

Q3/2018

TERRA JCB

Prvý z novej X série prichádza! eXtrémne silný,
eXtrémne komfortný, eXcelentne ovládateľný.

STAVEBNÍCTVO

KVARTÁLNA ANALÝZA SLOVENSKÉHO STAVEBNÍCTVA

INVESTORI - STAVEBNÉ FIRMY – DEVELOPERSKÉ FIRMY

ceec
research



Generálny partner

CEMENTÁREŇ

LADCE

Zlatý partner

 **weber**
SAINT-GOBAIN

Výhradný právny
partner

ZÁRECKÝ Z ZEMAN
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA / LAW OFFICE

Výhradný BIM
partner

 **STOR CAD**
BY GRATEC

POĎAKOVANIE

Vážení čitatelia,

ďakujeme, že využívate Kvartálnu analýzu slovenského stavebníctva Q3/2018, ktorú pre Vás pripravila spoločnosť CEEC Research za podpory generálneho partnera Považskej cementárne, zlatého partnera spoločnosti SGCP Weber, výhradného BIM partnera Štor CAD - Graitec, výhradného právneho partnera Zárecký Zeman a ďalších partnerov.

Táto štúdia je spracovaná na základe údajov získaných zo 103 uskutočnených osobných a telefonických interview s kľúčovými predstaviteľmi vybraných stavebných spoločností. Uvedené rozhovory boli vykonané v priebehu augusta a septembra 2018.

Dáta pre spracovanie kapitoly venovanej vývoju verejných zákaziek poskytol Úrad pre verejné obstarávanie.

Okrem štandardnej analýzy celej vzorky spoločností, ponúka tento výskum detailné informácie o postojoch hlavných segmentov podľa dvojrozsmernej segmentácie vzorky (teda z hľadiska veľkosti spoločností, ako aj stavebného zamerania účastníkov). Segmenty rozdeľujeme na veľké a stredné/ malé spoločnosti, z druhého hľadiska na segmenty zaoberajúce sa pozemným alebo inžinierskym staviteľstvom.

Vďaka tomu môže táto Kvartálna analýza slovenského stavebníctva Q3/2018 poskytnúť úplne vyvážené, aktuálne a dostatočne podrobné údaje o slovenskom stavebníctve, nevyhnutné pre rozhodovanie vedúcich predstaviteľov spoločností podnikajúcich v danej oblasti.

Podakovať by sme chceli jednak predstaviteľom firiem, ktoré nám venovali svoj čas a poskytli potrebné informácie pre spracovanie tejto štúdie, a jednak všetkým aktívnym užívateľom, ktorí nám pravidelne poskytujú cenné návrhy, vďaka ktorým sme schopní lepšie a efektívnejšie uspokojovať ich informačné potreby.



Jiří Vacek
riaditeľ spoločnosti
CEEC Research



Anton Barčík
riaditeľ spoločnosti
Považská cementárňa



PARTNERI

CEEC RESEARCH ĎAKUJE VŠETKÝM SVOJIM PARTNEROM, BEZ KTORÝCH BY NEBOLO
MOŽNÉ ANALÝZY STAVEBNÍCTVA VYBRANÝCH KRAJÍN STREDNEJ A VÝCHODNEJ
EURÓPY PRAVIDELNE SPRACOVÁVAŤ A BEZPLATNE POSKYTOVAŤ.

Generálny partner



Zlatý partner



Výhradný BIM partner



Výhradný právny partner

Výhradný technologický
partner projektových
spoločnostíVýhradný poisťovací partner
pre stavebné spoločnostiVýhradný stavebný
partnerVýhradný land
development partnerVýhradný projektový
partnerVýhradný poisťovací
partner pre projektové
spoločnosti

Strieborní partneri



Bronzoví partneri



Partneri



Odborní garanti



ÚVODNÉ SLOVO

Dobrý deň, vážené dámy a vážení páni,

aj keď je ešte iba október, tak už dnes môžem povedať, že v rezorte dopravy máme za sebou dobrý rok. Podarilo sa nám veľa vecí, o ktorých sa dlhšie iba hovorilo.

Okrem mediálne veľmi ostro sledovaných posunov na výstavbe dvoch kľúčových tunelov na D1, teda Čebrať a Višňové, sa nám podarilo doriešiť aj problémy s chýbajúcim procesom EIA na juhozápadnom obchvate Prešova, kde sa tiež už naplno rozbehla výstavba. Veľkú radosť mi robí výstavba obchvatu Košíc, ktorá ide veľmi dobrým tempom a pokračuje aj výstavba na Kysuciach.

Kľúčové však z môjho pohľadu boli iné zmeny. Avizovali sme, že rok 2018 bude rokom súťaží. A dodržali sme to. Rozbehli sa súťaže na dokumentáciu desiatok kilometrov nových diaľnic a rýchlostných ciest naprieč celým Slovenskom. Ich dokončenie je základným predpokladom pre budúcu výstavbu, aj trh sa teda vie lepšie orientovať, keď vidí, na čo všetko sa postupne pripravujeme.

Mediálne boli oveľa viac sledované súťaže na výstavbu nových úsekov, ktoré sa postupne vypisujú. Aj tu riešime predovšetkým kritické miesta v cestnej infraštruktúre, kde sme už technicky pripravení stavať. Okrem už dnes rozsúťažených úsekov by mali ešte do konca tohto alebo na prelome rokov 2018 a 2019 pribudnúť aj súťaže na úsek R2 s tunelom Soroška alebo južný obchvat Košíc.

Problém je, rovnako ako v minulosti, proces verejného obstarávania. Nielen v prípade ciest, ale aj modernizácie železničných koridorov sú stavebné práce odkladané pre neustále rozpory a námietky súťažiacich. Škodí to trhu, ale moje možnosti sú v tomto smere obmedzené. Preto som veľmi rád, že Národná diaľničná spoločnosť postupne prichádza s tým, o čom sa už roky hovorilo, a to je multikriteriálne rozhodovanie, kedy cena nebude jediným kritériom, ale bude sa prihliadať aj na kvalitu realizačného tímu alebo náklady údržby. Verím, že sa prejaví kvalita profesionálnych firiem, ktoré budú schopné konkurovať nielen cenou v súťaži, ale aj kvalitným dielom na konci výstavby. Dúfam, že na tento rok sa bude aj spätne spomínať v tomto smere ako na prelomový.

Viem, že stavebníctvo nie je iba o diaľniciach. Pre celý trh vrátane malých firiem, je možno oveľa dôležitejší ako výstavba diaľnic nový stavebný zákon, ktorý by mal byť impulzom pre jednoduchšiu, ale zároveň aj kvalitnejšiu výstavbu. Ukázalo sa, že stavebný zákon je naozaj citlivá téma, ale blížime sa k jeho definitívnej podobe a ešte túto jeseň by sme chceli finálny návrh predložiť do medzirezortného pripomienkového konania.



Ľudovít Ódor

minister dopravy a výstavby
Slovenskej republiky

ZHRNUTIE

Kapitola 1

str. 6

Stavebná produkcia sa za prvých osem mesiacov 2018 medziročne zvýšila o 7,9 percenta. Celkový objem stavebných prác dosiahol hodnoty 3,44 miliardy EUR. Podiel novej výstavby vrátane modernizácií a rekonštrukcií sa zvýšil o 1,7 percentného bodu. K poslednému júnovému dňu bolo rozostavaných o 2,1 percenta viac bytov než v roku 2017.

Kapitola 2

str. 7

V januári až auguste 2018 bolo oznámených 1 281 verejných stavebných zákaziek, a to v celkovej hodnote 1,57 miliardy EUR. Počet zákaziek aj ich hodnota zaznamenala pokles o 18,1, respektíve 10,7 percenta. Za osem mesiacov roka 2018 bolo zadáných 668 zákaziek, čo oproti porovnateľnému obdobiu minulého roka predstavuje pokles o 29,7 percenta.

Kapitola 3

str. 9

Slovenské stavebníctvo vzrastie v roku 2018 o 5,9 percenta. Pozitívny vývoj by mal sektor udržať aj v roku 2019, v ktorom dôjde k spomaleniu tempa rastu na 3,8 percenta. Skončenie čerpania z eurofondov prinesie zníženie objemu verejných zákaziek.

Kapitola 4

str. 14

Stavebné spoločnosti majú, v súčasnej dobe, vyťažených 93 percent svojich kapacít, zákazky majú, potom, zazmluvnené v priemere na 9 mesiacov dopredu. Viac než dve pätiny firiem by však zákazku prijali aj pri nedostatku kapacít. Transparentnosť výberových konaní sa pohybuje na priemernej úrovni. Investori dokážu projekty špecifikovať iba čiastočne.

Kapitola 5

str. 17

Tržby stavebných firiem tento rok porastú porovnateľným tempom ako výkon sektora, a to o 5,3 percenta. V roku 2019 vzrastú o ďalších 3,9 percenta. Aspoň minoritnú účasť na projektoch vodného hospodárstva potvrdila tretina stavebných firiem. Polovica riaditeľov by, potom, o podobné projekty na území Slovenska mala záujem.

Kapitola 6

str. 20

K ďalšiemu rozvoju stavebných firiem by najviac pomohla vyššia kvalifikácia zamestnancov a jasne dané úlohy medzi investorom, projektantom a zhotoviteľom. V BIM je aktuálne spracovávaných viac privátnych projektov. Mierne nadpolovičná väčšina firiem označuje Elektronický stavebný denník za perspektívny.

Kapitola 7

str. 22

Zatiaľ čo najväčší rast ponuky a dopytu sa v Bratislave očakáva v oblasti kancelárskych nehnuteľností, v ostatných regiónoch je development zameraný na rezidenčný sektor. Rast cien nehnuteľností bude najvyšší u nových bytov. Zvyšovanie marží v tomto roku avizuje iba desatina developerov.

Kapitola 8

str. 26

Príprava developerského projektu trvá obvykle viac než tri roky, jednou z hlavných príčin sú prílišné oprávnenia záujmových spolkov. Územné plány miest a obcí najviac dbajú na ochranu kultúrnych pamiatok. Zatiaľ čo bratislavský územný plán je zameraný na bytovú výstavbu, developeri by uvítali aj jeho väčší dôraz na dobudovanie dopravnej infraštruktúry.

1

Stavebná produkcia sa za prvých osem mesiacov 2018 medziročne zvýšila o 7,9 percenta. Celkový objem stavebných prác dosiahol hodnoty 3,44 miliardy EUR. Podiel novej výstavby vrátane modernizácií a rekonštrukcií sa zvýšil o 1,7 percentného bodu. K poslednému júnovému dňu bolo rozostavaných o 2,1 percenta viac bytov než v roku 2017.

Rast stavebnej produkcie o 7,9 % v prvých ôsmich mesiacoch 2018

Od januára do augusta sa stavebná produkcia, oproti porovnateľnému obdobiu roka 2017, zvýšila o 7,9 percenta a dosiahla objem 3,44 miliardy EUR. Produkcia realizovaná v tuzemsku vzrástla o 7,7 percenta, na 3,27 miliardy EUR. Objem prác na novej výstavbe vrátane modernizácií a rekonštrukcií sa zvýšil o 10,2 percenta, na 2,39 miliardy EUR.



Vzhľadom na slabé čerpanie pridelených finančných prostriedkov z EÚ predpokladám, že rok 2019 bude pre stavbárov dobrý a môžeme očakávať dostatok pracovných možností, hlavne pri výstavbe diaľnic, rýchlostných ciest ako aj inžinierskych stavieb.

Jozef Hric

predseda predstavenstva a
generálny riaditeľ, TuCon, a.s.

Nová výstava vrátane modernizácií sa zvýšila o 1,7 p. b.

Stavebné práce na opravách a údržbe boli nižšie o 0,6 % a dosiahli 824,6 mil. EUR. V štruktúre tuzemskej produkcie sa podiel novej výstavby vrátane modernizácií a rekonštrukcií zvýšil o 1,7 percentného bodu, na 72,9 percenta, podiel prác na opravách a údržbe tvoril 25,2 percenta. Produkcia v zahraničí bola vyššia o 12,1 percenta.



Nemyslím si, že by po roku 2020 malo dôjsť k výraznému prepadu objemu VO. Dopravná infraštruktúra na Slovensku dobudovaná nie je a prostriedky na dokončenie hlavných diaľničných ťahov ako aj na údržbu a opravu stávajúcich sa proste musia nájsť, či už zo štátneho rozpočtu, či ďalšieho nového modelu eurofondov, aj keď s väčším spolufinancovaním. Ďalší spôsob je opäť otvoriť otázku PPP projektov a to aj pre využitie ďaleko menších projektov, než poznáme v podobe výstavby D4R7, alebo v minulosti výstavbu R1. Pokiaľ by sa vhodne doplnila legislatíva, je možné tento spôsob výstavby naladiť aj na kraje či mestá.

Milan Svoboda

predseda predstavenstva a riaditeľ spoločnosti, Stavby mostov

Rozostavaných bytov medziročne o 2,1 % viac

K 30. júnu 2018 bolo rozostavaných 75 762 bytov, oproti rovnakému obdobiu roka 2017 sa ich počet zvýšil o 2,1 percenta. V súkromnom sektore vzrástol o 2,6 percenta, na 74 576 bytov. Vyššia rozostavanosť bola aj v rodinných domoch, ich počet dosiahol 47 198 bytov, pri raste o 5,6 percenta.

Počet dokončených bytov vzrástol o 16,9 %

V prvom polroku 2018 začala výstavba 9 277 bytov, v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2017 sa ich počet znížil o 0,2 percenta. Dokončených bolo 8 304 bytov, pri medziročnom raste o 16,9 percenta.

2

V januári až auguste 2018 bolo oznámených 1 281 verejných stavebných zákaziek, a to v celkovej hodnote 1,57 miliardy EUR. Počet zákaziek aj ich hodnota zaznamenala pokles o 18,1, respektíve 10,7 percenta. Za osem mesiacov roka 2018 bolo zadáných 668 zákaziek, čo oproti porovnateľnému obdobiu minulého roka predstavuje pokles o 29,7 percenta.

