

Tržnica buduje komunitu. Bud'te jej súčasťou aj vy!

Tržnicu na Trnavskom Mýte čaká obnova. Zachovať si má unikátnu architektúru, a pritom zlepšiť kvalitu verejného priestoru, rozšíriť ponuku prevádzok, služieb a lokálnych trhovníkov. Pribudnú kultúrne, spoločenské a gastronomické podujatia.

Hľadáme ľudí, ktorí chcú byť súčasťou obnovy tohto priestoru a vybudovať ho spolu s nami!

V tomto formulári sa nám môžete predstaviť, a vyjadriť záujem o konkrétny priestor v Tržnici.

Projekt bude **hodnotiť odborná komisia** Tržnice (Deadline na vyhodnotenia 30. február 2025)

Následne vás budeme individuálne kontaktovať.

Ďakujeme a tešíme sa na vás!

UPOZORNENIA: Na priestory v suterene budu vyhlasene verejne sutaze. Nie su predmetom tejto vyzvy.

Email *

drzhubu@drzhubu.sk

O nás

Zakladne udaje:

Email* *

drzhubu@drzhubu.sk

Telefónny kontakt na kontaktnú osobu (v tvare +421 900 000) Prosíme o **dodržanie** *
správneho tvaru telefónneho čísla.

+421915035619

Názov vašej značky/prevádzky *

*

Drž Hubu!

Definujte váš hlavný produkt: *

*

- ☐ Bižutéria
- ☐ Káva, čaje/ balené, kakao, čokolády
- ☐ Knihy / Antikvariát / Papiernictvo/Platne
- ☐ Živé rastliny
- ☐ Kozmetika
- ☐ Mäsové výrobky
- ☐ Nealkoholické nápoje
- ☐ Šport / Bicykle
- ☐ Textilné výrobky a obuv
- ☐ Umelecké a remeselné diela
- ☐ Predaj vína, destiláty flaškové (producenti)
- ☐ Zelenina a ovocie a deriváty
- ☐ Syry a mliečne výrobky
- ☐ Výrobky určené pre zvieratá
- ☐ Med a včelie produkty
- ☐ Obchodný priestor všeobecne
- ☐ Kaderníctvo, barber
- ☐ Zdravá výživa
- ☐ Oprava obuvi
- ☐ Krajčírstvo
- ☐ Hračky
- ☐ Drogéria, kozmetika
- ☐ Kaviareň, pražiareň, cukráreň



☒ Piváreň, pivovar

☐ Vináreň, viecha

☐ Kancelárske priestory, infopoint

☐ Reštaurácia, rýchle občerstvenie

☐ Pekáreň - výrobná

☐ Suveníry

☐ Textil

☒ Iné

Pripojte link na ktorom nájdeme o vás viac informácií *

*

www.drzhubu.sk, https://www.canva.com/design/DAGVyq3joOQ/coNyCWX9UVRpeMBUWx6Fog/watch?utm_content=DAGVyq3joOQ&utm_campaign=designshare&utm_medium=link2&utm_source=uniquelinks&utlId=h96570e4dd4

Viac o nas:

Pre tych, co vyplnili uz prvu vyzvu/prihlasku na workshope, tieto udaje nebudeme od vas potrebovat z nova, tak mozete aj preskocit sekciu.

Meno a priezvisko // Názov spoločnosti (podľa platných fakturačných údajov)

*

Lukáš Radošovský / Drž Hubu! j.s.a

Trvalý pobyt / Sídlo spoločnosti (podľa platných fakturačných údajov)

*

Brvnište 168

Mesto/ Obec

*

018 12 Brvnište

IČO

(fyzická osoba zadá dátum narodenia)

*

56617097

DIČ

(ak nemáte, napíšte 4 nuly)

*

2122388147

IČ DPH

(ak nemáte, napíšte 4 nuly)

*

HODNOTY Tržnice

Sú náš interný kompas, ktorý nám pomôže naplniť budovu a zároveň stanovuje kritéria na základe ktorých Rada Tržnice posudzuje prihlášky nových nájomcov, aby vznikol moderný, vyvážený a kvalitný trh, ktorý si monumentálna pamiatkovo - chránená budova na centrálnom mieste v Bratislave zaslúži.

Pri výbere nových nájomcov máme tri piliere hodnôt:

- **Vytváranie udržateľnosti a kvality**
- **Vytváranie komunity**
- **Architektúra** („genius loci“ a vytváranie zážitku v ňom).

(V každej hodnotovej kategórii viete dostať maximálne 30 bodov/celkovo mozete dostať max 100)

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Vyváženi**



Podporíme a hľadáme väčšiu rôznorodosť predajcov, služieb a aktivít. Vyberáme nové prevádzky na základe vyváženosti predávaného sortimentu s existujúcej ponuky, ale pozeráme aj na to v akej miere vie nájomca zmysluplne využiť priestorové kapacity a potenciál tržnice. Dôležitým aspektom je vyváženosť produktov, aktivít a služieb, pre všetky generácie, demografické alebo sociálne skupiny (napríklad rodiny, mladých, seniorov, postihnutých)

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Čo je váš hlavný produkt?

Kto je váš primárny klient? Pre koho robíte to, čo robíte?

Aká veková kategória sa najviac teší z vašich aktivít?

Nami pestované huby sú naším hlavným produktom.

Huby zohrávajú nenahraditeľnú úlohu v cirkulárnom ekosystéme prírody, čo je pre nás hlavnou inšpiráciou pri budovaní ekosystému našej spoločnosti. Preto v našich produktoch kladieme dôraz na hodnoty inšpirované ríšou húb.

Drž Hubu! prichádza na trh najmä s hodnotami:

TRADÍCIA využívania húb a ÚCTA k nim v kultúrach strednej Európy, ktorú chceme ďalej rozvíjať.

ALTERNATÍVA ku konvenčným spôsobom stravovania, výrobe materiálov a spracovaniu druhotných surovín (REGENERÁCIA).

PREPOJENIE a ZDIEĽANIE, podobne ako mycélium, sú pre nás kľúčové hodnoty, ktoré vedú ku KOMUNITNOSTI nášho projektu.

INŠPIRÁCIA HUBAMI prináša ZÁŽITOK a INOVÁCIU, ktoré chceme sprostredkovať prostredníctvom našich produktov a aktivít.

Naše produktové okruhy:

PESTOVANIE HÚB – čerstvosť, lokálnosť, diverzita, samozber, vzdelávanie, „vypestuj si sám“, zdravie, tradícia.

MYKOMATERIÁLY – inovácia, experiment, tvorivosť, dizajn, „vyrob si sám“, alternatíva, spolupráca.

PRODUKTY Z HÚB – umami, esencia, jednoduchosť, liečivosť, tradícia.

Prvé tri kategórie už stabilne predávame. Postupne plánujeme zaradiť do našej ponuky aj ďalšie:

VÝSKUM A VÝVOJ – know-how, spolupráca, riešenia, zvedavosť, vývoj, zdieľanie.

PRIDRUŽENÁ VÝROBA – cirkularita, regenerácia, druhá šanca, potenciál húb (recyklácia odpadu a výroba vlastných substrátov).

EVENTY, WORKSHOPY, PREDNÁŠKY – komunita, zdieľanie (aj priestoru), zážitok, kultúra.

HUBOVÉ BISTRO – jedinečnosť, kulinársky zážitok, kreativita, prekvapenie (časom sa vyvinie z bodu 3). Sme presvedčení, že huby majú obrovský potenciál nielen v gastronómii, ale aj v ekológii, materiállovej inovácii a budovaní udržateľnej komunity. Našou víziou je prirodzene prepájať všetky tieto oblasti a prinášať nové, hodnotné riešenia.

Náš primárny klient sú ľudia s nadšením pre huby – chutia im, vnímajú ich zdravotné benefity a široké možnosti využitia v kuchyni, krajine, výrobe materiálov a produktov, či kdekoľvek inde, kde sa dajú aplikovať.

Zároveň vnímame rastúci trend a tlak spoločnosti na udržateľné a lokálne potraviny, suroviny, výrobu a materiály, čo vedie k narastajúcemu záujmu o huby. Robíme to pre všetkých, ktorí milujú a budú milovať huby v akejkolvek forme. Do Tržnice chceme ísť aj preto, že huby sú nekonečná téma na nekonečné debaty s množstvom aplikácií. Tržnica je ideálnym miestom, kde môžeme využiť potenciál diskusie a prirodzenú zvedavosť ľudí.

Naše huby a produkty si kupujú ľudia všetkých vekových kategórií – často k nám prídu aj deti s rodičmi, ktorí im kupujú huby. Mycéliové materiály a dizajn najviac oslovujú mladých ľudí, študentov, podnikateľov či učiteľov v strednom veku.

Naša edukačná činnosť a popularizácia húb je určená pre všetky vekové kategórie a v budúcnosti ju chceme rozšíriť tak, aby podporovala kombináciu rôznych vekových skupín, čím vznikne priestor na plnohodnotné diskusie a interakciu.

Naším cieľom je vytvoriť komunitu okolo húb a mycélia zo všetkých možných uhlov záujmu – od gastronómie, výskumu, vývoja, dizajnu až po obyčajnú fascináciu svetom húb.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Osobní.**



Stretnite tu predajcov a výrobcov s príbehom a skutočnou vášňou pre svoj biznis. Osobný kontakt je jedným z hlavných dôvodov obľúbenosti trhových miest.

Otázky, na ktore môžete odpovedať:

Aký je váš osobný príbeh ako podnikateľa, kedy a ako začal?

Ako plánujete prevádzkovať vašu prevádzku - kto predáva resp. pracuje vo vašej prevádzke ?

Aký máte vzťah k lokalite?

V začiatkoch Novej Cvernovky sme Juraj, Lukáš, Veronika spolupracovali na rozvoji tohto projektu v dobrovoľnej sfére na budovaní komunitných projektov ako komunitná záhrada (Trhni si!), sauna, kompostáreň, kurník šupa, suť na park rastlináreň etc. a zároveň sme nimi aj žili, čiže sa z nás stala trojica kamarátov, ktorý prirodzene časom skúsili pestovať huby v krabiciach pod posteľou a skrinách až sme sa ocitli pri rozhodnutí, či huby nie sú naša budúcnosť, ktorá možno pomôže zachrániť ľudstvo. Rozhodli sme sa teda pridať do svetovej siete mycélia nadšencov húb a tak vznikol projekt: DRŽ HUBU! je teda firma založená troma kamarátmi s cieľom pestovať vysoko kvalitné gurmánske, liečivé a inak využiteľné huby. Našu farmu sme založili v roku 2021 počas pandémie COVID-19, v priestoroch bývalej, opustenej kuchyne Novej Cvernovky na Račianskej 80. Odvtedy ako jedni z prvých na Slovensku, rozvíjame mykotechnológie - pestovanie húb na rôzne účely a začali sme rozvíjať trh s čerstvými gurmánskymi a exotickými hubami.

Dnes už pestujeme stovky kíl húb mesačne, metre kubické mykomateriálu, spolupracujeme s univerzitami, firmami a občas zorganizujeme prehliadku, prednášku, výstavu alebo nejaké kulinárske eventy s hubami

Vedenie: Juraj, Veronika a Lukáš - zodpovední za strategické riadenie, vývoj, marketing a predaj.

Pestovatelia: 3 ľudia na starostlivosť o huby a pestovateľské priestory.

Výroba a predaj produktov: 3 ľudia na spracovanie húb a výrobu produktov, obsluhu výdajne a e-shopu.

Výrobná substrátov: 2 ľudia na spracovávanie substrátu.

Výroba a predaj produktov: 3 ľudia na spracovanie húb a výrobu produktov, obsluhu výdajne a e-shopu.

Granty a projekty: 1 človek

Organizácia eventov: 2 človek na organizovanie workshopov, exkurzií a iných eventov.

Nadálej plánujeme pracovať aj s dobrovoľníkmi a brigádnikmi ako doteraz na doplnenie kapacít a organizáciu podujatí.

Niektorí z nás sú architekti, takže pre tých je budova Tržnice ikonou a Trnavské mýto ako centrálny uzol vybudovaný za socializmu významnou rozvojovou príležitosťou nervovej sústavy mesta. Všetci určite vnímame túto budovu a štvrť ako hodnotné a estetické miesto veľmi vhodné na rozvoj našich cieľov v podnikaní a verejnom pôsobení. A zhodli sme sa, že odkedy sme v Bratislave tak Tržnica bola pre každého na určitý moment miestom kam chodil občas na nákup, parížsky šalát, kyslú kapustu a nostalgiu socializmu zakonzervovaného v tejto nadčasovej kapsule.

Momentálne si väčšina z nás hľadá bývanie v okolí Trnavského alebo Račianskeho Mýta.

Vytváranie udržateľnosti a kvality: **Autentickí.**



Stretnete tu autentické a originálne produkty s príbehom. Uprednostníme výrobky z lokálnych zdrojov a produktov, ideálne s výrobňou priamo na mieste. Uprednostníme lokálne produkty, originálne nápady, remeselnú prácu.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

V čom sú môj produkt alebo služba unikátne?

Ste predajca alebo aj výrobca?

Máte svoju výrobnú alebo plánujete ju otvoriť v Tržnici?

Aký je váš vzťah s dodávateľmi produktov a služieb?

Akým spôsobom dbáte na kvalitu vašich produktov?

Máte prevádzok viac (sieť, frenchise, a kde?) alebo bude prevádzka jedinečná alebo prvá v Bratislave? Predávate vaše produkty aj v supermarkete alebo v reťazcoch?

Naše huby a veci z nich sú fakt unikátne, lebo ich plánujeme pestovať priamo v Tržnici v úrbannom prostredí. Ľudia vidia, ako rastú, môžu si ich aj sami odtrhnúť a mať tak tie najčerstvejšie kúsky. A to je super, lebo podporujú lokálnu produkciu. Unikátne je, že ľudia môžu priamo vidieť celý proces rastu od spór až po plodnice húb, dokonca ochutnať a priamo owoňať huby na farme. V našich procesoch dokážeme zužitkovať množstvo biologických zvyškov zo spracovania dreva, čaje a mláto z varenia piva, či iné celulózové zvyšky.

Pre mykomateriály a výrobky z nich platí to isté. V oboch prípadoch využívame možnosť dopestuj, vyrob si sám a drž hubu.

Unikátnosť produktov a varenia z húb spočíva v tom že si vyrábame hlavnú ingredienciu priamo na mieste a nestojí to život žiadneho tvora.

Našou víziou je vytvoriť komplexný projekt pod jednou strechou, ktorý bude spájať produkciu, výskum a spoluprácu, a tak prispievať k budovaniu udržateľnej budúcnosti.

Jedná sa o farmu a remeselnú výrobu priamo v Tržnici kde väčšinu procesov je pre nás najvýhodnejšie vykonávať v našej réžii až po hotový produkt pre B2B alebo B2C.

Činnosť Drž Hubu! spočíva primárne vo výrobe/pestovaní našich produktov a preto súčasťou prevádzky bude niekoľko výrobní, kde priamo v tržnici budeme vyrábať produkty.

Pestovateľské miestnosti budú priamo súčasťou našej prevádzky, k čomu patria aj inkubačné miestnosti spolu s výrobnou substrátov a malým labákom, v ktorom dochádza priamo ku pestovaniu kultúr a ich inokulácii do substrátov. Túto sekciu budeme ešte viac rozvíjať pretože je aj pre mykomateriály a chceme sa stať sebestační.

