

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva

Dátum: 23. 1. 2025

Registratúrne číslo konania:

## **PLNENIE PLÁNU REVITALIZÁCIE TRŽNICE ZA II. POLROK 2024**

---

### **Predkladateľ :**

Mgr. Matúš Čupka  
Starosta MČ BA Nové Mesto  
Podpis:

### **Zodpovedný:**

Mgr. Petronela Klačanská, PhD.  
Pover. ved. odd. stratégií  
a investícií  
Podpis:

### **Spracovateľ:**

Mgr. Peter Briatka  
Vedúci strediska Tržnica  
Podpis

### **Na rokovanie prizvať:**

Mgr. Peter Briatka  
Vedúci strediska Tržnica  
Podpis

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy:
  1. Stanovisko MR
  2. Stanoviská komisií

# N Á V R H   U Z N E S E N I A

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

## **Berie na vedomie**

Plnenie plánu revitalizácie Tržnice za 2. polrok 2025

- bez pripomienok
- s pripomienkami

## D Ŏ V O D O V Á   S P R Á V A

V Septembri 2024 bol Miestnemu zastupiteľstvu BA NM predložený plán revitalizácie Tržnice, ktorý poslanci Miestneho zastupiteľstva zobrali na vedomie. Tento dokument popisuje, čo z navrhnutého plánu revitalizácie sa podarilo zrealizovať. Plán revitalizácie Tržnice obsahuje nasledovné body:

Vybudovanie pracovného tímu a jeho zložiek  
Technická obnova infraštruktúry budovy  
Nastavenie obsahu / konceptu  
Nastavenie nájomného a finančného modelu  
Nastavenie právneho rámca a zmluvných vzťahov  
Budovanie identity značky „Tržnica“

Podľa týchto bodov je zostavený aj tento dokument, ktorý popisuje konkrétne najdôležitejšie zrealizované kroky a opatrenia.

Všetky body považujeme za dôležité, nakoľko spolu súvisia a sú previazané. V čase môže byť relevantnosť venovania sa niektorému z bodov dôležitejšia, ale z dlhodobejšieho hľadiska by podcenenie niektorého aspektu znamenalo neúspech plánu revitalizácie.

Pri cenových výpočtoch sa vychádza zo súčasného stavu výšky nájmu, cien za energie, poplatkov, ale aj súčasného stavu zamestnancov a pod. Nemá ani za cieľ predkladať podrobné nájomné modely (aj keď najdôležitejšie varianty máme vypracované, ale predstaviť ako približne bude vyzerat' hospodárenie Tržnice pri naplnení plánu revitalizácie Tržnice.

Tento materiál nevymenováva všetky udalosti a aktivity, ktoré sa v Tržnici dejú, ale aj na základe vymenovaných aktivít je možné získať predstavu o tom, že Tržnica stále funguje (aj keď nie na úrovni ako by sme si predstavovali) a komplexnosti problematiky oživenia Tržnice ako celku tak, aby bol tento proces dlhodobý a udržateľný.

## **Plnenie Plánu Revitalizácie Tržnice za 2. polrok 2025**

### **Vybudovanie pracovného tímu a jeho zložiek**

#### **Rada Odborníkov**

Podľa plánu revitalizácie bola ustanovená Rada odborníkov pre Tržnicu v zložení ako bolo navrhnuté. Rada sa stretáva 1x za 1 – 2 mesiace podľa závažnosti tém. Zasadnutia Rady budú predbežne pre členov bez nároku na honorár. Členovia môžu byť honorovaní individuálne vopred dohodnutou výškou odmeny, ak budú riešiť náročnejšie zadania. Zatiaľ sa zasadnutie Rady uskutočnilo 3 krát, kde boli prebraté rôzne témy, zápisy zo stretnutí sú u vedúceho Tržnice.

#### **Personál Tržnice**

Aktuálne zloženie pracovníkov Tržnice pozostáva z dvoch administratívnych pracovníkov (vedúci Tržnice, referentka) 8 pracovníkov údržby (elektrikári, robotníci, pomocní robotníci) 3 upratovačky toaliet, 3 pracovníci vlastnej ochrany a 5 vrátnikov. Za 2 polrok sa stav zamestnancov znížil o 3 pracovné pozície (2 robotníkov a 1 pracovníka vlastnej ochrany). Dôvodom zníženia počtu pracovníkov je šetrenie finančných prostriedkov v prechodnej fáze revitalizácie Tržnice. Ďalšie znížovanie stavu zamestnancov už nie je možné, nakoľko zabezpečujú chod Tržnice na smeny a ďalšie zníženie stavu zamestnancov by ohrozovalo bezpečnosť a samotnú prevádzku aj pri aktuálne nižšom počte nájomcov. Aktuálna úspora predstavuje cca 7000€ mesačne.