Pokles počtu aj hodnoty oznámených verejných stavebných zákaziek

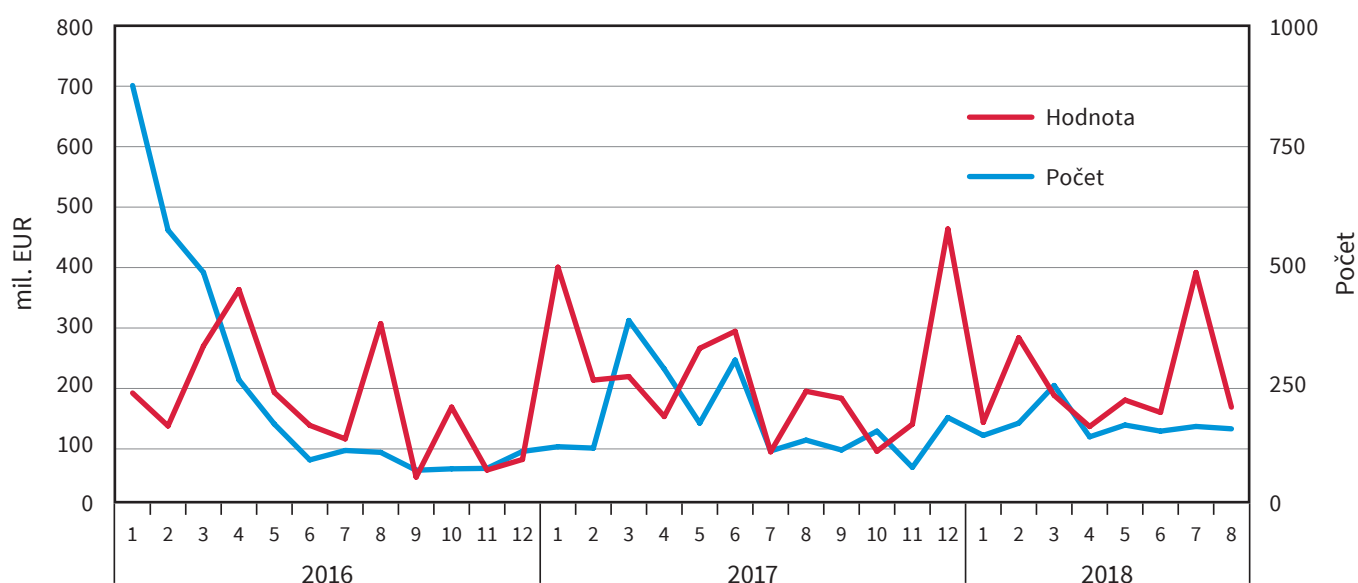
V januári až auguste 2018 bolo vydaných 1 281 oznámení o stavebnej zákazke, čo v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka predstavovalo pokles o 18,1 percenta. Pokiaľ by sme porovnávali iba nadlimitné zákazky, dostaneme medziročný rast počtu oznámení o zákazke o 21,6 percenta. Celková predpokladaná hodnota oznámení o stavebnej zákazke v januári až auguste 2018 činila 1 566 mil. EUR a bol zaznamenaný jej medziročný pokles o 10,7 percenta. Pre nadlimitné zákazky klesla hodnota o 18,1 percenta.

POČET A HODNOTA OZNÁMENÍ O ZÁKAZKE

Stavebné práce	Počet			Objem		
	Počet	Medziročná zmena v %		mil. EUR	Medziročná zmena v %	
2013	3 307	↑	+62,9	3 907	↑	+67,0
2014	2 822	↓	-14,7	2 517	↓	-35,6
2015	3 776	↑	+33,8	3 240	↑	+28,7
2016	2 930	↓	-22,4	1 948	↓	-39,9
2017	2 057	↓	-29,8	2 597	↑	+33,3
Január až august 2018	1 281	↓	-18,1	1 566	↓	-10,7

Zdroj: Vestník verejného obstarávania, výpočty CEEC Research

OZNÁMENÉ STAVEBNÉ ZÁKAZKY



Zdroj: Vestník verejného obstarávania, výpočty CEEC Research

V systéme zostávajú zákazky za 1 217 mil. EUR

V januári až auguste 2018 boli oznámené stavebné zákazky v celkovej hodnote 1 566 mil. EUR, z toho bolo neskôr zadaných 182 mil. EUR (teda 12 percent z oznámených). Z celkového objemu oznámených zákaziek boli neskôr zrušené zákazky za 167 mil. EUR. Po odčítaní zadaných a zrušených zákaziek zostávajú v systéme ešte zákazky za 1 217 mil. EUR (teda 78 percent), ktoré neboli zatiaľ zadané alebo zrušené (prípadne informácie, že sa tak stalo, neboli dodané).

Medziročne menej zadaných verejných stavebných zákaziek

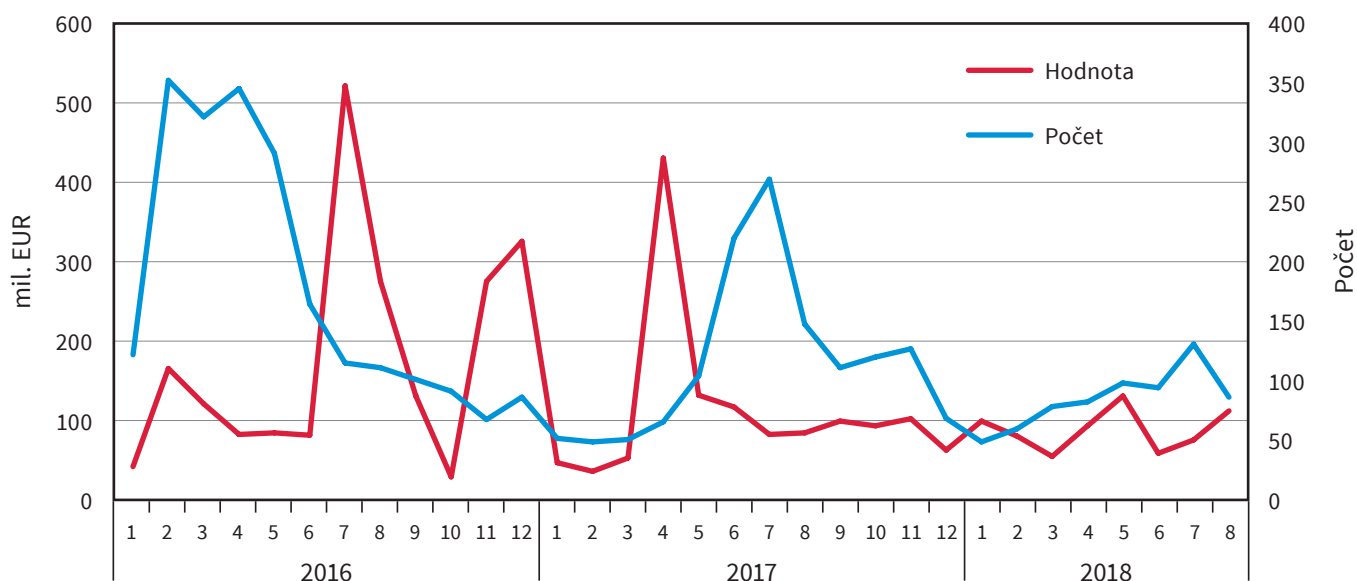
V januári až auguste 2018 bolo zatiaľ zadaných 668 stavebných zákaziek, čo je o 29,7 percenta menej než v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Pokiaľ by sme porovnali iba nadlimitné zákazky, dostaneme medziročný pokles o 3,3 percenta. Hodnota zadaných zákaziek v januári až auguste 2018 činila 687 mil. EUR a medziročne klesla o 28,8 percenta.

POČET A HODNOTA OZNÁMENÍ O ZADANÍ ZÁKAZKY

Stavebné práce	Počet			Objem		
	Počet	Medziročná zmena v %		mil. EUR	Medziročná zmena v %	
2013	2 655	↑	+32,3	2 598	↑	+80,3
2014	2 004	↓	-24,5	2 413	↓	-7,1
2015	2 302	↑	+14,9	1 671	↓	-30,8
2016	2 166	↓	-5,9	2 119	↑	+26,9
2017	1 372	↓	-36,7	1 313	↓	-38,1
Január až august 2018	668	↓	-29,7	687	↓	-28,8

Zdroj: Vestník verejného obstarávania, výpočty CEEC Research

ZADANÉ STAVEBNÉ ZÁKAZKY



Zdroj: Vestník verejného obstarávania, výpočty CEEC Research

3

Slovenské stavebníctvo vzrastie v roku 2018 o 5,9 percenta. Pozitívny vývoj by mal sektor udržať aj v roku 2019, v ktorom dôjde k spomaleniu tempa rastu na 3,8 percenta. Skončenie čerpania z eurofondov prinesie zníženie objemu verejných zákaziek.

Slovenské stavebníctvo čaká v roku 2018 rast 5,9 %

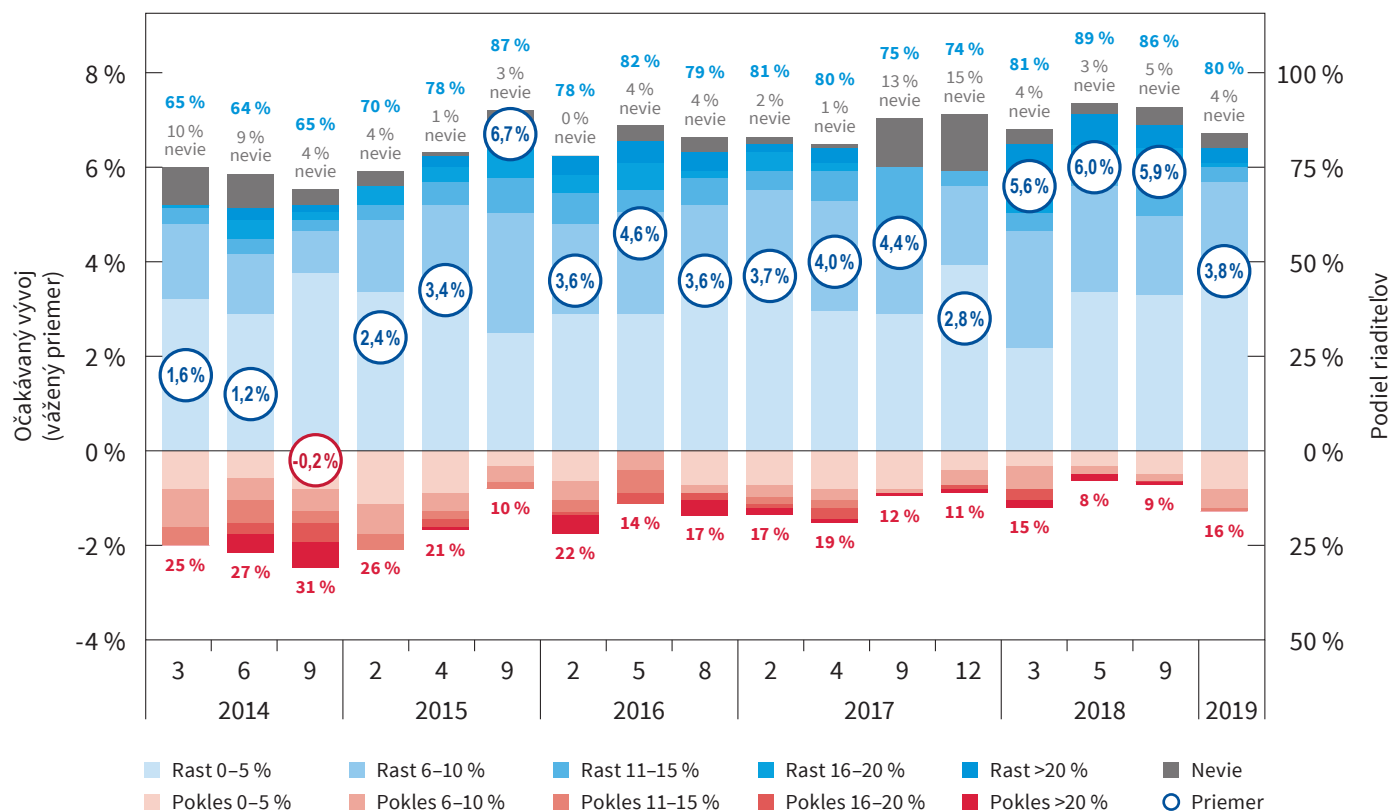
Výkon slovenského stavebného sektora sa, podľa riaditeľov stavebných spoločností, v tomto roku zvýši v priemere o 5,9 percenta. Mierne optimistickéjšie sú v odhadoch malé a stredné firmy (rast 6,1 percenta). Pesimistickejšie sú, naopak, veľké stavebné spoločnosti, ktoré predikujú rast výkonu na úrovni 4,8 percenta.

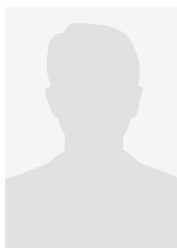


Neočakávam zmenu v najbližšom roku, aj keď stav v stavebníctve nie je optimálny. Stavebný boom (minimálne na západe krajiny) spôsobuje neúmerný rast cien materiálov a pracovnej sily. Pracovná sila je drahá, nestabilná a s veľkou fluktuáciou. Myslím si, že tento stav nie je dlhodobo udržateľný. Nevieť. Niekedy sme stavali aj bez európskych peňazí a fungovalo to. Európske peniaze všeobecne kazia trh a konkurenčné prostredie, verím, že raz sa situácia vráti do normálu.

Pavol Kukura
konateľ, TAW s.r.o.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ STAVEBNÍCTVA





Očakávam mierne zvýšenie rastu na úrovni približne plus 5 percent. Určite vo verejných a infraštruktúrnych stavbách, ak sa nenájde iná forma na ich podporu.

Vladimír Michálek

predseda predstavenstva a generálny riaditeľ,
METRO Bratislava, a.s.,

Spomalenie rastu stavebného sektora v budúcom roku

Slovenské stavebníctvo bude pokračovať v raste tiež v roku 2019, v ktorom dôjde k jeho spomaleniu na úroveň 3,8 percenta. Aj v dlhodobom horizonte sú optimistickejšie malé spoločnosti a firmy zamerané na pozemné stavby (rast 4,0, respektíve 4,1 percenta). Opatrné sú opäť vo svojich predpovediach veľké firmy (rast 2,6 percenta).

