



# **SOCIÁLNA POISŤOVŇA**

Materiál predkladaný na 4/22 zasadnutie  
Dozornej rady Sociálnej poisťovne  
konané dňa 23. augusta 2022

## **11**

### **NÁVRH NA ZÁMENU NEHNUTEĽNOSTÍ SOCIÁLNEJ POISŤOVNE V BRATISLAVE S MINISTERSTVOM OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

#### **Dôvod predloženia:**

v súlade s § 13 ods. 1, písm. e) zákona  
č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom  
verejnoprávnych inštitúcií v znení  
neskorších predpisov a o zmene zákona  
Národnej rady Slovenskej republiky  
č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej  
komore v znení zákona  
č. 464/2002 Z. z. v znení neskorších  
predpisov

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia Dozornej rady Sociálnej poisťovne
2. Predkladacia správa
3. Návrh na zámenu nehnuteľností Sociálnej poisťovne v Bratislave
4. Ortofoto mapa s predmetom zámeny na ul. Špitálska č. 22
5. Ortofoto mapa s predmetom zámeny na ul. Lazaretská č. 25
6. Znalecké posudky 93/2021, 97/2021, 173/2022 s fotodokumentáciami

#### **Materiál predkladá:**

Ing. Michal Ilko  
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

**Návrh uznesenia**  
**Dozornej rady Sociálnej poisťovne**

**Dozorná rada Sociálnej poisťovne**

**a) berie na vedomie**

návrh na zámenu nehnuteľností Sociálnej poisťovne v Bratislave,

**b) súhlasí**

so zámennou nehnuteľností medzi Sociálnou poisťovňou, 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava, IČO: 30 807 484 a Slovenskou republikou zastúpenou Ministerstvom obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 30 845 572, ktorej predmetom budú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Sociálnej poisťovne, a to:

budova na Lazaretskej ulici č. 25, so súp. č. 2405, postavená na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 9043 s príslušenstvom a prislúchajúcich pozemkov parcely registra „C“ KN, parc. č. 9042/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 424 m<sup>2</sup> a parc. č. 9043 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 3047, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ako aj pozemku parcely registra „E“ KN, parc. č. 9042 záhrada o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 9397, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

spolu zaokrúhlene v hodnote 4 324 250,00 Eur (slovom: štyri milióny trisťodvadsaťštyritisícdeväťdesiat eur) podľa znaleckých posudkov,

za nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom obrany Slovenskej republiky, a to:

administratívnej budovy na Špitálskej ulici č. 22, so súp. č. 2215, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 s príslušenstvom a pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 953 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 3462, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

spolu zaokrúhlene v hodnote 4 560 000,00 Eur (slovom: štyri milióny päťstošesťstošesťdesiat eur) podľa znaleckého posudku,

s podmienkou:

- Sociálna poisťovňa uhradí finančný rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností 235 750,00 eur (slovom: dvestotridsaťpäťtisíc sedemstopäťdesiat eur) Slovenskej republike zastúpenej Ministerstvom obrany Slovenskej republiky v lehote 60 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia platnosti zámennej zmluvy.

## **Predkladacia správa**

Návrh vzájomnej zámenny nehnuteľností na Lazaretskej ulici č. 25 v Bratislave vo vlastníctve Sociálnej poisťovne a nehnuteľností na Špitálskej ulici č. 22 v Bratislave vo vlastníctve Slovenskej republiky (v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky) sa predkladá na rokovanie Dozornej rady Sociálnej poisťovne v súlade s ustanovením § 13 ods. 1, písm. e) zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z. (ďalej len „zákon č. 176/2004 Z. z.“), podľa ktorého je na zámenu nehnuteľnej veci potrebný predchádzajúci písomný súhlas Dozornej rady Sociálnej poisťovne. V zmysle ustanovenia § 13 ods. 2 zákona č. 176/2004 Z. z. nehnuteľnou vecou, na ktorú sa pri zámene vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Dozornej rady Sociálnej poisťovne, je pozemok alebo jeho časť s celkovou výmerou vyššou ako 50 m<sup>2</sup>, stavba alebo jeho časť s celkovou podlahovou plochou vyššou ako 50 m<sup>2</sup>.

Vzájomná zámena vlastníctva nehnuteľností je pre obidve strany hospodárna, efektívna a výhodnejšia z hľadiska využiteľnosti v budúcnosti v súvislosti s plnením úloh v rámci predmetu ich činnosti.