Ďalšia úspora je možná outsourcingom bezpečnostnej služby, ktorá by prevzala funkcie vlastnej ochrany a vrátnice, možná úspora by pri súčasnom režime mohla dosiahnuť cca 50 000€ ročne. Ďalšou možnou úsporou je outsourcing niektorých upratovacích služieb, tento krok je ale potrebné posúdiť komplexnejšie v súvislosti s niektorými ďalšími možnými opatreniami ako napr. zavedenie vlastnej služby umývania riadov pre gastro zónu a pod.

### **Technická obnova infraštruktúry budovy**

#### **Havarijný stav**

V druhom polroku 2024 sa vyskytli v Tržnici viaceré havarijné stavy, alebo udalosti. Najvážnejšou udalosťou bolo vytopenie suterénnych priestorov bývalej herne, ktoré si budú vyžadovať rozsiahlejšiu rekonštrukciu. Ďalej to boli poruchy chladenia, vstupnej brány, výťahov a ďalšie menšie udalosti. Aj tieto udalosti poukazujú na to, že investície do obnovy budovy a rekonštrukcie infraštruktúry sú nevyhnutné.

#### **Energetický audit**

Čo sa týka plánovanej obnovy MÚ BANM objednal energetický audit, resp. súhrn odporúčaných opatrení na zefektívnenie energetickej infraštruktúry. Prvé výsledky sa očakávajú v januári 2025, komplexné odovzdanie odporúčaní v 1. štvrtroku 2025. Predbežná správa ponúka tzv. rýchle opatrenia a dlhodobé opatrenia s vyššou investíciou a dlhšou návratnosťou.

V rámci rýchlych opatrení sa jedná hlavne o investíciu do účel monitorovania a riadenia pomocou využitia IoT technológií. Odhadované náklady na obstaranie monitorovacej platformy (snímače + server a analytický nástroj – licencia, vyhodnotenie / reporting) inštalovania meračov tepla a chladu, meračov elektrickej energie je tento náklad na úrovni cca 50 tis. Eur. Potenciál úspory nákladov na teplo, elektrickú energiu odhadujeme vo výške 5%, vo finančnom vyjadrení je potenciál takejto úspory na úrovni cca 15 000 - 20 000€/ročne, teda

s návratnosťou cca 3 roky. Ďalším z možných opatrení s relatívne nízkou investíciou a akceptovateľnou investíciou sú umiestnenie fotovoltaiiky na streche budovy (ročnú úsporu nákladov na energie 21 000 € pri odhadovaných investičných nákladoch na úrovni 140 000€) vybudovanie zádverí pri vchodoch a rýchlobežnej brány v suteréne (investícia cca 50 000€ úspora cca 8000€ ročne).

Opatrenia s vyššou investíciou pri ponechaní súčasného konceptu vykurovania a chladenia sa ukazujú ako neefektívne. Jedná sa napr. o výmenu obvodového plášt'a a zateplenie sokla (investícia cca 2 700 000€ pri úspore cca 60 000€ ročne) rekonštrukcia vzduchotechniky pri ponechaní súčasného konceptu vykurovania a chladenia (investícia cca 1 250 000 pri úspore cca 30 000€ ročne), alebo zateplenia strechy, ktoré je na zváženie (viac nižšie v odseku strecha).

Uvažuje sa ale aj o zmene konceptu vykurovania a chladenia, možných je viacero variant a opatrení – podrobné odporúčania budú k dispozícii v priebehu 1. polroka 2025. Iba na ilustráciu, jedným z možných opatrení je aj využitie odpadového tepla z chladenia na ohrev teplej vody pri prevádzke Tržnice s pivovarom (náklad cca 100 000€ úspora cca 12 000€ ročne

### **Strecha**

Počas jesene bola vykonaná sondáž strechy, a preskenovanie strechy eklektickými výbojmi na netesnosť a praskliny, z čoho máme k dispozícii komplexné správy. Na základe týchto správ a iných podkladov, môžeme dať pripraviť projekt rekonštrukcie a prípadného zateplenia strechy (odhadovaný náklad na vypracovanie projektu 10 000€). Na základe projektu budeme viesť cenové ponuky na realizáciu rekonštrukcie strechy. Taktiež podľa by sme mohli žiadať o granty a fondy na realizáciu rekonštrukcie. Približný odhad celkových nákladov rekonštrukcie strechy spolu so zateplením sa predbežne odhaduje na cca 850 000€. Rekonštrukcia so zateplením by okrem odstránenia poškodení strechy dokázala generovať úsporu cca 20000€ ročne.