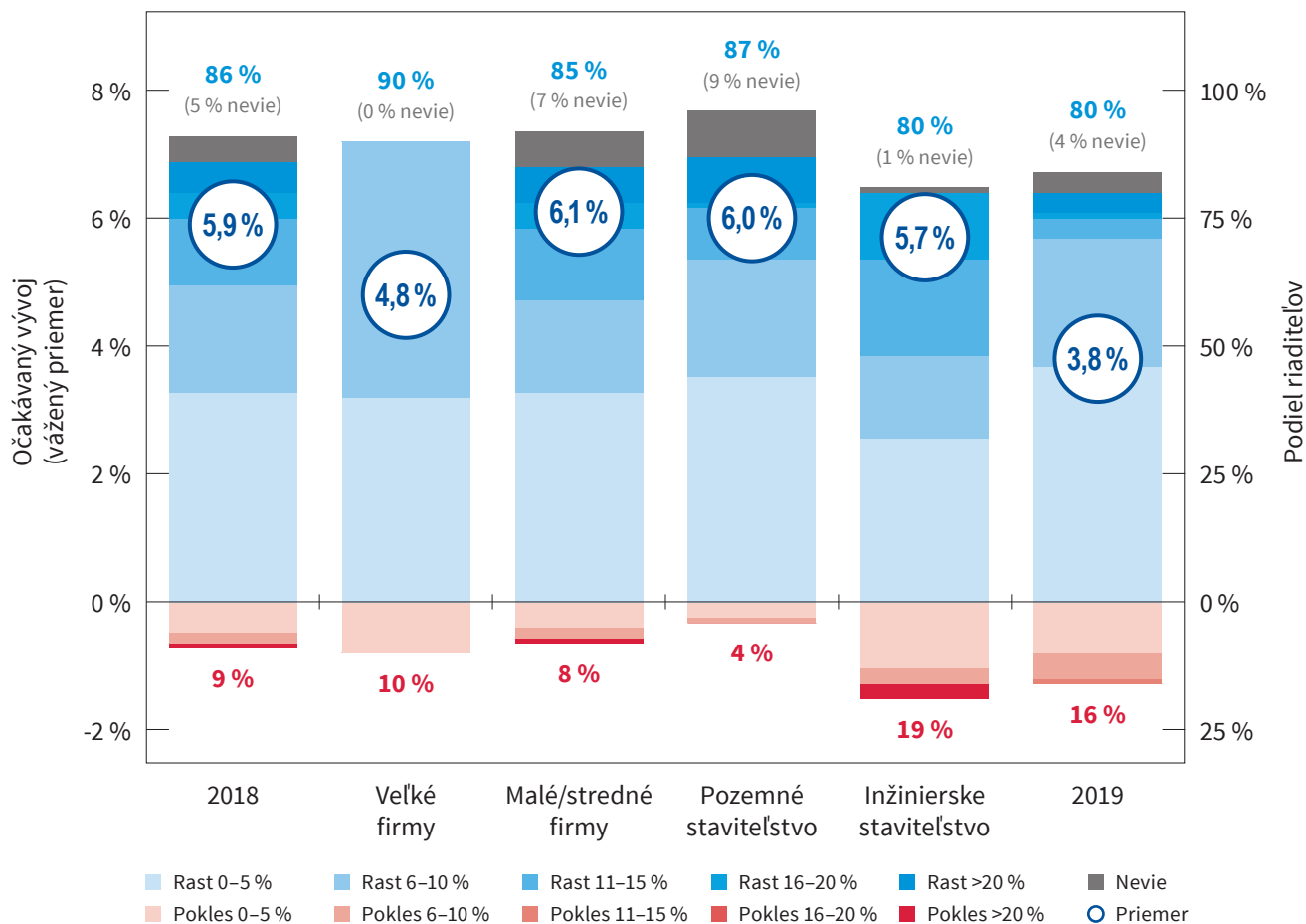


Očakávam aspoň taký pozitívny vývoj, ako je v tomto roku. Určite sa zmení objem verejných zákaziek.

Marián Murín

majiteľ, OMOSS spol. s r.o.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ STAVEBNÍCTVA V SEGMENTOCH





Očakávam rast 5 - 10 percent.

Karol Rýznar
riadiť, TEBAU



Zmenu každopádne očakávame. Vplyv na umiestňovanie našej produkcie bude mať aj zmena lokalizácie sústredených stavebných činností. Dopad, ktorý dnes nevieme odhadnúť, je vplyv zvýšených výrobných nákladov stavebných materiálov a tým aj predajných cien.

Anton Barcák
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ, Považská cementáreň, a.s.

Územné plány miest a obcí najviac zohľadňujú ochranu životného prostredia

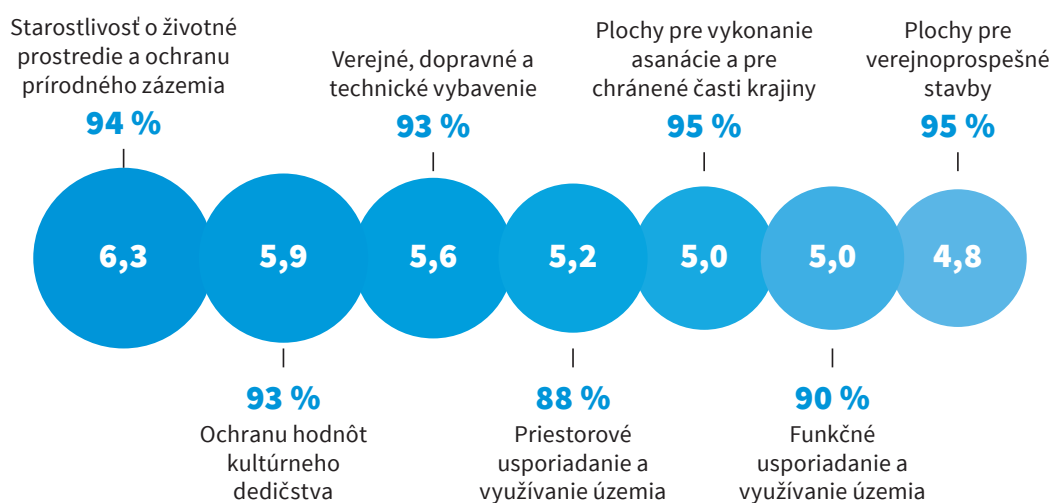
Územné plány miest a obcí, v ktorých stavebné firmy realizujú svoje projekty, najviac zohľadňujú starostlivosť o životné prostredie a jeho ochranu. Na stupnici od 0 do 10, kde desiatka predstavuje maximálne zohľadňovaný faktor, ju ohodnotili známkou 6,3. Ďalej územné plány vo zvýšenej miere zohľadňujú starostlivosť o ochranu hodnôt kultúrneho dedičstva (5,9 bodov) a verejné, dopravné a technické vybavenie (5,6 bodov). Najmenej sú v nich, naopak, zastúpené plochy pre verejne prospešné objekty (4,8 bodov).



Máme skúsenosti z Bratislavy a tu je to v katastrofálnom stave. Napríklad, zmeny územného plánu č. 04 sa riešia 7 rokov! Územný plán je zastaraný, nereflektuje prudkú akceleráciu rozvoja, nie je žiadna záväzná vízia na viac rokov vopred. Poslanci mestského zastupiteľstva len politikárčia a riešia si svoje parciálne záujmy.

Miloš Milanovič
riadiť, PS STAVBY, s.r.o.

AKO BY STE OHODNOTILI ÚZEMNÉ PLÁNY MIEST A OBCÍ, V KTORÝCH REALIZUJETE VAŠE PROJEKTY?



● Hodnotenie (0–10 max.) % Firiem



Nemôžem hodnotiť niečo, čo nepoznám komplexne. Stretávame sa s územnoplánovacou dokumentáciou len v niektorých regiónoch Slovenska, prevažne pri dopravných stavbách. Napriek tomu, že trasovanie ťahov rozhodujúcich diaľnic či obchvatov ciest bolo dlhodobo známe, vyskytujú sa prípady, keď chýbala v územných plánoch stavebná uzáva. Problém vidím v budúcnosti pri riešení cestných obchvatov miest, ktoré už nie je možné efektívne situovať do terénu kvôli neovládanej rezidenčnej výstavbe.

Ján Záhradník

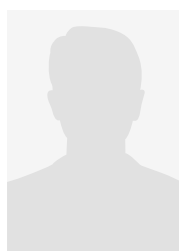
obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.



Územné plány sú boľavou záležitosťou pre obce, ale aj pre investorov. Na jednej strane sú pod silným tlakom lobistov a záujmových skupín, ktoré sa snažia presadiť svoje projekty bez ohľadu na charakter územia. Na druhej strane sa, prostredníctvom zákona o EIA, účastníkom územných a stavebných konaní môže stať ktokoľvek a môže uplatniť bez zodpovednosti odvolania, ktoré sú neodborné, alebo aj deštruktívne. Uvidíme, čo nám prinesie nový Stavebný zákon.

Pavol Kukura

konateľ, TAW s.r.o.



Neexistuje na to paušálny názor. Existujú politicky stabilné obce/mestá, ktoré ich majú dobre spracované a na druhej strane politicky nestabilné, kde sa nevedia dohodnúť a tam je to jedna katastrofa.

Alexander Holenia

riaditeľ centrálnych činností,
STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.

Zníženie objemu verejných zákaziek po skončení čerpania eurofondov

Takmer tri štvrtiny (71 percent) riaditeľov je presvedčených o tom, že so skončením čerpania z eurofondov v roku 2020 tiež plošne poklesne objem verejných zákaziek. Objem na rovnakej úrovni ako teraz, potom, predikuje ďalších 28 percent opýtaných. O zvýšení objemu hovorí iba úplné minimum (1 percento) spoločností.

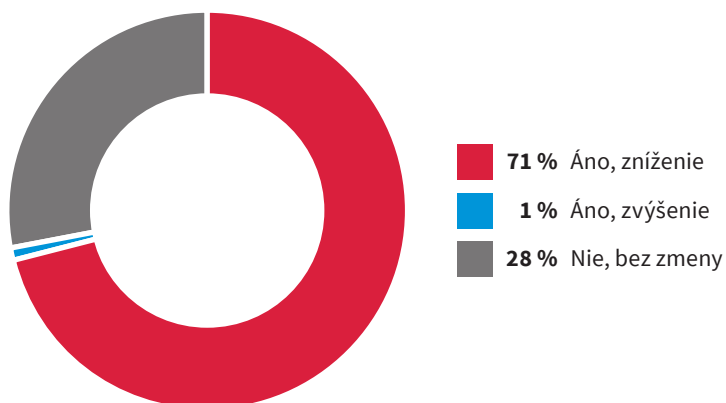


Už dlhšie upozorňujeme na skutočnosť, že aktuálne programovacie obdobie na čerpanie európskych peňazí čoskoro skončí. Je tam síce ešte obdobie niekoľkých rokov, počas ktorých je možné dočerpať tieto peniaze, ale je najvyšší čas, aby sa kompetentní začali zaoberať otázkou, čo bude po roku 2020. Vieme, že možnosti štátneho rozpočtu sú limitované a na tak masívne investície do modernizácie a rozvoja dopravnej infraštruktúry Slovensko nebude mať dostatok zdrojov. Určite existujú viaceré možnosti, ako zachovať tempo súčasnej výstavby, a pritom by ostalo zachované aj financovanie. Do úvahy prichádzajú možnosti využitia iných foriem zdrojov z Európskej únie, napríklad Junkerov fond. Zároveň, pri súčasnej ére nízkych úrokov a výhodných podmienok, by stála za úvahou aj možnosť obstarania zdrojov na medzinárodných finančných trhoch. V každom prípade, myslím si, že je najvyšší čas začať sa zaoberať financovaním po roku 2020.

Marián Moravčík

generálny riaditeľ, VÁHOSTAV - SK, a.s.

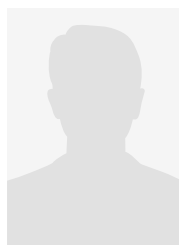
OČAKÁVATE ZMENU OBJEMU VEREJNÝCH ZÁKAZIEK PO SKONČENÍ ČERPANIA EUROFONDŮ V ROKU 2020?



Predovšetkým verím (dúfam), že sa akceleruje čerpanie eurofondov do roku 2020. Je veľa výziev, pri ktorých sú projekty pripravené, ale administratívne procesy trvajú neúmerne dlho, čo ohrozuje ich realizáciu. Neočakávam nejaký dramatický prepád ihneď po roku 2020. Časom však k poklesu objemu zákaziek môže dôjsť - pokiaľ sa vo verejnom sektore postupne nezačnú hľadať alternatívne zdroje financovania, resp. nebudú vyvážené nárastom investícií v súkromnom sektore.

Marek Kozlay

riaditeľ závodu Cestné Staviateľstvo, ISKE



Konjunktúra ešte 1 - 2 roky. Zrejme áno, objem bude nižší.

Miroslav Gatial

konateľ, STAVTEES, s.r.o



Ak pri odhade výkonov, ktoré by sa mali prestavať v roku 2019 na rozpracovaných stavbách dopravnej infraštruktúry, pripočítame výkony z projektov, ktoré v tomto čase obstarávateľ vyhodnocuje a plánuje spustiť výstavbu v roku 2019, tak nasledujúci rok bude zatažkávacou skúškou stavebných firiem, dodávateľov materiálu a služieb. Ak k tomu pripočítame výkony pozemného staviateľstva, opravy mostov a ciest II. a III. triedy a výstavbu ČOV a kanalizácií, tak odhad výkonov v roku 2019 ešte vzrastie. Pri výkonoch v tomto roku už stavebné firmy pociťujú nedostatok kapacít, čo sa v nasledujúcom roku ešte viac prejaví a stavebné spoločnosti, dodávatelia materiálu a mechanizmov sa budú musieť vysporiadať s týmto stavom. V tomto čase, pri veľkých stavbách infraštruktúry, je veľká časť projektov financovaná čerpaním eurofondov. Pokiaľ sa nepripravia iné zdroje financovania, či už zo štátneho rozpočtu, PPP projektov, alebo iných zdrojov EÚ, tak prirodzene dochádza k poklesu objemu vo verejných zákazkách.

