

# **Ekonomický a investičný potenciál mesta Banská Bystrica**

**Development v regióne**

Development ako špecifická forma podnikania taktiež hľadá odpovede na niekoľko základných otázok: Čo? Kde? Pre koho? resp. Komu? svoj produkt ponúknuť a Z akých zdrojov ho realizovať?

Aké sú špecifiká Banskej Bystrice, determinujúce súčasný nie najlepší stav, v ktorom absentuje predovšetkým odpoveď na otázku Pre koho? Komu?:

- ❑ Štruktúra priemyselnej výroby krajského centra i celého regiónu z minulosti a obmedzené možnosti väčšiny priemyselných podnikov adaptovať sa na trhové podmienky spôsobila buď ich zánik alebo v lepšom prípade rozpad na menšie subjekty- zaostávanie regiónu, vysoká miera nezamestnanosti.
- ❑ Postupná dosť jednostranná profilácia mesta na administratívno- obchodné centrum poskytujúce hlavne v ubytovaní dosť obmedzenú škálu služieb z oblasti cestovného ruchu a turizmu . Z pôvodnej myšlienky vytvoriť tu centrum bankovníctva, finančníctva a vysokého školstva sa podarilo udržať len to posledné
- ❑ Nebol v dostatočnej miere využitý ani potenciál kvalifikovanej pracovnej sily, ktorá sa tu nepochybne nachádzala, čo spôsobilo a spôsobuje nepochybne aj nemalý únik mozgov do iných regiónov alebo do zahraničia.
- ❑ Zaostávanie s budovaním priemyselných parkov znamenalo premeškanie investičného boomu z prvej polovice tohto desaťročia
- ❑ Chýbajúce rýchlostné cestné spojenie
- ❑ Deficit zahraničných investorov

# Na ktoré oblasti môže vo všeobecnosti developer obrátiť svoju pozornosť?

- Pozemky
- Bytové domy a apartmány
- Administratívne priestory a objekty
- Obchodné priestory a objekty
- Logistické a skladové priestory
- Hotely
- Parkovacie domy

Ak zoberieme do úvahy vyššie uvedené limitujúce možnosti, urobiac si analýzu predpokladov na budúci úspech projektu, snažili sme sa vyhnúť jednostrannému zameraniu len na jednu z uvedených oblastí a po dôkladnom zvážení sme sa rozhodli pre **polyfunkciu**.

Investičný zámer polyfunkčného komplexu SLOVENKA RESORT má za cieľ prebudovať prednú časť areálu bývalého textilného závodu SLOVENKA v Banskej Bystrici, prilahlú ku Striebornému námestiu na polyfunkčné centrum. Projekt nesie názov KONVERZIA areálu SLOVENKA Banská Bystrica

Konverzia ide v súlade s pripravovaným novým územným plánom mesta Banská Bystrica, ktorý predpokladá v tejto časti centrálnej mestskej zóny postupne vypustiť výrobné aktivity a prejsť na objekty s funkciami bývania, občianskej vybavenosti, na prevádzky služieb a na zariadenia cestovného ruchu.

Prestavba výrobných hál bude realizovaná s maximálnym využitím existujúcich stavebných konštrukcií, čo významnou mierou prispeje k skráteniu doby realizácie, zmenšeniu zaťaženia okolitých zariadení stavebnými činnosťami a v neposlednej miere aj k zlacneniu celého projektu a zvýšeniu jeho efektívnosti a zrýchleniu návratnosti investícií.

Po rekonštrukcii časť bývalého textilného závodu Slovenka, a.s. vznikne polyfunkčné centrum s nasledujúcou ponukou:

- Apartmány
- Shopping
- Wellness & Fitness
  - Hotel
  - Parking

Základom a hlavnou devízou pri rozhodovaní o rekonštrukcii bola možnosť využiť existujúce skelety administratívnej budovy, bývalej pradiarne a konfekcie.

Za týmto účelom vznikla v roku 2008 spoločnosť:

**SLOVENKA RESORT, s.r.o.,**

ktorá je v 100% vlastníctve spoločnosti KK Company, s.r.o.



