



SOCIÁLNA POISŤOVŇA

Materiál predkladaný na 5/25 zasadnutie
Dozornej rady Sociálnej poisťovne
konané dňa 9. októbra 2025

7

STRATEGICKÝ ROZVOJ POBOČKOVEJ SIETE – REALIZÁCIA ŽILINA

Dôvod predloženia:

vlastná iniciatíva

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia Dozornej rady Sociálnej poisťovne
2. Predkladaciu správu

Materiál predkladá:

Ing. Michal Tariška
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Návrh uznesenia
Dozornej rady Sociálnej poisťovne

Dozorná rada Sociálnej poisťovne

a) berie na vedomie

informáciu o realizácii strategického rozvoja pobočkovej siete – pobočka Žilina,

b) ukladá

generálnemu riaditeľovi Sociálnej poisťovne pokračovať v realizácii strategického rozvoja pobočkovej siete – pobočka Žilina a kúpy nových priestorov pre pobočku Sociálnej poisťovne Žilina, nachádzajúcich sa v polyfunkčnom objekte s názvom EUROTERRACE na Obchodnej ul. č. 1234/4 v Žiline; a informovať Dozornú radu Sociálnej poisťovne o výsledku kúpy nových priestorov pobočky Žilina.

Predkladacia správa

Z vlastnej iniciatívy predkladáme zámer na realizáciu strategického rozvoja pobočkovej siete – pobočka Žilina a kúpu nových priestorov pre pobočku Sociálnej poisťovne Žilina, ktoré sa budú nachádzať v polyfunkčnom objekte s názvom EUROTERRACE na Obchodnej ul. č. 1234/4 v Žiline.

Ciele Sociálnej poisťovne

Jedným z hlavných cieľov Sociálnej poisťovne (ďalej len „SP“) je modernizácia infraštruktúry prostredníctvom jej platnej stratégie, ktorá sa sústreďuje na systematický a komplexný proces plynulého, bezpečného, efektívnejšieho a hospodárnejšieho fungovania jej prevádzkovej a technickej infraštruktúry. V tejto súvislosti sa SP zameriava na opatrenia týkajúce sa modernizácie ústredia a pobočkovej siete, ale aj modernizácie priestorového vybavenia nevyhnutného pre vytvorenie takého pracovného prostredia, ktoré umožňuje kvalitné vykonávanie práce zamestnancov, komfortný prístup k informáciám a službám pre klientov a zároveň naplňa strategické ciele. Popri trende elektronizácie služieb je dôležité udržať teritoriálnu dostupnosť pobočiek s modernými klientskymi centrami pre klientov, ktorí elektronické služby nemôžu z akéhokoľvek dôvodu využívať.

SP sa v rámci strategického cieľa zaoberá aj štandardizáciou klientskych centier, čím dosiahne vyššiu kvalitu kontaktných služieb poskytovaných mimo online prostredia. Konečným a želaným stavom je vytvorenie unifikovaného kontaktného miesta pre klientov, prostredníctvom ktorého dokáže efektívne poskytovať služby v rámci všetkých agend výkonu sociálneho poistenia. Predznamenáva to významnú zmenu v činnosti pobočiek poisťovne, ktorá bude predstavovať jeden z predpokladov na postupné rozdelenie činností na agendu priameho kontaktu s klientom a agendu spracovávania žiadostí a rozhodnutí.

Modernizácia infraštruktúry zohráva kľúčovú rolu v procese implementácie strategických cieľov, ktorými zároveň dôjde k zníženiu prevádzkových nákladov na opravy a údržbu, ako aj zníženiu nákladov na primárnu spotrebu energií pre objekty v majetku SP v budúcich obdobiach, pričom sa očakáva aj zvýšenie úrovne bezpečnosti. Takýto komplexný prístup k modernizácii infraštruktúry nielenže prispieva k efektívnemu využívaniu zdrojov SP a hospodárnemu nakladaniu finančných prostriedkov, ale zároveň podčiarkuje vnímanie

inštitúcie, ktorá zodpovedne pristupuje k trvalo udržateľnému a ekologicky zodpovednému fungovaniu.

Predmet projektu

Sociálna poisťovňa v súvislosti s napĺňaním svojich strategických cieľov a zámerov, ktoré sú zamerané okrem iného aj na systematický a komplexný proces plynulého, bezpečného, efektívnejšieho a hospodárnejšieho fungovania jej prevádzkovej a technickej infraštruktúry, oslovila koncom roka 2024 spoločnosť INVEST 32 - EUROTERRACE Žilina s.r.o., so sídlom Karloveská 34, 841 04 Bratislava, ktorá zverejnila ponuku na predaj nebytových priestorov, ktoré sú prepojené so súčasným klientskym centrom Ministerstva vnútra SR na ul. Vysokoškolákov 33b, Žilina.