Miroslav Beka

riaditeľ, HOCHTIEF SK s.r.o.

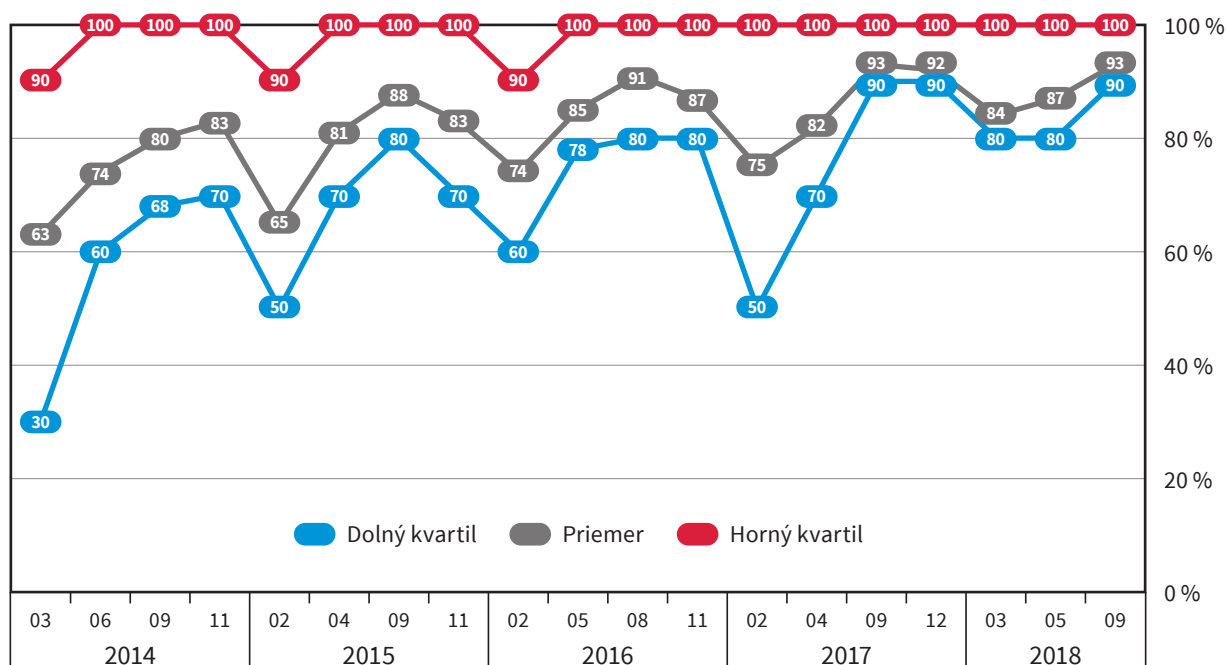
4

Stavebné spoločnosti majú, v súčasnej dobe, vyťažených 93 percent svojich kapacít, zákazky majú, potom, zazmluvnené v priemere na 9 mesiacov dopredu. Viac než dve pätiny firiem by však zákazku prijali aj pri nedostatku kapacít. Transparentnosť výberových konaní sa pohybuje na priemernej úrovni. Investori dokážu projekty špecifikovať iba čiastočne.

Spoločnosti využívajú 93 % kapacít

Aktuálne vyťaženie kapacít stavebných spoločností dosahuje v priemere 93 percent. Pozemní stavitelia, potom, majú svoje kapacity vyťažené dokonca na 95 percent. Rezervu majú, naopak, spoločnosti zamerané na inžinierske stavby (vyťaženie 89 percent).

VÝVOJ VYŤAŽENOSTI KAPACÍT (V %)



Kapacity sú dnes skutočne už vážny problém. Teraz sa nám ale ešte nestalo, že by sme odmietli zákazku z dôvodu chýbajúcich kapacít. Do budúcnosti to ale vylúčiť nejde. Robiť bude ten, kto má vlastné kapacity a treba to bude mať ozdravný účinok pre celý odbor – vyčistí pozície firiem, ktoré „vedeli“ zákazku zohnať a potom ju už len predávali ďalej.

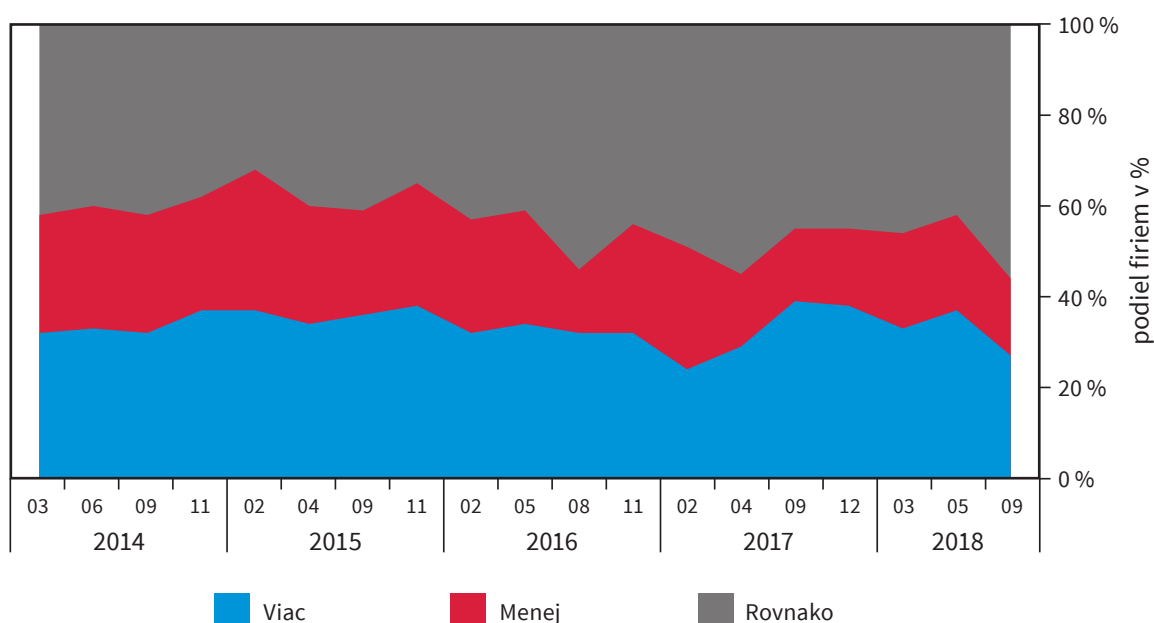
Milan Svoboda

predseda predstavenstva a riaditeľ spoločnosti, Stavby mostov

Zákazky zazmluvnené na 9 mesiacov dopredu

Riaditelia stavebných spoločností majú, v súčasnej dobe, zaistené zákazky na 9 mesiacov dopredu. Lepšie si, v tomto ohľade, vedú firmy zamerané na inžinierske stavby a veľké firmy, ktoré majú zásobník práce zaplnený na 11, respektíve 12 mesiacov. V porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka sa jedná o rovnaký počet pre 56 percent spoločností. O vyššom počte mesiacov, potom, hovorí 27 percent riaditeľov.

ZAZMLUVNENÉ ZÁKAZKY (POROVNANIE S MINULÝM ROKOM)



Viac než dve pätiny spoločností by prijali zákazku aj skrz nedostatok kapacít

Viac než dve pätiny (44 percent) stavebných firiem by prijalo zákazku aj v situácii, kedy by na jej spracovanie nemali dostatok kapacít. U firiem zameraných na inžinierske stavby, potom, ide dokonca o 53 percent opýtaných.



Áno, prijali. Avšak, musí ísť o zákazku rozhodujúceho investora, o významnú referenčnú stavbu, alebo o zákazku, ktorú by sme realizovali v novom regióne. V prvom rade ale musíme mať istotu, že vieme preorganizovať svoje kapacity a na chýbajúce práce získať na stavbu podzhotoviteľov, aby bola zvládnutá v určených termínoch a patričnej kvalite. Nedostatok pracovnej sily začína byť vážnym problémom, na stavbách nemá fyzicky kto robiť.

Ján Záhradník

obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.



Tieto dva faktory sú ako dve spojené nádoby - takže nie, neobával by som sa toho. Na druhej strane je už (túto stavebnú sezónu zvlášť) extrémne cítiť nedostatok kvalifikovaných stavebných kapacít v celom spektre - od stavebných robotníkov až po projektových manažérov.

Marek Kozlay

riaditeľ závodu Cestné Stavitel'stvo, ISKE



Nie, aj napriek tomu, že s kapacitami výroby bojujeme takpovediac dennodenne, určite by sme do zákazky, ktorú nevieme riadne dokončiť, nešli.

Erik Ivaničko

obchodný riaditeľ, HANT BA a.s.

Transparentnosť výberových konaní na priemernej úrovni

Transparentnosť verejných a súkromných výberových konaní sa aktuálne, podľa riaditeľov stavebných spoločností, pohybuje zhodne na zhruba priemernej úrovni. Na stupnici od 1 do 10, kde desiatka predstavuje maximálnu transparentnosť, ju ohodnotili známami 5 (verejné výberové konania) a 6 (súkromné výberové konania).

Investori dokážu špecifikovať projekty iba čiastočne

Dve tretiny (65 percent) riaditeľov sa zhodujú na tom, že investori dokážu špecifikovať projekt k ďalšiemu spracovaniu iba čiastočne. S detailným spracovaním zadania sa stretlo 16 percent spoločností, zhruba rovnako veľký podiel (18 percent), potom, zastáva názor, že investori projekty v potrebnej miere špecifikovať nedokážu.



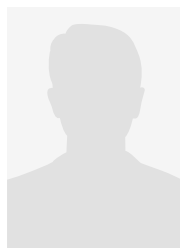
Nie (česť málo výnimkám), nedokážu ísť do hĺbky pod a aj nad zemou a do riešenia detailov vopred a v priebehu realizácie zlyháva včasnosť a ochota zaplatiť náklady s tým spojené.

Peter Sekerák
konateľ, MS-Bau, spol. s r.o.



Nie, nedokážu. Bráni im v tom chýbajúca koncepcia, nestanovené priority a podriadenie prípravy volebnému obdobiu. V takomto prostredí nemá investor dostatok času na pokojné plánovanie a prípravu projektov. V časovej tiesni nie je možné spracovať jasný predmet diela a do detailov pripraviť zadanie a projektovú dokumentáciu. Často to končí zmluvnými podmienkami žltej knihy FIDIC, ktorá je absolútne nevhodná pre dopravné stavby.

Ján Záhradník
obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.



Nie, investori veľa snívajú, projektanti nakreslia a v priebehu tendrov im dochádza finančne dych a snažia sa nedostatok zdrojov dohnať špekuláciami.

Alexander Holenia
riaditeľ centrálnych činností,
STRABAG Pozemné a inžinierske stavitelstvo s.r.o.



Pre niektorých investorov to je problém, hlavne pre malých investorov, ktorí využívajú prostriedky EÚ. Takíto investori nemajú dostatočné skúsenosti, a preto sú v rukách rôznych sprostredkovateľov a tomu potom častokrát zodpovedá aj úroveň spracovania projektu pre VO.

Jozef Hric
predseda predstavenstva a
generálny riaditeľ TuCon, a.s.

5

Tržby stavebných firiem tento rok porastú porovnateľným tempom ako výkon sektora, a to o 5,3 percenta. V roku 2019 vzrastú o ďalších 3,9 percenta. Aspoň minoritnú účasť na projektoch vodného hospodárstva potvrdila tretina stavebných firiem. Polovica riaditeľov by, potom, o podobné projekty na území Slovenska mala záujem.

Tržby sa budú zvyšovať porovnateľným tempom ako výkon

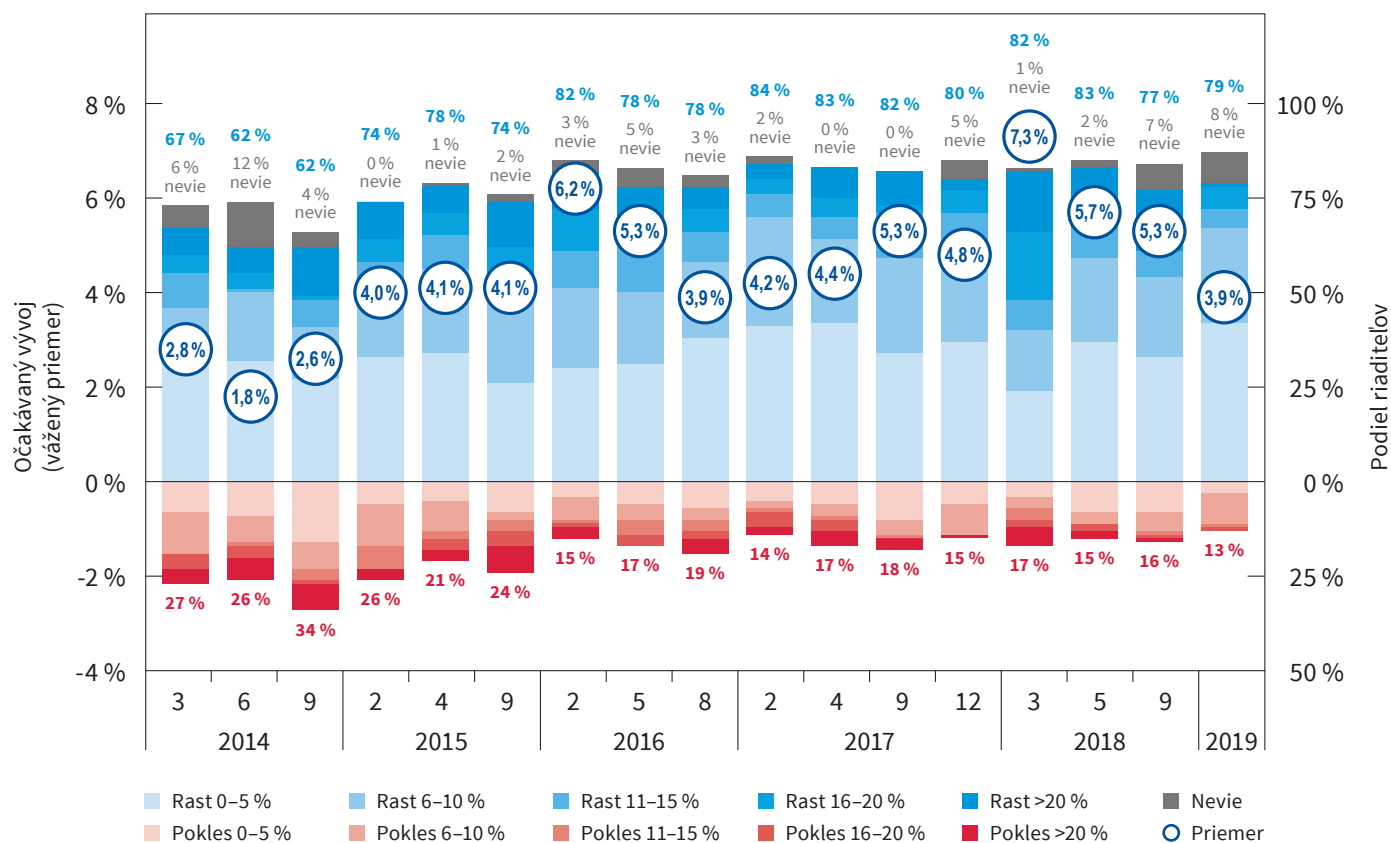
Tržby stavebných spoločností porastú v tomto roku podobným tempom ako výkon sektora. V roku 2018 očakávajú riaditelia nárast tržieb v priemere o 5,3 percenta, pričom, o poznanie optimistickejšie sú v tomto ohľade veľké firmy (rast 6,7 percenta). Opatrné sú, naopak, v predikciách spoločnosti zamerané na inžinierske stavby, ktoré odhadujú nárast tržieb o 4,5 percenta.



