

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 23.09.2025

Registrátorne číslo konania: 27511/9170/2025/VO/SLAD

Plnenie plánu revitalizácie Tržnice po 1 roku

Predkladateľ:

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Plnenie plánu
4. Prílohy
 1. Energetický audit
 2. Právna analýza

Zodpovedný:

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Spracovateľ:

Mgr. Peter Briatka
vedúci strediska Tržnica

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Peter Briatka
vedúci strediska Tržnica

September 2025

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

zobrať na vedomie

Plnenie plánu revitalizácie Tržnice po 1 roku.

- bez pripomienok

Dôvodová správa

V septembri 2024 bol Miestnemu zastupiteľstvu Bratislava-Nové Mesto predložený plán revitalizácie Tržnice, a následne vo februári plnenie plánu revitalizácie za 1. polrok. Obidva materiály zobrali poslanci miestneho zastupiteľstva na vedomie.

Tento dokument nadväzuje na spomenuté materiály a zameriava sa predovšetkým na predstavenie ekonomiky konceptu, predkladá závery energetického auditu a právnej analýzy.

Dôležitou súčasťou materiálu sú prílohy, materiály, ktoré boli vytvorené tento polrok a podrobnejšie opisujú predstavené body plánu revitalizácie.

Plnenie Plánu Revitalizácie Tržnice po 1. roku od predloženia

Môžeme konštatovať, že tak ako bol predstavený plán revitalizácie a následne aj odpočet jeho plnenia po 1. polroku, pokračuje Tržnica v nastavenom kurze. Členovia Rady odborníkov konzultujú jednotlivé kroky, ako aj prinášajú návrhy riešení konkrétnych problémov. Jedná sa napríklad o konzultácie ohľadom dodržiavania chránenia pamiatkových architektonických prvkov. Najmä však o riešenia nastavenia konceptu a energetickej obnovy ktorým sa podrobnejšie venuje tento dokument nižšie. Taktiež je to oblasť komunikácie. Tržnica aktívne komunikuje prostredníctvom sociálnych sietí (podarilo sa získať a sfunkčniť facebookový profil a bol založený instagramový účet), tlačových správ a newslettera pre svoju komunitu. Najbližšími komunikačnými úlohami je dopracovanie dizajn manuálu a doplnenie webovej stránky.

Ročná práca v tržnici nám ukazuje, že budova by po investíciách do modernizovania energetickej infraštruktúry (MaR, VZT, oprava opláštenia atď) a nevyhnutných rekonštrukciách (toalety, kanalizácia a revitalizácia okolia) môže byť ekonomicky stabilizovaná najmä čo sa týka výdavkov. Takto funkčná budova má potenciál nabráť ďalších nových nájomcov ako aj podujatia čím by v horizonte 2 až 3 rokov vedela byť na prevádzkovej nule. Aktuálne je Tržnica dotovaná sumou približne 600 000 €. Z právnej analýzy vychádza vízia decentralizovania tržnice, čo umožňuje efektívnejšie fungovanie pri verejnom obstarávaní, čerpaní prostriedkov z garantových programov, nákupe služieb a ďalších výdavkoch.