Koncom februára 2025 uvedená spoločnosť zaslala SP svoju ponuku, v rámci ktorej konkretizovala, že na predaj sú nebytové priestory s rozlohou približne 3 000 m² s minimálne 60 parkovacími miestami v podzemnej garáži a na vonkajšej ploche. Uvedená ponuka vytvára pre Sociálnu poisťovňu príležitosť v rámci jej stratégie a modernizácie infraštruktúry presťahovať pobočku Žilina do nových moderných priestorov s výrazne nižšími nákladmi na jej prevádzkovanie, ktoré budú priamo spojené s klientskym centrom Ministerstva vnútra SR.

Za účelom posúdenia tohto projektu si Sociálna poisťovňa dala vypracovať komplexnú analýzu na posúdenie existujúcich a nových administratívnych priestorov pre potreby možnej budúcej optimalizácie objektu a prieskum realitného trhu v meste Žilina. Analýzu vykonala spoločnosť CBRE s.r.o., Staromestská 3, Bratislava¹. Tento materiál vychádza z uvedenej analýzy.

V rámci tohto projektu SP v spolupráci s architektom spoločnosti INVEST 32 - EUROTERRACE Žilina preverila realizovateľnosť a kapacitnú možnosť priestorov pre daný počet zamestnancov pobočky (146), na základe čoho bol vypracovaný predbežný návrh – štúdia klientskeho centra a administratívnych priestorov. Tento návrh vyhovuje potrebám a počtu zamestnancov pobočky Žilina.

¹ Spoločnosť CBRE je nadnárodná spoločnosť, globálny líder v poskytovaní služieb v sektore komerčných nehnuteľností a investícií, a to nielen v oblasti predaja a prenájmu nehnuteľností, ale aj v oblasti poradenstva, správy nehnuteľností a investičného bankovníctva, sídliaca vo viac ako 100 krajinách s viac ako 140 tis. zamestnancami.

Budova SP – aktuálny stav

Pobočka Žilina sídli v budove na Ul. A. Bernoláka 53 v Žiline, v majetku od roku 1996, v užívaní od roku 2003, má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, evidovaná je na LV č. 5277, postavená na parc. č.: 6688/2, vo výmere 2360 m² zastavanej plochy a nádvoria. Celková rozloha budovy je 5142 m², z toho administratívna časť tvorí 4 426,73 m² (čo je neprimeraná výmera administratívnych a obslužných priestorov vzhľadom k počtu zamestnancov (146)). V budove sa nachádza 84 kancelárií, z toho 34 je obsadených len 1 zamestnancom. Chýbajú malé zasadacie miestnosti, kuchynky sú nevyhovujúce, veľmi veľký priestor bývalej jedálne sa využíva len sporadicky, kancelárie a obslužné priestory nie sú klimatizované a pod. V podzemnej garáži je 36 parkovacích miest, využívané sú len zamestnancami, 8 miest je pred budovou, z toho pre klientov sú len 3 miesta (1 z nich pre invalidov).

Do budovy bude potrebné v blízkej dobe investovať vyšší obnos kapitálových výdavkov na revitalizáciu stavu budovy a jej technológií, ktoré sú už zastaralé a na hranici životnosti. Kritické oblasti sú najmä strecha, vzduchotechnika, chladenie, kúrenie, elektroinštalácia, fasáda, okná a pod. **Výška investície na vykonanie kompletnej rekonštrukcie budovy bola stanovená v sume cca 5 516 588,- EUR**

V prípade rekonštrukcie budovy bude potrebné na obdobie minimálne 2 rokov presťahovať 146 zamestnancov pobočky do nájomných priestorov, s čím vzniknú SP ďalšie náklady spojené s prenájmom a sťahovaním do prenajímaných priestorov a následne späť do vlastnej rekonštruovanej budovy.

Predpokladané náklady súvisiace s prenájmom a sťahovaním:

- cena nájomného cca 10 EUR/m²/mesiac
- potreba prenájmu priestorov pre 146 zamestnancov - minimálne 3000 m² bez parkovania
- mesačne výška nájomného cca 30 000 EUR
- ročná výška nájomného cca 360 000 EUR
- výška nájomného za 2 roky cca 720 000 EUR
- 2x sťahovanie cca 140 000 EUR (2x 70 000 EUR)

Spolu náklady za 2 roky vychádzajú v prípade prenájmu v rámci rekonštrukcie pobočky na sumu: **cca 860 000 EUR**, čo je potrebné započítať do celkových nákladov rekonštrukcie uvedených vyššie.