Časom chceme určite mať schválenú výrobnú produktov z jedlých a liečivých húb, ktorá sa v budúcnosti rozšíri na kuchyňu. Pracujeme aj s myšlienkou prenajímať našu výrobnú iným začínajúcim prevádzkam. Ako posledná bude prevádzka na pridruženú výrobu napr. hnojív alebo peliet kde chceme spracúvať naše odpady.

Kvalita je pre nás základ. Huby rastú pomaly a potrebujú čisté prostredie, takže sa o ne fakt staráme. Máme aj HACCP a všetko, čo treba. A keďže sme v meste, musíme z každého metra vyťažiť maximum. Používame len prírodné veci a špeciálne receptúry, aby boli huby chutné a zdravé. Proste, sme huboví nadšenci a kvalita je pre nás srdcovka.

Sme urbánna farma a preto maximalizujeme výťažok, čo zabezpečujeme prirodzenými substrátmi a ideálnou receptúrou, je to nutné aj pre gurmánsku hodnotu húb a ich umami.

V rámci mykomateriálov máme overené druhotné suroviny vo fungujúcej kombinácii so správnymi druhmi mycélia.

Stali sa z nás hubový nadšenci a kvalita nie je pre nás nutnosť ale záľuba.

Budovať vzťahy so zákazníkmi a partnermi je jednou z našich priorít, vždy počúvame spätnú väzbu, nikdy sme nemali problém vybaviť reklamáciu a pre nás je samozrejmosťou, že bez kvalitných produktov a služieb nemôžu byť dobré vzťahy

Naša prevádzka v Tržnici bude jediná svojho druhu.

VYTVÁRANIE KOMUNITY

Vytváranie komunity: Starostliví



Sme zodpovední za seba a staráme sa navzájom o seba. Nielen o náš vlastný priestor, ale aj o ten spoločný. Tak sa môžeme mať spolu dobre.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Ako vnímate starostlivosť?

Ako dbáte na ekológiu vo výrobe či spôsob ako balíte tovar?

Akým spôsobom - vedome a šetrne narábate s odpadom?

Má váš projekt sociálny rozmer? V čom?

Aké aktivity, príležitosti, zľavy, možnosti ponúkate pre sociálne slabších?

Ako vnímame starostlivosť?

Starostlivosť pre nás znamená záujem o spoločné dobro a komfort v priestoroch, ktoré zdieľame. Ide o dodržiavanie čistoty, bezpečnosti pri práci a v prípade potreby aj o vzájomnú pomoc medzi nájomcami. Dôležité je tiež budovanie komunity, spoznávanie sa cez stretnutia a podujatia, kde môžeme otvorene komunikovať o potrebách jednotlivcov aj spoločných priestorov.

Ako dbáme na ekológiu vo výrobe a balení tovaru?

Naše huby predávame bez obalu, navoľno na váhu. Podporujeme zákazníkov, aby si priniesli vlastný obal, prípadne ponúkame papierové vrecká za poplatok. Huby totiž potrebujú dýchať a nie sú vhodné na skladovanie v plastových sáčkoch.

Pri balení produktov musíme spĺňať hygienické normy, preto:

Omáčky a nátierky balíme do skla.

Čipsy a pochutiny sú vo vákuových plastových obaloch, no hľadáme alternatívy.

Chceme zaviesť vratné obaly (napr. drevené košíky so zľavou na ďalší nákup).

Plánujeme vývoj biologicky rozložiteľných obalov z mycélia, ktoré by boli plne kompostovateľné.

Ako vedome a šetrne narábame s odpadom?

Naša filozofia je nevytvárať odpad, preto sa riadime princípmi cirkulárnej ekonomiky:

Minimalizácia odpadu – obmedzujeme jednorazové plasty, plánujeme zálohovateľné obaly a rozvoj vlastných mycéliových obalov.

Využitie odpadu ako zdroja – substrát z pestovania húb recyklujeme do nových substrátov, mulčovacieho materiálu alebo kompostu.

Upcycling a inovácie – testujeme výrobu palivových peliet z odpadu, kde môžeme využiť aj plastové sáčky v spolupráci s firmou, ktorá má na to povolenie.

Má náš projekt sociálny rozmer? V čom?

Áno, silne vnímame spoločenský rozmer našej práce:

Podporujeme komunitu – prepájame ľudí z rôznych oblastí (akademická sféra, farmári, kuchári, remeselníci).

Vytvárame príležitosti pre sociálne slabších – niektoré práce na farme (napr. zber húb, spracovanie substrátu) nevyžadujú vysokú kvalifikáciu, preto ich vieme ponúknuť ľuďom v sociálnej núdzi.

Chceme vytvoriť sociálny podnik – ak sa stabilizujeme v Tržnici, plánujeme zapojiť znevýhodnené skupiny do pracovného procesu.

Aké príležitosti a benefity ponúkame sociálne slabším?

Možnosti práce – jednoduchšie úlohy na farme.

Podpora neziskových organizácií – darovanie našich produktov napríklad cez benefičné večere.

Priestor na komunitné aktivity – v Tržnici môžeme poskytnúť priestor na vzdelávacie či sociálne podujatia.

Našou víziou je, aby Tržnica nebola len trhoviskom, ale aj miestom spolupráce, inovácií a udržateľného rozvoja, kde sa spájajú ekológia, podnikanie a sociálne hodnoty.

Vytváranie komunity: Spolu patriční



Postaviť Tržnicu a vybudovať si priestor, o ktorom snívame vieme robiť iba spoločnými silami. Sme trpezliví a konštruktívni. Prinášame riešenia.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Aké máte skúsenosti s vybudovaním niečoho nového?

Aké máte skúsenosti spolupráce s rôznymi združeniami, organizáciami, skupinami?

Čo viete priniesť do spoločného života Tržnice?

Máte špeciálnu facilitátorskú alebo metodologickú skúsenosť?

Máte v pláne spolupracovať s inými nájomcami? Ako?

Viete prispieť do spoločných podujatí alebo projektov? Ako?

Ako si predstavujete váš vklad do spoločného projektu?

Drž Hubu sme vybuďovali od nuly – od experimentov s pestovaním húb, cez vývoj nových produktov až po prepojenie s komunitou a vzdelávacie aktivity. Vytvorili sme fungujúci ekosystém založený na cirkulárnej ekonomike, ekologických riešeniach a spolupráci. Máme skúsenosti s rekonštrukciou a adaptáciou priestorov, čím vieme prispieť aj do rozvoja Tržnice.

NC sme participovali na návrhu a vybudovaní viacerých spoločenských a spoločných projektov, ako je klub, bar, sauna, komunitná záhrada, komunitná kuchyňa, námestia a kútiky, rastlináreň. Zregenerovali sme veľa použitých vecí, opravili, zrecyklovali a pretvorili ich na nové a funkčné. Budovali sme projekty spolu, ako jednotlivci a aj ako projekt Drž Hubu!

Aké máme skúsenosti so spoluprácou s rôznymi organizáciami?

Spolupracujeme s neziskovkami, akademickou sférou, remeselníkmi a podnikateľmi. Podporujeme komunitné projekty, organizujeme workshopy a zapájame sa do podujatí, ktoré prepájajú udržateľnosť, vedu a prax. Participujeme na grantových projektoch a máme skúsenosti s rozvojom miestnych iniciatív. Univerzity - STU, UMPRUM a aj VŠVU s ktorými sme konzultovali výrobu objektov, dodávali mycéliové materiály a vyrábali objekty

-SPU s ktorými prebieha projekt výskumu pestovaných húb a vplyvu napr svetla na ne

- Prif UK ktorým sme prednášali, robili workshop,

SNM - výstava plesní a mycéliových materiálov

Mykolom - prednáška , Nadácia Cvernovka - výstava Mycélium hub I

Aliancia Stará Tržnica - trhy, Muzeum ochrany prírody a jaskyniarstva v LM - festival HUBY

Design Week - výber kurátorov, Incien - prednáška

Nadácia Cvernovka

Máme skúsenosti s organizáciou podujatí ako su fundraisingové večere, workshopy, kvízy, výstavy, komunitné stretnutia. V roku 2022 a 2023 sme zorganizovali samostatnú časť DOD Novej Cvernovky na 1.mája, kde sme spolu s našou susednou prevádzkou pripravili bohatý hudobný program, bar a aj varenie z húb HUBOVAR.Súčasťou boli prednášky a workshopy pre ľudí a obhliadka našej práce. Krátky zostrih priebehu si môžete pozrieť v priloženom videu.

Drž Hubu! môže do spoločného života Tržnice priniesť veľa! Okrem chutných húb a zaujímavých produktov, vidíme aj tieto prínosy:

1. Oživenie priestoru a komunitný rozmer:

Pravidelné eventy a workshopy: Workshopy o pestovaní húb, hubárske večere, degustácie a ďalšie akcie prilákajú do Tržnice nových návštevníkov a vytvoria živú atmosféru.

Spolupráca s inými prevádzkami: Môžeme spolupracovať s inými prevádzkami v Tržnici na organizovaní

spoločných eventov a propagácii lokálnych produktov. deň otvorených dverí, ktorý môže byť celodenný program lákajúci množstvo návštevníkov a záujemcov aj pre ostatné subjekty.

Obhliadky farmy - pravidelná komentovaná prehliadka našich priestorov na mesačnej báze.

Spolupráca s ďalšími občianskymi združeniami:

Budovanie komunity: Chceme vytvoriť miesto, kde sa budú stretávať ľudia so záujmom o huby, zdravú stravu a udržateľný životný štýl.

2. Udržateľnosť:

3. Inovácie a rozvoj:

Vývoj mycéliových materiálov: V Tržnici budeme mať priestor na vývoj a prezentáciu

Spolupráca s akademickým sektorom:

4. Podpora lokálnej ekonomiky:

Spolupráca s lokálnymi dodávateľmi

Vytváranie pracovných miest

5. Zapájanie sa do procesu a rozvoja miesta :

V NC sme boli veľmi aktívni v oblasti rozvoja architektúry udržateľných riešení ako je park, sauna záhrada... Taktiež Lukáš Radošovský prinášal a organizoval hubovú výstavu, prípravu eventov a vie poskytnúť skúsenosti aj v rámci dramaturgie. Máme aj v kultúre bohaté skúsenosti, ktoré sme nadobudli a vieme ich tam priniesť.

Veríme, že Drž Hubu! bude pre Tržnicu prínosom a spolu vytvoríme miesto, ktoré bude pulzovať životom, inováciami a udržateľnosťou.

Vytváranie komunity: Spolahliví



Sme féroví a transparentní. Povieme, čo si myslíme. Robíme, čo povieme. Môžete sa spoľahnúť na to, že viete kedy budeme mať otvorené. Prezradíme pôvod a príbeh našich produktov. Uprednostníme krátke potravinové toky (predajca je blízko zdroja) a prevádzky s pravidelnými, jasnými otváracími hodinami.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Aký rytmus týždňa alebo roka plánujete vo vašom priestore?

Ako si predstavujete otváracie hodiny a ako ich budete komunikovať?

Sú veci o ktorých pochybujete a potrebujete sa poradiť? Napíšte svoje otázky sem!

Máte na seba dobrú recenziu alebo referenciu? Pošlite nám ju!

Otváracie hodiny Po-So 10:00 - 18:00(časom upravíme podľa dopytu), kde si ľudia môžu kúpiť čerstvé huby a produkty, prípadne si prevziať objednávky priamo na farme.

Prítomnosť na farme od cca 9:00 do 20:00 podľa dohody medzi nami.

Raz do mesiaca a ak budú neskôr kapacity tak aj raz do týždňa (napr. cez víkend) by sme chceli zorganizovať akciu typu - večera, workshop varenia alebo hubárčenia, kvíz, prípadne obhliadku farmy. V rámci roka máme dve odstávky, jednu na prelome roka počas sviatkov a druhú letnú v Auguste. Cez víkend budeme chodiť na trhy a mať sanitárny deň.

Máme facilitátorské alebo metodologické skúsenosti?

Áno, máme skúsenosti s organizovaním workshopov a vedením komunitných projektov. Využívame metodiky praktického vzdelávania, cirkulárnej ekonomiky a experimentálneho dizajnu. Vieme zapájať komunitu do tvorby obsahu a podporovať spoločné plánovanie.

RTVS : Farmárska revue, Hubačka, Trochu inak s Adelou Banášovou

Bratislava kde robíme vedecko-populárne prednášky na tému mykoremediácie a biomateriálov z húb. Prednášali sme aj na konferenciách o udržateľných potravinách na FPU v Nitre a na konferencií o.z. INCIEŇ.

Ako referencie nám slúži množstvo článkov a rozhovorov v komerčných rádiách, novinách a časopisoch ako je Fun Rádio, Slovenka, Zdravie, Téma, Denník N a bola hosťkou v niekoľkých podcastoch

Máme v pláne spolupracovať s inými nájomcami? Ako?

Určite áno! Spoluprácu vnímame ako kľúčovú.

Zdieľanie priestorov a technológií – napr. pri spracovaní odpadu alebo využití recyklovaných materiálov.

Spoločné podujatia – trhy, gastro eventy, vzdelávacie aktivity.

Nové koncepty – prepájanie húb s kuchyňou, remeslami či dizajnom.

Viete prispieť do spoločných podujatí alebo projektov? Ako?

Áno, vieme sa zapojiť cez:

Degustácie a kulinárske prezentácie – využitie húb v gastronómii.

Vzdelávacie a ekologické workshopy – cirkulárna ekonomika, pestovanie húb, spracovanie odpadu.

PRIESTOR

Vytváranie zážitku „Genius Loci“: Architektúra ako hodnota.

*

Zachováme pôvodný architektonický zámer a pamiatkovo chránene prvky. Spoločnými silami vrátime do Tržnice moderný funkčný a unikátny priestor. Kde sa nielen budeme cítiť dobre, ale kde tvoríme nové príbehy plné krásnych zážitkov. Tržnica na Trnavskom mýte je veľmi špecifické miesto v rámci Bratislavy so silnou identitou, rozpoznateľným charakterom a atmosférou. Stavba Tržnice bola dokončená v roku 1983 podľa projektu architekta Ivana Matušika a v roku 2022 získala status Národná kultúrna pamiatka.

Otázky, na ktoré môžete odpovedať:

Akým spôsobom plánujete pracovať s architektonickými prvkami v Tržnici?

Ako vnímate zámer a v čom vidíte výhodu tohto priestoru?

Čo vás na Tržnici baví a ako chcete prispieť k tomu, aby ožila?

Čo viete spraviť, aby bola miestom na nové a jedinečné spomienky?

Ak pracujete s dizajnérmi, architektami, umelcami, môžete ich aj menovať a priblížiť čo môže byť ich pridaná hodnota.

Naša vízia práce s architektonickými prvkami v Tržnici veľmi dobre zapadá do filozofie, ktorú rozvíjame v rámci Drž Hubu. Zachovanie a revitalizácia pôvodného razu interiéru obkladov vzduchoteník a unikátneho konštrukčného systému. Našou možnou cestou práce je vkladania objemu do priestoru, ktorý by nenarúšal pôvodný ráz architektúry ale doplnal a využíval potenciál, ktorý poskytuje. Tržnica ako významná stavba neskorej moderny nesie v sebe odkaz inovácie a odvahy, čo je v súlade s našou filozofiou vytvárania hodnôt nielen architektonických, ale aj programových. Tento priestor je flexibilný, otvorený a môže byť platformou na experimentovanie a kombinovanie rôznych obsahov, čím podporíme diverzifikáciu prevádzok a komunitný rozvoj. Tržnica ako významná stavba neskorej moderny nesie v sebe odkaz inovácie a odvahy, čo je v súlade s našou filozofiou vytvárania hodnôt nielen architektonických, ale aj programových. Tento priestor je flexibilný, otvorený a môže byť platformou na experimentovanie a kombinovanie rôznych obsahov, čím podporíme diverzifikáciu prevádzok a komunitný rozvoj. Aby sa Tržnica stala miestom na nové a jedinečné spomienky, môžeme podniknúť viaceré kroky, ktoré ju oživia a prepoja s komunitou. Naším cieľom je vytvoriť priestor, kde sa budú ľudia radi vracaať, objavovať, zažívať a aktívne sa zapájať.