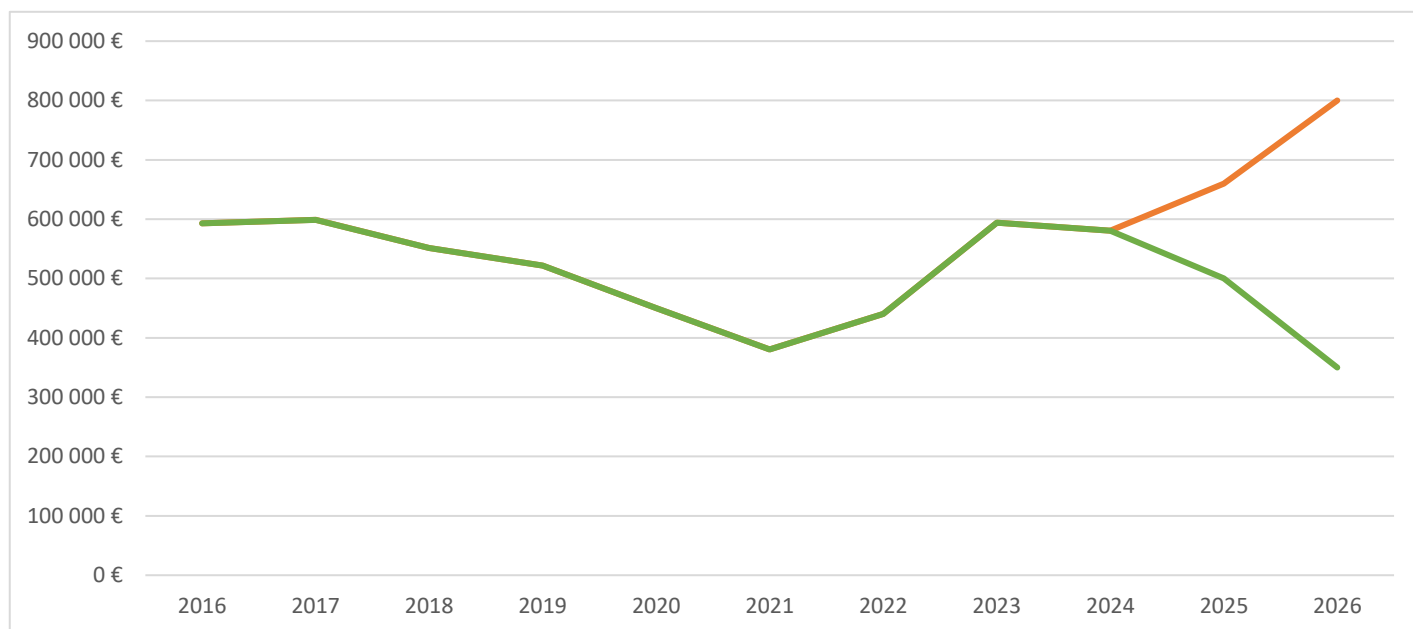
Nastavenie konceptu nájomcov

V rámci plánu revitalizácie bolo z Tržnice postupne odstránených niekoľko prevádzok z viacerých dôvodov. Jednalo sa hlavne o neplatičov, ale odišli aj prevádzky, ktoré nezapadali do vízie revitalizácie z hľadiska konceptu (záložňa, sociálna výdajňa), z hľadiska priestorovej obnovy budovy (stánky s oblečením pri obvodovom plášti), alebo kombinácie týchto hľadísk (obchod s alkoholom). Odstránenie týchto prevádzok sa mohlo javiť ako zníženie príjmu z nájomného, ale už po krátkom čase sa ukázalo, že príjmy dokázali nahradiť a dokonca zvýšiť iné prevádzky, ktoré by bez zmeny konceptu, ktorý priniesol plán revitalizácie do Tržnice neprišli.

Tento trend ukazuje aj tabuľka príjmov za posledné roky. V dobe pred pandémiou Covid 19 je

príjem stabilný, prudký prepád prichádza práve počas rokov pandémie, následne prichádza k postupnému nárastu príjmov, ktorý však nie je spôsobený pribúdaním nájomcov, ale najmä zvýšením cien za energie. Počas roka 2024 pokračuje ubúdanie nájomcov, ktoré vrcholí koncom roka. Začiatkom roka 2025 už začínajú pribúdať noví nájomcovia vďaka revitalizácií. Príjmy za rok 2025 sú odhadnuté na základe príjmov z 1. polroka 2025, očakávané príjmy na rok 2026 sú odhadnuté z aktuálne podpísaných zmlúv a zmlúv nájomcov, ktoré začnú platiť koncom roka 2025 resp. na prelome rokov 2025 a 2026.

rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Príjmy pri revitalizácii v 2024	592k €	598k €	551k €	522k €	450k €	380k €	440k €	594k €	580k €	663k €	789k €
Predpoklad bez revitalizácie	592k €	598k €	551k €	522k €	450k €	380k €	440k €	594k €	580k €	493k €	368k €



V Tržnici je stále otvorených vyše 30 prevádzok s ponukou tovarov alebo služieb.