Budova na Lazaretskej ulici v Bratislave vo vlastníctve Sociálnej poisťovne je situovaná v uličnej zástavbe s vlastným dvorom s prístavbami. V evidencii katastra nehnuteľností je zapísaná s popisom „stavba“ a druh stavby „Iná budova“. Hlavná budova je v prízemí rozdelená prejazdom do dvora. Hlavný vstup je z ulice, prístavby a druhá časť prízemia sú prístupné samostatnými vstupmi z dvora. Budova je podpivničená s piatimi nadzemnými podlažiami s kancelárskymi, technickými priestormi a hygienickým zázemím, vrátane skladového a technického zázemia v suteréne budovy. Priestory budovy boli vo viacerých rokoch 2008, 2011, 2012, 2018 rekonštruované. Do septembra 2021 bola plne využívaná, následne boli zamestnanci presunutí do zrekonštruovanej administratívnej budovy na ul. Nevädzová v Bratislave. Počas jesennej pandemickej vlny slúžila ako záložný priestor na zabezpečenie plynulej prevádzky pre sekciu dôchodkového poistenia a pobočku Sociálnej poisťovne, Bratislava.

Podľa Znaleckého posudku č. 93/2021, a Znaleckého posudku č. 97/2021, vypracovaných znaleckou organizáciou ÚEOS – Komercia, a.s., v odbore Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo 900197, bola stanovená

všeobecná hodnota stavby 3 638 915,04 a všeobecná hodnota pozemkov 689 498,96 Eur. Všeobecná hodnota nehnuteľností zaokrúhlené 4 324 250,00 EUR.

Aktuálne prebieha vypořádanie vlastníctva k pozemku parcely registra „E“ KN, parc. č. 9042 záhrada o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 9397, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, nachádzajúceho sa pod stavbou, ktorého výlučným vlastníkom je Slovenská republika – Ministerstvo hospodárstva SR a v súčasnosti je dlhodobo užívaný Sociálnou poisťovňou (z uvedeného dôvodu je pozemok vo výmere 6 m<sup>2</sup> predmetom samostatného znaleckého posudku č. 97/2021).

Budova na Špitálskej ulici v Bratislave vo vlastníctve Slovenskej republiky je situovaná v stabilizovanom území mesta na rohu ulíc Špitálska a 29. augusta. V evidencii katastra nehnuteľností je zapísaná s popisom „stavba“ a druh stavby „Iná budova“. Má štyri nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie pod celým objektom, zastrešená šikmou sedlovou a pultovou strechou s využívaným podkrovím. V súčasnosti je využívaná ako administratívna budova s kancelárskymi priestormi s hygienickým zázemím vo všetkých nadzemných podlažiach, vrátane skladového a technického zázemia v suteréne budovy. Je riadne užívaná, veľmi dobre udržiavaná (mimo uličných fasád). Vonkajšie fasády zo strany ulíc vyžadujú rekonštrukciu, ktorú by Sociálna poisťovňa mohla realizovať z Plánu obnovy. Významná obnova budovy bola uskutočnená v dvoch etapách, a to v roku 2004-2005 v suteréne a prvých dvoch nadzemných podlažiach a v roku 2009 na ostatných dvoch nadzemných podlažiach vrátane prestavby povalového priestoru podkrovia na kancelárie. Podľa vlastníckych dokladov nie sú na tejto nehnuteľnosti zriadené žiadne ťarchy, z ktorých by vyplývali riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie – z ulice Špitálska a 29. augusta, autom cez pozemok Sociálnej poisťovne z ulice Cukrová. Atraktivitou tejto budovy je samotná poloha, v priamom susedstve s budovou Sociálnej poisťovne, perspektívne s možnosťou ich vnútorného prepojenia.

Podľa Znaleckého posudku č. 173/2022, vypracovaného znalcom - Ing. arch. Branislav Baluch, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 915132, bola stanovená všeobecná hodnota stavby 3 976 414,14 Eur a všeobecná hodnota pozemkov 578 766,43 Eur. Všeobecná hodnota nehnuteľností zaokrúhlené 4 560 000,00 Eur.

Zámenou za budovu na Lazaretskej ulici, by tak Sociálna poisťovňa získala ucelený kompaktný blok administratívnych budov s vlastným vnútorným areálom využívaným

výlučne Sociálnou poisťovňou. Vzhľadom na pripravovanú rozsiahlu rekonštrukciu pracovísk zamestnancov sekcie dôchodkového poistenia, voľné kancelárske priestory v bezprostrednej blízkosti výrazne prispievajú k zabezpečeniu plynulosti plnenia úloh aj počas rekonštrukcie. Okrem uvedeného sa finálne skoncentrujú všetci administratívni zamestnanci ústredia Sociálnej poisťovne do dvoch lokalít, Ul. 29. augusta a Nevädzová.