1. Vytváranie jedinečných zážitkov a atmosféry

Interaktívne podujatia – organizovanie workshopov, komunitných večerov, degustačných zážitkov a prezentácií remeselných produktov, kde sa návštevníci môžu aktívne zapojiť.

Tematické trhy a sezónne podujatia – napríklad jesenné hubové festivaly, jarné alebo nočné trhy so špeciálnou atmosférou.

Živé varenie a degustácie – priestor môže ponúkať kulinárske zážitky, kde budú šéfkuchári experimentovať s lokálnymi surovinami a hubovými špecialitami.

2. Oživenie priestoru dizajnom a architektonickými riešeniami

Mycéliové inštalácie a prírodné materiály – implementácia udržateľných prvkov, ktoré vytvoria originálne prostredie.

Adaptívne priestory na rôzne využitie – dizajn modulárnych štruktúr, ktoré umožnia zmeniť funkciu priestoru podľa aktuálnych potrieb, napríklad výstavné zóny, oddychové miesta či pavilóny pre sezónne aktivity.

Umeleckých svetelných inštalácií a netradičných foriem vizuálnej komunikácie.

3. Komunitná angažovanosť a interaktivita

Zapojenie návštevníkov do tvorby obsahu – umožniť ľuďom podieľať sa na rozvoji Tržnice, napríklad hlasovaním o programoch alebo návrhom na nové aktivity.

Miestne spolupráce a podpora lokálnych iniciatív – poskytnutie priestoru pre komunitné projekty, nezávislých tvorcov a spoločensky prospešné aktivity.

Vzdelávacie aktivity a diskusie – vytvorenie platformy na rozhovory o udržateľnosti, architektúre a mestskom rozvoji, ktoré môžu inšpirovať a vytvárať nové perspektívy.

4. Hybridné využitie priestoru a prepojenie rôznych aktivít

Dynamické zóny na oddych, prácu a zábavu – miesto môže byť kombináciou trhoviska, coworkingového priestoru, galérie či miesta na komunitné stretnutia.

Experimentálne a umelecké projekty – podpora interaktívneho umenia a kreatívnych inštalácií, ktoré budú meniť atmosféru priestoru.

Spájanie tradičného a nového – rešpektovanie historického odkazu Tržnice, no zároveň prinášanie súčasných a moderných prvkov.

Naším cieľom je, aby sa Tržnica stala miestom, kde sa budú ľudia cítiť vítaní, kde budú zažívať výnimočné okamihy a vytvárať si nové, jedinečné spomienky, ktoré budú mať trvalú hodnotu.

Ak pracujete s dizajnérmi, architektami, umelcami, môžete ich aj menovať a priblížiť čo môže byť ich pridaná hodnota.

Martina Kocianová - šperk

Barbora Hagara - dizajn

Craft and Plastic - dizajn štúdio

Boris Belan - pedagóg VŠVU

Vladimír Boroň -

Ausgang Tech -

People on earth - upcycle móda

Ester Šabíková - umelec

Andrej Andrej - studio

Linda Straková - kunterakt

Samozrejme plánujeme ďalej spolupracovať s ľuďmi z novej cvernovky kde sme si vytvorili dobré vzťahy a ďalej napredovať

Keď máte akékoľvek plány/vizualizácie/skice/predstavy o vašej novej prevádzke, môžete nám ich poslať, aby sme získali o vás lepšiu predstavu. (V prípade, že sa nedať uploadovať, poslite mailom na trznica@ekovps.sk)

📁 Add file

Uved'te približnú veľkosť priestoru o ktorý máte záujem. Ak máte záujem o **iný rozmer**, ako uvedené možnosti, **prosíme o napísanie rozmeru** do možnosti "Iné" *

- ☐ 4 m2/trhový stánok štandardný
- ☐ 3 - 10 m2
- ☐ 10 - 20 m2
- ☐ eventový priestor 300 - 500 m2
- ☐ skladový priestor mimo prevádzky 5 - 10 m2
- ☒ Other:

Uved'te konkrétny priestor o ktorý máte záujem.

- uved'te číslo priestoru/ priestorov s metrážou, podľa priloženého pôdorysu
- ak máte záujem o **trhové miesto** napíšte **žltý stôl**
- ak máte záujem o priestor v suteréne napíšte **KLUB** alebo **Suterén**
- ak **nemáte vybraný konkrétny priestor**, uved'te prosím metráž a funkciu.

POZNÁMKA: môže sa stať že máme viac uchádzačov o ten istý priestor. Ak **máte záujem o konkrétny priestor** napíšte možnosť A, ako aj možnosť B resp. C (alternatívne priestory). Zvýšite tým vašu šancu.

Pôdorys priestoru s prístupnými prevádzkami viete nájsť na TOMTO LINKU:
https://drive.google.com/drive/folders/1je3ocEfNwdgrNUcIbFYvUc_i1MGGwCmb?usp=sharing

Suterén a približne 400m2 - už sme boli aj na obhliadke máme predbežné ponuky.

ČAS a PENIAZE

Nie je to súťaž o najvyššiu sumu za m2. V tomto bode potrebujeme vedieť, či rozumiete do čoho idete. Nájomné v Tržnici sa skladá z položiek: a) nájom (cca 5-30e/m2/mesiac), b) služby (cca 10-12e/m2/mesiac) a energie (vlastná individuálna meraná spotreba vody a elektriny).

Otázky na ktoré môžete odpovedať.

Máte vlastné finančné prostriedky, alebo investora, na investíciu do projektu?

Akú veľkosť zľavy si predstavujete pre váš projekt, s prihliadnutím na to, aký má spoločenský, alebo charitatívny prínos, alebo všeobecne prínos pre Tržnicu?

Ako veľká je potrebná investícia do úpravy priestoru v Tržnici, kde by ste chceli mať prevádzku a aká je vaša predstava o participácii Tržnice na tejto investícii?

V tejto hodnotovej kategórii viete dostať maximálne 10 bodov (celkovo môžete dosiahnuť max 100))

Kedy by som chcel otvárať svoju novú prevádzku? *

Bohužiaľ čas a peniaze nemalo voľbu na predplnenie. Počas Júna alebo začiatok júla 2025 - spustenie prevádzky/ obchodu - dovtedy by sme mali výdajné okienko. Na spustenie prevádzky má vplyv aj schválenie prevádzky od RÚVZ a potravinárskej správy. V septembri 2025 - kuchyňa/výrobná podľa dodania technického vybavenia Október 2025 kompletná prevádzka. Vlastné finančné prostriedky a investori: Ako tím, disponujeme čiastočne osobnými úsporami na naštartovanie nášho projektu. Okrem toho aktívne a intenzívne pracujeme na získaní investorov. Potrebná investícia do úpravy priestoru: Odhadujeme, že na úpravu priestoru - stavebnú v Novej Tržnici budeme potrebovať investíciu približne 30 000 EUR. Táto suma bude pokryť búracie práce, rozvody a zapojenie elektriny, ako aj časť stavebných nákladov. Zohľadňuje potrebu prestavby priestorov na vysoký hygienický a technický štandard, aby sme zabezpečili optimálne podmienky pre pestovanie húb. Taktiež budeme potrebovať väčšiu investíciu na doplnenie vybavenia prevádzky a technológie. Participácia Tržnice na investícii: Aj keď sme pripravení znášať väčšinu nákladov na rekonštrukciu, radi by sme s Tržnicou prediskutovali možnosť ich participácie na tejto investícii v nejakej vhodnej forme. Veríme, že takáto spolupráca by bola prínosná pre obe strany a umožnila by nám efektívnejšie zrealizovať náš projekt. Zl'ava a prínos pre Tržnicu Spoločenský a charitatívny prínos: Náš projekt má spoločenský a sociálny rozmer, ktorý je prítomný v našich aktivitách a postupne plánujeme stať sa sociálnym podnikom. Sme jedinečný projekt, ktorý programovo obohatí Tržnicu o inovatívnu prevádzku hubovej farmy priamo v jej priestoroch. Zároveň prinášame lokálne farmárčenie do urbánneho prostredia, ktoré je v neurbánnom prostredí dotované štátom, Vertikálne farmárčenie je obzvlášť dôležité v husto obývaných mestských štruktúrach a malo by byť podporované ako udržateľný model pestovania potravín. Zl'ava z nájomného: Keďže sme primárne farma a Tržnici prinášame pridanú hodnotu v podobe, komunitného a vzdelávacieho rozmeru, predstavujeme si zl'avu z nájomného v maximálnej možnej miere. Táto podpora by nám umožnila efektívne rozvíjať naše aktivity a dlhodobu prispievať k oživeniu a diverzifikácii priestoru Tržnice. Zároveň by aj poskytla priestor na lepšiu cenu na naše huby a produkty pre zákazníkov. Vlastné finančné prostriedky a investori: Ako tím, disponujeme čiastočne osobnými úsporami na naštartovanie nášho projektu. Okrem toho aktívne a intenzívne pracujeme na získaní investorov. Potrebná investícia do úpravy priestoru: Odhadujeme, že na úpravu priestoru - stavebnú v Novej Tržnici budeme potrebovať investíciu približne 30 000 EUR. Táto suma bude pokryť búracie práce, rozvody a zapojenie elektriny, ako aj časť stavebných nákladov. Zohľadňuje potrebu prestavby priestorov na vysoký hygienický a technický štandard, aby sme zabezpečili optimálne podmienky pre pestovanie húb. Taktiež budeme potrebovať väčšiu investíciu na doplnenie vybavenia prevádzky a technológie. Participácia Tržnice na investícii: Aj keď sme pripravení znášať väčšinu nákladov na rekonštrukciu, radi by sme s Tržnicou prediskutovali možnosť ich participácie na tejto investícii v nejakej vhodnej forme. Veríme, že takáto spolupráca by bola prínosná pre obe strany a umožnila by nám efektívnejšie zrealizovať náš projekt. Zl'ava a prínos pre Tržnicu Spoločenský a charitatívny prínos: Náš projekt má spoločenský a sociálny rozmer, ktorý je prítomný v našich aktivitách a postupne plánujeme stať sa sociálnym podnikom. Sme jedinečný projekt, ktorý programovo obohatí Tržnicu o inovatívnu prevádzku hubovej farmy priamo v jej priestoroch. Zároveň prinášame lokálne farmárčenie do urbánneho prostredia, ktoré je v neurbánnom prostredí dotované štátom, Vertikálne farmárčenie je obzvlášť dôležité v husto obývaných mestských štruktúrach a malo by byť podporované ako udržateľný model pestovania potravín. Zl'ava z nájomného: Keďže sme primárne farma a Tržnici prinášame pridanú hodnotu v podobe, komunitného a vzdelávacieho rozmeru, predstavujeme si zl'avu z nájomného v maximálnej možnej miere. Táto podpora by nám umožnila efektívne rozvíjať naše aktivity a dlhodobu prispievať k oživeniu a diverzifikácii priestoru Tržnice. Zároveň by aj poskytla priestor na lepšiu cenu na naše huby a produkty pre zákazníkov.

Kedy plánujete/je možné začať s opravami/stavbou vašej novej prevádzky? *

Zatiaľ plánujeme začať s opravami a prestavbou novej prevádzky v marci 2025, súčasne so sťahovaním farmy a jej vybavenia. V apríli 2025 by sme už chceli mať hotové a spustené aspoň dve rastové komory pre huby, aby sme mohli postupne rozbiehať produkciu. Následne plánujeme: Jún – začiatok júla 2025 – spustenie obchodu/výdajného okienka (v závislosti od schválenia RÚVZ a potravinárskej správy). September 2025 – spustenie kuchyne/výrobne, po dodaní technického vybavenia. Október 2025 – kompletná prevádzka v plnom rozsahu.

SÚHLAS

V zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o **ochrane osobných údajov** v znení neskorších predpisov súhlasím so správou, spracovaním a uchovaním osobných údajov pre Ekopodnik VPS za účelom komunikácie a zasielania informácií o projektoch a podujatiach Ekopodnik VPS. (Svoj súhlas môžete kedykoľvek odvolať, a to úplne. Mimo toho môže Ekopodnik VPS spracovávať Vaše osobné údaje zo zákonných dôvodov v súvislosti s plnením svojich právnych povinností a tiež pre ochranu Ekopodnik VPS.) *

☒ Súhlasím

☐ Nesúhlasím

This content is neither created nor endorsed by Google.

Google Forms

Drž Hubu! – pestovanie, predaj a výskum húb

Zámer projektu urbánnej farmy, výskumného centra a gastro prevádzky pre Tržnicu.

Tržnica na Trnavskom Mýte je miesto pre osobný a autentický zážitok nákupov, stolovania, trávenia voľného času a služieb. Záujemca by mal spĺňať hodnoty Tržnice: komunita a architektúra („genius loci“ a vytváranie zážitku v ňom). Základným predpokladom je ale udržateľnosť a kvalita podnikania. Nižšie je popísané ako tieto požiadavky spĺňa projekt DržHubu!.

Vytváranie udržateľnosti a kvality:

Vyváženosť

Nami pestované huby sú naším hlavným produktom.

Huby zohrávajú nenahraditeľnú úlohu v cirkulárnom ekosystéme prírody, čo je pre nás hlavnou inšpiráciou pri budovaní ekosystému našej spoločnosti. Preto v našich produktoch kladieme dôraz na hodnoty inšpirované ríšou húb.

Drž Hubu! prichádza na trh najmä s hodnotami:

TRADÍCIA využívania húb a ÚCTA k nim v kultúrach strednej Európy, ktorú chceme ďalej rozvíjať.

ALTERNATÍVA ku konvenčným spôsobom stravovania, výrobe materiálov a spracovaniu druhotných surovín (REGENERÁCIA).

PREPOJENIE a ZDIEĽANIE, podobne ako mycélium, sú pre nás kľúčové hodnoty, ktoré vedú ku KOMUNITNOSTI nášho projektu.

INŠPIRÁCIA HUBAMI prináša ZÁŽITOK a INOVÁCIU, ktoré chceme sprostredkovať prostredníctvom našich produktov a aktivít.

Naše produktové okruhy:

PESTOVANIE HÚB – čerstvosť, lokálnosť, diverzita, samozber, vzdelávanie, „vypestuj si sám“, zdravie, tradícia.

MYKOMATERIÁLY – inovácia, experiment, tvorivosť, dizajn, „vyrob si sám“, alternatíva, spolupráca.

PRODUKTY Z HÚB – umami, esencia, jednoduchosť, liečivosť, tradícia.

Prvé tri kategórie už stabilne predávame. Postupne plánujeme zaradiť do našej ponuky aj ďalšie:

VÝSKUM A VÝVOJ – know-how, spolupráca, riešenia, zvedavosť, vývoj, zdieľanie.

PRIDRUŽENÁ VÝROBA – cirkularita, regenerácia, druhá šanca, potenciál húb (recyklácia odpadu a výroba vlastných substrátov).

EVENTY, WORKSHOPY, PREDNÁŠKY – komunita, zdieľanie (aj priestoru), zážitok, kultúra.

HUBOVÉ BISTRO – jedinečnosť, kulinársky zážitok, kreativita, prekvapenie (časom sa vyvinie z bodu 3).