SLOVENKA RESORT

HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING

Keďže šťastie praje pripraveným, z dôvodu vytvorenia predpokladov pre úspešnosť celého projektu bola zo strany investora venovaná maximálna pozornosť rozhodujúcim prvkom:

1. Načasovanie projektu
2. Dôsledná projektová príprava

**Autor projektu**

**4A architekti s.r.o**

**Sídlo: Brnenská 35, 040 11 Košice, Slovenská  
Republika**



### 3. Výber generálneho dodávateľa a subdodávateľov

Výstavbu bude zastrešovať jeden generálny dodávateľ a jemu podriadení a zmluvne zviazaní subdodávatelia. Investor v prípravnej etape vykonal aj svoj nezávislý výber na základe predložených cenových ponúk 9 záujemcov o vyššieho dodávateľa z radov popredných slovenských stavebných firiem (2 so zahraničnou účasťou) a 30 záujemcov o pozíciu subdodávateľov. Developer si zároveň vyhradil jednako právo nominovať v opodstatnených prípadoch aj vlastných subdodávateľov ako aj právo na priebežnú kontrolu všetkých dodávateľov a na pripomienkovanie kvality dodaných materiálov a vykonaných prác. Tým chce dosiahnuť dodržanie zmluvne zakotvenej pevnej ceny diela ako aj dodržanie kvality použitých materiálov a technológií..

Pracovníci investora vykonali návštevu niekoľkých referenčných stavieb viacerých uchádzačov na pozície generálneho dodávateľa i subdodávateľov za účelom preverenia kvality vykonaných prác, čo bolo taktiež jedným z rozhodujúcich faktorov pri jeho výbere.

## 4. Zabezpečenie financovania

- Nepeňažný vklad investora
- Stavebný úver od bankovej inštitúcie
- Vlastné voľné finančné zdroje investora
- Možnosť dodávateľského úveru

## 5. Servis pred a počas výstavby

- Pre budúcich nájomníkov obchodnej časti
- Pre budúcich vlastníkov bytov

## 6. Zabezpečenie prevádzky

- Vlastná správcovská spoločnosť

# Poloha







Pôvodný stav

# Administratívna budova



# Závodná kuchyňa s jedálňou





# Pradiareň



# Konfekcia



# Sklad pri potoku



# Búracie práce



Vízia

# Urbanisticko architektonické riešenie v území





Plocha pozemku: 16 966 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 10 631,62 m<sup>2</sup>