Návštevníci tu nájdú pôvodných 5 kvetinárstiev, 2 mäsiarstva, 3 stálych predajcov ovocia a zeleniny, predajňu syrov a mliečnych výrobkov, cukráreň, viechy, gastro prevádzky, a ďalšie menšie predajne. Do výzvy na nových nájomcov, vyhlásenej v minulom roku, sa prihlásilo vyše 80 subjektov. Postupne sa ozývajú ďalší záujemcovia – do dnešného dňa je ich takmer 200, ktorí dostali cenové ponuky na priestory. Hlavnou argumentáciou záujemcov, ktorí o priestory v Tržnici mali záujem ale nerozhodli sa pre prenájom je nevyhovujúci stav budovy, najmä rekonštrukcia toaliet a zanedbané okolie Tržnice.

V roku 2025 zatiaľ pribudlo 10 nových nájomcov a predpokladá sa, že do konca roka by malo pribudnúť ďalších cca 5 nájomcov. Noví nájomcovia prinášajú do Tržnice okrem príjmov z platieb nájomného, aj nových návštevníkov a predovšetkým investície do priestorov objektu Tržnice. Aktuálne noví nájomcovia investovali do prerábok a vybavenia prevádzok v Tržnici takmer 500 000€, ktoré zhodnocujú samotnú stavbu. Predpoklad je, že ďalší nájomcovia, ktorí aktuálne prerábajú svoje prevádzky, resp. sa rokuje o nájomných, zmluvách investujú do priestorov ďalších cca 200 000€. Nájomca „Drž hubu“, ktorý uzatvoril zmluvu odsúhlasenú miestnym zastupiteľstvom ako hodnú osobitého zreteľa sa zaviazal investovať do objektu vyše 70 000€, mimo technológií nevyhnutných pre svoju prevádzku.

Aktuálna naplnenosť Tržnice k 1. polroku 2025 je cca 60% prenajatých priestorov na nadzemných podlažiach a klubový priestor v suteréne. Ďalšie príjmy sú z krátkodobých nájomov priestorov, teda z konania eventov a z parkoviska.

Aj tento stav potvrdzuje predpoklad, ktorý bol prezentovaný v predošlom materiály, že Tržnica bude vedieť hospodáriť tak, aby príjmami pokryla svoje prevádzkové náklady. Ako bolo popísané aj v predchádzajúcom materiály, prevádzkové náklady sa pohybujú na úrovni cca 1 100 000€ ročne. Investíciou do energetickej infraštruktúry budovy sa dajú prevádzkové náklady znížiť o cca 150 000€ ročne, teda na sumu cca 900 000€.

Obnova objektu a energetický audit

Tržnica je verejným priestorom a zároveň národnou kultúrnou pamiatkou. Tvoria ju 2 domy prekryté hliníkovo- skleneným plášťom, čím sú vytvorené tri ulice, dve vstupné a jedno centrálné námestie a veľký vonkajší priestor, do ktorých obnovy neboli 40 rokov investované žiadne prostriedky.

Momentálne stále prebieha čistenie objektu od nánosov predošlých rokov v interiéri aj v exteriéri, boli odstránene staré stánky a vykonávajú sa nevyhnutné drobné opravy z prevádzkového rozpočtu. Z obvodového plášťa boli odstránené fólie na spodnej rade skiel z exteriéru rôzne prílepkové, odtiahnutý nefunkčný autobus, presťahované balíkomaty a ďalšie úpravy Tržnica bude vedieť v budúcnosti sebestačne hospodáriť, ale bude potrebovať aj prostriedky na obnovu budovy, tak ako sú potrebné pri obnove verejných priestorov a kultúrnych pamiatok.