Prevádzkové náklady na budovu pobočky Žilina

Na základe celkovej výmery administratívnych priestorov, ktorá je 4 426,73 m² a ročných prevádzkových nákladov predpokladaných pre rok 2025, ktoré boli stanovené vo výške **179 601 EUR**, mesačné náklady na prevádzku budovy predstavujú sumu **14 967 EUR**, t.j. **3,38 EUR/m²/mesiac**. Prognóza vývoja nákladov na nasledujúcich 5 rokov predpokladá minimálne 5 % ročný nárast v dôsledku rastu cien energií.

Rok	Mesačné náklady na m²	Celkové mesačné náklady	Celkové ročné náklady
2026	3,55 EUR/m²/mesiac	15 715 EUR	188 581 EUR
2027	3,73 EUR/m ² /mesiac	16 501 EUR	198 011 EUR
2028	3,91 EUR/m ² /mesiac	17 326 EUR	207 911 EUR
2029	4,11 EUR/m ² /mesiac	18 192 EUR	218 307 EUR
2030	4,32 EUR/m²/mesiac	19 102 EUR	229 222 EUR

*V prognóze nebolo počítané s mierou inflácie, rastom minimálnej mzdy a pod., čo by ešte navýšilo mieru prevádzkových nákladov.

Nové priestory EUROTERRACE

Objekt EUROTERRACE sa nachádza na Obchodnej ul. č. 1234/4 v Žiline, prístupný z dvoch súbežných ulíc Obchodná a Vysokoškolákov. Jedná sa o priestor s výmerou 3111,15 m² pre administratívne priestory, (modulovateľný a zariadený podľa požiadaviek SP) a s parkovacou kapacitou 63 miest (výmera priestorov aj s parkovacími státiami je 4 924,13 m²) – SP bude postačovať 40 parkovacích miest (v prípade potreby bude možnosť prenájmu ďalších parkovacích miest, resp. ich dokúpenia).

Nové priestory sú priamo prepojené s priestormi Klientskeho centra Ministerstva vnútra SR, čiže ide o priestory s mimoriadne pridanou hodnotou, nakoľko sa zabezpečí, že klient „suchou nohou“ dokáže komplexne, pohodlne a efektívne vybaviť svoje záležitosti na jednom mieste.

Tiež disponujú medzinárodne uznávaným certifikátom LEED GOLD (Leadership in Energy and Environmental Design), certifikačný systém udržateľnosti a kvality budov, udeľuje sa budovám, ktoré splňujú prísne kritériá v oblastiach ako energetická efektívnosť, ekologický dizajn, ochrana prírodných zdrojov a zdravie obyvateľov. Jedná sa o najudržateľnejšiu a najmodernejšiu budovu v Žiline (zabezpečuje až o 50 % nižšiu spotrebu energie, čo vedie k zníženiu emisií CO₂ a mesačných prevádzkových nákladov), čiže zodpovedne pristupuje k udržateľnému a ekologickému fungovaniu, čo spĺňa jeden z cieľov týkajúcich sa efektívneho a hospodárneho fungovania SP.

Nové priestory sú navrhnuté s dôrazom na kvalitatívny komfort a efektivitu, čo sa priamo prejaví na výkone a spokojnosti zamestnancov, ako aj klientov, taktiež dispozičné riešenie priestorov garantuje diskrétnu a oddelenú zónu pre stretnutia s klientmi, ktorí ocenia súkromie nevyhnutné pre dôverné konzultácie a nakoniec reprezentatívny priestor posluží ako silný nástroj na budovanie dôvery a posilnenie značky SP. Predbežne SP počíta s predĺžením otváracích hodín pre klientov (09-19 resp. iný model). Klientske centrum SP môže v budúcnosti zabezpečovať služby pre celý Žilinský kraj, pre všetky spádové oblasti vzhľadom ku kapacitným, časovým a priestorovým možnostiam. V lokalite je výborné dopravné napojenie na hlavné cestné ťahy a hromadnú dopravu z oboch strán ulíc. V blízkej dobe otvorením tunela Višňové je predpoklad, že dôjde k zvýšeniu záujmu klientov aj z ďalších okresov.

Mesačné prevádzkové náklady boli pre rok 2025 predbežne stanovené vo výške 5 707,20 EUR/mesiac, čo predstavuje **1,83 EUR/m2/mesiac**.