### **Šetriace opatrenie**

Koncom leta bolo odpojené centrálné napájanie teplou vodou, nakoľko bolo neefektívne. Každá prevádzka si rieši napájanie teplou vodou individuálne. Do budúcnosti sa prehodnotí toto riešenie na základe vykonaného auditu.

## **Nastavenie obsahu / konceptu**

Komunikácia na prilákanie nových nájomcov do Tržnice začala v Septembri na podujatí Dobrý Trh. V súvislosti s touto akciou sa podarilo získať kontakty cca 30 subjektov, ktoré uvažujú o nájme v Tržnici.

### **Výzva pre nájomcov**

V októbri bola vyhlásená výzva pre potenciálnych nájomcov. Tržnica momentálne eviduje v rámci výzvy 83 nových záujemcov o prenájom priestorov v Tržnici rôzneho zamerania a požiadaviek na veľkosť priestoru. Prvotná výzva bola uzavretá, prebehli workshopy s prihlásenými záujemcami a aj individuálne stretnutia. Evidujeme dopyty na cenové ponuky na konkrétne priestory od viac ako 10 záujemcov okrem toho 20 záujemcov vyplnilo štruktúrovaný dotazník, ktorý potvrdzuje vážny záujem o prenájom priestorov v Tržnici. Na základe tohto dotazníka bude rada posudzovať výber nájomcov a ich umiestnenie do voľných priestorov. Predpoklad uzatvárania nových nájomných zmlúv je koniec prelom Februára a Marca 2025.

Zloženie záujemcov je veľmi pestré, od záujemcov o gastro prevádzky, výrobcov a predajcov potravinového ale aj nepotravinového sortimentu, cez neziskové organizácie, ale aj záujemcovia o kancelárske priestory, ateliéry a coworking. Na spoločných workshopoch sa ukázalo viacero možností spolupráce medzi nájomcami.

K novému roku sme predlžovali zmluvy viac ako 25 subjektom, teda stálym nájomcom Tržnice, cca 10 subjektov pokračuje v nájme so stále platnou zmluvou. Cca 10 subjektov ukončilo nájom v Tržnici, primárne sa jednalo o nepredĺženie zmlúv z dôvodu vysokého dlhu na nájomnom.

Na výpočet ceny nájomného, služieb a energií bola vytvorená nová aplikácia, nakoľko vytváranie cenových ponúk bolo doteraz veľmi neflexibilné a častokrát aj nepresné. Boli premerané všetky prenajímateľné priestory a všetky zmluvy s nájomcami boli upresnené na skutkový stav.

### **Kultúrne – spoločenské podujatia**

Počas Novembra a Decembra sa v Tržnici uskutočnili tri väčšie eventy na ktorých sme otestovali možnosti využitia jednotlivých priestorov na usporiadanie podujatí, ich limity a reálne cenové ohodnotenie nájmu pre eventy. Každý z troch eventov bol iného typu uskutočnil sa v inom čase a využíval priestor iným spôsobom.

Festival Naturálnych vín „Nahé Vína“ sa uskutočnil 23. 11. od 13:00 do 22:00, teda v čase keď je už Tržnica zatvorená, v priestoroch vstupnej galérie od Trnavského Mýta a v polovici strednej ulice. Na podujatí sa zúčastnilo 30 vinárov, gastro stánky boli zastúpené domácimi aj externými predajcami. Napriek vyššiemu vstupnému (30€) sa podujatia zúčastnilo vyše 300 návštevníkov.

Urban Market Winter Edition prebiehal v dňoch 6. – 8. 12. 2024. v priestoroch prvého a druhého poschodia Tržnice. Jednalo sa o predajný trh najmä dizajnových a umeleckých predmetov (viac ako 130 predajcov) v spojení s kultúrnym a spoločenským programom (koncerty, detské predstavenia, diskusie atď.) Festival prebiehal aj počas otváracích hodín Tržnice a spájal tak stálych nájomcov s novým obsahom.

Spolu navštívilo Tržnicu počas víkendu okolo 6200 ľudí (4938 návštevníkov, cca 700 predajcov a ich personál, cca 350 voľných vstupov (deti a seniori) cca 150 hostí a organizačného personálu).