Sme presvedčení, že huby majú obrovský potenciál nielen v gastronómii, ale aj v ekológii, materiálovej inovácii a budovaní udržateľnej komunity. Našou víziou je prirodzene prepájať všetky tieto oblasti a prinášať nové, hodnotné riešenia.

Náš primárny klient sú ľudia s nadšením pre huby – chutia im, vnímajú ich zdravotné benefity a široké možnosti využitia v kuchyni, krajine, výrobe materiálov a produktov, či kdekoľvek inde, kde sa dajú aplikovať.

Zároveň vnímame rastúci trend a tlak spoločnosti na udržateľné a lokálne potraviny, suroviny, výrobu a materiály, čo vedie k narastajúcemu záujmu o huby. Robíme to pre všetkých, ktorí milujú a budú milovať huby v akejkoľvek forme. Do Tržnice chceme ísť aj preto, že huby sú nekonečná téma na nekonečné debaty s množstvom aplikácií. Tržnica je ideálnym miestom, kde môžeme využiť potenciál diskusie a prirodzenú zvedavosť ľudí.

Naše huby a produkty si kupujú ľudia všetkých vekových kategórií – často k nám prídu aj deti s rodičmi, ktorí im kupujú huby. Mycéliové materiály a dizajn najviac oslovujú mladých ľudí, študentov, podnikateľov či učiteľov v strednom veku.

Naša edukačná činnosť a popularizácia húb je určená pre všetky vekové kategórie a v budúcnosti ju chceme rozšíriť tak, aby podporovala kombináciu rôznych vekových skupín, čím vznikne priestor na plnohodnotné diskusie a interakciu.

Naším cieľom je vytvoriť komunitu okolo húb a mycélia zo všetkých možných uhlov záujmu – od gastronómie, výskumu, vývoja, dizajnu až po obyčajnú fascináciu svetom húb.

Už dnes pestujeme stovky kíl húb mesačne, metre kubické mykomateriálu, spolupracujeme s univerzitami, firmami a občas zorganizujeme prehliadku, prednášku, výstavu alebo nejaké kulinárske eventy s hubami

Vytváranie udržateľnosti a kvality:

Osobný prístup

Vedenie: Juraj, Veronika a Lukáš - zodpovední za strategické riadenie, vývoj, marketing a predaj.

Pestovatelia: 3 ľudia na starostlivosť o huby a pestovateľské priestory.

Výroba a predaj produktov: 3 ľudia na spracovanie húb a výrobu produktov, obsluhu výdajne a e-shopu.

Výrobná substrátov: 2 ľudia na spracovávanie substrátu.

Výroba a predaj produktov: 3 ľudia na spracovanie húb a výrobu produktov, obsluhu výdajne a e-shopu.

Granty a projekty: 1 človek

Organizácia eventov: 2 človek na organizovanie workshopov, exkurzií a iných eventov.

Nadalej plánujeme pracovať aj s dobrovoľníkmi a brigádnikmi ako doteraz na doplnenie kapacít a organizáciu podujatí.

Niektorí z nás sú architekti, takže pre tých je budova Tržnice ikonou a Trnavské mýto ako centrálny uzol vybudovaný za socializmu významnou rozvojovou príležitosťou nervovej sústavy mesta. Všetci určite vnímame túto budovu a štvrť ako hodnotné a estetické miesto veľmi vhodné na rozvoj našich cieľov v podnikaní a verejnom pôsobení. A zhodli sme sa, že odkedy sme v Bratislave tak Tržnica bola pre každého na určitý moment miestom kam chodil občas na nákup, parížsky šalát, kyslú kapustu a nostalgiu socializmu zakonzervovaného v tejto nadčasovej kapsule.

Momentálne si väčšina z nás hľadá bývanie v okolí Trnavského alebo Račianskeho Mýta.

Vytváranie udržateľnosti a kvality:

Autentickosť

Naše huby a veci z nich sú fakt unikátne, lebo ich plánujeme pestovať priamo v Tržnici v urbánnom prostredí. Ľudia vidia, ako rastú, môžu si ich aj sami odtrhnúť a mať tak tie

najčerstvejšie kúsky. A to je super, lebo podporujú lokálnu produkciu. Unikátne je, že ľudia môžu priamo vidieť celý proces rastu od spór až po plodnice húb, dokonca ochutnať a priamo ovoňať huby na farme. V našich procesoch dokážeme zužitkovať množstvo biologických zvyškov zo spracovania dreva, čaje a mláto z varenia piva, či iné celulózové zvyšky.

Pre mykomateriály a výrobky z nich platí to isté. V oboch prípadoch využívame možnosť dopestuj, vyrob si sám a drž hubu.

Unikátnosť produktov a varenia z húb spočíva v tom že si vyrábame hlavnú ingredienciu priamo na mieste a nestojí to život žiadneho tvora.

Našou víziou je vytvoriť komplexný projekt pod jednou strechou, ktorý bude spájať produkciu, výskum a spoluprácu, a tak prispievať k budovaniu udržateľnej budúcnosti.

Jedná sa o farmu a remeselnú výrobu priamo v Tržnici kde väčšinu procesov je pre nás najvýhodnejšie vykonávať v našej réžii až po hotový produkt pre B2B alebo B2C.

Činnosť Drž Hubu! spočíva primárne vo výrobe/pestovaní našich produktov a preto súčasťou prevádzky bude niekoľko výrobní, kde priamo v tržnici budeme vyrábať produkty.

Pestovateľské miestnosti budú priamo súčasťou našej prevádzky, k čomu patria aj inkubačné miestnosti spolu s výrobnou substrátov a malým labákom, v ktorom dochádza priamo ku pestovaniu kultúr a ich inokulácii do substrátov. Túto sekciu budeme ešte viac rozvíjať pretože je aj pre mykomateriály a chceme sa stať sebestační.

Časom chceme určite mať schválenú výrobnú produktov z jedlých a liečivých húb, ktorá sa v budúcnosti rozšíri na kuchyňu. Pracujeme aj s myšlienkou prenajímať našu výrobnú iným začínajúcim prevádzkam.

Ako posledná bude prevádzka na pridruženú výrobu napr. hnojív alebo peliet kde chceme spracúvať naše odpady.

Kvalita je pre nás základ. Huby rastú pomaly a potrebujú čisté prostredie, takže sa o ne fakt staráme. Máme aj HACCP a všetko, čo treba. A keďže sme v meste, musíme z každého metra vyťažiť maximum. Používame len prírodné veci a špeciálne receptúry, aby boli huby chutné a zdravé. Proste, sme huboví nadšenci a kvalita je pre nás srdcovka.

Sme urbánna farma a preto maximalizujeme výťažok, čo zabezpečujeme prirodzenými substrátmi a ideálnou receptúrou, je to nutné aj pre gurmánsku hodnotu húb a ich umami.

V rámci mykomateriálov máme overené druhotné suroviny vo fungujúcej kombinácii so správnymi druhmi mycélia.

Stali sa z nás hubový nadšenci a kvalita nie je pre nás nutnosť ale záľuba.

Budovať vzťahy so zákazníkmi a partnermi je jednou z našich priorít, vždy počúvame spätnú väzbu, nikdy sme nemali problém vybaviť reklamáciu a pre nás je samozrejmosťou, že bez kvalitných produktov a služieb nemôžu byť dobré vzťahy

Naša prevádzka v Trznici bude jediná svojho druhu.

Vytváranie komunity:

Starostliví

Ako vnímame starostlivosť?

Starostlivosť pre nás znamená záujem o spoločné dobro a komfort v priestoroch, ktoré zdieľame. Ide o dodržiavanie čistoty, bezpečnosti pri práci a v prípade potreby aj o vzájomnú pomoc medzi nájomcami. Dôležité je tiež budovanie komunity, spoznávanie sa cez stretnutia a podujatia, kde môžeme otvorene komunikovať o potrebách jednotlivcov aj spoločných priestorov.

Ako dbáme na ekológiu vo výrobe a balení tovaru?

Naše huby predávame bez obalu, na voľno na váhu. Podporujeme zákazníkov, aby si priniesli vlastný obal, prípadne ponúkame papierové vrecká za poplatok. Huby totiž potrebujú dýchať a nie sú vhodné na skladovanie v plastových vreckách.

Pri balení produktov musíme spĺňať hygienické normy, preto:

Omáčky a nátierky balíme do skla.

Čipsy a pochutiny sú vo vákuových plastových obaloch, no hľadáme alternatívy.

Chceme zaviesť vratné obaly (napr. drevené košíky so zľavou na ďalší nákup).

Plánujeme vývoj biologicky rozložiteľných obalov z mycélia, ktoré by boli plne kompostovateľné.

Ako vedome a šetrne narábame s odpadom?

Naša filozofia je nevytvárať odpad, preto sa riadime princípmi cirkulárnej ekonomiky:

Minimalizácia odpadu – obmedzujeme jednorazové plasty, plánujeme zálohovateľné obaly a rozvoj vlastných mycéliových obalov.

Využitie odpadu ako zdroja – substrát z pestovania húb recyklujeme do nových substrátov, mulčovacieho materiálu alebo kompostu.

Upcycling a inovácie – testujeme výrobu palivových peliet z odpadu, kde môžeme využiť aj plastové vrecká v spolupráci s firmou, ktorá má na to povolenie.

Má náš projekt sociálny rozmer? V čom?

Áno, silne vnímame spoločenský rozmer našej práce:

Podporujeme komunitu – prepájame ľudí z rôznych oblastí (akademická sféra, farmári, kuchári, remeselníci).

Vytvárame príležitosti pre sociálne slabších – niektoré práce na farme (napr. zber húb, spracovanie substrátu) nevyžadujú vysokú kvalifikáciu, preto ich vieme ponúknuť ľuďom v sociálnej núdzi.

Chceme vytvoriť sociálny podnik – ak sa stabilizujeme v Tržnici, plánujeme zapojiť znevýhodnené skupiny do pracovného procesu.

Aké príležitosti a benefity ponúkame sociálne slabším?

Možnosti práce – jednoduchšie úlohy na farme.

Podpora neziskových organizácií – darovanie našich produktov napríklad cez benefičné večere.

Priestor na komunitné aktivity – v Tržnici môžeme poskytnúť priestor na vzdelávacie či sociálne podujatia.

Našou víziou je, aby Tržnica nebola len trhoviskom, ale aj miestom spolupráce, inovácií a udržateľného rozvoja, kde sa spájajú ekológia, podnikanie a sociálne hodnoty.

Vytváranie komunity:

Spolu patriční

Drž Hubu sme vybudovali od nuly – od experimentov s pestovaním húb, cez vývoj nových produktov až po prepojenie s komunitou a vzdelávacie aktivity. Vytvorili sme fungujúci

ekosystém založený na cirkulárnej ekonomike, ekologických riešeniach a spolupráci. Máme skúsenosti s rekonštrukciou a adaptáciou priestorov, čím vieme prispieť aj do rozvoja Tržnice.

NC sme participovali na návrhu a vybudovaní viacerých spoločenských a spoločných projektov, ako je klub, bar, sauna, komunitná záhrada, komunitná kuchyňa, námestia a kútiky, rastlináreň. Zregenerovali sme veľa použitých vecí, opravili, zrecyklovali a pretvorili ich na nové a funkčné. Budovali sme projekty spolu, ako jednotlivci a aj ako projekt Drž Hubu!

Aké máme skúsenosti so spoluprácou s rôznymi organizáciami?

Spolupracujeme s neziskovkami, akademickou sférou, remeselníkmi a podnikateľmi. Podporujeme komunitné projekty, organizujeme workshopy a zapájame sa do podujatí, ktoré prepájajú udržateľnosť, vedu a prax. Participujeme na grantových projektoch a máme skúsenosti s rozvojom miestnych iniciatív.

Univerzity - STU, UMPRUM a aj VŠVU s ktorými sme konzultovali výrobu objektov, dodávali mycéliové materiály a vyrábali objekty

-SPU s ktorými prebieha projekt výskumu pestovaných húb a vplyvu napr svetla na ne

- Prif UK ktorým sme prednášali, robili workshop,

SNM - výstava plesní a mycéliových materiálov

Mykolom - prednáška , Nadácia Cvernovka - výstava Mycélium hub I

Aliancia Stará Tržnica - trhy, Muzeum ochrany prírody a jaskyniarstva v LM - festival HUBY

Design Week - výber kurátorov, Incien - prednáška

Nadácia Cvernovka

Máme skúsenosti s organizáciou podujatí ako su fundraisingové večere, workshopy, kvízy, výstavy, komunitné stretnutia. V roku 2022 a 2023 sme zorganizovali samostatnú časť DOD Novej Cvernovky na 1.mája, kde sme spolu s našou susednou prevádzkou pripravili bohatý hudobný program, bar a aj varenie z húb HUBOVAR. Súčasťou boli prednášky a workshopy pre ľudí a obhliadka našej práce. Krátky zostrih priebehu si môžete pozrieť v priloženom videu.

Drž Hubu! môže do spoločného života Tržnice priniesť veľa! Okrem chutných húb a zaujímavých produktov, vidíme aj tieto prínosy:

1. Oživenie priestoru a komunitný rozmer:

Pravidelné eventy a workshopy: Workshopy o pestovaní húb, hubárske večere, degustácie a ďalšie akcie prilákajú do Tržnice nových návštevníkov a vytvoria živú atmosféru.

Spolupráca s inými prevádzkami: Môžeme spolupracovať s inými prevádzkami v Tržnici na organizovaní spoločných eventov a propagácii lokálnych produktov, deň otvorených dverí, ktorý môže byť celodenný program lákajúci množstvo návštevníkov a záujemcov aj pre ostatné subjekty.

Obhliadky farmy - pravidelná komentovaná prehliadka našich priestorov na mesačnej báze.

Spolupráca s ďalšími občianskymi združeniami:

Budovanie komunity: Chceme vytvoriť miesto, kde sa budú stretávať ľudia so záujmom o huby, zdravú stravu a udržateľný životný štýl.

2. Udržateľnosť:

3. Inovácie a rozvoj:

Vývoj myceliových materiálov: V Tržnici budeme mať priestor na vývoj a prezentáciu

Spolupráca s akademickým sektorom:

4. Podpora lokálnej ekonomiky:

Spolupráca s lokálnymi dodávateľmi

Vytváranie pracovných miest

5. Zapájanie sa do procesu a rozvoja miesta :

V NC sme boli veľmi aktívni v oblasti rozvoja architektúry udržateľných riešení ako je park, sauna záhrada...Taktiež Lukáš Radošovský prinášal a organizoval hubovú výstavu, prípravu eventov a vie poskytnúť skúsenosti aj v rámci dramaturgie. Máme aj v kultúre bohaté skúsenosti, ktoré sme nadobudli a vieme ich tam priniesť.

Veríme, že Drž Hubu! bude pre Tržnicu prínosom a spolu vytvoríme miesto, ktoré bude pulzovať životom, inováciami a udržateľnosťou.

Vytváranie zážitku „Genius Loci“:

Architektúra ako hodnota.