Aj z týchto dôvodov sme zostavili tabuľku nevyhnutných nákladov na takúto obnovu. Bez týchto investícií bude pokračovanie plánu revitalizácie značne limitované, v prípade neinvestovania do obnovy budovy môže prísť až k obmedzeniu prevádzky, teda zatvoreniu objektu Tržnice. Jednotlivé položky boli vybrané na základe skúseností s aktuálnou prevádzkou Tržnice a na základe energetického auditu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tohto dokumentu.

Opatrenia, ktoré môžu byť realizované v roku 2026, sú finančne menej náročné a prinášajú relatívne rýchlu návratnosť na úspore energií. Jedná sa o vybudovanie zádverí na vstupoch do budovy a rýchlobežnej brány v suteréne. Celková rekonštrukcia obvodového plášťa je podľa odhadu na úrovni 2 až 2,5 mil. EUR bez DPH. Je to investícia čo by podľa výpočtov z energetického auditu mala návratnosť 46,31 rokov. Celková výmena plášťa v tejto fáze neprichádza do úvahy. Po konzultácii s projektantom fasád a energetikom preto navrhujeme rekonštrukciu a utesnenia existujúcej fasády, čo obsahuje výmenu poškodených kusov fasády, tesnení a skiel. Okrem toho je nutná výmena zasklenia pri soklovej časti budovy, kde sú chýbajúce, alebo poškodené sklá.

Za dôležitú investíciu považujeme aj vypracovanie projektov na rekonštrukciu vzduchotechniky a rekonštrukciu strechy. Na základe týchto projektov bude možné žiadať o grantovú podporu pre tieto rekonštrukcie v rokoch 2027 a 2028. Bez rekonštrukcie strechy zároveň nebude možné počítat' s umiestnením fotovoltiky, ktorá by tiež priniesla značnú úsporu nákladov za energie. Súhrn požadovaných položiek tvorí prílohu č. 2 tohto dokumentu

Právna analýza

Právna analýza dospela k záveru, že majiteľom objektu Tržnice je Hlavná mesto a správcom je mestská časť Bratislava-Nové Mesto. Nejednoznačný je podiel na hospodárení Tržnice, kde na hospodárení Tržnice by sa mali podieľať aj mestské časti Rača a Vajnory, ale nie ju spravovať. Podiel na hospodárení však nie je možné jednoznačne preukázať.

Vzhľadom na „Plán revitalizácie novej Tržnice“ a snahu o odstránenie akýchkoľvek sporov medzi mestskými časťami s dôrazom na zachovanie výlučnej správy objektu Tržnice Mestskou časťou BA – Nové Mesto, sa odporúča iniciovať vo vzťahu k Tržnici, prijatie uznesenia Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

obsahom ktorého bude rozhodnutie o výlučnej správe objektu Tržnice Mestskou časťou BA - Nové Mesto bez práva podieľať sa na hospodárení objektu Tržnice inými mestskými časťami.

Aktuálne vykonáva správu Tržnice EKO - podniku verejnoprospešných služieb. EKO - podnik verejnoprospešných služieb je príspevkovou organizáciou zriadenou Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové mesto, ktorá okrem správy Tržnice vykonáva aj správu starostlivosti o zeleň, detské ihriská, dopravné značenie v mestskej časti, ako aj správu lanovky na Kolibe. Takéto fungovanie je z viacerohľadísk menej efektívne a takmer všetky mestské časti ako aj okolité mestá na Slovensku a v blízkom zahraničí sa snažia ísť decentralizovaním špecifických aktivít svojich mestských firiem. Takáto správa sa ukazuje ako efektívnejšia a prehľadnejšia.

