

## KOMERČNÉ REALITY



**Dúbravskí poslanci na dnešnom zasadnutí zastupiteľstva schválili regulovanie výstavby v mestskej časti Dúbravka v dvoch lokalitách.** „Územný plán Bratislavy má široké rozpätie, museli sme to regulovať,“ povedal po zasadnutí zastupiteľstva dúbravský starosta Martin Zaťovič. Ako ďalej uviedol, zatiaľ sú to dva prípady. „Oblasť Pod záhradami sa pred dvoma rokmi zamenila s pozemkom v Starom Meste. O tejto zámene sa v minulom zastupiteľstve hlasovalo sedemkrát. Vieme, že je to stavebný pozemok, ale chceme regulovať, aby to bola naozaj taká výstavba, ako má byť. Na to sú tu ale odborníci, ktorí vedia, do akej výšky má budova ísť,“ podotkol starosta Dúbravky. • [SITA \(26.5\)](#)

**Množstvo žeriavov a rozostavaných stavieb v najväčších slovenských mestách naznačuje štart realitných pretekov alebo dokonca opätovného realitného boomu.** Hoci stavebné firmy sa nestihli spamätať z predošlého pádu a doteraz formou konkurzov a reštrukturalizácií jatria otvorené rany z čias najväčšej krízy, developeri nezaváhajú. Všadeprítomné lacné peniaze vďaka nízkym úrokom ich spolu so silným dopytom po novom bývaní motivujú stavať. A tak možno medzi rozostavanými projektmi nájsť veľké moderné obchodné centrá, retail parky i zóny big boxov doplnené kancelárskymi štvrtkami a najmä všadeprítomnými bytovými novostavbami. Aktívnych je nielen niekoľko najvýznamnejších realitných mien posledných rokov, ako je HB Reavis, JT Real Estate, Cresco, Penta či YIT. Pridávajú sa k nim noví silní hráči sprevádzaní menšími investormi, ktorí vycítili aktuálnu príležitosť. • [Trend \(28.5\) p. 22](#)

**Vlastníci súčasných nepovolených, tzv. čiernych stavieb budú mať tri roky na to, aby požiadali o ich dodatočné povolenie.** Znamená to, že od účinnosti nového stavebného zákona, navrhovanej na 1. júla 2016, budú musieť požiadať o povolenie stavby do 30. júna 2019. V opačnom prípade budú stavby bez povolenia zbúrané. Stavebné úrady budú z vlastného podnetu rozhodovať o dodatočnom povolení stavieb počas ďalších piatich rokov, teda do 30. júna 2024. "Stavba bude môcť mať vydané dodatočné povolenie len v prípade, keď bude podľa nového zákona spĺňať všetky podmienky. V prípade, že takéto rozhodnutie vydané nebude, stavba bude musieť byť zbúraná," informoval v stredu štátny tajomník ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja František Palko. Návrh nového stavebného zákona, ktorý nahradí takmer štyridsaťročný zákon a jeho vyše tridsať noviel, v stredu schválila vláda. • [SITA \(27.5\)](#) • [SME \(28.5\) p. 05](#) • [Hospodárske noviny \(28.5\) p. 04](#) • [Plus jeden deň \(28.5\) p. 02](#) • [PRAVDA \(28.5\) p. 10](#) • [TV Markíza \(27.5\) p. 05](#)

**Zámerom návrhu nového zákona o územnom plánovaní a výstavbe (stavebný zákon) a jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť podmienky na skvalitnenie, urýchlenie a zvýšenie efektívnosti výstavby.** Zároveň si dáva za cieľ riešiť aj aktuálny problém zníženia úrovne disciplíny v tejto oblasti. Návrh stavebného zákona v stredu schválila vláda s pripomienkami. Nahradí v súčasnosti platný zákon z roku 1976, vrátane jeho neskorších noviel, s výnimkou vyvlastnenia, ktoré bude upravené samostatným zákonom. Navrhovaný stavebný zákon nahrádza koncepciu územného plánovania horizontálnou úrovňou územných plánov ako základných dokumentov územného rozvoja jednotlivých územných celkov. Rozširuje povinnosť mať územný plán na všetky obce. "Každá obec by mala mať odborne spracovaný strategický dokument územného rozvoja, čím sa prispeje k zlepšeniu života obyvateľov, aj vylúčením využívania územia," zdôvodnilo ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja ako predkladateľ. • [SITA \(27.5\)](#) • [TA3 \(27.5\) p. 03](#) • [STV \(27.5\) p. 14](#)