Spevnené plochy: 1.963,3 m<sup>2</sup>

Hrubá podlažná plocha: 36 855 m<sup>2</sup>

Zeleň: 1 307,3 m<sup>2</sup>

Strešná zeleň: 3 745,4 m<sup>2</sup>





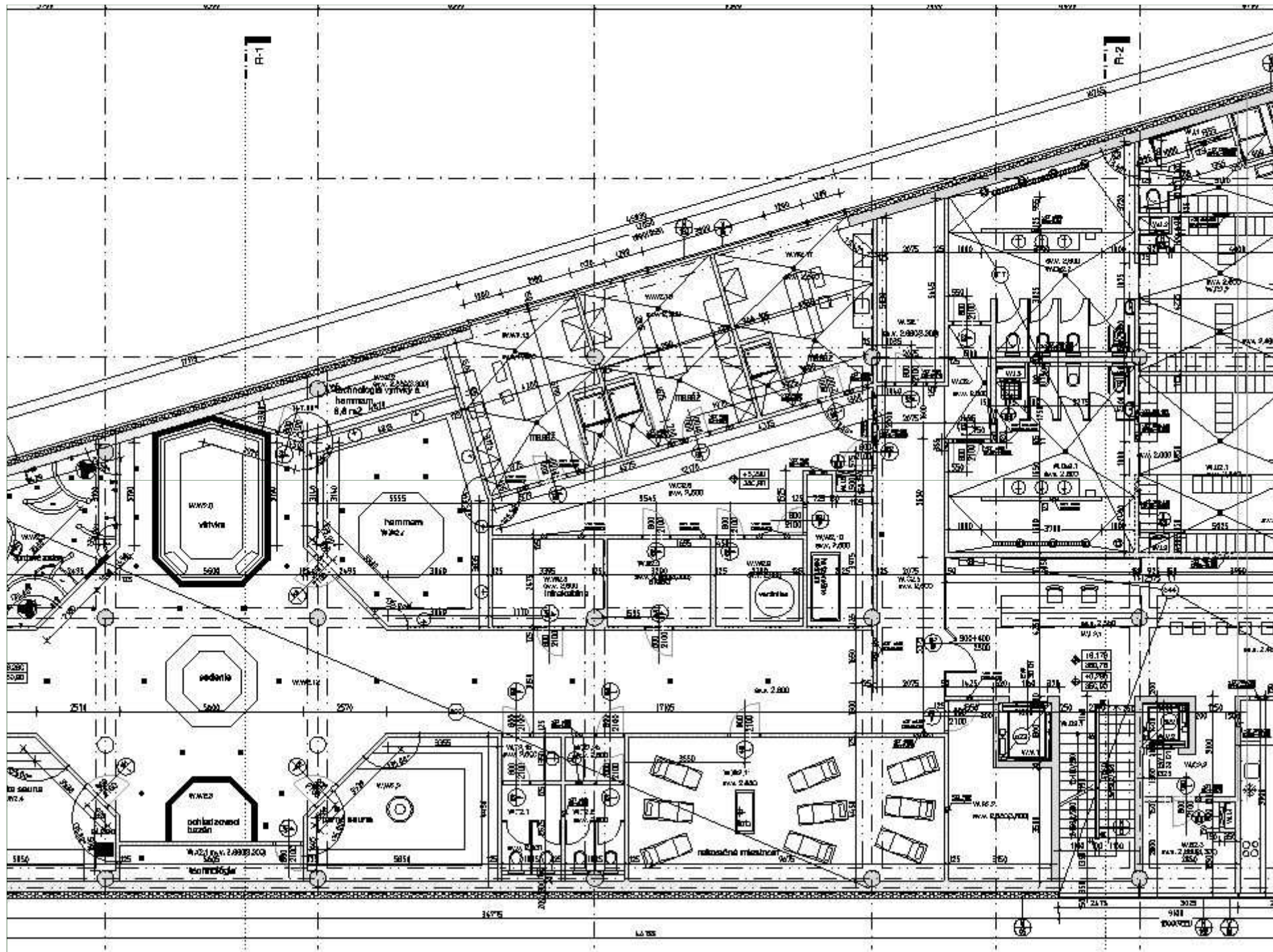
Shopping



Apartmány



# Wellness & Fitness



Hotel ★★★★★









# Rozdelenie projektu

## 1.etapa- 2010 až 2011

Byty: 85 bytov od 31 m<sup>2</sup> do 170 m<sup>2</sup>

Shopping: 59 obchodných jednotiek

Podzemný parking: 233 parkovacích miest

Parkhouse: 66-110 parkovacích miest

Wellness & Fittnes

## 2.etapa - 2012

4\* Hotel

# Byty

Klientela: stredná a vyššia vrstva