Účelom predkladaného materiálu je zabezpečiť súhlas Dozornej rady Sociálnej poisťovne na zámenu vlastníctva nehnuteľností, a to:

- nehnuteľností vo vlastníctve Sociálnej poisťovne, 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava, IČO: 30 807 484, a to:

budovy na Lazaretskej ulici č. 25, so súp. č. 2405, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 9043 s príslušenstvom a prislúchajúcich pozemkov parcely registra „C“ KN, parc. č. 9042/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 424 m<sup>2</sup> a parc. č. 9043 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 3047, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ako aj pozemku parcely registra „E“ KN, parc. č. 9042 záhrada o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 9397, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

a

- nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky – Ministerstvo obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 30 845 572, a to:

administratívnej budovy na Špitálskej ulici č. 22, so súp. č. 2215, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 s príslušenstvom a pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 953 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 3462, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

So Slovenskou republikou – Ministerstvom obrany SR bude podpísaná Zámenná zmluva, predmetom ktorej bude záväzok oboch zmluvných strán vzájomne si vymeniť vlastnícke právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a zároveň záväzok Sociálnej poisťovne doplatiť druhej zmluvnej strane rozdiel medzi všeobecnou hodnotou vyššie uvedených nehnuteľností, ktorá je stanovená znaleckými posudkami. Finančné vyrovnanie predstavuje sumu vo výške 235 750,00 EUR, ktorú Sociálna poisťovňa uhradí z kapitálových finančných prostriedkov druhej zmluvnej strane v lehote 60 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia

platnosti zámennej zmluvy. Zámenná zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky. Zmluvné strany nadobudnú vymieňané nehnuteľnosti do svojho vlastníctva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Zámena sa uskutoční v súlade s ustanovením § 6 zákona č. 176/2004 Z. z. a v súlade s ustanovením § 11 ods. 8 a ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov.

## **Návrh**

### **na zámenu nehnuteľností Sociálnej poisťovne v Bratislave**

Sociálna poisťovňa je oprávnená uzavrieť zámennú zmluvu, ktorou nadobudne do svojho vlastníctva veci, ktoré jej budú slúžiť na plnenie jej úloh v súlade so zákonom č. 176/2004 Z. z. Ak sa zámennou zmluvou vymieňajú nehnuteľné veci, stanovenie hodnoty vymieňaného nehnuteľného majetku sa musí vykonať podľa osobitného predpisu, a to Vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Na zámenu nehnuteľnej veci je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Dozornej rady Sociálnej poisťovne v súlade s ustanovením § 13 ods.1, písm. e) zákona č. 176/2004 Z. z., inak je právny úkon neplatný.

V zmysle ustanovenia § 13 ods. 2 zákona č. 176/2004 Z. z. nehnuteľnou vecou, na ktorú sa pri predaji alebo zámene vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Dozornej rady, je

- a) pozemok alebo jeho časť s celkovou výmerou vyššou ako 50 m<sup>2</sup>,
- b) stavba alebo jej časť s celkovou podlahovou plochou vyššou ako 50 m<sup>2</sup>.

Sociálna poisťovňa po udelení súhlasu Dozornej rady uzatvorí so Slovenskou republikou – Ministerstvom obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 30 845 572, Zámennú zmluvu podľa ustanovenia § 11 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, podľa ustanovenia § 6 zákona č. 176/2004 Z. z. a podľa ustanovenia § 611 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Predmetom tejto zmluvy bude záväzok oboch zmluvných strán vzájomne si vymeniť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v Predkladacej správe a zároveň záväzok Sociálnej poisťovne, doplatiť druhej zmluvnej strane rozdiel medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľností, ktorá je stanovená znaleckými posudkami, a to vo výške 235 750,00 eur (slovom: dvestotridsaťpäťtisíc sedemstopäťdesiat eur).



## Návrh na riešenie

Navrhuje sa súhlasiť so zámenou:

- nehnuteľností vo vlastníctve Sociálnej poisťovne, 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava, IČO: 30 807 484, a to:

budovy na Lazaretskej ulici č. 25, so súp. č. 2405, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 9043 s príslušenstvom a prislúchajúcich pozemkov parcely registra „C“ KN, parc. č. 9042/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 424 m<sup>2</sup> a parc. č. 9043 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 3047, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ako aj pozemku parcely registra „E“ KN, parc. č. 9042 záhrada o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 9397, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I,

a

- nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky – Ministerstvo obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 30 845 572, a to:

administratívnej budovy na Špitálskej ulici č. 22, so súp. č. 2215, postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 s príslušenstvom a pozemku parcely registra „C“ KN, parc. č. 8693 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 953 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 3462, kat. územie Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.