Naša vízia práce s architektonickými prvkami v Tržnici veľmi dobre zapadá do filozofie, ktorú rozvíjame v rámci Drž Hubu. Zachovanie a revitalizácia pôvodného razu interiéru obkladov vzduchotechniky a unikátneho konštrukčného systému. Našou možnou cestou práce je vkladania objemu do priestoru, ktorý by nenarúšal pôvodný ráz architektúry ale dopĺňal a využíval potenciál, ktorý poskytuje. Tržnica ako významná stavba neskorej moderny nesie v sebe odkaz inovácie a odvahy, čo je v súlade s našou filozofiou vytvárania hodnôt nielen architektonických, ale aj programových. Tento priestor je flexibilný, otvorený a môže byť platformou na experimentovanie a kombinovanie rôznych obsahov, čím podporíme diverzifikáciu prevádzok a komunitný rozvoj. Tržnica ako významná stavba neskorej moderny nesie v sebe odkaz inovácie a odvahy, čo je v súlade s našou filozofiou vytvárania hodnôt nielen architektonických, ale aj programových. Tento priestor je flexibilný, otvorený a môže byť platformou na experimentovanie a kombinovanie rôznych obsahov, čím podporíme diverzifikáciu prevádzok a komunitný rozvoj. Aby sa Tržnica stala miestom na nové a jedinečné spomienky, môžeme podniknúť viaceré kroky, ktoré ju oživia a prepoja s komunitou. Naším cieľom je vytvoriť priestor, kde sa budú ľudia radi vracieť, objavovať, zažívať a aktívne sa zapájať.

1. Vytváranie jedinečných zážitkov a atmosféry

Interaktívne podujatia – organizovanie workshopov, komunitných večerov, degustačných zážitkov a prezentácií remeselných produktov, kde sa návštevníci môžu aktívne zapojiť.

Tematické trhy a sezónne podujatia – napríklad jesenné hubové festivaly, jaré alebo nočné trhy so špeciálnou atmosférou.

Živé varenie a degustácie – priestor môže ponúkať kulinárske zážitky, kde budú šéfkuchári experimentovať s lokálnymi surovinami a hubovými špecialitami.

2. Oživenie priestoru dizajnom a architektonickými riešeniami

Mycéliové inštalácie a prírodné materiály – implementácia udržateľných prvkov, ktoré vytvoria originálne prostredie.

Adaptívne priestory na rôzne využitie – dizajn modulárnych štruktúr, ktoré umožnia zmeniť funkciu priestoru podľa aktuálnych potrieb, napríklad výstavné zóny, oddychové miesta či pavilóny pre sezónne aktivity.

Umeleckých svetelných inštalácií a netradičných foriem vizuálnej komunikácie.

3. Komunitná angažovanosť a interaktivita

Zapojenie návštevníkov do tvorby obsahu – umožniť ľuďom podieľať sa na rozvoji Tržnice, napríklad hlasovaním o programoch alebo návrhom na nové aktivity.

Miestne spolupráce a podpora lokálnych iniciatív – poskytnutie priestoru pre komunitné projekty, nezávislých tvorcov a spoločensky prospešné aktivity.

Vzdelávacie aktivity a diskusie – vytvorenie platformy na rozhovory o udržateľnosti, architektúre a mestskom rozvoji, ktoré môžu inšpirovať a vytvárať nové perspektívy.

4. Hybridné využitie priestoru a prepojenie rôznych aktivít

Dynamické zóny na oddych, prácu a zábavu – miesto môže byť kombináciou trhoviska, co-workingového priestoru, galérie či miesta na komunitné stretnutia.

Experimentálne a umelecké projekty – podpora interaktívneho umenia a kreatívnych inštalácií, ktoré budú meniť atmosféru priestoru.

Spájanie tradičného a nového – rešpektovanie historického odkazu Tržnice, no zároveň prinášanie súčasných a moderných prvkov.

Naším cieľom je, aby sa Tržnica stala miestom, kde sa budú ľudia cítiť vítaní, kde budú zažívať výnimočné okamihy a vytvárať si nové, jedinečné spomienky, ktoré budú mať trvalú hodnotu.

Ak pracujete s dizajnérmami, architektami, umelcami, môžete ich aj menovať a priblížiť čo môže byť ich pridaná hodnota.

Martina Kocianová - šperk

Barbora Hagara - dizajn

Craft and Plastic - dizajn štúdio

Boris Belan - pedagóg VŠVU

Vladimír Boroň -

Ausgang Tech -

People on earth - upcycle móda

Ester Šabíková - umelec

Andrej Andrej - studio

Linda Straková - kunterakt

Samozrejme plánujeme ďalej spolupracovať s ľuďmi z novej cvernovky kde sme si vytvorili dobré vzťahy a ďalej napredovať

Znalec: Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,
tel.: +421 903 305 879, e-mail: simek.ivo@gmail.com, <http://znalec.galati.sk>
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

Zadávatel': EKO – podnik VPS
Halašova 20
832 90 Bratislava
IČO: 00 491 870

Číslo spisu / objednávky: objednávka č. 11/2025 zo dňa 04.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 132/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 31 (14)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Nájom nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

04.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

04.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Podklady na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
- Čiastočná projektová dokumentácia.
- Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 04.04.2025.
- Fotodokumentácia zo dňa 04.04.2025.
- Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností v lokalite.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

Miroslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície dôležitých pojmov sú uvedené vo Vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH): Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH): Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH): Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli primerane použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu:

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

V prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za nebytový priestor definované. Predmetná vyhláška definuje len výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok.

Vzhľadom na skutočnosť, že vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neurčuje konkrétny postup na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nebytového priestoru, je použitá porovnávací metóda aj vzhľadom na dostatok čiastočne porovnateľných nájomov obdobných nehnuteľností v lokalite.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných nájomných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sú v katastri nehnuteľností

evidovaná v rámci celku objektu na liste vlastníctva č. 1226 v k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Datum vyhotovenia	: 3.4.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 20:39:33
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

1 z 2

Titul nadobudnutia: Bez zápisu
Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3-91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C EKO 410/96

ROZHODNUTIE C III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Žiadosť, rozhodnutie č. OV a ÚP-327-3201/84-31

Žiadosť o zápis stavieb

Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 82/06

Zápis GP ov č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez ľarchy

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.04.2025 za účasti zástupcu správcu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie nehnuteľností - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností vykonané dňa 04.04.2025. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola predložená nasledovne:

- Podklad na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku.
 - Čiastočná projektová dokumentácia.
 - Zameranie a schéma priestorov, tvoriace predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, majúce vplyv na ohodnotenie, neboli zistené.

Ohodnocované nehnuteľnosti sú bezprostredne dostupné z verejného priestranstva, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia – určenia nájmu:

Časť objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (kód 201). Územný plán mesta Bratislava bol schválený dňa 31.05.2007 a je zverejnený na webovej stránke mesta (www.bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba – Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

POPIS STAVBY

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, sa nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Dispozičné riešenie:

Posudzovaný objekt je celkovo štvorpodlažný, obsahuje suterén a tri nadzemné podlažia. Objekt bol vybudovaný za účelom realizácie obchodných a stravovacích prevádzok.

Suterén obsahuje zásobovacie priestory, technologické priestory a priestory reštauračného charakteru. Na 1.NP a 2.NP sa nachádzajú predajné priestory a priestory správy objektu. 3.NP je tvorené prevažne skladovými a ostatnými priestormi.

Konštrukčné vyhotovenie:

Objekt je realizovaný ako železobetónový prefabrikovaný skelet konštrukčnej sústavy ŠPÚO-ZIPP. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových železobetónových prefabrikovaných pätkách, doplnených hĺbkovým zakladaním. Zvislé nosné konštrukcie sú železobetónové stĺpové prefabrikované. Stropné konštrukcie sú vytvorené

prefabrikovanými železobetónovými stropnými konštrukciami. Strešná konštrukcia je prevažne plochá strecha, vytvorená z drevených väzníkov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné. Opláštenie objektu je tvorené prevažne celozasklenou stenovou konštrukciou. Výplne otvorov - okná sú prevažne ako súčasť celozasklenného opláštenia objektu, v suteréne oceľové. Povrchy podláh podľa účelu prevažne keramické dlažby. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorný vodovod pre studenú aj teplú úžitkovú vodu pozostáva z oceľových potrubí. Vykurovanie ako aj ohrev vody je centrálny v rámci objektu. V rámci objektu sa nachádzajú vzduchotechnické rozvody. Vnútorná kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov.

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, bola daná do užívania na základe dostupných podkladov v roku 1983.

zdroj: <https://www.asb.sk/architektura/restart-novej-trznice-prichadza-nove-mesto-chce-do-pamiatky-vratit-zivot>

Vzácná stavba z pera legendy

Mohutná budova na Trnavskom mýte je súčasťou hlavného mesta. Nová tržnica vznikla v rokoch 1978 až 1983. Za jej návrhom stál významný architekt Ivan Matušik, ktorého tvorba desaťročia predstavovala jeden z vrcholov slovenskej architektúry. Objekt v 80. rokoch vyplňal okraj mesta, dnes je súčasťou širšieho centra a dôležitosť Novej tržnice sa stala nepopierateľnou.

Hlavnou myšlienkou projektu bolo vytvoriť objekt v podobe preskleného kontajnera s odkrytými potrubiami vzduchotechniky v duchu ideí high-tech. Podľa registra modernej architektúry tvorí konštrukciu mohutný železobetónový skelet, v ktorom sú vložené dva bloky s predajnými a obslužnými priestormi na prízemí i na poschodí. Pre objekt sa stal typický obal objektu, zasklený plášť, ktorý má taktiež technologický vzhľad.

V roku 2022 vyhlásili Novú tržnicu za národnú kultúrnu pamiatku, čo zhodilo zo stola akékoľvek úvahy o jej zbúraní. Je však pravdou, že stavba dlhé roky upadala. Zásluhu na tom majú dlhoročné poddimenzované investície do údržby, chýbajúca stratégia, ale i samotný vek budovy. Nová tržnica stratila atraktivitu, rokmi vymizla z nákupnej mapy väčšiny obyvateľov mesta a teraz žije prázdnotou. Problematický je aj technický stav budovy, čoho dôsledkom sú vysoké náklady na jej prevádzku.

Obvyklá životnosť podobných objektov sa uvažuje v rozpätí od 80 do 100 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie ako aj technický stav, životnosť objektu stanovujem na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

Časť objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III

Predmetom ohodnotenia je časť objektu nachádzajúca sa na 2.NP a 3.NP objektu, tvoriaca jeden takmer ucelený celok (okrem príľahlých skladových priestorov).

Ohodnocované priestory sú prístupné v rámci interiéru objektu Novej tržnice schodiskom z úrovne 1.NP.

Ohodnocované priestory boli v minulosti tvorené reštauráciou so zázemím, tento účel však už dlhodobo neplnia.

Technický stav možno označiť „priestor po ukončenej prevádzke“, s odstráneným zariadením, v značne „zanedbanom“ stave. Priestor je vykurovaný a vetraný centrálnie v rámci objektu Novej tržnice. Svetelná aj motorická elektroinštalácia je vedená pod omietkami ako aj po povrchu stenových a stropných konštrukcií. Priestor má možnosť napojenia na centrálny rozvod teplej a studenej vody a na kanalizačné zvody. Povrchové úpravy stien sú prevažne vápenné hladké omietky alebo keramické obklady v priestoroch z hygienických dôvodov. Povrchové úpravy podláh sú prevažne z keramickej dlažby.

V rámci priestoru sa nachádza aj sociálne zázemie bez určenia, prevádzkovo nefunkčné.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia nebytového priestoru je vykreslený v prílohe.

Za účelom obnovenie akejkoľvek prevádzky vyžadujú ohodnocované priestory komplexnú rekonštrukciu, vrátane revízií vyhradených technických zariadení.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu v zmysle predloženého zamerania, ktoré bolo predmetom kontroly. V rámci dovolených tolerancií predložené zameranie priestorov zodpovedá skutočnosti.

Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 3,831$, prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za IV.Q/2024, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
DRUHÉ POSCHODIE:	
kancelária: 10,39	10,39
sklad: 3,52	3,52
chladnička: 18,02	18,02
chladnička: 13,48	13,48
sklad: 4,34	4,34
sanitárne: 3,47	3,47
sklad: 19,17	19,17
vestibul: 9,58	9,58
vestibul: 8,05	8,05
chladnička: 17,38	17,38
technická: 3,24	3,24
kancelária: 11,53	11,53
kancelária: 8,68	8,68
prevádzka: 25,06	25,06
prevádzka: 8,45	8,45
prevádzka: 2,44	2,44
prevádzka: 105,69	105,69
vestibul: 3,87	3,87

sanitárne: 5,63	5,63
sanitárne: 6,36	6,36
PRVÉ POSCHODIE:	
chodba: 11,38	11,38
prevádzka: 81,57	81,57
sklad: 8,83	8,83
technická: 1,94	1,94
chladnička: 1,96	1,96
kuchyňa: 30,10	30,10
kuchyňa: 8,00	8,00
Vypočítaná podlahová plocha	432,13

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	5,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,80	14,40	14,76
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,56
4	Schody	3,00	0,80	2,40	2,46
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,80	4,00	4,10
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,05
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	3,00	15,00	15,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,05
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,05
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,05
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,05
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,03
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,03
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,56
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,56

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,08
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,03
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,05
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	8,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,55 / 100 = 0,9755$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,831 * 0,993 * 0,9755 * 1,10$$

$$VH = 1\,327,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť objektu: priestory obchodu „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 1040, v katastrálnom území Nové Mesto	1983	42	48	90	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,327,90 €/m^2 * 432,13m^2$	573 825,43
Technická hodnota	53,33% z 573 825,43 €	306 021,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, nachádza do 2km severovýchodne od historického centra Hlavného mesta SR Bratislava, v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v lokalite zmiešanej občianskej vybavenosti lokality Trnavského mýta, s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci Hlavného mesta SR Bratislava.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť železničnej stanice Bratislava Nové Mesto je do 3,5km, železničnej stanice Bratislava hl. stanica je do 3km. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4,5km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 15min peši. Základná obchodná sieť a služby, základná zdravotná starostlivosť a školstvo spolu s ihriskami sa nachádzajú v primeranej dostupnej vzdialenosti.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Časť objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, bol v minulosti určený pre prevádzku reštauračného zariadenia. Vzhľadom na situovanie priestorov v rámci objektu Novej tržnice, má tento rôzne spektrum komerčného využitia.

Na obnovenie prevádzky vyžaduje priestor komplexnú rekonštrukciu vrátane vykonania revízií a prípadne úradných skúšok všetkých vyhradených technických zariadení.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností, za predpokladu opätovného uvedenia priestorov do riadnej „bezpečnej“ prevádzky.

3.1 STAVBY

3.1.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Časť objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, slúžili v minulosti ako reštaurácia. Vzhľadom na situovanie priestorov na 2.NP a 3.NP objektu je obnovenie pôvodnej výlučne reštauračnej funkcie nepravdepodobné, nie však nemožné. Priestor je vzhľadom na svoje situovanie vhodný skôr na kombinovanú funkciu prevádzky so skladovým zázemím nie príliš náročným na logistiku – administratíva, jednoduchá výroba spojená s predajom.....

Počet MJ stavby: 432,13 m²

Zoznam porovnávaných stavieb

Na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory na Vajnorskej ulici v Bratislave časti Nové Mesto

Na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory v kompletne krásne zrekonštruovanej hale s výškou stropu až do 12m. K dispozícii sú taktiež administratívne priestory o celkovej podlahovej ploche 850m². Samotný areál s rozlohou 36 000m² v ktorom je nehnuteľnosť situovaná, tvorí spojnicu medzi ulicami Vajnorská a Stará Vajnorská a je ľahko prístupný na hlavné ťahy mesta Bratislava

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	1 000,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	8 000,00 €
Cena stavby na MJ:	8,00 €/m ²

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochoďím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	299,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	2 795,00 €
Cena stavby na MJ:	9,35 €/m ²

Prenájom Kancelárií, Bratislava III, Nové mesto, Račianska

Zrekonštruovaná administratívna budova v mestskej časti Nové Mesto na Račianskej ulici s dobrým dopravným spojením ponúka na prenájom kancelárske, obchodné a skladové priestory. V budove je viacero možností prepájania kancelárií do požadovaných celkov, ale aj prenajatie kancelárií samostatne. Lokalita: Budova sa nachádza v blízkosti železničnej stanice Vinohrady a disponuje v okolí výbornou občianskou vybavenosťou ako sú reštaurácie, poisťovne, úrady.