#### **Koncert Berlin Manson**

Koncert sa konal v dňoch 14. – 15. 12. 2025. Pôvodne bol plánovaný len prvý termín, nakoľko kapela vypredala kapacitu 550 divákov za 4 dni od spustenia predaja lístkov, rozhodlo sa o dvoj koncerte. Na druhý koncert si kúpilo lístky vyše 500 divákov. Koncert sa uskutočnil v priestore stredovej ulice Tržnice a potvrdil vhodnosť tohto priestoru na takýto typ podujatia aj pre vyššiu kapacitu návštevníkov cca 800 – 900 ľudí, v prípade zapojenia aj vrchných balkónov cca 1000 návštevníkov. Pre návštevnosť cez 850 návštevníkov je však potrebné zabezpečiť náročnejšie požiarne a iné bezpečnostné opatrenia.

Všetky tri eventy dokázali realizovateľnosť zámeru využitia Tržnice na kultúrne spoločenské podujatia. Organizácia jednotlivých typov podujatí sa môže v budúcnosti líšiť voči aktuálnemu stavu nájomcov, preto treba pri výbere stálych nájomcov počítať aj s aspektom uskutočniteľnosti takýchto podujatí.

Usporiadané eventy dokazujú, že finančne je možné prízemné a čiastočne aj priestory na poschodí využiť na prenájom v rozmedzí od cca 500 – 1500€ na deň ak sa jedná o menšiu časť a cca 1500 – 2500 € na deň ak sa jedná o väčšiu časť priestorov Tržnice. Tieto sumy sa môžu v budúcnosti líšiť, podľa možností využitia aj suterénnych priestorov. Pre stálych nájomcov Tržnice navrhujeme systém zliav v prípade, že budú mať záujem o nájom

takýchto priestorov pre organizovanie podujatí.

Všetky organizované podujatia v budúcnosti musia akceptovať potreby stálych nájomcov, mali by ich čo najviac podporovať a propagovať a zapájať do samotných eventov.

Počas 2. polroka 2025 sme otestovali aj menšie formáty spoločenských podujatí a aktivít, (Tanec ulice, bicyklové tréningy detí, vernisáž výstavy), ktoré by ale mali slúžiť viac na pritiahnutie návštevníkov do Tržnice, ako na finančný zisk.

## **Nastavenie nájomného a finančného modelu**

### **Predajné priestory – dlhodobý nájom**

Platby za prenájom priestorov pozostávajú z troch zložiek – nájomné, platby za služby a platby za energie (voda, elektrina podľa reálnej spotreby).

Ceny nájomného sú stanovené platným cenníkom a pohybujú sa cca od 5 do 25 € za m<sup>2</sup> na mesiac podľa umiestnenia a účelu využitia. Cena za služby vychádza aktuálne cca 10€ za m<sup>2</sup>. Na základe týchto cien sme vytvorili viacero modelov využitia a výnosov z prenájmu priestorov.

Pri nasledovnom modeli počítame s prenajímateľnosťou na úrovni 75%. Vychádzame z priemernej ceny nájmu, nie matematicky, ale podľa typu prevádzok, kde väčšiu časť prevádzok (70-80%) budú tvoriť prevádzky s vyšším nájomom a zbytok prevádzky s nižším nájomom.

Celková prenajímateľná plocha pre prevádzky na prízemí je aktuálne 885 m<sup>2</sup> pre prevádzkové priestory a 386 m<sup>2</sup> pre skladové priestory. Priemerná výška nájmu so službami je na úrovni 30€/m<sup>2</sup> na mesiac prevádzku a cca 17€/m<sup>2</sup> na mesiac pre skladové priestory.

Celková prenajímateľná plocha pre prevádzky na 1. poschodí je aktuálne 635 m<sup>2</sup> pre prevádzkové priestory a 176 m<sup>2</sup> pre skladové priestory. Priemerná výška nájmu so službami je na úrovni 25€/m<sup>2</sup> na mesiac prevádzku a cca 15€/m<sup>2</sup> na mesiac pre skladové priestory.

Celková prenajímateľná plocha pre prevádzky na 2. poschodí je aktuálne cca 300m<sup>2</sup> pri priemernej výške nájmu so službami je na úrovni 15€/m<sup>2</sup> na mesiac.

Pri spomenutej výške prenajímateľnosti 75% priestorov je teda možné dosiahnuť príjem na úrovni cca 520 000€. Pri naplnenosti priestorov na 90% sa táto suma navýši o cca 120 000€. K tejto sume je potrebné pripočítať príjem z prenájmu dvoch veľkých priestorov v suteréne 1200m<sup>2</sup> + 400m<sup>2</sup> vo výške cca 210 000€ + 60 000€

Okrem dlhodobých prenájmov priestorov je treba počítať aj s príjmom z krátkodobých nájmov trhových miest, z prenájmu priestorov pre eventy na prízemí a prvom poschodí, zo služieb ku gastru, zo zaujatia priestoru, vonkajších priestorov parkoviska a iných drobných aktivít, ktorý by sa pri realistickom odhade mal pohybovať vo výške cca 170 000€

Celková možná výťažnosť z príjmov pri spomenutej naplnenosti Tržnice a súčasných cenách je cca 960 000

Celkové náklady na prevádzku Tržnice sa aktuálne pohybujú na sume cca 1 100 000€ z čoho ale sumu cca 50 000 tvoria tzv. priame platby za energie, ktoré sa prefakturujú nájomcom.