Súčasnú pozitívnu situáciu v stavebníctve treba využiť predovšetkým na zvyšovanie kvalitatívnych parametrov. Od toho, či sa to podarí, závisí aj budúcnosť slovenského stavebníctva. Zrejme príde k určitému výkyvu. Otázka je, či to bude dlhodobý trend, alebo pôjde len o krátkodobý efekt.

Miloš Milanovič
riaditeľ, PS STAVBY, s.r.o.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ TRŽIEB



Tržby sa v roku 2019 zvýšia o ďalších 3,9 %

V budúcom roku, potom, dôjde k ďalšiemu nárastu tržieb stavebných spoločností v priemere o 3,9 percenta. Veľké stavebné firmy však v dlhodobom horizonte predikujú zvýšenie tržieb iba o 2,1 percenta a dariť sa bude oproti tomuto roku, naopak, spoločnostiam zameraným na inžinierske stavby (rast 4,9 percenta).

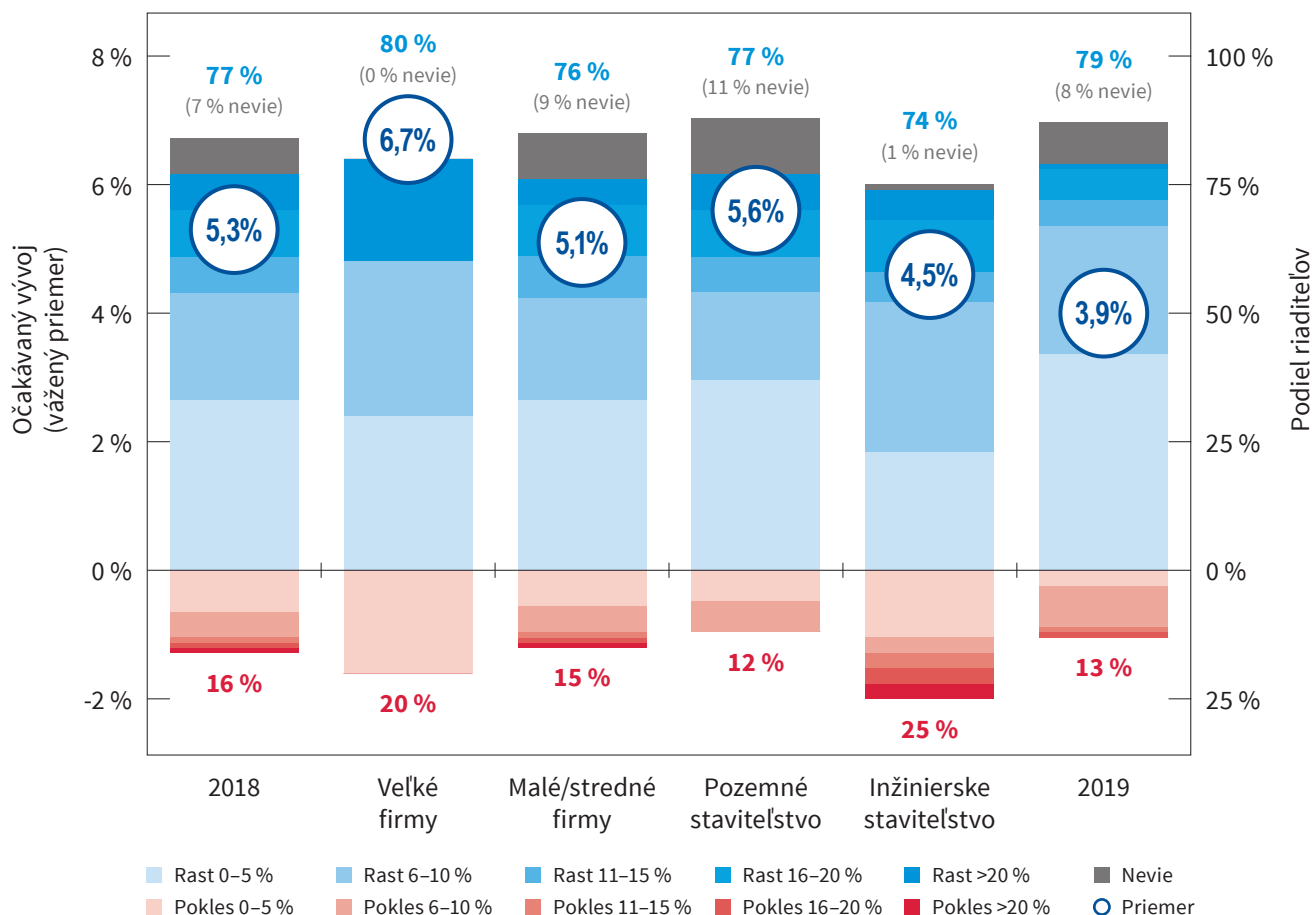


Už v tomto roku vidíme mierny pokles tržieb, v porovnaní s rokom 2017, pričom, v roku 2019 očakávam výraznejší prepád. Pokračuje pomalá príprava nových úsekov diaľnic, ciest a železníc z dôvodov zložitejšej prípravy a chýbajúcich profesionálnych kapacít na prípravu. Nie sú vyčlenené finančné prostriedky na projekty a aj na tom málo, čo bude k dispozícii, sa politici nebudú schopní dohodnúť. Som presvedčený o tom, že v dopravnom stavebníctve budeme ešte dlho svedkami neexistujúcej koncepcie a nenaplnené sľuby budú pokračovať hlavne od roku 2020.

Ján Záhradník

obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ TRŽIEB V SEGMENTOCH



Účast' stavebných firiem na projektoch vodného hospodárstva

Na budovaní projektov z oblasti vodného hospodárstva sa podieľala pätina (18 percent) stavebných firiem, ďalších 9 percent sa podieľalo na ich rekonštrukciách a 8 percent na nich prevádzkalo iba menšie stavebné úpravy. Nadpolovičná väčšina (54 percent) opýtaných by, potom, na území Slovenska ocenila nové zákazky z tejto oblasti.

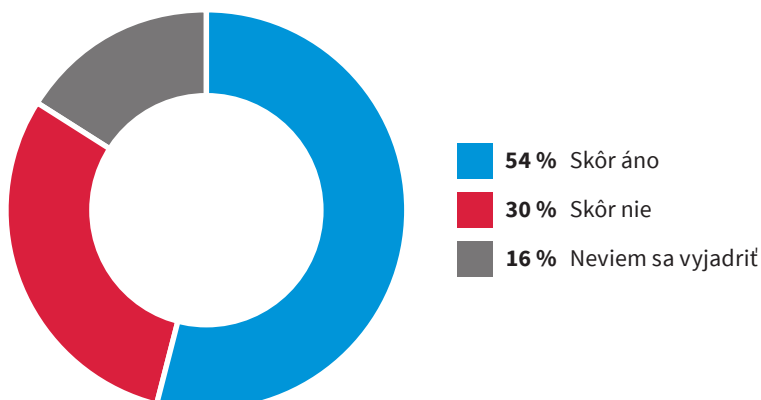


Naša spoločnosť má viac ako 60-ročné skúsenosti s budovaním vodohospodárskych stavieb na Slovensku. Postavili sme, napríklad Liptovskú Maru, či vodné dielo Gabčíkovo, realizovali sme výstavbu viacerých malých vodných elektrární po celej krajine. Tieto naše skúsenosti by sme vedeli využiť aj pri budovaní nových diel. Netreba zabúdať na skutočnosť, že zmenou klímy dochádza k udalostiam, na ktoré sme doteraz neboli zvyknutí. Nové vodohospodárske diela by nám pomohli vyrovnať sa, napríklad s prívalovými dažďami a v konečnom dôsledku by boli škody na prírode, ale aj majetku ľudí podstatne menšie. Zároveň, niektoré staršie vodohospodárske diela už potrebujú opravu a rekonštrukciu, pri ktorej vieme ponúknuť tak naše kapacity, ako aj skúsenosti.

Marián Moravčík

generálny riaditeľ, VÁHOSTAV - SK, a.s.

OCENILI BY STE NOVÉ ZÁKAZKY V OBLASTI VODOHOSPODÁRSKEJ VÝSTAVBY NA ÚZEMÍ SLOVENSKA?



Vždy máme záujem o realizáciu nových zákaziek, najmä ak sú to zákazky inžinierskeho stavebníctva. Doprastav začínal vodohospodárskymi stavbami a aj v minulých rokoch sme vybudovali viaceré významné stavby kanalizácií a ČOV. Mrzí ma, že na slovenskom trhu chýbajú projekty väčších vodných stavieb či likvidácie environmentálnych záťaží z minulosti, ktoré by sme radi realizovali. Týchto projektov je v Operačnom programe Životné prostredie minimum.

Ján Záhradník

obchodný riaditeľ, Doprastav, a.s.

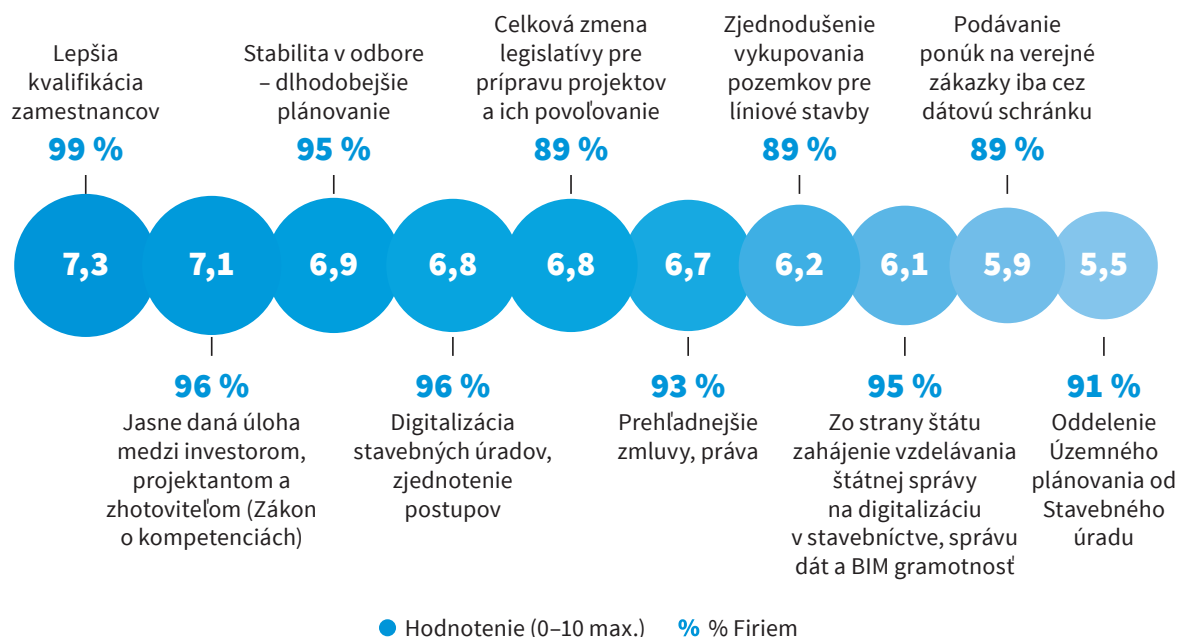
6

K ďalšiemu rozvoju stavebných firiem by najviac pomohla vyššia kvalifikácia zamestnancov a jasne dané úlohy medzi investorom, projektantom a zhotoviteľom. V BIM je aktuálne spracovávaných viac privátnych projektov. Mierne nadpolovičná väčšina firiem označuje elektronický stavebný denník za perspektívny.

