovej výmere cca **826 m²**.

2. N.P. - o celkovej výmere cca **827 m²**.

3. N.P. - o celkovej výmere cca **650 m²**.

Celková výmera hlavnej budovy je **2.951 m²**.

2. Druhá časť prevádzkovej budovy s troma poschodiami. Všetky podlažia majú vysoké stropy a boli využívané ako administratívne priestory. Budova je podpivničená.

1.P.P. - schodisko, centrálna plynová kotolňa pre celý areál, skladové priestory. Spolu 1 miestnosť o celkovej výmere cca **150 m²**.

1. N.P. - o celkovej výmere cca **149 m²**.

2. N.P. - o celkovej výmere cca **145 m²**.

3. N.P. - o celkovej výmere cca **145 m²**.

Celková výmera druhej časti prevádzkovej budovy je cca **589 m²**.

Celková výmera plochy, ktorá v prevádzkovej budove je k dispozícii je **3.540 m²**.

Celková úžitková plocha budovy bývalej pošty: 3.540 m²

Z toho:

Spoločné a archívne priestory: 1.941 m²

Kancelárske priestory spolu: 1.599 m²

Budovu obkolesuje vnútorný rozľahlý dvor, prístupný motorovým vozidlom z hlavnej ulice. Dvor je vhodný na umiestnenie parkovacích miest.

REKONŠTRUKCIA ADMINISTRATÍVNEJ BUDOVY NITRA, KVALIFIKOVANÝ PREPOČET INVESTÍCIE NA REKONŠTRUKCIU OBJEKTU

Trojposchodový, podpivničený objekt s prevažne pultovou strechou. Situovaný v centre mesta na Svätoplukovom námestí na parcele č. 1577/1.

Celková zastavaná plocha – 4 549,95 m²

Cena za 1 m² kompletných rekonštrukčných stavebných prác objektov zohľadňujúca súčasné ceny stavebných materiálov a ceny práce na trhu sa pohybuje v rozmedzí od 1 500 € - 2 000 €. Pri odhadovanej priemernej cene 1 800€/m² by bola cena kompletnej rekonštrukcie novo nadobudnutej budovy v krajskom meste Nitra vo výške **8 189 910 €**.

Vzhľadom na skutočnosť že sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku, môže byť cena rekonštrukčných prác ovplyvnená v závislosti od podmienok pamiatkového úradu. Zároveň bude závislá od projektového návrhu a samozrejme cien stavebných materiálov na trhu v čase rekonštrukčných prác.

Vzhľadom na vek budovy ktorá bola postavená v roku 1931 však je možné investíciu finančne zabezpečiť v rámci výzvy č. 1 na obnovu historických a pamiatkovo chránených budov z Plánu obnovy prípadne z iných výziev.

ZÁVER

Ponúkaná nehnuteľnosť je vo všetkých aspektoch, ktoré boli popísané v analýze súčasného stavu výhodnejšou pre Sociálnu poisťovňu.

Nový priemer na 1 zamestnanca pracoviska:

počet zamestnancov – 136 (125 zamestnancov pracovisko Nitra + 11 zamestnancov ústredia)

1.599 m² : 136 = 11,75 m² / 1 zamestnanca

Ponúkaná nehnuteľnosť má samostatnú časť, ktorá by bola využiteľná ako priestor na vybavovanie klientov v IPC. **Uvedený priestor je stavebne oddelený od administratívnej časti s tým, že samotné dispozičné riešenie predurčuje tento priestor na zriadenie IPC tak, aby sme zabezpečili anonymitu a súkromie našich klientov.**

Samotná rozloha ako aj dispozičné riešenie budovy zabezpečí **zriadenie tak skladových ako aj archívnych priestorov a stále ešte bude disponovať cca 10% rezervou úžitkovej plochy**, čo predstavuje istý predpoklad, že ponúkaná nehnuteľnosť je dlhodobou a stabilnou investíciou pre Sociálnu poisťovňu.

Cena ponúkanej nehnuteľnosti je 3 300 000,- Eur s DPH. Cena stanovená Znaleckým posudkom č. 211/2022 zo dňa 14.06.2022, vyhotoveným Ing. Lubomírom Drgom, so sídlom Vašinova 42 B, 949 01 Nitra, je 3 660 000,- Eur (viď. príloha č.4 na CD).

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky dňa 30.06.2022 vyhlásilo Výzvu v zmysle § 15 zákona č. 368/2021 Z. z. o mechanizme na podporu obnovy a odolnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o mechanizme“) v nadväznosti na schválený Plán obnovy a odolnosti Slovenskej republiky (ďalej len „POO“). Cieľom Výzvy je zlepšenie stavebnotechnického stavu verejných historických a pamiatkovo chránených budov, pričom sa zlepši ich energetická hospodárnosť, predĺži životnosť a zvýšia sa možnosti ich využívania verejnosťou.

V rámci predmetnej výzvy je možné rekonštrukciu objektu realizovať, prostredníctvom mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti z Investície 2 – Obnova verejných historických a pamiatkovo chránených budov z Komponentu 2 – Obnova budov Plánu obnovy a odolnosti Slovenskej republiky.

Kúpa s následnou rekonštrukciou financovateľnou najmä z externých zdrojov je oproti riešeniu priestorových nárokov v súčasnom objekte využívanom pobočkou výhodnejšia z časového aj finančného hľadiska. V prípade rekonštrukcie nie je potrebné získanie záväzného stanoviska a ani územné konanie (časová úspora 1-2 roky). Po presťahovaní pobočky do zrekonštruovaných priestorov na Svätoplukovom námestí bude možnosť ukončiť nájom na spisovú dokumentáciu a súčasný objekt pobočky NR prenajať, resp. zväziť možnosť predaja. Súčasná hodnota nehnuteľnosti na Slančíkovej 3 (súčasná sídlo pobočky SP NR) bola znaleckým posudkom stanovená na 2.130.000,- Eur