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	1 000,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	8 000,00 €
Cena stavby na MJ:	8,00 €/m ²

OC LIGHT PARK, priestory na prenájom, Račianska - Bratislava III

Na prenájom lukratívne obchodné priestory v obchodno-nábytkárskej zóne, na hlavnom dopravnom ťahu na Račianskej ulici v Novom Meste – Bratislava 3, s veľmi dobrou dostupnosťou do centra. Priestory sú vhodné na účely predajne nábytku, showroomu s nábytkom a podobne. Objekt je zameraný na stavbu, bývanie, záhradu a všetko spojené s bývaním. Viditeľné miesto a prístup aj nákladnou dopravou. K dispozícii sú priestory na 3.NP (prístup aj výťahom)

Druh dokladu:	Ponuka RK
Identifikácia dokladu:	
Dátum k dokladu:	3. 4. 2025
Počet MJ stavieb:	236,00 m ²
Cena stavby podľa dokladu:	944,00 €
Cena stavby na MJ:	4,00 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**Ekonomické faktory:**

Dátum prevodu: V prípade zvolených ponúk je predpokladaný dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy rovnaký ako pre ohodnocovaný prípad. Všetky zvolené porovnávané ponuky sú k dispozícii "ihneď" a teda ich prípadná prevádzka môže začať.

Forma prevodu: Vo všetkých prípadoch sa predpokladá rovnaká forma prevodu resp. nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Žiadna zo zvolených ponúk neobsahuje podmienky, ktoré by akoukoľvek formou ovplyvňovali spôsob nájmu.

Spôsob kúpnej (nájomnej) ceny: V prípadoch zvolených ponúk je použitý koeficient 0,70 z dôvodu predpokladanej provízie sprostredkovateľa z realizovaného nájmu ako aj z dôvodu, že ponuková cena obvykle nebýva konečná, záujemca o nájom má spravidla vždy záujem o zníženie ponukovej ceny.

Polohové faktory:

V kontexte zvolených porovnávaných ponúk je možné konštatovať, že každá sa nachádza v prostredí s predpokladom dostatočnej klientely. Samotná ekonomická efektívnosť prevádzok nie je predmetom hodnotenia vzhľadom na skutočnosť, že táto je závislá predovšetkým od kvalít samotných prevádzkovateľov. V prípade zvolených ponúk je zvolený koeficient 0,9, nakoľko ohodnocované priestory sa nachádzajú v rámci budovy, ktorá vo všeobecnosti nepatrí medzi „obchodne atraktívne“ aj napriek jej situovaniu v rámci širšieho centra Hlavného mesta SR Bratislava.

Konštrukčné a fyzické faktory:

Ohodnocovaný nebytový priestor je k termínu vypracovania znaleckého posudku nezariadený, v stave nevhodnom na bezpečnú prevádzku. Na obnovenie prevádzky vyžaduje priestor komplexnú rekonštrukciu vrátane vykonania revízií a prípadne úradných skúšok všetkých vyhradených technických zariadení. Z uvedeného dôvodu volím pre porovnávané nehnuteľnosti koeficient 0,70.

Názov	Na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory na Vajnorskej ulici v Bratislava časti Nové Mesto	Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m ²	Prenájom Kancelárií, Bratislava III, Nové mesto, Račianska
Cena porovnateľného majetku [€]	8 000,00 (ponuková cena)	2 795,00 (ponuková cena)	8 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	8,00	9,35	8,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Spolu:	0,4410	0,4410	0,4410
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	3,53	4,12	3,53

Názov	OC LIGHT PARK, priestory na prenájom, Račianska - Bratislava III
Cena porovnateľného majetku [€]	944,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	4,00
Hodnotenie faktorov	
Ekonomické faktory	0,7000 horšie
Polohové faktory	0,9000 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory	0,7000 horšie
Spolu:	0,4410

Vyhodnotenie	
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	1,76
Priemerná porovnateľná hodnota	3,24 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory na Vajnorskej ulici v Bratislava časti Nové Mesto: $8,00 \cdot (0,7000 \cdot 0,9000 \cdot 0,7000) = 3,53 \text{ €/m}^2$

Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²: $9,35 \cdot (0,7000 \cdot 0,9000 \cdot 0,7000) = 4,12 \text{ €/m}^2$

Prenájom Kancelárií, Bratislava III, Nové mesto, Račianska: $8,00 \cdot (0,7000 \cdot 0,9000 \cdot 0,7000) = 3,53 \text{ €/m}^2$

OC LIGHT PARK, priestory na prenájom, Račianska - Bratislava III: $4,00 \cdot (0,7000 \cdot 0,9000 \cdot 0,7000) = 1,76 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(3,53 + 4,12 + 3,53 + 1,76) / 4 = 3,24 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		3,24 €/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VSH_s = 432,13 \text{ m}^2 \cdot 3,24 \text{ €/m}^2$	1 400,10 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu časti objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Prílohy	
Časť objektu: priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403, v katastrálnom území Nové Mesto	1 400,10
Všeobecná hodnota celkom	1 400,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	1 400,00 / mesiac bez DPH
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícštyristo Eur	

Bratislave, dňa 07.04.2024



Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1: Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1226 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 2.
- Príloha č. 2: Kópia z katastrálnej mapy záujmového územia, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 3: Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“, vrátane podlahovej plochy - počet strán 4.
- Príloha č. 4: Fotodokumentácia - počet strán 2.
- Príloha č. 5: Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 6: Ponuky realitných kancelárií na prenájom čiastočne porovnateľných nehnuteľností - počet strán 4.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Číslo : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 3.4.2025
 Číslo : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 20:39:33
 Primaciálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 2.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10403/1	4775	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Bez zápisu

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3132	10403/1	14	Nová tržnica	201	1

Bez zápisu

STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Právne číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, IČO: 603481	1/1

Titul nadobudnutia: Bez zápisu
Iné údaje: Rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2022/20692-3/91326/SAB zo dňa 03.11.2022, Z-25997/2022
Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 1

Rozhodové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Zadost', rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Zadost' o zápis stavieb

Okresné rozhodnutie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

Iné údaje - nepriradené

GP č. 32/06

Zapis GP ov.č. G1-1298/2021, Z-27065/2021

ČASŤ C: ĽARCHY

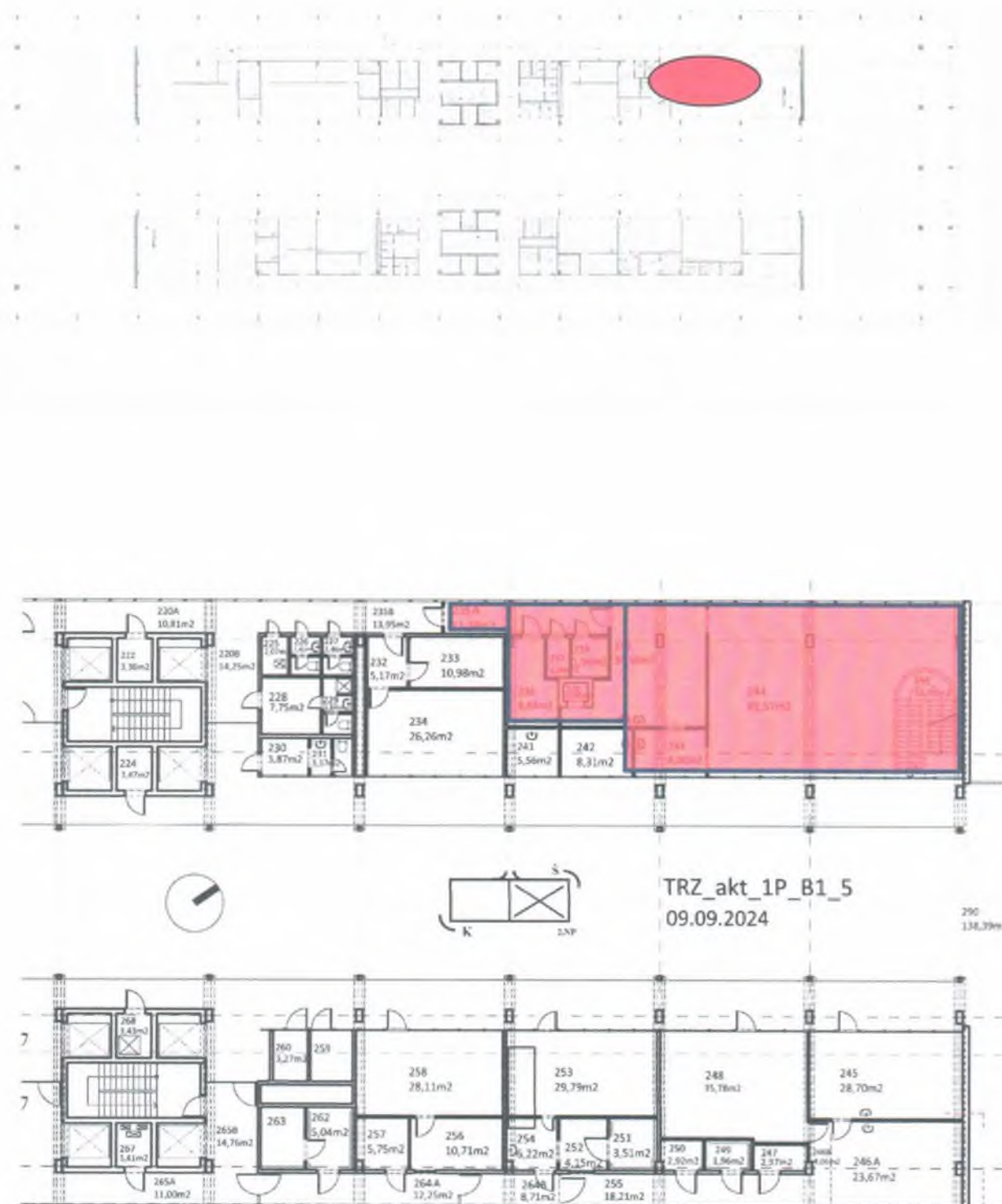
Bez ľarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

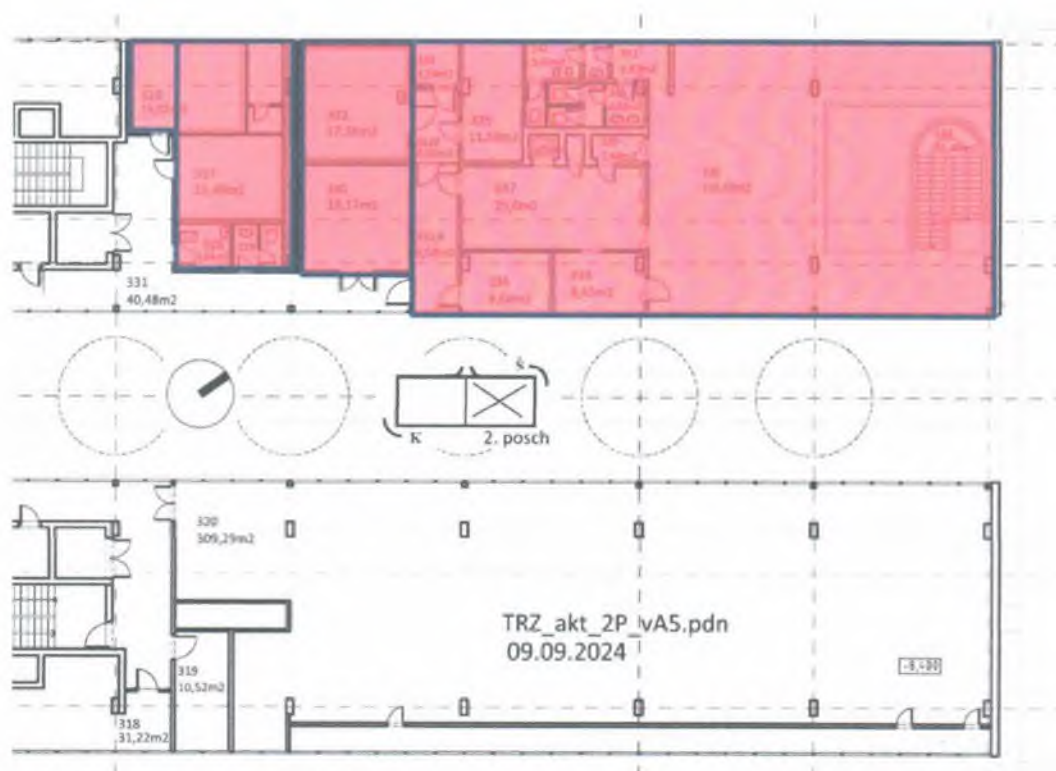
Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu

MESTSKÁ TRŽNICA BRATISLAVA 1. POSCHODIE



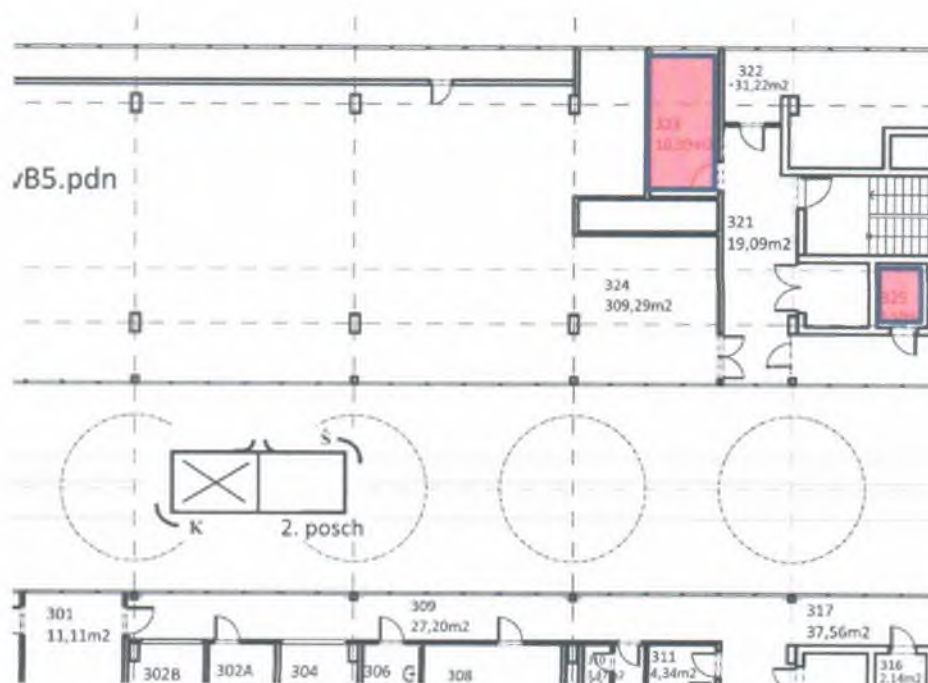
k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu

MESTSKÁ TRŽNICA BRATISLAVA 2. POSCHODIE



číslo priestoru	typ	rozmer A (m)	rozmer B (m)	plocha (m2)	posch.	strana	poloha	číslo miest.
2. poschodie								
323	kancelária	2,24	4,64	10,39	2.posch	Šancová	---	
325	sklad	1,71	2,06	3,52	2.posch	Šancová	---	
326	chladnička	2,94	6,13	18,02	2.posch	Šancová	---	
327	chladnička	4,1	3,29	13,48	2.posch	Šancová	---	
328	sklad	1,88	2,31	4,34	2.posch	Šancová	---	
329	sanitárne			3,47	2.posch	Šancová	---	
330	sklad	4,29	4,47	19,17	2. posch	Šancová	---	
332A	vestibul	4,84	1,98	9,58	2.posch	Šancová	---	
332B	vestibul	4,09	1,97	8,05	2.posch	Šancová	---	
333	chladnička	4,09	4,25	17,38	2.posch	Šancová	---	
334	technická	1,64	1,98	3,24	2.posch	Šancová	---	
335	kancelária	4,67	2,47	11,53	2.posch	Šancová	---	
336	kancelária	3,62	2,4	8,68	2.posch	Šancová	---	
337	prevádzka	3,36	7,46	25,06	2.posch	Šancová	---	
338	prevádzka	2,29	3,69	8,45	2.posch	Šancová	---	
339	prevádzka	1,15	2,13	2,44	2.posch	Šancová	---	
340	prevádzka			105,69	2.posch	Šancová	---	
341	vestibul			3,87	2.posch	Šancová	---	
342	sanitárne			5,63	2.posch	Šancová	---	
343	sanitárne			6,36	2.posch	Šancová	---	
				288,35				
1. poschodie								
235A	chodba	7,07	1,61	11,38	1.posch	Šancová	vnútri	235
244	prevádzka			81,57	1.posch	Šancová	vnútri	244
236	sklad			8,83	1.posch	Šancová	vnútri	236
237	technická	1,07	1,82	1,94	1.posch	Šancová	vnútri	237
238	chladnička	1,34	1,47	1,96	1.posch	Šancová	vnútri	238
240	kuchyňa			30,10	1.posch	Šancová	vnútri	240
243	kuchyňa	3,48	2,30	8,00	1.posch	Šancová	vnútri	243
				143,78				

Priestory tvoriace „ucelený celok“, nachádzajúce sa na 2.NP a 3.NP v objekte Nová tržnica (budova obchodu a služieb), súpisné číslo 3132 na parc. č. 10403/1, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.



pohľady na objekt Nová tržnica



pohľad na priestory v rámci objektu – vstup



interiér priestorov



interiér priestorov



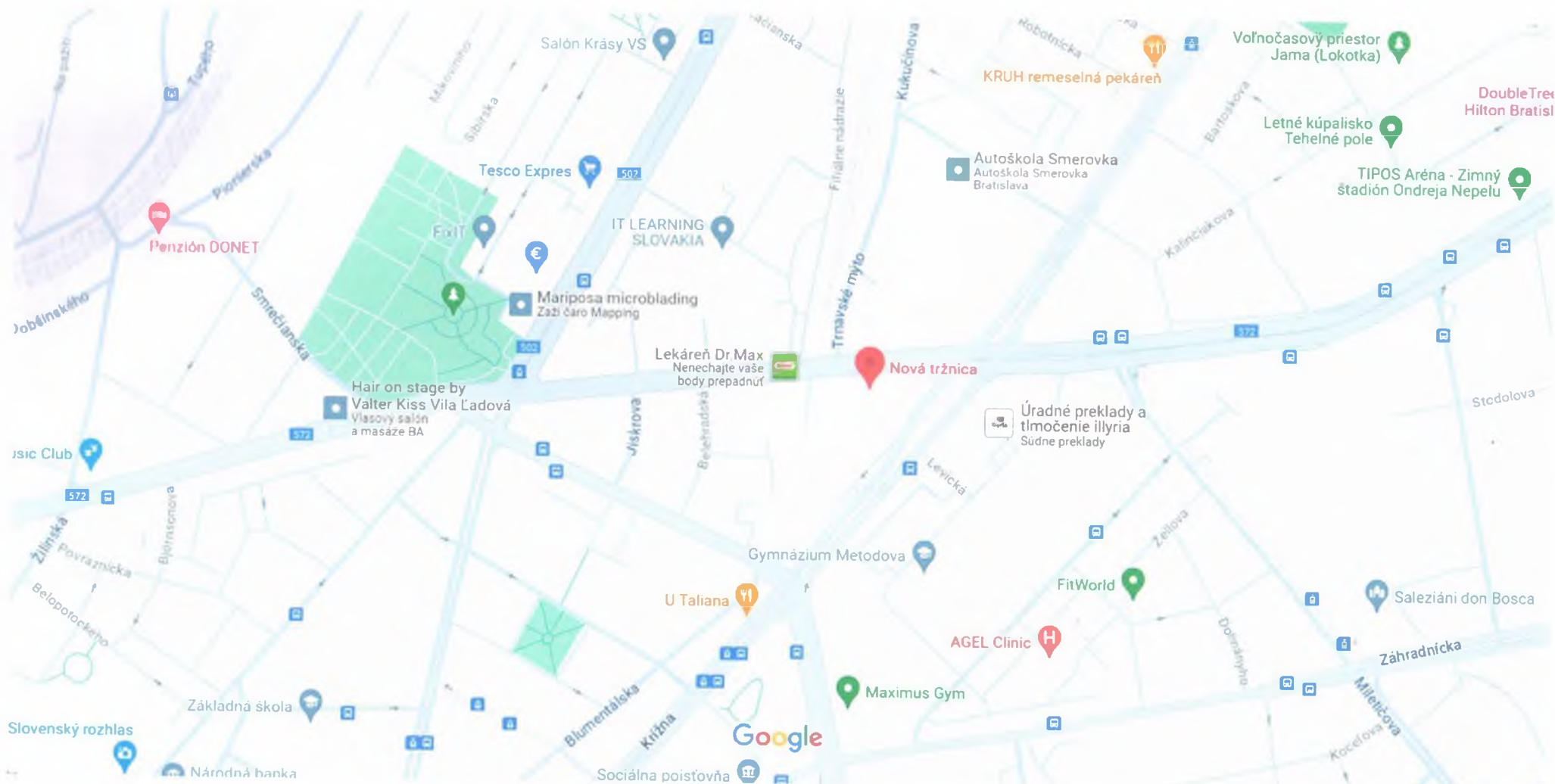
interiér priestorov



interiér priestorov



interiér priestorov





OC LIGHT PARK, priestory na prenájom, Račianska-Bratislava III

📍 Račianska, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 236 m² 🏗️ Novostavba

944 €/mes.

4 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 236 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Osobné



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom lukratívne obchodné priestory v obchodno-nábytkárskej zóne, na hlavnom dopravnom ťahu na Račianskej ulici v Novom Meste – Bratislava 3, s veľmi dobrou dostupnosťou do centra.

Priestory sú vhodné na účely predajne nábytku, showroomu s nábytkom a podobne.

Objekt je zameraný na stavbu, bývanie, záhradu a všetko spojené s bývaním. Viditeľné miesto a prístup aj nákladnou dopravou.

K dispozícii sú priestory na 3.NP (prístup aj výťahom):

52m² - cena nájmu 416€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 234€/mesiac = 650€/mesiac + DPH.

88m² - cena nájmu 704€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 396€/mesiac = 1.100€/mesiac + DPH.

145m² - cena nájmu 1.160€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 652,5€/mesiac = 1.812,5€/mesiac + DPH.

158m² výhľad smerom na Račiansku ulicu- cena nájmu 1.264€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 711€/mesiac = 1.975€/mesiac + DPH.

172m² - cena nájmu 1.376€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 774€/mesiac = 2.150€/mesiac + DPH.

236m² - cena nájmu 1.888€/mesiac + prevádzkové náklady a energie 1.062€/mesiac = 2.950€/mesiac + DPH.

Nájomné 4-8€/m²/mesiac v závislosti od dĺžky nájmu a umiestnenia priestoru + prevádzkové náklady a energie 4,50€/m²/mesiac + DPH.



SVOBODA & WILLIAMS I 32008 I Prenájom Kancelárií, Bratislava III, Nové mesto, Račianska

📍 Račianska, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 1 000 m² 🏗️ Novostavba

8 000 €/mes.

+ 3,5 €/mes. energie

8 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 1 000 m²

🏗️ Novostavba



 Rok výstavby: 2020

 Tehlová

 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Firemné
- Vykurovanie: Lokálne, Klimatizacia
- Telekomunikácie: Telefón, Internet
- Prístupová komunikácia: Asfaltová
- Počet izieb / miestností: 10

[Zobraziť všetky](#)

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazíť](#)

Popis nehnuteľnosti

Zrekonštruovaná administratívna budova v mestskej časti Nové Mesto na Račianskej ulici s dobrým dopravným spojením ponúka na prenájom kancelárske, obchodné a skladové priestory. V budove je viacero možností prepájania kancelárii do požadovaných celkov, ale aj prenajatie kancelárii samostatne.

Lokalita:

Budova sa nachádza v blízkosti železničnej stanice Vinohrady a disponuje v okolí výbornou občianskou vybavenosťou ako sú reštaurácie, poisťovne, úrady.

Vybavenie a služby:



Obchodný priestor na prenájom o ploche 299 m²

📍 Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 299 m² 🏗️ Novostavba

2 795 €/mes. s energiami

9,35 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 299 m²

🏗️ Novostavba

🏠 Podlažie: 1



 Tehlová

 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Osobné

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

O 3-120

Na prenájom obchodný priestor pri ceste o celkovej ploche 299 m². Na prízemí sa nachádza vstup a zo zadnej časti je sektorová brána pre príjem a výdaj tovaru. Plocha prízemia je 157 m². Prízemie je prepojené s pochodím vnútorným schodiskom. Plocha poschodia je 142 m². K dispozícii je kuchynka a soc. zariadenie.

Cena: 2795,-EUR/m²/mesiac + energie

-strážna služba: 0,25,-EUR/m²/mesiac

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napisat správu](#)





Ponúkame Vám na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory na Vajnorskej ulici v Bratislava časti Nové Mesto

📍 Vajnorská 4, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

🏠 Priestor 📏 1 000 m² 🛠️ Kompletná rekonštrukcia

8 000 €/mes.

8 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 1 000 m²

🛠️ Kompletná rekonštrukcia



 Rok výstavby: 2020

 Tehlová

 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Umiestnenie: Prízemie
- Vlastníctvo: Firemné
- Vykurovanie: Podlahové, Klimatizácia
- Telekomunikácie: Internet, Optická sieť

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom komerčné, prevádzkové, výrobné a skladovacie priestory v kompletne krásne zrekonštruovanej hale s výškou stropu až do 12m. K dispozícii sú taktiež administratívne priestory o celkovej podlahovej ploche 850m². Samotný areál s rozlohou 36 000m² v ktorom je nehnuteľnosť situovaná, tvorí spojnicu medzi ulicami Vajnorská a Stará Vajnorská a je ľahko prístupný na hlavné ťahy mesta Bratislava.

- Areál má dva hlavné vstupy, z ulice Vajnorská a z ulice Stará Vajnorská, oba dimenzované pre nákladné vozidlá nad 3,5 tony
- Areál má široké spektrum využitia
- Priestory sú chladené a vykurované najmodernejšími technológiami
- Zaťaženie pancierovej podlahy 4000kg/ 1m²
- Svetlá výška priestorov od 10 do 12 metrov
- Hala je dostatočne presvetlená prirodzeným denným svetlom

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914405.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 132/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

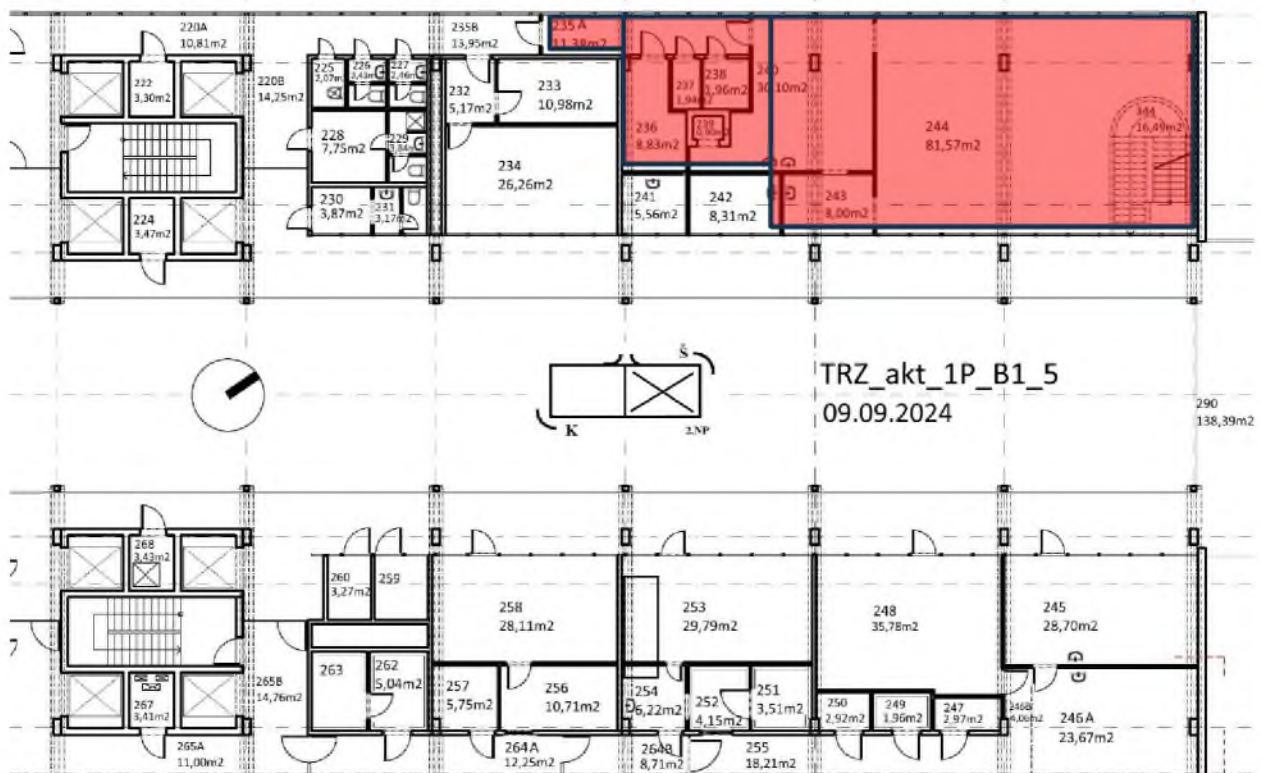
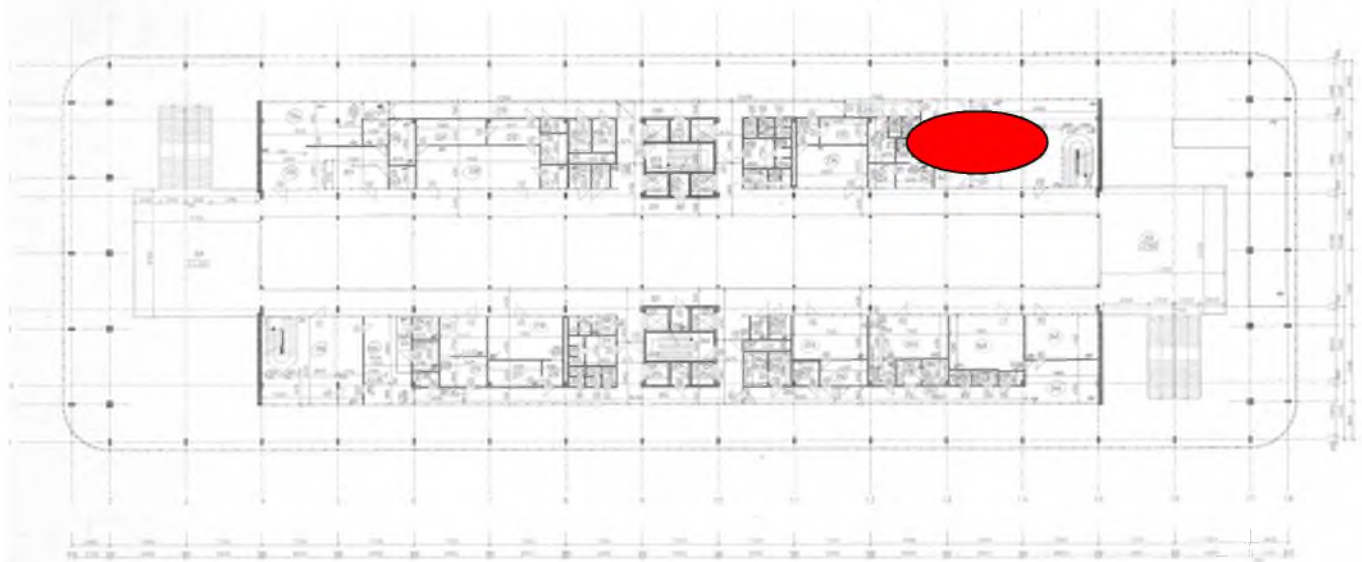