Vo vzťahu k výkonu správy konštatuje právna analýza ako najlepšie riešenie odňatie správy objektu Tržnice EKO - podniku verejnoprospešných služieb a realizovať návrh riešenia s dôrazom na deklarovанú preferenciu priamočiareho financovania potrieb objektu Tržnice priamo z príjmov získaných prevádzkou objektu Tržnice, pri zachovaní kontroly samosprávy nad objektom. Základnou ideou návrhu je založenie obchodnej spoločnosti s majetkovou účasťou Hlavného mesta SR BA a Mestskej časti BA - Nové Mesto alebo založenie obchodnej spoločnosti so 100 % majetkovou účasťou Mestskej časti BA - Nové Mesto, s viacerými možnosťami vzťahov k objektu Tržnice. Podrobnejšie je toto riešenie popísané v právnej analýze, ktorá tvorí prílohu č. 3 tohto dokumentu.

Ďalšími odporúčanými krokmi je preskúmanie procesu vytvorenia mestskej firmy, podrobnejšia analýza výhod a nevýhod daného riešenia, návrh založenia firmy a návrh procesu od zverenia Tržnice do novozaloženej firmy. Všetky tieto kroky, ak sa budú realizovať, budú musieť byť schválené v miestnom zastupiteľstve.

Návrh na schválenie kapitálových výdavkov pre Tržnicu na rok 2026

Predpoklad požadovaných kapitálových a grantových výdavkov pre Tržnicu na roky 2027 - 2028