K ďalšiemu rozvoju firiem by pomohla predovšetkým vyššia kvalifikácia zamestnancov

Najvýznamnejšími zmenami, ktoré by stavebným firmám pomohli k ďalšiemu rozvoju, je lepšia kvalifikácia zamestnancov a jasne dané úlohy medzi investorom, projektantom a zhotoviteľom (Zákon o kompetenciách). Na stupnici od 0 do 10, kde desiatka predstavuje faktor, ktorý by maximálne pomohol rozvoju firmy, ju riaditelia ohodnotili známkami 7,3, respektíve 7,1 bodov. Relatívne najmenej by rozvoju firmy, naopak, pomohlo oddelenie Územného plánovania od Stavebného úradu (5,5 bodov) a podávanie ponúk k verejným súťažiam iba cez dátovú schránku (5,9 bodov)

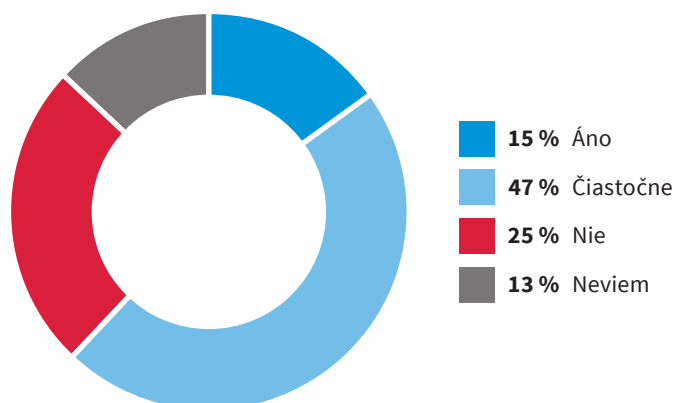
AKÉ ZMENY BY, PODĽA VÁS, POMOHLI K TOMU, ABY SA VAŠA FIRMA MOHLA LEPŠIE ROZVÍJAŤ?



V BIM spracovávaných viac privátnych projektov

Viac projektov spracovaných v BIM dostávajú stavebné firmy od privátnych investorov. Zatiaľ čo u nich sa zastúpenie merané v hodnote stavby pohybuje na úrovni 29 percent, u verejných investorov je pomer polovičný (15 percent). Stavbyvedúci, potom, dokážu projekt v BIM využiť prevažne iba čiastočne (47 percent). O plnom využití možností, potom, hovorí 15 percent riaditeľov.

DOKÁŽU STAVBYVEDÚCI NA STAVBE VYUŽÍVAŤ PROJEKT V BIM?



Stavebný denník v elektronickej podobe označovaný ako perspektívny

Mierne nadpolovičná väčšina (54 percent) riaditeľov stavebných firiem označuje elektronické vedenie Stavebného denníka za perspektívne. Ďalších 35 percent hovorí o aspoň čiastočnej perspektívnosti. Iba zhruba štvrtina (28 percent) firiem však, aktuálne, uvažuje o jeho zavedení. Aktuálne Elektronický stavebný denník používa 6 percent opýtaných spoločností.



Určite to má zmysel, najmä z dôvodu zdieľania informácií, ich dostupnosti v čase a pod. Samozrejme, treba to doriešiť ako legislatívne, tak i technicky.

Miloš Milanovič
riaditeľ, PS STAVBY, s.r.o.



Elektronizácia a digitalizácia je už prítomná vo všetkých odvetviach, stavebníctvo neminie, či si to prajeme, alebo nie. V budúcnosti budú stavebné denníky elektronické, bez ohľadu na to, či to pokladáme za perspektívne, alebo nie. Naše deti už nechcú pracovať s papiermi.

Pavol Kukura
konateľ, TAW s.r.o.



Áno, mám to v ponuke od firmy SYSTEMATIC a zvažujem to zaviesť.

Peter Sekerák
konateľ, MS-Bau, spol. s r.o.



Časom sa tomu nevyhneme, je to nezastaviteľný trend vo všetkých oblastiach a nevidím v tom zásadný problém.

Marek Kozlay
riaditeľ závodu Cestné Stavitelstvo, ISKE

7

Zatiaľ čo najväčší rast ponuky a dopytu sa v Bratislave očakáva v oblasti kancelárskych nehnuteľností, v ostatných regiónoch je development zameraný na rezidenčný sektor. Rast cien nehnuteľností bude najvyšší u nových bytov. Zvyšovanie marží v tomto roku avizuje iba desatina developerov.

Vývoj ponuky nehnuteľností v hlavnom meste a regiónoch

Rast ponuky nehnuteľností bude pre Bratislavu v roku 2018 najsilnejší v oblasti office developmentu (rast 3,1 percenta). Nových bytov ponúknu developeri o 1,9 percenta viac a o 1,0 percenta viac obchodných a logistických centier. V regiónoch bude ponuka najvyššia v rezidenčnom sektore (rast 3,0 percenta), nasledovaná oblasťou logistických centier (rast 1,4 percenta). Office a retail development sa bude pohybovať na úrovni kladnej, respektíve zápornej stagnácie.

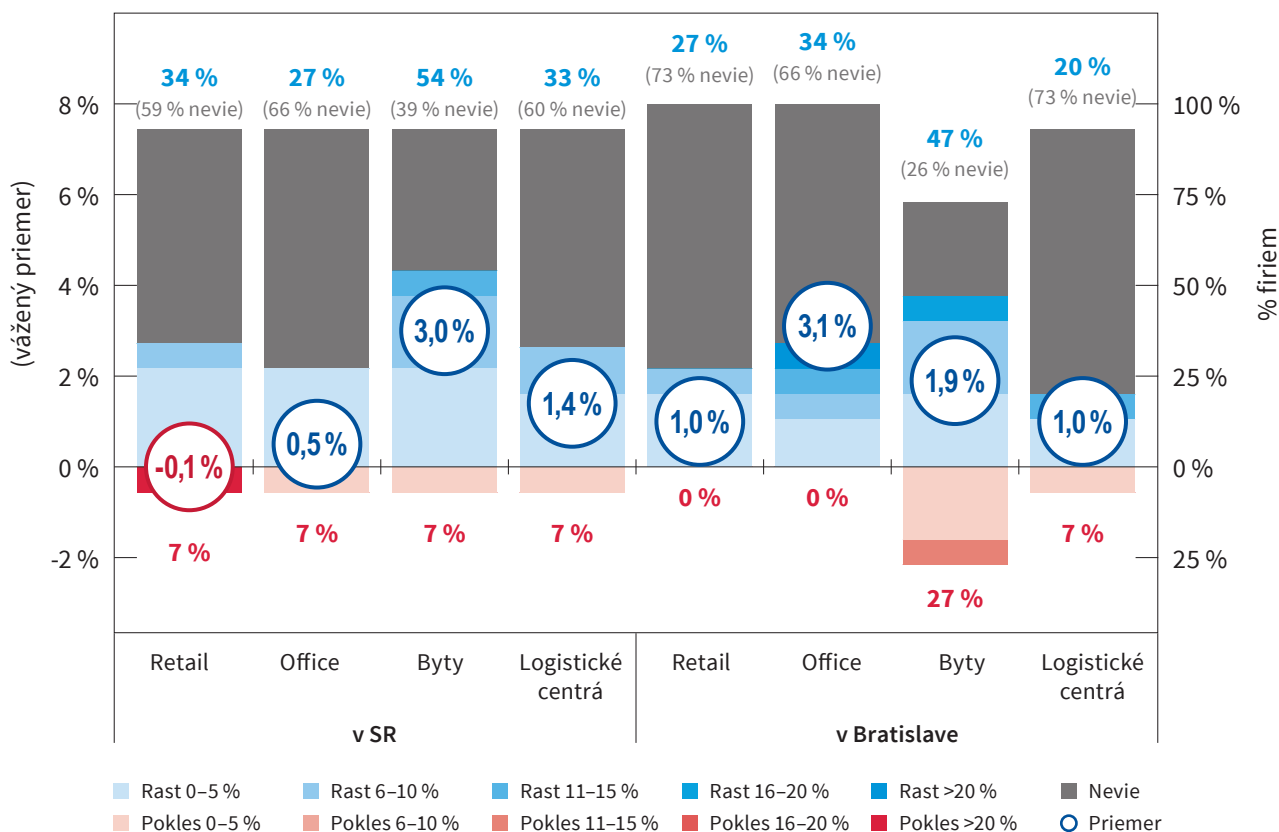


Rezidenčné nehnuteľnosti budú v závislosti na možnostiach financovania kúpnej ceny kupujúcimi výraznejšie segregované. Ceny luxusného segmentu v top lokalitách cenovo ešte porastú. Mainstream bude kopírovať možnosti trhu, predpokladám miernejší rast cien. Logistické haly, vzhľadom k ich obmedzenej ponuke, cenovo porastú. Ceny retailu a komerčných nehnuteľností ako sú hotely budú kopírovať individuálne možnosti trhu, určujúca bude lokalita.

Roman Habán

CEO, H+P Project Management s.r.o.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ PONUKY DEVELOPEROV V OBLASTI NEHNUTEĽNOSTÍ V ROKU 2018





Rok 2018 je v znamení zachovania konjunktúry z predchádzajúceho obdobia, s tým, že opäť je aj tento rok dominantným najmä rezidenčný sektor, po ktorom dopyt je už niekoľko rokov po sebe vzrastajúci a nič nenasvedčuje tomu, že rok 2019 by mohol mať klesajúce krivky. Ak sa budú realizovať napríklad rezidenčné projekty na kvalitných pozemkoch, čo je tiež naša úloha land developera, o nové byty predpokladám veľký záujem.

Roman Cerulík
majiteľ, K CERO Invest



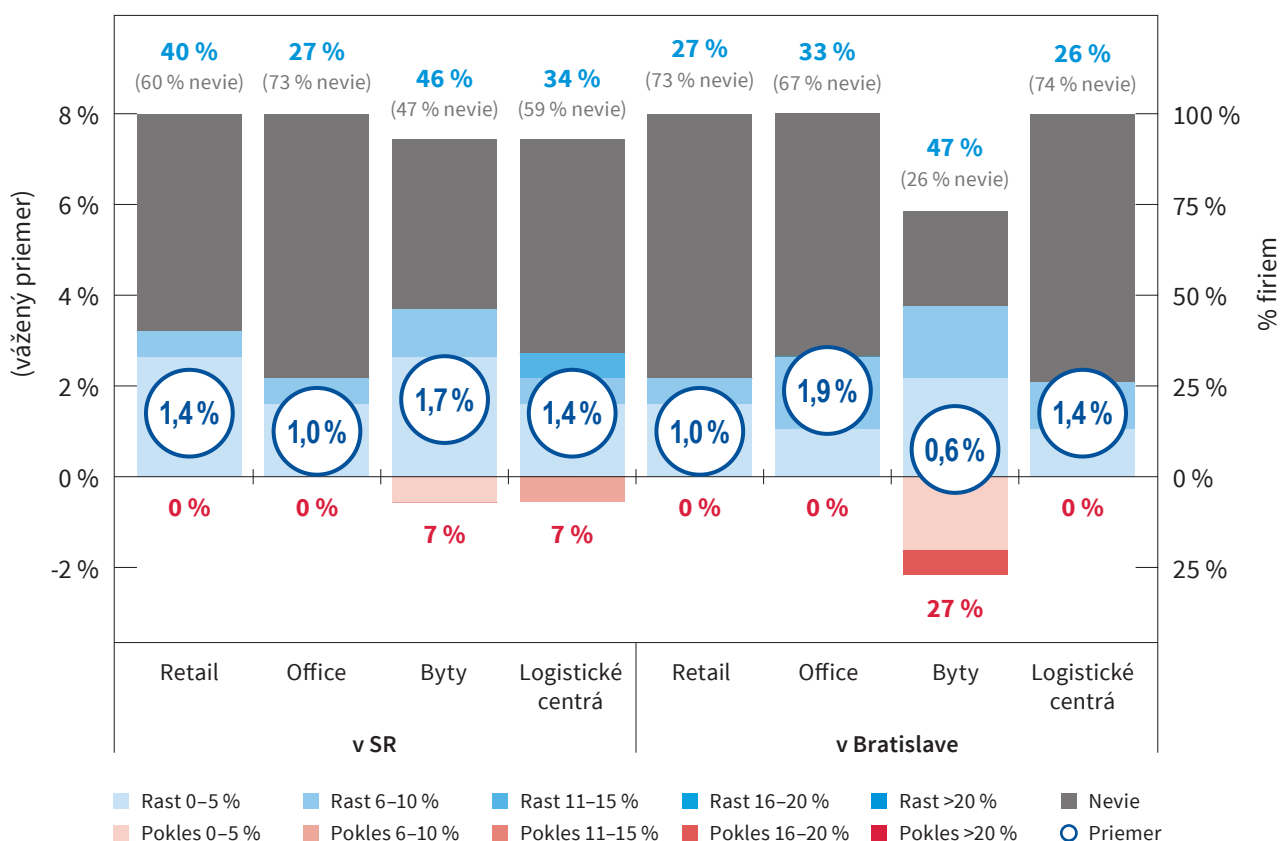
Rast ponuky bytov, status quo rodinných domov, útlm kancelárskych priestorov.

Jörgen Varkonda
majiteľ, J.V.G.

Opačné zameranie dopytu v Bratislave a regiónoch

V hlavnom meste porastie v tomto roku dopyt najviac po kancelárskych priestoroch (rast 1,9 percenta) a logistických centrách (rast 1,4 percenta). Najmenší rast dopytu, naopak, zaznamená rezidenčný sektor (rast 0,6 percenta). Presne opačná bude situácia v ostatných regiónoch, kde dopyt po nehnuteľnostiach potiahne záujem o nové byty (rast 1,7 percenta), a naopak, najmenší bude nárast dopytu po kanceláriách (rast 1,0 percenta).

OČAKÁVANÝ VÝVOJ DOPYTU PO NEHNUTEĽNOSTIACH V ROKU 2018



Rast cien dlhodobo najvyšší u rezidenčných nehnuteľností

Najväčší rast cien nehnuteľností je riaditeľmi predikovaný v oblasti rezidenčného sektora, kde dosiahne v priemere 4,2 percenta v roku 2018 a ďalších 2,6 percenta v roku nasledujúcom. Ceny logistických centier sa, potom, tento rok navýšia v priemere o 1,8 percenta, kancelárií o 1,4 percenta a retail nehnuteľností o 1,2 percenta. V dlhodobom horizonte sa u týchto troch sektorov očakáva ďalší rast cien pod hranicou 1 percenta.



Ako každý, prispôbujeme ceny situácii na trhu. Avšak, zďaleka nejde iba o zvýšený dopyt, ale o dramatický nárast ceny stavebných prác za posledné obdobie, pričom, tento trend má stále stúpajúcu tendenciu. Taktiež poplatky za rozvoj vstúpili nedávno do cenotvorby, keďže sa, žiaľ, podľa aplikácie nepodareného zákona, jedná v princípe o čistú daň. Naši zákonodarcovia, žiaľ, opäť nerešpektovali zavedenú prax v krajinách západne od nás.