Ing. Ivan Šimek

Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

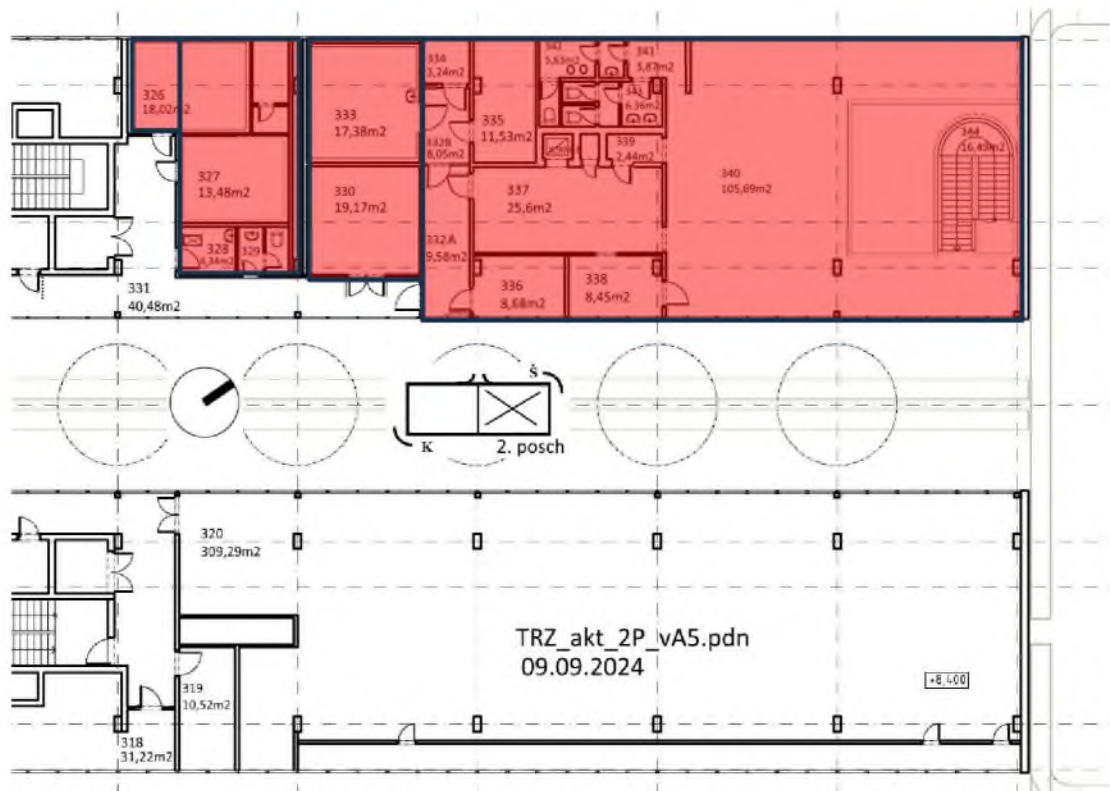
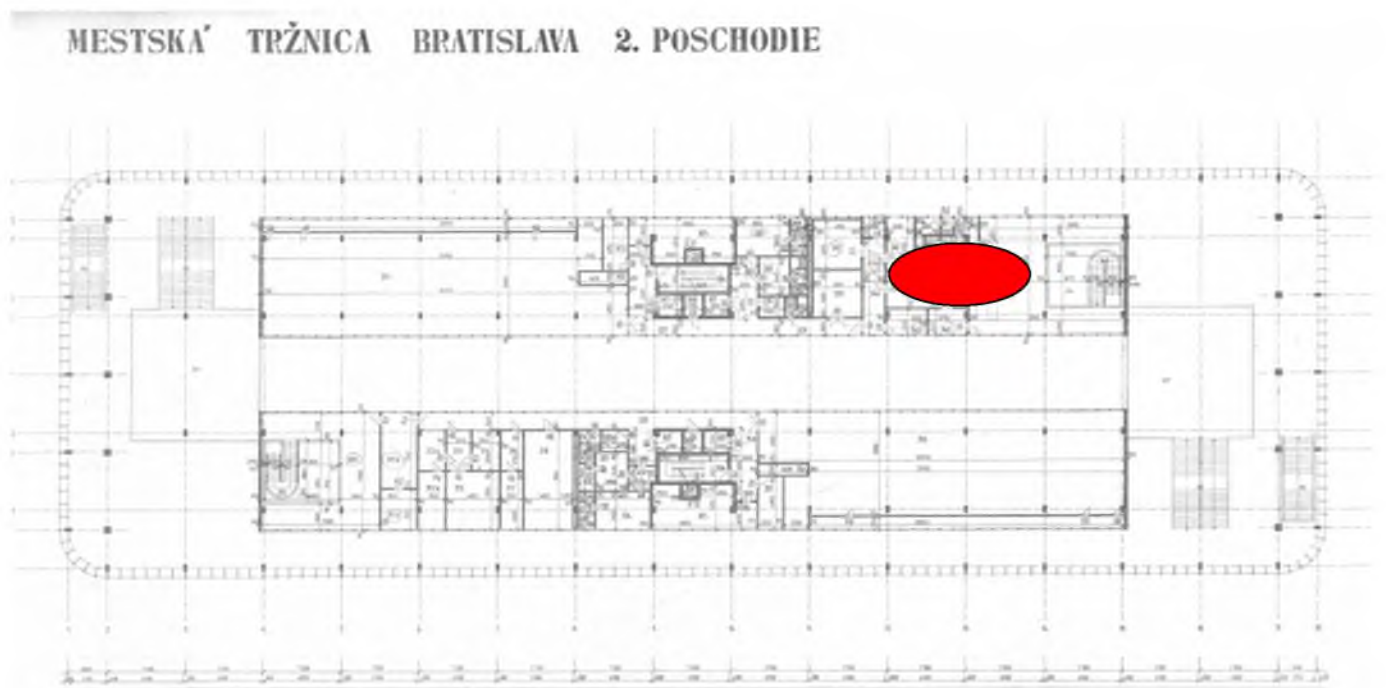
k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu

MESTSKÁ TRŽNICA BRATISLAVA 1.POSCHODIE



Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

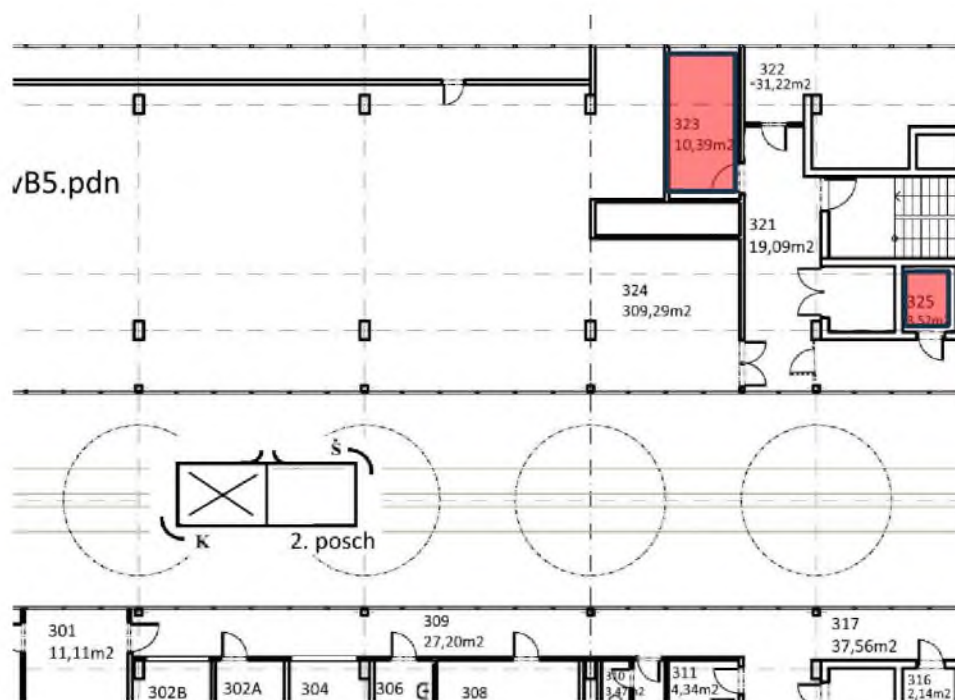
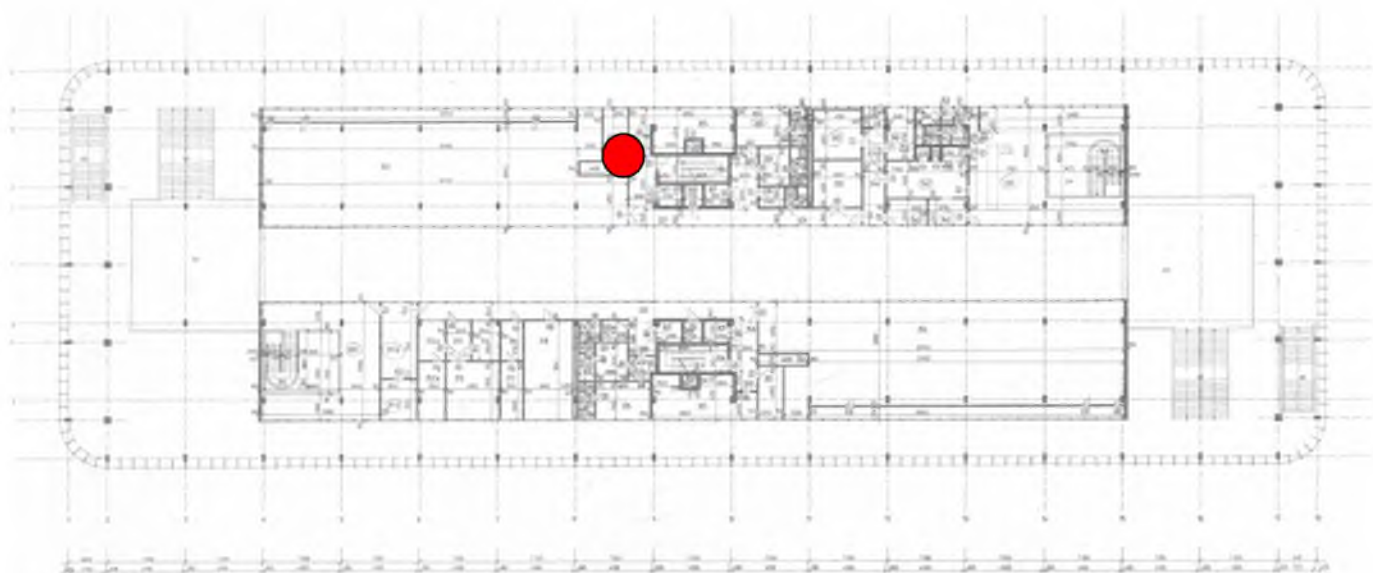
k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu



Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v objekte „Tržnica“

k zmluve č. o nájme časti nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu

MESTSKÁ TRŽNICA BRATISLAVA 2. POSCHODIE



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Dátum: 8.4.2025

Registrátorne číslo konania: *doťahovať číslo konania*

Návrh na schválenie nájmu obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 432,10 m², nachádzajúcich sa na 2. a 3. nadzemnom podlaží objektu Tržnice pre Drž hubu, Račianska 1575/78, 83102 Bratislava, z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 1. Žiadosť o prenájom
 2. Zámer nájomcu
 3. Znalecký posudok
 4. Situačné vymedzenie

Zodpovedný:

Ing. Ivana Chrenková

Riaditeľka EKO – podnik VPS

Spracovateľ:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Na rokovanie prizvať:

Mgr, Peter Briatka

vedúci strediska Tržnica

Apríl 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

; nájom obchodných a skladových priestorov v Tržnici na Trnavskom mýte, o celkovej podlahovej ploche 432,10 m², nachádzajúcich sa na 2. a 3. nadzemnom podlaží objektu Tržnice, ktorý je v správe Eko-podniku VPS so sídlom Halašova 20, Bratislava,

; nájomcovi – Drž hubu! jsa, Račianska 1575/78, 83102 Bratislava, IČO: 53864786, DIČ: 2121772411, IČ DPH: SK2121772411

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

; z dôvodu, že ide o nájom majetku mestskej časti, ktorý vyžaduje vykonanie opráv, udržiavacích prác, rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu, a ktorý je v nevyhovujúcom stave nájomcom, pričom zhodnotenie predmetu nájmu sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti

; na dobu určitú 5 rokov

; za nájomné vo výške:

17 059,10 Eur/rok.

; za nasledovných podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná najneskôr do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve.
- v prípade, ak nebude nájomná zmluva podpísaná zo strany nájomcu v tejto lehote, toto uznesenie stráca platnosť.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ô V O D O V Á S P R Á V A

Materiál je predkladaný na základe žiadosti nájomcu z vyplneného elektronického formulára o prenájom nebytového priestoru zo dňa 1. 2. 2025.

Nájomca sa prihlásil do otvorenej výzvy, ktorú vydal správca Tržnice, Eko – podnik VPS v januári 2025 v rámci Plánu Revitalizácie Tržnice. Táto výzva mala za účel nájsť nájomcov dlhodobo neprenajatých obchodných priestorov v objekte Tržnica.

Nájomca si prenajíma priestory za účelom pestovania, výskumu a predaja húb. Nájomca svoj zámer podrobne popísal v rámci svojej prihlášky do výzvy na nájomcov. Zámer tvorí prílohu tohto materiálu.

Všeobecná hodnota nájomného prenajímaných priestorov bola stanovená znaleckým posudkom č. 132/2025, znalec Ing. Ivan Šimek zo dňa 04. 04. 2025 vo výške 16 800 EUR/rok. Po dohode s nájomcom navrhujeme ročné nájomné vo výške 17 059,10€ EUR/rok. Táto navrhnutá suma zodpovedá výške nájomného podľa platného cenníka prenájmu priestorov v Tržnici, schváleného miestnym zastupiteľstvom. K sume nájomného sa účtujú ešte poplatky za príslušné služby spojené s využívaním priestorov. Nakoľko priestory, ktoré má nájomca v úmysle si prenajať sú v havarijnom stave, nájomca deklaruje investíciu do týchto priestorov v sume minimálne 73 000 EUR. Toto zhodnotenie priestorov sa po skončení nájmu stane vlastníctvom mestskej časti.

V súlade s § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. Toto ustanovenie sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu; osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov.

Osobitný zreteľ je daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia tohto materiálu.