

# PERSPEKTÍVNY KONCEPT ZO ŽILINY

ŽILINA, TEXT:  
ANDREJ SÁRKÓZI,  
VIZUALIZÁCIE:  
PAULÍNY HOVORKA  
ARCHITEKTI

**PAULÍNY HOVORKA ARCHITEKTI** Žiadne prenájmy, ale kúpa. Žilina môže získať projekt s ojedinelým konceptom. Ide o myšlienku slovenského investora, ktorý hlási čiastočný úspech ešte pred samotnou výstavbou. Za novou štvrtou stojí oceňovaný ateliér.

## EKONOMICKEJŠIE RIEŠENIE NEŽ PRENÁJOM?

Žilina. Považský Chmelec. Pravý breh rieky Kysuca. Na tomto mieste plánuje postaviť stavebno-projektčnú spoločnosť IDEÁLNE DOMY menšiu kancelársku štvrt, ktorá bude svojím konceptom ojedinelá. Firma sa pritom pohybuje na trhu s nehnuteľnosťami už 15 rokov, a to ako stavebná firma a developer.

A aký koncept spoločnosť priniesla? V novej zóne nebudú budovy na prenájom, firmy si môžu kúpiť celú budovu ako svoje nové sídlo. Celkovo bude vybudovaných päť kancelárskych objektov s tromi nadzemnými podlažiami, pričom posledné bude ustúpené a celková úžitková výmera každého z objektov bude 233 m<sup>2</sup>.

„Týmto projektom odpovedáme na zvýšený dopyt po vlastných firemných budovách. Ponuka na prenájom administratívnych priestorov je relatívne široká, no technologicky vyspelých budov na predaj pre firemných klientov je nedostatok,“ opisuje situáciu na trhu konateľ spoločnosti Lukáš Beliš.

Podľa neho má kúpa takejto budovy niekoľko výhod: „Majitelia firiem sa v prenajatých priestoroch stále cítia, že sú len v prenajatom, bez možnosti prezentovať imidž firmy, často bez možnosti stavebných úprav či vlastného dizajnérskeho vkladu.“

„Sú aj pod tlakom prenajímateľa a očakávaného rastu nájomného, čo sa aj pravidelne deje, napríklad cez ročnú úpravu nájomného podľa inflácie. Toto pri splácaní vlastného úveru nie je, práve naopak, vďaka inflácii nominálna mesačná splátka úveru stráca svoju reálnu hodnotu,“ konštatuje Lukáš Beliš.

Vlastniť firemnú budovu je podľa konateľa ekonomické. „Každoročne rastie hodnota samotnej budovy – po 10 rokoch sa pri priemernom raste hodnoty nehnuteľnosti ohodnotenie budovy zdvojnásobí. Nájomné platby sú minulosťou – mesačná splátka 10-ročného úveru za túto novostavbu sa rovná pravdepodobne terajšiemu mesačnému nájmu,“

„Spolu s budovami realizujeme aj 40 parkovacích miest určených do osobného vlastníctva – pre každú budovu po osem parkovacích miest, teda pre zamestnancov a klientov,“ dopĺňa.

## NOVÁ ŠTVRŤ OD OCEŇOVANÉHO ATELIÉRU

Architektom zámeru je architektonická kancelária, ktorá je na scéne už od roku 1998. „Pre daný zámer sme oslovili architektov z ateliéru PHA – Paulíny Hovorka architekti z Banskej Bystrice, pretože ich prácu sme dlhodobo sledovali,“ hovorí Lukáš Beliš.

„Bola len otázka času, na krorej náš pripravovaný projekt oslovíme práve ich. Myslíme si, že to vyšlo nad očakávania, s návrhom sme veľmi spokojní a určite to nebola posledná spolupráca,“ konštatuje. Ateliér má za sebou niekoľko projektov, ktoré si odniesli Cenu Dušana Jurkoviča, nomináciu na Mies van der Rohe Award alebo aj ocenenie CE ZA AR.

## ČIASTOČNÝ ÚSPECH PRIŠIEL UŽ TERAZ

Investor je aktuálne len vo fáze povoľovania projektu. „O presných finančných nákladoch na výstavbu je preto príliš skoro hovoriť. Naším zámerom je však postaviť kvalitnú stavbu z veľmi kvalitných materiálov a s nadštandardnými

technologiami, ktoré zaručia veľmi príjemné nízke mesačné náklady, čo sa vo veľmi krátkom čase rýchlo vrátia,“ hovorí Lukáš Beliš.

Na základe svojich reálnych skúseností si myslí, že povoľovací proces by podľa starého stavebného zákona mohol trvať rok, možno aj dva. „Tešíme sa, že v tomto projekte pôjdeme už podľa nového stavebného zákona, a veríme, že lehota povoľovania stavby bude kratšia. Počítame s tým, že samotná výstavba by následne trvala rok,“ dodal.

Konateľ spoločnosti redakcii ASB prezradil aj ďalší dôležitý údaj, ktorý súvisí s predajnou cenou jednej kancelárskej budovy. Spoločnosť sa vždy riadi konkrétnymi potrebami záujemcov, ich požiadavky totiž vedú cenu ovplyvniť smerom nahor alebo aj nadol.

„Ak spočítame všetky body – teda pozemky, projekty, povolenia, parkovanie, prípojky inžinierskych sietí, samotné objekty alebo skolaudovanie –, vychádza jeden objekt na cenu 623-tisíc eur,“ uzavrel Lukáš Beliš. Projekt pritom prináša čiastočný úspech už dnes – štyri kancelárske budovy sú rezervované, na predaj je teda voľná už len jedna. ■

1 Celkovo bude vybudovaných 5 kancelárskych objektov s tromi nadzemnými podlažiami, pričom posledné bude ustúpené a celková úžitková výmera každého z objektov bude 233 m<sup>2</sup>.

2 Situácia pozemku so všetkými objektmi. Immocap sa v upravenom zámere výrazne sústreďuje aj na udržateľnosť a ekológiu. Z pohľadu kritérií ESG (Environment – Social – Governance) sa má Istropolis zaradiť medzi revolučné projekty v strednej Európe. Jednotlivé budovy budú energeticky prepojené s optimalizáciou využívania energií. Docieli sa tým šetrné hospodárenie s energiami v celej zóne. Samozrejmosťou sú fotovoltaické panely či zelené strechy.

3 Za projektom stojí kancelária Paulíny Hovorka Architekti, ktorá získala ocenenia CE ZA AR alebo Cenu Dušana Jurkoviča.

4 Pôdorysy budov v projekte.

5 Z piatich kancelárskych budov sú dnes štyri rezervované a voľný je len jeden objekt. Noví majitelia môžu využívať 40 parkovacích miest (8 pre každý objekt), ale aj nové verejné priestory či pešie ťahy.

## ADMINIDOMY ŽILINA

INVESTOR	IDEÁLNE DOMY
ARCHITEKT	Paulíny Hovorka Architekti
ÚŽITKOVÁ VÝMERA JEDNÉHO OBJEKTU	233 m <sup>2</sup>
PREDAJNÁ CENA JEDNÉHO OBJEKTU	približne 623-tisíc eur
STAV	v príprave



1



2



4



3



5