Ladislav Hoffmann

riaditeľ výstavby, CRESCO GROUP a.s.



Naše land developerské projekty pôsobením kvalitného odborného tímu špecialistov sa neustále vyvíjajú, skvalitňujú a tým zvyšujú svoju hodnotu a dostávajú sa do vyššieho stupňa pripravenosti. Je teda logické, že sa zvyšuje aj ich cena, pričom ďalší cenový pohyb je závislý aj od rastu cien nehnuteľností vrátane pozemkov na trhu v konkrétnej lokalite.

Roman Cerulík

majiteľ, K CERO Invest



Áno, ceny budeme zvyšovať. Dôvodom je, okrem iného, aj nárast dodávateľských cien spôsobený aktuálnym nedostatkom stavebných kapacít a nárast cien stavebných materiálov.

Roman Habán

CEO, H+P Project Management s.r.o.



Zatiaľ nepredpokladáme výrazné zmeny v našich cenách. Sú stabilné už nejaké obdobie a nemáme dôvod momentálne ich meniť.

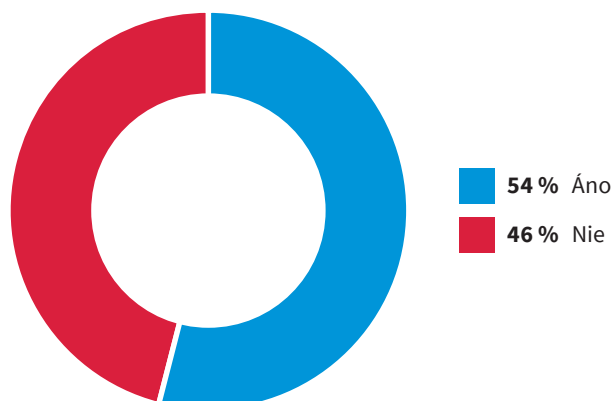
Jörgen Varkonda

majiteľ, J.V.G.

Záujem o zamestnanecké byty bude narastať

Zvýšenie dopytu po zamestnaneckých bytoch na rezidenčnom trhu v súčasnej dobe potvrdila mierne nadpolovičná väčšina (54 percent) riaditeľov. Do budúca ale záujem predikuje už celých 79 percent developerských firiem. Vo svojich projektoch tento trend reflektuje 20 percent firiem a ďalších 40 percent, potom, aspoň čiastočne.

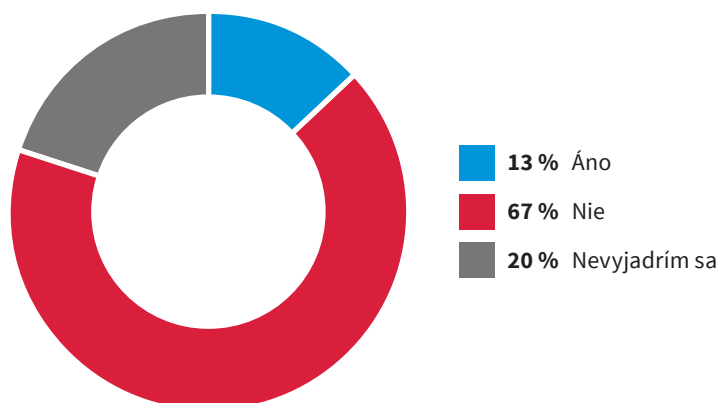
POZORUJETE NA TRHU REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ NÁRAST DOPYTU PO BYTOCH PRE ZAMESTNANCOV ALEBO TZV. „NÁJOMNÝCH BYTOV“?



Marže developerov sa v roku 2018 zvyšovať nebudú

Rast marží v tomto roku predikuje iba desatina (13 percent) riaditeľov, ďalších 67 percent zvýšenie marží nepredpokladá a 20 percent sa k otázke nevyjadrilo.

OČAKÁVATE V TOMTO ROKU RAST SVOJICH MARŽÍ?



Dve tretiny vydaní stavebných povolení zdržali aktivisti

Ekologickí alebo iní aktivisti spôsobili, podľa riaditeľov, predĺženie doby k získaniu stavebného povolenia u 63 percent stavieb. Zároveň sa dve pätiny (44 percent) firiem stretlo so žiadosťou o finančný obnos od aktivistov, aby títo nevzniesli proti vydaniu stavebného povolenia námietku.

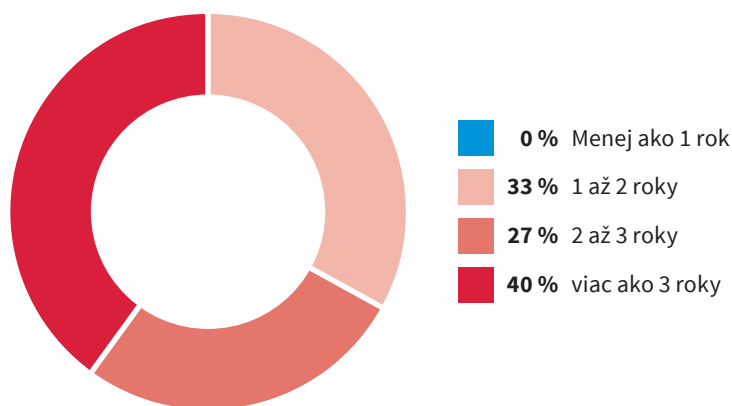
8

Príprava developerského projektu trvá obvykle viac než tri roky, jednou z hlavných príčin sú prílišné oprávnenia záujmových spolkov. Územné plány miest a obcí najviac dbajú na ochranu kultúrnych pamiatok. Zatiaľ čo bratislavský územný plán je zameraný na bytovú výstavbu, developeri by uvítali aj jeho väčší dôraz na dobudovanie dopravnej infraštruktúry.

Príprava developerského projektu trvá obvykle viac než 3 roky

Doba prípravy developerského projektu, od ideového zámeru až po získanie stavebného povolenia, činí najčastejšie viac než 3 roky (40 percent). V rozmedzí od 1 do 2 rokov sa doba prípravy pohybuje v 33 percentách prípadov, od 2 do 3 rokov, potom, v 27 percentách prípadov.

AKO DLHO TRVÁ PRIEMERNÁ DOBA PRÍPRAVY DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU, OD JEHO IDEOVÉHO ZÁMERU, AŽ PO ZÍSKANIE PRÁVOPLATNÉHO STAVEBNÉHO POVOLENIA?



Prípravu projektov brzdia príliš silné oprávnenia záujmových spolkov

Za hlavnú príčinu tohto stavu developerské firmy považujú príliš silné oprávnenia záujmových spolkov a aktivistov (93 percent), duplicitu niektorých úkonov a postupov v rámci územného konania a stavebného konania (79 percent) a chýbajúce záväzné časové rámce, v ktorých by stavebný úrad musel rozhodnúť, resp. vydať stavebné povolenie (71 percent). Najmenej, naopak, situáciu ovplyvňuje komplikovaný a nepružný prístup zo strany bánk a iných poskytovateľov externého financovania (14 percent).

Doba odozvy úradov na žiadosť o stavebné povolenie

Vyjadrenie od Stavebného úradu pri podaní žiadosti o stavebné povolenie dostávajú najčastejšie developerské firmy v období 31 až 60 dní (39 percent), prípadne po viac ako 90 dňoch (31 percent). V prípade vyjadrenia od magistrátu je táto doba v drvivej väčšine prípadov (83 percent) dlhšia než 90 dní.



Predovšetkým rôzna, od úplnej katastrofy, až po milé prekvapenia. Tento fakt jednoznačne definuje našu krajinu do nestabilného pásma v tejto oblasti, spoločnosť pomaly po 30 rokoch od zmeny nevníma podstatu medzi definovaním a dodržiavaním pravidiel, čo je podstata demokracie.

Roman Taláš
partner SIEBERT Taláš



Časové lehoty vyjadrení úradov v povoľovacom procese sa líšia, čo je zapríčinené aj zvýšenou aktivitou developerov, a tým pádom aj výrazným nárastom ich agendy. Privítali by sme však transparentnejší a efektívnejší povoľovací proces v jasných časových lehotách, keďže súčasná právna úprava vôbec nerieši postup pre prípad nekonania, čím sa blokuje proces začiatku niektorých konaní.

Juraj Nevolník

Managing Director pre Slovensko v Penta Real Estate



V poslednom období nie je zásadný problém v dodržiavaní lehôt zo strany stavebných úradov, ale skôr rozmáhajúci sa fenomén aktivistov. Tí dokážu komplikovať a hlavne predlžovať prípravu stavieb počas celého procesu, počnúc EIA, cez územné konania a stavebné konania atď. Ich pričinením sa lehota prípravy stavieb predlžuje dvojnásobne až trojnásobne. Je mimoriadne aktuálna úloha eliminovať na Slovensku tento trend a v Stavebnom zákone urýchlene prijať legislatívne opatrenia.

Martin Hudec

Managing Director, ŠTOR CAD - GRAITEC s.r.o.



Takmer vždy pred koncom zákonnej lehoty, obyčajne 30 dní, niektoré inštitúcie štátnej správy ani nezaujímajú, čo je v žiadosti napísané a odpovedajú sporadicky a nedostatočne, alebo zabudnú dokumentáciu vrátiť. Samozrejme, takáto doba je nedostatočná a bolo by už konečne v 21. storočí čo riešiť a to už je teraz úplne neskoro.

Mikuláš Hladký

HHarchitekt, konateľ

Mestá a obce v územných plánoch najviac zohľadňujú ochranu kultúrnych pamiatok

Územné plány miest a obcí v oblastiach realizácie developerských projektov, podľa riaditeľov, najviac zohľadňujú ochranu hodnôt kultúrneho dedičstva. Aj v prípade najvyššieho hodnotenia tento faktor nepresiahol stred hodnotiacej škály 0 až 10 max (4,9 bodu). Ďalej sú zamerané na ochranu životného prostredia a funkčné usporiadanie využívaného územia (oboje 4,5 bodov z 10). Najmenej, naopak, zohľadňujú plochy pre asanáciu a chránené časti krajiny (3,5 bodov z 10).



Územné plány sú často nedomyslené a chýba im nadčasovosť. Územné plány nie sú aktualizované dostatočne a je tam zdĺhavý proces schvaľovania. Napríklad, ÚP v Moste pri Bratislave hovorí o povolení výstavby RD s 2 - 3 bytovými jednotkami a vedenie obce je proti takejto výstavbe a robí naprieky. ÚP neberie do úvahy zmenu spoločenskej atmosféry, kedy nereaguje na potreby bývania jednotlivcov, slobodných mamičiek, nekompletných rodín. Evidujeme nedostatok bytových priestorov pre tieto stále častejšie sa objavujúce požiadavky. Prvé náznaky vidíme u developerov, zatiaľ len v plánoch.

Aleš Zadubenec

stavebný poradca, STAUMAN s.r.o.



Obce s malým počtom obyvateľov prevažne územný plán obce vôbec nemajú, a to dokonca veľaokrát aj vtedy, keď ho zo zákona mať musia, napr. ak sa v obci umiestňuje verejno-prospešná stavba, o územnom a stavebnom rozvoji rozhodujú na podklade územných rozhodnutí a stavebných povolení, často subjektívne (neodborne) na úrovni starostu obce, alebo obecného zastupiteľstva. V obciach vidieckeho typu, ktoré majú územný plán obce spracovaný a schválený, je takýto dokument vo väčšine prípadov neaktuálny – nie je zabezpečovaná jeho pravidelná aktualizácia v súvislosti s lokálnymi a regionálnymi zmenami

a rozvojovými potrebami. Obce mestského typu majú spracované a schválené územné plány obcí – miest a pravidelne zabezpečujú ich aktualizáciu, no niekedy aj účelovo, bez hlbšej odbornej analýzy a posúdenia požadovaných zmien a doplnkov. V niektorých prípadoch sa v rámci zmien a doplnkov, ktoré majú mať charakter malých a miestnych zmien, presadzujú zmeny s dopadom na zásadné koncepcné úpravy a regulačné podmienky v celomestskom rozsahu, čo v podstate presahuje rámec inštitútu zmien a doplnkov v zmysle stavebného zákona.

Roman Cerulík

majiteľ, K CERO Invest

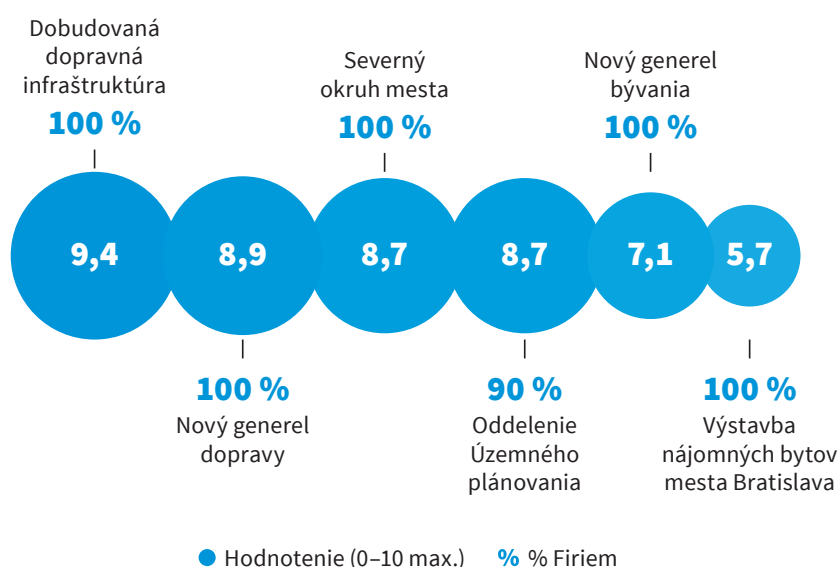
Územný plán hlavného mesta najviac podporuje bytovú výstavbu

Na otázku: „Do akej miery územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rieši a podporuje dole uvedené priority pre rozvoj Bratislavy?“ dávali riaditelia nízke hodnotenie. Bratislavský územný plán najviac podporuje realizáciu bytovej výstavby. Aj napriek najvyššiemu ohodnoteniu dosiahol iba 3,8 bodov z 10. Ďalej dobudovanie mestských komunikačných systémov (3,5 bodov z 10) a revitalizáciu športovo - rekreačných priestorov v prírodnom prostredí Malých Karpát a budovanie nových, najmä vo väzbe na Dunaj (3,4 bodov z 10). Najmenej, naopak, zohľadňuje dobudovanie centier mestských častí (2,5 bodov z 10).