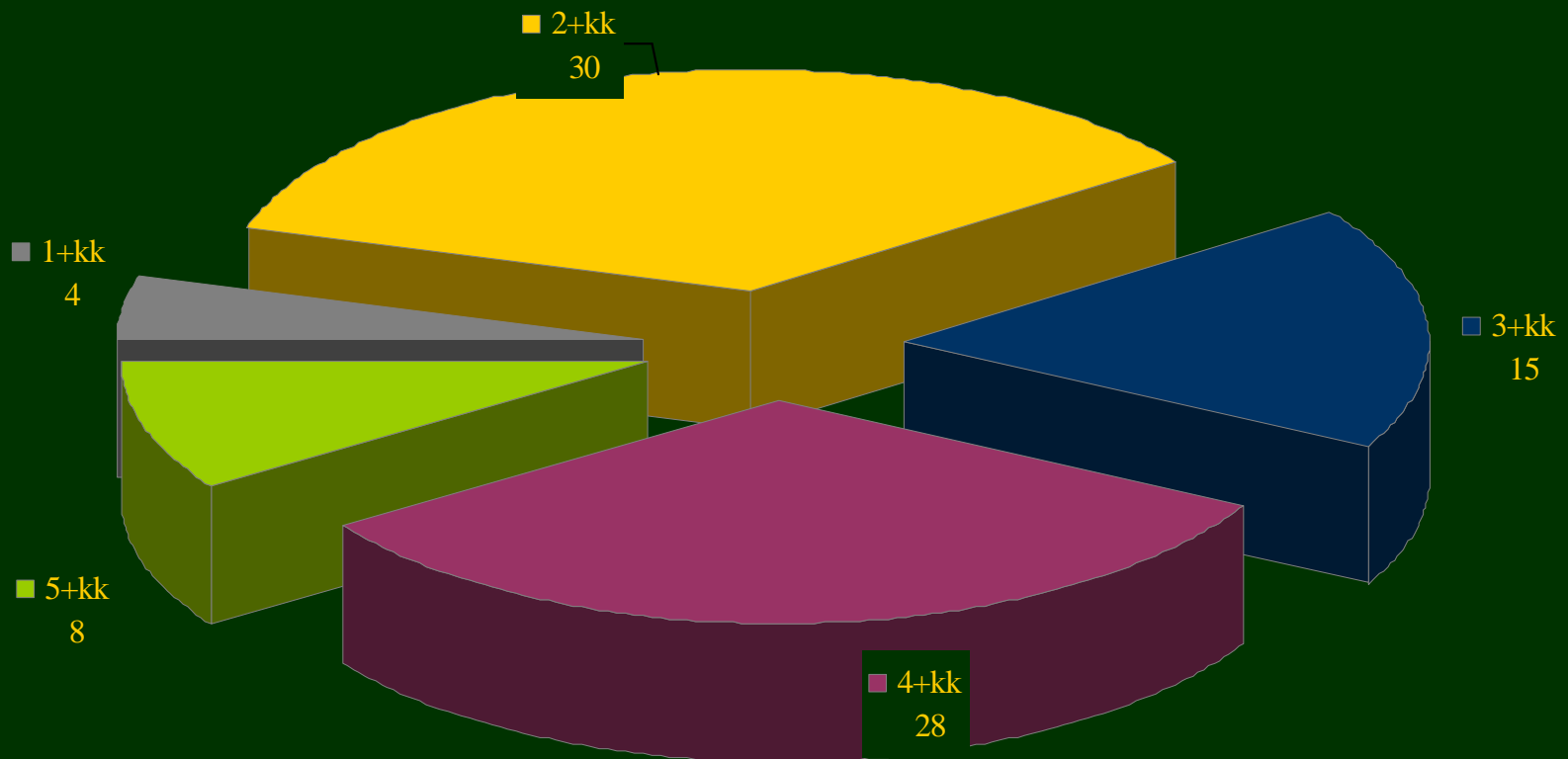
Rozloha bytov: 31 m<sup>2</sup> do 170 m<sup>2</sup>

Počet izieb: 1 – 5 izbové s kuchynským kútom

Pridaná hodnota bytov:

- komfort,
- parkovacie miesto ku každému bytu
- dopravná dostupnosť
- zelené terasy
- bezpečnosť a súkromie
- poloha-centrum mesta, mestský park

# Štruktúra bytov



# Predrezervovanost'

K 24.3.2010:            21% bytov  
                                 1 + kk: 1x  
                                 2 + kk: 6x  
                                 3 + kk: 5x  
                                 4 + kk: 4x  
                                 5 + kk: 2x