**V priemyselnom parku P3 Bratislava firmy rozširujú svoj priestor a prenajímajú si ďalšie plochy.** Ide o nájomcov z oblasti e-commerce a logistiky pre automotive. Developer, spoločnosť P3, tak prenajala svojim dlhodobým nájomcom Schnellecke Logistics a Muziker dodatočných 3 840 štvorcových metrov skladových a kancelárskych plôch. Podľa riaditeľa P3 pre Slovensko Petra Jánošiho obe spoločnosti tak potvrdzujú skutočnosť, že na Slovensku rastie ako sektor e-commerce a retailu, tak aj dodávatelia automobilového priemyslu. • [magazin.reality.sme.sk \(27.5\)](#)

**Návrh nového stavebného zákona podľa strany Sloboda a Solidarita (SaS) legalizuje súčasné čierne stavby.** Liberáli poukázali na vyhlásenie ministra dopravy Jána Počiatka, že nový zákon s čiernymi stavbami skončuje. "Strana Sloboda a Solidarita schvaľuje zámer ministra Počiatka, aby sme na Slovensku raz a navždy skončili s nekontrolovanou výstavbou arogantných stavebníkov nerešpektujúcich zákony, ktorí zneužívajú benevolenciu súčasného zákona. Máme však za to, že vládna strana Smer chce existujúce čierne stavby týmto zákonom zlegalizovať," uviedol vo štvrtok líder SaS pre dopravu a stavebníctvo Miroslav Ivan. • [SITA \(28.5\)](#)

**Takmer tri roky po tom, čo sa prepadla polyfunkčná podnož projektu 3nity v bratislavskom Ružinove je známa jeho nová podoba.** Súčasný vlastník, ktorým je stavebno-developerská spoločnosť Metrostav, zbúra veľkú časť plánovaných obchodných plôch a nahradí ich zeleňou. Projekt získal meno CityPark Ružinov, prvé predstavenie prebehne na dnešnej TREND konferencii Reality a development. „Z obchodno-administratívneho centra sa stáva rezidenčné centrum so zameraním sa na zvýšenie kvality života obyvateľov,“

hovorí Vladimír Paulička, vedúci strediska Reality v Metrostave. Developer plánuje okrem prepadnutej časti polyfunkčnej podnože zbúrať aj stojacu časť. V pôvodnom projekte prezentované obchodné a wellness centrum nahradí zelená zóna splochou 7782 m<sup>2</sup>. Celkovo sa počíta so 432 bytmi, 120 apartmánmi, loftmi a ateliérmi v troch vežiach s nezmenenou výškou – najvyššia teda dosiahne 26 podlaží. • [eTrend.sk \(29.5\)](#)

## REZIDENČNÉ REALITY



**Na výzvu mesta Bratislavy sa k začiatku mája prihlásilo päť investorov, ktorí by chceli spolu so samosprávou obstaráť náhradné nájomné byty pre ľudí z reštituovaných a privatizovaných domov.** Hlavné mesto ich je povinné zabezpečiť približne 580 a to do roku 2016. Povinnosť urobiť tak určujú zákony z roku 2011 (postupom času sa však upravovali podmienky). Na obstaranie takého bývania dáva štát dotáciu, je účelovo viazaná a možno ju získať len v určitej výške pri predpísaných druhoch bytov. Určený je počet izieb jednotlivých náhrad i štandard vybavenosti, ktorý zabezpečí okamžitú užívateľnosť bytov po uzatvorení nájomných zmlúv. Obyvatelia reštituovaných a privatizovaných domov v minulosti nedostali tak ako ostatní nájomníci zo zákona šancu odkúpiť si svoje byty za nižšie ceny, ako trhové. • [magazin.reality.sme.sk \(25.5\)](#)