Porovnanie prevádzkových nákladov jednotlivých priestorov v ďalších rokoch

	Budova pobočky Žilina		Priestory v polyfunkčnom objekte EURO TERRACE	
Rok	Ročné náklady v EUR	Mesačné náklady na 1 m ²	Ročné náklady v EUR	Mesačné náklady na 1 m ²
2025	179 601 EUR	3,38 EUR/m ² /mesiac	68 321 EUR	1,83 EUR/m ² /mesiac
2026	188 581 EUR	3,55 EUR/m ² /mesiac	71 681 EUR	1,92 EUR/m ² /mesiac
2027	198 011 EUR	3,73 EUR/m ² /mesiac	75 414 EUR	2,02 EUR/m ² /mesiac
2028	207 911 EUR	3,91 EUR/m ² /mesiac	79 148 EUR	2,12 EUR/m ² /mesiac
2029	218 307 EUR	4,11 EUR/m ² /mesiac	83 254 EUR	2,23 EUR/m ² /mesiac
2030	229 222 EUR	4,32 EUR/m ² /mesiac	87 361 EUR	2,34 EUR/m ² /mesiac
	Náklady za 5 rokov 1 042 032 EUR (2026-2030)		Náklady za 5 rokov 396 858 EUR (2026-2030)	

Na základe uvedeného by mohla SP ušetriť na prevádzkových nákladoch v prepočte:

za 5 rokov cca 645 174 EUR,

za 10 rokov viac ako 1 468 239 EUR².

Prieskum realitného trhu v meste Žilina

V rámci analýzy na posúdenie existujúcich a nových administratívnych priestorov pre potreby novej budúcej optimalizácie objektu v Žiline si dala SP od CBRE, s.r.o. vykonať aj prieskum realitného trhu v Žiline. Kľúčovou požiadavkou na nové priestory bola celková rozloha približne 3 000 m², s dôrazom na klientske centrum s rozlohou minimálne 700 m². Okrem požiadaviek na rozlohu boli kladené vysoké nároky na infraštruktúru, s cieľom zabezpečiť moderné a funkčné prostredie, ktoré by zodpovedalo budúcim štandardom v oblasti

² Výpočet na 5 a 10 rokov bol prerátaný odhadovaným vývojom nákladov s predpokladom minimálne 5 % ročného nárastu v dôsledku rastu cien energií.

poskytovania služieb. V rámci nimi vykonaného prieskumu boli oslovení nižšie uvedení prenajímatelia, ktorých ponuky boli aj predmetom detailného posúdenia:

1. EUROTERRACE



2. NORDCITY Obchodná 2



3. Business Center Makyta Ramita



4. Business Centrum Rosina



5. NORDCITY Obchodná 1



6. LIVING Centrum



7. Poštová Offices Žilina



Identifikované priestory v Žiline	Stav identifikovaných priestorov
EUROTERRACE	Priestory nachádzajúce v polyfunkčnom objekte EUROTERRACE sú jediné priestory, ktoré vyhovujú podmienkam SP a sú aj aktuálne dostupné, pričom obrovskou ich výhodou je skutočnosť, že sú prepojené priamo s KC MV SR.
NORDCITY Obchodná 2	Plánovaná výstavba a odovzdanie priestorov do užívania je naplánovaná až na 2. polovicu roka 2028
Business Center Makyta Ramita	Nezodpovedá kapacitným požiadavkám, nakoľko medzicasom boli jeho priestory prenajaté na obdobie 5 rokov
Business Centrum Rosina	Problémy v súvislosti s požadovanou rozlohou (priestory sa nachádzajú vo viacerých budovách), vysoká obsadenosť, nepružná dostupnosť priestorov
NORDCITY Obchodná 1	Aktuálne nedisponuje dostatočnými voľnými kapacitami
LIVING Centrum	Obmedzené dispozičné riešenie (klientske centrum s výmerou len 200 m ²)
Poštová Offices Žilina	Budova v súčasnosti nie je schopná poskytnúť priestor požadovanej veľkosti a kapacity

Hodnota vlastnej budovy a nových priestorov

Nehnutel'nosť:	Výška ceny v EUR
Budova Sociálnej poisťovne, pobočka Žilina, Ul. A. Bernoláka 53 v Žiline, vrátane parkovacích miest	7 900 000,- EUR (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom č. 26/2025 z pohľadu jej predaja), ktorá bude použitá v rámci predaja budovy formou OVS)
	4 035 000,- EUR (Konzervatívna - minimálna hodnota nehnuteľnosti stanovená spoločnosťou CBRE na základe výnosovej metódy)

Nové priestory nachádzajúce sa v polyfunkčnom objekte EURO TERRACE (vrátane kompletného zariadenia a parkovacích miest)