SPOLU: 18 bytov v hodnote 2.578.752 €

# Shopping

Hrubá predajná plocha: 11.310 m<sup>2</sup>

Čistá predajná plocha: 7.478 m<sup>2</sup>

obchody: 6 949 m<sup>2</sup>

služby: 529,18 m<sup>2</sup>

Počet predajných jednotiek: 59

Klientela: zameranie na strednú a vyššiu vrstvu

Očakávaná návštevnosť: 110.000 ľudí mesačne

Pridaná hodnota: dopravná dostupnosť, 200m na námestie SNP, hlavný peší ťah z vysokých a stredných škôl, dôležitý uzol MHD smerom na najväčšie sídliská



# Kategorizácia predajných plôch

Dámska móda

Pánska móda

Detská móda

Kozmetika

Športové oblečenie

Obuv a galantéria

Šperky

Kniha

Elektronika

Hračky

Optika

Nábytok a doplnky

Kaviarne

Foodcourt

Lekáreň

Kvetinárstvo

Služby

# Predrezervovanost'

Rezervovaných: 37 % plôch, čo predstavuje  
22 plôch v hodnote 52.393 €

depozit - 1 mesačné nájomné pri podpise zmluvy

# Parking + Parkhouse

Podzemný parking: 233 parkovacích miest  
rozčlenenie: 85 rezidentných  
148 obchodných

Parkovací dom: 66-110 parkovacích miest  
Spolu na prenájom: 214 parkovacích miest

Cena parkovného: 0,70 € s DPH  
1. hodina zdarma

Plánované vyťaženie: 50 %

Doplnkové služby: Autoumyvárka (prenájom)  
Strážna služba

# Wellness & Fittnes, Kaviareň

## 1. NP – Fittnes:

- Rozloha: 969 m<sup>2</sup>
- 2 badmindtonové kurty (variabilne tanečná sála)
- kardio zóna: bežiace pásy, bicykle, stepre, veslovanie

## 2. NP – Wellness

- Rozloha: 897 m<sup>2</sup>
- Fínska sauna, parná sauna, vírivka, hammam, ochladzovací bazén, masáže, soláriá, relaxačná miestnosť

## 3. NP – Kaviareň

- Rozloha: 333,5 m<sup>2</sup>
- Určené na prenájom
- Golfová kaviareň

**Silné stránky, prednosti  
a príležitosti projektu**

- Dlhoročné skúsenosti vlastníka spoločnosti s podnikaním v oblasti stavebných materiálov, v oblasti potravinárskej výroby, v obchodnej činnosti, v oblasti nákupu a predaja ako aj v hoteliérstve či v zahraničí- Chorvátsko alebo na Slovensku- úspešný hotel Kaskády Sielnica, ktorého základom bola taktiež rekonštrukcia existujúceho objektu
  - Krátka doba realizácie projektu (20 mesiacov)- vďaka tomu, že projekt v max. miere využíva existujúce stavebné konštrukcie a skelety budov. Táto skutočnosť významne zlacňuje uvedený projekt oproti rozsahom obdobným projektom
  - Prítomnosť nosných rozvodov inžinierskych sietí v areáli alebo v jeho bezprostrednom okolí
  - Vynikajúca poloha vzhľadom k centrálnej mestskej zóne a s ohľadom na dopravnú infraštruktúru mesta
  - Komplexnosť projektu- mesto v meste: prepojenie vzájomne sa dopĺňajúcich sa a podporujúcich sa podnikateľských aktivít koncentrovaných v záujmovom území v rámci polyfunkčnej zóny- shopping centrum + rezidenčná časť-byty+ parking+ wellness s fitness a v neposlednom rade hotel. Takto diverzifikované aktivity sa vzájomne synergicky podporujú a súčasne minimalizujú podnikateľské riziká.
  - Dôsledná projekčná príprava
  - Zodpovedný výber kandidátov na generálneho dodávateľa a subdodávateľov
  - Realistický návrh biznis plánu.

- Komplex ponúkne služby, ktoré buď v celom meste- hotel v kategórii \*\*\*\*, alebo aspoň v tejto časti mesta absentujú – wellness fitness, pošta.