**Na trhu rezidenčných novostavieb v Bratislave v období od októbra 2014 do apríla tohto roka pribudlo takmer 1 500 bytov v 19 projektoch.** Vyplyva to z prieskumu poradenskej spoločnosti JLL. Za sledované obdobie sa dopyt po bytoch zvýšil o 32 %. Oproti 5-ročnému priemeru ide o nárast až o 61 %. "Momentálna situácia na trhu je taká, že väčšina projektov predáva byty z papiera, respektíve vo výstavbe," konštatoval analytik JLL Ján Bošácky. Spomínaným spôsobom sa za pol roka predalo 65 % bytov. V súčasnosti podľa údajov JLL Bratislava ponúka 3 711 bytov v 147 projektoch. Poradenská spoločnosť očakáva v budúcnosti nárast ponuky, avšak otázkou zostáva vývoj dopytu. Najdynamickejšou bratislavskou mestskou časťou bolo za ostatného pol roka podľa JLL Nové Mesto. "Začína sa tu masívna výstavba, registrujeme viacero nových projektov, ktoré sú plánované. Nové Mesto začína dobiehať Staré Mesto, Petržalku a Ružinov," uzavrel Bošácky. • [SITA \(26.5\)](#)

**Developerská spoločnosť VI Group dnes spustila predaj prvej polovice z vyše 120 bytov a apartmánov v novom projekte Muchovo námestie.** Dve deväťpodlažné bytovky prepojené parterom a podzemnou garážou vyrastú na rovnomennom námestí na začiatku Petržalky pri Starom moste. „So začiatkom výstavby počítame na prelome augusta aseptembra,“ hovorí Richard Duška, predseda predstavenstva VI Group. Ešte predtým sa do predaja dostanú aj byty v bloku vzdialenejšom od mosta. Celkovo je v ponuke 112 bytov a 13 apartmánov. Prevažujú menšie dvojizbové byty doplnené niekoľkými trojizbovkami. Na vrchných dvoch podla-

žiach sú aj mezonety stromi alebo štyrmi izbami. Všetky byty majú balkón alebo terasu apredávajú sa v štandarde. Byt svýmerou okolo 42 m<sup>2</sup> so šesťmetrovým balkónom tak vyjde od 89-tisíc eur s daňou. Trojizbák so 67,5 m<sup>2</sup> a takmer deväťmetrovým balkónom stojí od necelých 130-tisíc. V základnej cennikovej cene vychádza štvorcový meter na zhruba 2 000 až 2 200 eur. • [eTrend.sk \(29.5\)](#)

**Mesto Zvolen pred siedmimi rokmi získalo areál bývalých Hronských kasární na sídlisku Balkán a rozhodlo sa zmeniť ho na novú prevažne obytnú štvrť.** Odvtedy sa podarilo premeniť päť z celkovo osemnástich objektov na nájomné bývanie. Ďalší rozvoj areálu závisí od finančných možností mesta a dostupnosti iných zdrojov. Súkromní investori totiž o výstavbu neprejavili záujem. „Ihneď po prevzatí areálu bola spracovaná urbanistická štúdia s cieľom zmeniť vojenský charakter priestoru na výstavbu bytových domov a občianskej vybavenosti,“ opisuje hovorca mesta Martin Svatuška s tým, že závery dokumentu sú platné dodnes a rešpektovala ich aj doterajšia výstavba. Zatiaľ sú v areáli štyri zrekonštruované bytové domy bežného štandardu s dokopy 112 bytmi a jeden zrekonštruovaný bytový dom nižšieho štandardu s 23 bytmi. • [eTrend.sk \(29.5\)](#)

**Ešte predtým, než v bratislavskom Ružinove vyrástol obytný komplex Jégého alej, bola medzi kostolom Saleziánov a historickou továrňou Cvernovky v pláne Residence Tower.** Vežiak s 32 podlažiami a výškou 107 metrov mal byť v tom čase najvyššou obytnou budovou a treťou najvyššou vôbec v Bratislave. Na mieste roky stojí len opustený žerjav nad vykopanou jamou. Polyfunkčná budova s 252 bytmi, administratívou, obchodmi, službami a hotelom získala stavebné povolenie už v roku 2006. Investor projektu, akciová spoločnosť Residence ešte predvlni opäť formálne požiadala o predĺženie stavebného povolenia. • [eTrend.sk \(29.5\)](#)