11 372 020,- EUR
(celková cena ponúknutá vlastníkom nehnuteľnosti)

Porovnanie nákladov na kúpu nových priestorov a rekonštrukciu vlastnej budovy

Porovnanie nákladov na kúpu nových priestorov a rekonštrukciu vlastnej budovy	Rekonštrukcia vlastnej budovy	Kúpa nových priestorov
Kúpna cena za nové priestory		11 372 020,00 €
Predajná cena vlastnej budovy* (znižuje netto náklady)		-4 035 000,00 €
Náklady na rekonštrukciu vlastnej budovy	5 516 558,00 €	
Náklady na sťahovanie**	140 000,00 €	35 000,00 €
Náklady na prenájom počas rekonštrukcie vlastnej budovy	720 000,00 €	
Náklady na prevádzku za 10 rokov***	2 371 958,00 €	903 719,00 €
Spolu netto náklady	8 748 516,00 €	8 275 739,00 €

* Predajná cena vlastnej budovy je stanovená výnosovou metódou, pri ktorej sa hodnota nehnuteľnosti alebo podniku stanovuje na základe budúcich výnosov, ktoré sa dosahujú jeho prenájomom alebo prevádzkou. V podstate ide o kapitalizáciu očakávaných budúcich peňažných tokov, ktoré nehnuteľnosť alebo podnik generuje počas celej doby svojej existencie. Ocenenie nehnuteľnosti touto metódou vykonala spoločnosť CBRE s.r.o. v rámci svojej analýzy budovy pobočky Sociálnej poisťovne Žilina. Jej výšku preukázateľne podporuje aj prax z predaja nehnuteľnosti SP v rámci OVS, kedy k odpredaniu nehnuteľnosti dochádza až po znížení ich cien oproti ich cene stanovenej v znaleckom posudku.

** V prípade rekonštrukcie vlastnej budovy je potrebné vykonať presťahovanie s komplet kancelárskym a PC vybavením z vlastnej budovy do prenajatých priestorov na dobu rekonštrukcie budovy a následne späť po do vlastnej budovy po vykonaní rekonštrukcie (odhadnutá cena 2x – 70 000,- EUR). V prípade sťahovania do nových priestorov nie je potrebné presťahovať komplet kancelárske vybavenie, nakoľko nové priestory budú vybavené novým nábytkom, bude postačovať len presťahovanie spisov a PC techniky (odhadovaná cena - 35 000,- EUR).

*** Náklady na prevádzku za 10 rokov sú počítané z výmery jednotlivých administratívnych priestorov cenou ich prevádzkových nákladov za 1 m²/mesiac s predpokladaným minimálnym 5 % ročným nárastom v dôsledku rastu cien energií.

V horizonte 10 a viac rokov je nákladovo efektívnejšie kúpa nových priestorov v polyfunkčnom objekte EURO TERRACE, oproti vykonaniu rekonštrukcie vlastnej budovy.

Navrhované riešenie v roku 2025

Aktuálne sú v rozpočte správneho fondu vyčlenené prostriedky vo výške 1,9 mil. EUR za účelom obstarania uvedených priestorov. Zvyšných 9,5 mil. EUR by bolo potrebné kryť navýšením rozpočtu správneho fondu v zmysle uznesenia NR SR č. 701 z 3.decembra 2024,

ktorým NR SR schválila rozpočet Sociálnej poisťovne na rok 2025, rešpektujúc výšku tvorby správneho fondu podľa § 168 ods. 2 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov. Očakávaná úspora na výdavkoch základných fondov, ktorá sa prejaví aj ako úspora na limite verejných výdavkov Sociálnej poisťovne, by umožnila spomínané navýšenie správneho fondu realizovať s predpokladom dodržania schváleného limitu pre Sociálnu poisťovňu na rok 2025.

V roku 2025 by bola uhradená suma 10,4 mil. EUR (vinkuláciou viazanou na zápis do katastra), zvyšných 1 mil. EUR je rozpočtovo pokrytých v návrhu rozpočtu správneho fondu v roku 2026 (bude vyplatené ako zádržné po prevzatí priestorov v roku 2026). Predaj existujúcej budovy v Žiline by sa realizoval formou obchodnej verejnej súťaže v roku 2026.

Postup v prípade kúpy priestorov

Popis činností	Termíny
Uzatvorenie kúpnej zmluvy s predávajúcim	11/2025
Úhrada kúpnej ceny a zápis do katastra	12/2025
Odovzdanie nehnuteľnosti a uvoľnenie zádržného	1-2Q/2026
Sťahovanie pobočky Žilina do nových priestorov	2Q/2026
Predaj budovy formou OVS	2-3Q/2026