- Dodatočné parkovacie kapacity, riešiacie problémy s denným parkovaním nielen pre obyvateľov ale aj pre návštevníkov mesta a to blízko centra môžu podporiť záujem využiť služby, ktoré polyfunkčné centrum bude poskytovať.

- Vyvážené esteticky príťažlivé architektonické riešenie komplexu s dominantou hotela, pasážou, obchodnou zónou, zeleňou, s pešou nábrežnou promenádou môže sa stať obľúbeným vychádzkovým miestom pre obyvateľov Banskej Bystrice a okolia.

- Pozícia v priamom centre mesta – 2 minúty pešej chôdze priamo na námestie SNP v Banskej Bystrici

- Všetky služby pod jednou strechou

- Silné HORECA: 2 hotelové reštaurácie, 2 hotelové kaviarne

Wellness kaviareň na streche wellness centra

- Kaviarne a reštaurácie shopping centra
- Dobrý dopravný prístup a dostupnosť
- Len 800m na výjazd na diaľnicu – smer Zvolen / Donovaly / Žilina
- 2 minúty chôdze na hlavnú poštu
- Priamo v blízkosti resortu autobusové zastávky smerom na sídliská Sásová, Fončorda, Podlavice
- Blízka vzdialenosť od Fakúlt financií, humanitných vied, práva, medzinárodných vzťahov UMB s celkovým počtom 5.000 študentov
- 50 m od mestského parku s rozlohou 40.000 m<sup>2</sup>
- 2 km od Rooseveltovej nemocnice
- 2 km od plážového kúpaliska, futbalového štadióna a mestskej športovej haly
- 15 min od lyžiarskych stredísk Králiky, Šachtičky, Selce, Medvedica
- Premyslená štruktúra a oproti konkurencii vyššia pridaná hodnota bytov pri prijateľných cenách





SLOVENKA RESORT

HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING

# Apartmenty



85  
bytov

11.000 m<sup>2</sup>  
predajní a služieb

1 800 m<sup>2</sup>  
wellness a fitness

123  
hotelových izieb



SLOVENKA RESORT, Strieborné námestie 3, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika  
+421-48-4180 302, +421-48-4711 711, info@slovenkaresort.sk

[www.slovenkaresort.sk](http://www.slovenkaresort.sk)

Termín ukončenia  
04/2011



SLOVENKA RESORT

HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING

# Shopping



85  
bytov

11.000 m<sup>2</sup>  
predajní a služieb

1 800 m<sup>2</sup>  
wellness a fitness

123  
hotelových izieb



SLOVENKA RESORT, Strieborné námestie 3, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika  
+421-48-4180 302, +421-48-4711 711, info@slovenkaresort.sk

[www.slovenkaresort.sk](http://www.slovenkaresort.sk)

Termín ukončenia  
04/2011



SLOVENKA RESORT

HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING

# Wellness



|             |   |  |                         |
|-------------|---|--|-------------------------|
| 85<br>bytov | 11.000 m <sup>2</sup><br>predajní a služieb | 1 800 m <sup>2</sup><br>wellness a fitness | 123<br>hotelových izieb |
|-------------|---|--|-------------------------|



SLOVENKA RESORT, Strieborné námestie 3, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika  
+421-48-4180 302, +421-48-4711 711, info@slovenkaresort.sk

[www.slovenkaresort.sk](http://www.slovenkaresort.sk)

Termín ukončenia  
04/2011



SLOVENKA RESORT  
HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING

*Hotel*  
\*\*\*\*



85  
bytov

11.000 m<sup>2</sup>  
predajní a služieb

1 800 m<sup>2</sup>  
wellness a fitness

123  
hotelových izieb



SLOVENKA RESORT, Strieborné námestie 3, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika  
+421-48-4180 302, +421-48-4711 711, info@slovenkaresort.sk

[www.slovenkaresort.sk](http://www.slovenkaresort.sk)

Termín ukončenia  
04/2011

Ďakujeme za vašu pozornosť



SLOVENKA RESORT

HOTEL, APARTMENTS, WELLNESS & SHOPPING