## NOVÉ INVESTÍCIE



**Kysučania majú dôvod na radosť.** Do Krásna nad Kysucou dorazil kórejský investor, ktorý tu stavia svoj vektor, závod. Spoločnosť Hyunnam SK vytvorí v prvej fáze 250 a v druhej 500 pracovných miest pri investícii 12 miliónov eur. Vyrábať sa tu budú plastové odliatky a protihlukový materiál pre spoločnosti Kia a Hyundai. Okrem automobiliek v Teplicke nad Váhom, Nededzi a v obciach pri Žiline prichádza investor spojený s automobilkami aj na Kysuce, kde sa miera nezamestnanosti pohybuje v posledných troch rokoch na úrovni 12 až 13 percent. • [Plus jeden deň \(29.5\) p. 07](#)

**Ministerstvo hospodárstva pripravuje špeciálny zákon o strategických priemyselných parkoch.** Chce vytvoriť plochy na výstavbu veľkých fabriek. Iniciatíva rezortu prichádza práve v čase, keď vrcholí rozhodovanie o umiestnení veľkej investície v našom regióne. Slovensko môže podľa informácií RTVS získať automobilku, ktorá vytvorí 8 000 pracovných miest. Firma hľadá rozsiahlu parcelu. Práve na taký po-

zemok by sa podľa pripravovaného zákona mohol vzťahovať špeciálny režim. • [STV \(28.5\) p. 01](#)

## PODNIKOVÉ SPRÁVY



**Projektová spoločnosť Dopravoprojekt, a.s. so sídlom v Bratislave dosiahla v minulom roku zisk pred zdanením 796,86 tis. eur, čo je medziročne o 164,6 % viac.** Ako vyplýva z výsledkov hospodárenia firmy, zisk po zdanení predstavoval 665,24 tis. eur a oproti roku 2013 vzrástol o 194,5 %. Ako spoločnosť informovala, vlaňajší zisk zaznamenala napriek stále náročnej situácii na stavebnom trhu, hlavne v oblasti platobnej disciplíny stavebných firiem. Dopravoprojekt v roku 2014 dosiahol celkové výnosy 18,8 mil. eur a celkové náklady 18,14 mil. eur. Tržby z hlavnej činnosti v objeme 18,68 mil. eur medziročne vzrástli o 38,5 %, spotreba predstavovala 10,86 mil. eur a zvýšila sa o 34 %. Pridaná hodnota vo výške 7,81 mil. eur tak stúpla o 45,4 %. Výsledky hospodárskej činnosti za minulý rok schválili akcionári spoločnosti na valnom zhromaždení minulý týždeň. • [SITA \(26.5\)](#)

**Stavebná spoločnosť Váhostav - SK, a. s. (Váhostav) v utorok informovala, že sudkyňa Okresného súdu Bratislava I Katarína Bartalská potvrdila ukončenie reštrukturalizácie**

**spoločnosti.** Uzavrel sa tak vyše sedemmesačný proces ozdravovania firmy s 1 500 zamestnancami. "Rozhodnutie súdu dokazuje, že neexistujú právne dôvody, ktoré by spochybnili proces reštrukturalizácie. Firma tak môže naplniť plán, ktorý prednedávnom odobrili veritelia," povedal generálny riaditeľ Váhostavu Marián Moravčík. Na základe novoprijatej legislatívy sa po skončení ozdravného procesu zásadne menia podmienky odpisovania dlhov. "Zmena zákonov neumožňuje vymazať dlhy voči bežným dodávateľom tak, ako to bolo v minulosti," uviedol Moravčík. • [SITA \(26.5\)](#)

**Indikátor dôvery v stavebníctve v máji vzrástol oproti predchádzajúcemu mesiacu o štyri body na mínus deväť.** Ovplynili to priaznivejšie hodnotenia očakávanej zamestnanosti aj úrovne objednávok. Aktuálny výsledok prevyšuje dlhodobý priemer o devätnásť bodov, informoval vo štvrtok Štatistický úrad SR (ŠÚ). Indikátor trendu stavebnej aktivity za posledné tri mesiace sa v porovnaní so stavom pred mesiacom znížil o dvanásť bodov na osemnásť. Zníženie stavebnej aktivity zaznamenalo 14 % respondentov, jej zvýšenie uviedlo 37 % a ako nezmenenú 49 % podnikov. • [SITA \(28.5\)](#)