Vďaka spomenutej rekonštrukcii a zavedení tzv. rýchlych opatrení je možná úspora na úrovni cca 50 000€.

Pri nákladnejších opatreniach a prípadnej zmene konceptu infraštruktúrneho modelu by tieto úspory mali byť násobne vyššie (odhadovo ďalších cca 100 000€ ročne)

Pri týchto modeloch je potrebné počítať aj s navýšením personálnych nákladov v súvislosti

s väčším počtom nájomcov – túto sumu zatiaľ nie je možné úplne relevantne odhadnúť (pravdepodobne sa bude navyšovať počet prevádzkových administratívnych pozícií, ale znižovať počet pozícií pre technickú údržbu budovy vďaka rekonštrukcii), ale nemalo by sa jednať o zásadnú sumu v celkovej kalkulácii.

Zachovanie obchodno-predajnej funkcie s doplnením o kultúrno spoločenskú funkciu teda môže byť aj ekonomicky udržateľný model pre prevádzkovanie Tržnice.

## **Nastavenie právneho rámca a zmluvných vzťahov**

Preskúmanie právnych vzťahov bolo zadané externej právnej spoločnosti v spolupráci s právnym oddelením Miestneho úradu. Výsledky právnej analýzy budú známe počas prvého polroka 2025.

## **Budovanie identity značky „Tržnica“**

Štart komunikácie revitalizácie Tržnice sa začal na podujatí Dobrý Trh. Zvolené bolo logo, ktoré sa používalo aj v minulosti a stále je na budove Tržnice. K logu sa ako základný vizuálny prvok použili výrazné „komíny“ – priechody nasávania vzduchu. Následne sa zadefinovali komunikačné kroky rozdelené do 2 oblastí: statická a aktívna komunikácia.

### **Statická komunikácia**

Pod touto oblasťou sa rozumejú hlavne zmienky o Tržnici v online priestore (napr. google maps, wiki, tripadvisor a pod.) profily na soc. sieťach, web stránka, dizajn manuál a ďalšie. Web stránka Tržnice má mať jednoduchý dizajn, obrázok + logo, základné informácie o Tržnici. Počas výzvy slúži výhradne na zverejnenie výzvy a kontaktný formulár. Postupne sa bude dopĺňať obsah z existujúcich stránok, ktoré sa nachádzali na webe miestneho úradu a Ekopodniku spolu s tvorbou nového obsahu. Doména je nova-trznica.sk

Dizajn manuál zatiaľ definuje logo a jeho použitie a farebnosť, ktorá sa bude používať pri komunikácií. Máme zadefinované odtiene základných farieb (žltá, červená, modrá), ktoré sa budú používať pre architektúru (RAL) a marketingovú komunikáciu (CMYK, RGB). Doplnkové farby budú navrhnuté neskôr, pri rozširovaní prvkov dizajn manuálu. Pre začiatok sa používajú texty bez grafických prvkov, základný font (arial). Ďalšie grafické prvky komunikácie sa budú riešiť v priebehu prvého polroka 2025

Tone of voice komunikácie: nebudeme komunikovať „zmenu“ Tržnice ale „vylepšenie“, prípadne „oživenie“ Názov sa predbežne bude v externej komunikácii „TRŽNICA“ (bez prídavného mena „nová“, mestská atď.), kde to je možné použiť lokalitu „na Trnavskom Mýte“.

Bol založený nový instagramový profil Tržnica, aktuálne má 800+ sledovateľov. Riešia sa profily na iných sociálnych sieťach – historicky je viacero profilov Tržnice na Facebooku nad ktorými nemáme kontrolu. Toto sa aktívne rieši so spoločnosťou Meta.

### **Aktívna komunikácia**

Pod aktívnou komunikáciou sa rozumejú hlavne menšie alebo väčšie kampane, buď na prilákanie návštevníkov, alebo nájomcov, prípadne na posilnenie značky Tržnica a vylepšenie celkového imidžu. V prvom polroku sa plánuje menšia kampaň zameraná predstavenie súčasných, ale aj nových nájomcov, propagáciu kultúrno spoločenských podujatí a aktívna komunikácia s médiami.