Názov projektu	Konkretizácia	Počet	cena za ks	cena celkom	Dôvod	Popis
toalety rekonštrukcia	prízemie pánske	1	25 000 €	25 000 €	Havarijný stav. Pri poslednej rekonštrukcii toaliet nebola rekonštruovaná kanalizácia a odvodové rúry. Tieto teraz presakujú cez steny a WC začínajú byť v stave nevyhovujúcim podmienkam hygieny (RUVZ) pre prevádzku	Obnova toaliet je najčastejšia požiadavka čo vyplývalo z ročnej skúsenosti od organizátorov podují a od návštevníkov.
	prízemie dámske	1	25 000 €	25 000 €		
vchody Šancova, Križna	vybudovanie záďveria vrátane vstupných portálov	2	25 000 €	50 000 €	Havarijný stav a energetická úspora. Existujúce dvere nespĺňajú kvalitatívne podmienky	Záďveria prinášajú spolu podľa výpočtov (energetický audit, 12/2024) 37 862 kWh úspor, čo je pri priemerných cenách 2022-2024 úspora 4543 EUR bez DPH s návratnosťou 9,9 rokov
stredný vchod od nemocnice	rekonštrukcia záďveria vrátane vstupného portálu	1	25 000 €	25 000 €	Havarijný stav a energetická úspora. Existujúce dvere zatekajú.	
rekonštrukcia obvodového plášťa	projektová dokumentácia	1	3 000 €	3 000 €	Energetická úspora, nevyhovujúci stav	Celková rekonštrukcia obvodového plášťa podľa rozpočtového programu a podľa odhadu dodávateľa je na úrovni 2 až 2,5 mil EUR bez DPH. Je to investícia čo podľa výpočtov (energetický audit, 12/2024) by mohla mať návratnosť 46,31 rokov. Celková výmena plášťa v tejto fáze neprichádza do úvahy. Po konzultácii s projektantom fasád a energetikom preto navrhujeme rekonštrukciu a utesnenia existujúcej fasády, čo obsahuje výmenu poškodených kusov fasády, tesnení a skiel. Okrem toho je nutná výmena zasklenia pri sokľovej časti budovy, kde sú chýbajúce, alebo poškodené skla.
	realizácia základného utesnenia	1	180 000 €	180 000 €		
	oprava okien na sokľovej časti budovy	1	15 000 €	15 000 €		
rekonštrukcia brány do garáže	projekt	1	1 000 €	1 000 €	Energetická úspora	Obnova rýchlobezpečnej brány do suterénu objektu s automatizovaním prináša predpokladanú úsporu 25 241 kWh, čo pri priemerných cenách 2022-2024 znamená úsporu s návratnosťou 3,3 roka.
	realizácia	1	15 000 €	15 000 €		
rekonštrukcia strechy	projekt	1	20 000 €	20 000 €	Havarijný stav a energetická úspora	Vypracovanie projektu na obnovu strechy umožňuje na jednej strane zateplenie strechy a ročnú úsporu 39 636 kWh, tak isto možnosť prídania extenzívnej zelenej strechy čo rieši na jednej strane výrazný tepelný ostrov na Tmavskom mýte a vie zachytiť pri streche o rozlohe 4000 m2 až 160 000 l dažďovej vody čo môže byť kľúčové pri zatažení kanalizácie pri návalom dažďu. Na zelenú strechu navrhujeme prídanie fotovoltiky v rozsahu 240 ks panelov s 108 kWp, čo umožňuje ročnú úsporu elektrickej energie 44 829 kWh, a ročnú výrobu 121 643 kWh s návratnosťou 5,56 rokov. Ako sekundárny finančný zdroj na obnovu strechy plánujeme požiadať cez zdroje SIEA.
	realizácia	1	1 200 000 €	1 200 000 €		Prepokladaný zdroj spolufinancovania je cez Slovenskú inovačnú a energetickú agentúru – SIEA, a pri vodozádržných opatrení Operačný program Slovensko 2021–2027 – Adaptácia na zmenu klímy
	fotovoltika	1	200 000 €	200 000 €		
rekonštrukcia vzduchotechniky	projekt	1	70 000 €	70 000 €	Havarijný stav a energetická úspora	Vzduchotechnika v budove je pôvodná technológia z roku 1983. Aktuálne funguje len s možnosťou manuálneho riadenia. Výmena VZT na modernejšie technológie prináša ročnú úsporu tepla na úrovni 110 355 kWh aj s predpokladanou úsporou 11% na elektrine. Výmenu VZT jednotiek je okrem energetického zefektívnenia pravádzky nutné vymeniť aj z dôvodu, že technológia VZT nevydrží viac ako ďalšie cca 3 roky. V prípade ak VZT nebude funkčná je nutné budovu zavrieť, nakoľko ju nie je možné vetrať iným spôsobom. Meranie a regulácia pri VZT jednotkách umožňuje ďalšiu úsporu na úrovni 10 až 15%. Pri financovaní VZT jednotiek je možné požiadať o finančný príspevok aj keď len minoritne.
	realizácia	1	1 500 000 €	1 500 000 €		Prepokladaný zdroj spolufinancovania je Slovenskú inovačnú a energetickú agentúru – SIEA,
rekonštrukcia spevnených plôch exteriér	architektonická štúdia a prvostupňová projektová dokumentácia na plochu 9100 m2	1	180 000 €	180 000 €	Nevyhovujúci stav	Projekt na rekonštrukciu verejných priestorov má definovať víziu verejných priestorov okolo budovy vrátane prepoju priestorov vo vlastníctve štátu od kórskej železnice až k Šancovej ulici. Zadaním je vypracovanie architektonickej štúdia a následne jednostupňovej projektovej dokumentácie na povolenie procesy aj realizáciu. Zadaním je revitalizácia verejného priestoru, vytvorenie vodozádržných opatrení (vsakovanie dažďovej vody), doplnenie existujúcej zelene a vhodnejšie podmienky na obsluhu budovy. Pri financovaní je možné požiadať o finančný príspevok čo sa týka vodozádržných opatrení. Prvá fáza revitalizácie na základe projektu navrhujeme pozdĺž pri Križnej ulici.
	realizácia prvej fázy od Križnej ulice - čiastočná revitalizácia	1	400 000 €	400 000 €		Operačný program Slovensko 2021–2027 – Adaptácia na zmenu klímy, grant BVS na vodozádržné opatrenia a Plán obnovy – Zelená infraštruktúra v urbanizovanej krajine

Požadovaná suma na 2026

1 009 000 €

Požadovaná a grantovaná

2 900 000 €

suma na 2027 - 2028