Developeri by v bratislavskom územnom pláne uvítali dobudovanie dopravnej infraštruktúry

S názorom, že naplánovaná výstavba v Bratislave a iných krajských miest Slovenskej republiky nereaguje na súčasný stav a že neexistuje regulácia výstavby, súhlasí 75 percent developerov. V územnom pláne Bratislavy by, potom, riaditelia v rámci zmien pre ďalší rozvoj mesta uvítali predovšetkým dobudovanie dopravnej infraštruktúry (9,4 bodov z 10) a nový generel dopravy (8,9 bodov z 10).

AKÉ ZMENY V ÚZEMNOM PLÁNE HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BY STE UVÍTALI PRE ĎALŠÍ ROZVOJ MESTA?



Stavby projektované v BIM realizovala tretina developerov

Stavbu naprojektovanú v BIM realizovala v posledných dvoch rokoch tretina (31 percent) developerov. Oproti normálnemu projektu však v týchto prípadoch, podľa všetkých opýtaných, nedošlo k rýchlejšej realizácii stavby. Mandatórne zavedenie BIM u štátnych zákaziek by, potom, uvítali tri pätiny (58 percent) developerov.

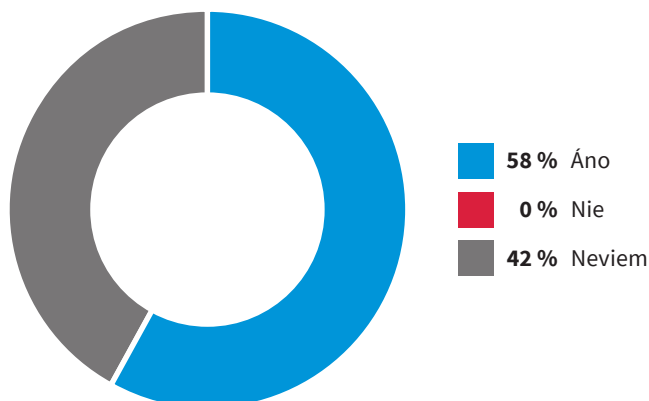


Obligatórne zavedenie BIM by pri štátnych zákazkách viedlo k zvyšovaniu kvality projektovej dokumentácie a sprehľadneniu sledovania nákladov na výstavbu, s ohľadom na možnosti kontroly cez nástroje BIM.

Roman Habán

CEO, H+P Project Management s.r.o.

UVÍTALI BY STE V BUDÚCNOSTI ZAVEDENIE BIM V ŠTÁTNYCH ZÁKAZKÁCH AKO MANDÁT?



Áno. BIM je zásadná zmena systémov v stavebníctve pre všetky činnosti investičného procesu. Iná cesta, ako sa bude budúcnosť prípravy a riadenia v stavebníctve uberať, neexistuje a povinnosť navrhovať a realizovať stavby v systéme BIM sa stane prirodzeným spôsobom ako je dnes AutoCad.

Ján Majerský

generálny riaditeľ, PROMA s.r.o.



V niektorých európskych krajinách tomu už tak je. Prechod na BIM však naplní svoj potenciál, až keď ho budú schopné naplno využívať aj všetky profesie a správa budov. Jeden z prínosov bude ľahšia kontrola vykazovania množstva stavebných prvkov a materiálov pri tendrovaní.

Richard Baláži

A.M. architekts

Výhodou BIM eliminácia chýb pri projektovej príprave

Hlavnými výhodami, ktoré BIM developerom prináša, je eliminácia chýb pri príprave projektovej dokumentácie (8,6 bodov z max 10) a jednoduchšie spracovanie rozpočtu (8,1 bodov z max 10). Najmenej, naopak, prispieva k rýchlejšiemu spracovaniu projektovej dokumentácie (3,6 bodov z max 10).

KONTAKTY

**CEEC Research s. r. o.**

CEEC Research je poprednou analytickou spoločnosťou, ktorá sa zameriava na výskumy v oblasti stavebníctva, strojárstva a verejných zákaziek. Spoločnosť poskytuje analýzy vybraných sektorov od roku 2006 a aktuálne naše štúdie využíva cez 17 000 spoločností z celého sveta. Všetky naše štúdie a analýzy sú založené výhradne na údajoch získaných z pravidelných štrukturovaných rozhovorov s kľúčovými predstaviteľmi vybraných najväčších, stredných aj malých spoločností.

CEEC Research okrem pravidelných štúdií a analýz organizuje aj Stretnutia lídrov vybraných sektorov, ktorých sa zúčastňujú generálni riaditelia najvýznamnejších spoločností, prezidenti a predsedovia najväčších zväzov, cechov a komôr a taktiež aj ministri a najvyšší predstavitelia štátov vybraných krajín.

Jiří Vacek

Riaditeľ spoločnosti
Tel.: 421 910 894 417

E-mail: vacek@ceec.eu
www.ceec.eu

**Považská cementáreň, a. s., Ladce**

Považská cementáreň, a. s., Ladce je najstaršia cementáreň na Slovensku, ktorá sa stala realizáciou významných investícií jednou z najmodernejších v stredoeurópskom regióne. Už 125 rokov prinášajú generácie ladeckých cementárov špičkové cementy všetkých pevnostných tried, ktorými zlepšujeme kvalitu života obyvateľov na Slovensku. Komerčný úspech cementov z Ladiec pramení z nadštandardnej úrovne fyzikálno-chemických vlastností, ako aj z ústretového plnenia požiadaviek našich spokojných zákazníkov. Používaním progresívnych technológií v oblasti využívania alternatívnych palív chránime životné prostredie a stali sme sa lídrom vo využívaní ekotechnológií v cementárskom priemysle. „Pomáhame realizovať Vaše plány“.

Považská cementáreň, a. s.

ul. Janka Kráľa
018 63 Ladce
Tel.: +421/42/4603 111
Fax: +421/42/4603 386
E-mail: pcla@pcla.sk
www.pcla.sk



Saint-Gobain Weber

Saint-Gobain Weber patrí medzi popredné subjekty v oblasti priemyselnej výroby fasádnych materiálov a materiálov na povrchovú úpravu v interiéroch.

Pre stvárnenie fasád na novostavbách a pre potreby rekonštrukcií starších objektov ponúka Saint-Gobain Weber širokú paletu materiálov, ktorých sortiment je výsledkom dlhoročného sledovania požiadaviek zákazníkov. Každá stavba je navrhnutá na mieru podľa potreby.

Vo všeobecnosti odborník zo stavebníctva spája s menom Saint-Gobain Weber garantovanú a overenú kvalitu s dlhoročnou skúsenosťou.

Saint-Gobain Construction Products, s. r. o. divízia Weber – Terranova

Stará Vajnorská 139
831 04 Bratislava
www.weber-terranova.sk

Tel.: +421 (2) 44 45 30 22
Fax: + 421 (2) 44 45 11 07
E-mail: info@weber-terranova.sk



ŠTOR CAD – GRAITEC, s. r. o.

ŠTOR CAD = CAD/BIM/IT je spoločnosť pôsobiaca na tuzemskom trhu vyše 23 rokov. Špecializujeme sa na optimalizované riešenia od návrhu po implementáciu CAD/BIM pre projekčné, konštrukčné spoločnosti a architektonické kancelárie.

ŠTOR CAD Slovensko je 12 krajinou a 29 kanceláriou z celého sveta, ktorá je súčasťou celosvetovo pôsobiacej spoločnosti Graitec. Posilnili sme akvizíciu (ŠTOR CAD + GRAITEC) svoju pozíciu na trhu a stali sme sa technicky najsilnejším a najväčším Autodesk Platinum Partnerom a vývojárom na Slovensku. Autodesk Platinum Partner je najvyššie možné partnerstvo spoločnosti Autodesk, čo znamená garanciu odbornosti pri navrhovaní správneho riešenia pre Vaše potreby a excelentnej technickej podpory. Špecializujeme sa na implementácie CAD/BIM riešení do dennej praxe na reálnych projektoch, začlenením našich špecialistov do pracovného prostredia klienta.

Graitec group má vyše 100 úspešných BIM implementácií vo významných spoločnostiach v našom regióne a v Európe. To je Naša ponuka a záruka pre Váš správny výber partnera. Pre našich klientov je k dispozícii team takmer 40 aplikačných inžinierov v pobočkách Graitec group v SR, ČR, PL. Naš team vývojárov vytvára doplnkové aplikácie podľa tuzemských projekčných zvyklostí a noriem pre optimalizáciu nami dodávaných softvérových riešení na špecifické potreby lokálneho trhu, ale i priamo jednotlivých klientov.

Inovácie = investície do konkurenčnej výhody našich obchodných partnerov.

**Jediný limit, ktorý máte, je ten čo si sami vytvoríte.
Naše riešenia Vaše limity zvládnu.**

ŠTOR CAD – GRAITEC, s. r. o.
Čajakova 19, Bratislava
02/571 00 800
www.stor.sk / www.CADcentrum.sk

Strediská:
Bratislava, Trenčín, Banská Bystrica, Košice



Allianz – Slovenská poisťovňa, a. s.

Allianz – Slovenská poisťovňa pôsobí na slovenskom poistnom trhu už niekoľko desiatok rokov a je nesporným lídrom v poskytovaní vysoko kvalitných služieb a produktov. Patrí do poisťovacej skupiny Allianz Societas Europaea (ďalej aj „Allianz SE“), ktorá spravuje zmluvy miliónov klientov po celom svete.

Allianz – SP stojí na silných základoch. Finančná sila, tradícia a profesionalita predstavujú istotu, že spoločnosť poskytuje svojim klientom prvotriedne služby. Je najväčšou univerzálnou poisťovňou na Slovensku. Ponúka celú škálu inovatívnych poistných produktov: od životného a úrazového poistenia, cez poistenie privátneho majetku a poistenie motorových vozidiel, až po poistenie priemyslu a podnikateľov. Značka Allianz – SP je všeobecne uznávaná a pozitívne vnímaná širokou verejnosťou.

Allianz – SP sa intenzívne orientuje na ďalšie zlepšovanie služieb. Klienti profitujú nielen z rýchlejšej likvidácie poistných udalostí, ale aj z rozšírených telefonických a internetových služieb. Prostredníctvom webovej stránky spoločnosti alebo bezplatnej infolinky (0800 122 222) môžu klienti rýchlo a komfortne uzavrieť vybrané druhy poistenia. Infolinka je volajúcim k dispozícii sedem dní v týždni od 7. do 19. hodiny, poistné udalosti je možné hlásiť nonstop. Informovať poisťovňu o vzniku škodovej udalosti možno aj cez internet alebo prostredníctvom mobilnej aplikácie v smartfóne. Klient má takisto možnosť cez internet sledovať priebeh riešenia svojej poistnej udalosti. Poisťovňa tak klientom šetrí čas a poskytuje pohodlný a jednoduchý spôsob vybavenia potrebných žiadostí.

Allianz – Slovenská poisťovňa, a. s.

Dostojevského rad 4
815 74 Bratislava
Infolinka: 0800 122 222
www.allianzsp.sk



Generali Poistovňa, a. s.

Poisťovňa Generali patrí do prvej trojky najsilnejších poisťovní na slovenskom trhu. Je súčasťou jednej z najväčších poisťovacích skupín v strednej a vo východnej Európe – Generali CEE Holding, ktorá riadi obchodnú činnosť v desiatich krajinách strednej a východnej Európy a poskytuje služby viac ako jedenástim miliónom klientov. Tí tak môžu využívať výhody vyplývajúce zo silného medzinárodného zázemia, ako aj zo silnej tradície poisťovne v oblasti životného aj neživotného poistenia.

Kvalitné produkty: Poisťovňa Generali poskytuje kompletné portfólio životného aj neživotného poistenia, poistenia pre malých a stredných podnikateľov, ako aj individuálnych riešení pre veľkých klientov. Cieľom poisťovne je neustále monitorovať požiadavky trhu a prinášať klientom kvalitné a inovatívne produkty, ktoré sa pravidelne umiestňujú na popredných miestach v prestížnych súťažiach poisťovní a finančných inštitúcií.

Prvotriedne služby a servis: Pretože chceme byť aj naďalej spoľahlivým partnerom v oblasti poistenia, sú pre nás v Generali prvoradé služby pre klienta. Neustále zavádzame najmodernejšie systémy a staviame na profesionalite a odbornosti zamestnancov. Naším klientom tak poskytujeme maximálny komfort a prvotriedny servis – od kvalitného poistného poradenstva, cez manažment poistky, až po rýchlu likvidáciu poistných udalostí. Prostredníctvom nášho Kontaktného centra sme našim klientom k dispozícii vždy, keď nás potrebujú. Poradíme, ako postupovať pri poistnej udalosti, prípadne zorganizujeme pomoc a pomôžeme napraviť škody. V súčasnosti sme klientom k dispozícii aj prostredníctvom viac ako 100 pobočiek a zároveň ponúkame moderné formy poistenia cez telefón a internet. Okrem poistenia sa snažíme pomáhať aj všade tam, kde ide o dobrú vec. Preto sme už dlhodobo stabilným partnerom kultúrnych podujatí, ako aj športových a charitatívnych projektov na Slovensku.

Sídlo spoločnosti:
Generali Poistovňa, a. s.
Lamačská cesta 3/A
841 04 Bratislava

Tel.: 0850 111 117
www.generali.sk

Advokátska kancelária Zárecký Zeman

Advokátska kancelária Zárecký Zeman patrí medzi vedúce advokátske kancelárie v Slovenskej republike v oblasti práva nehnuteľností, stavebníctva a infraštruktúrnych projektov. Kvalitu jej práce potvrdzuje aj medzinárodné uznanie zo strany klientov, keďže je pravidelne oceňovaná najvýznamnejšími svetovými špecializovanými agentúrami, ako napríklad Legal 500 alebo IFRL 1000. Advokátska kancelária Zárecký Zeman je aktívnym členom medzinárodnej siete nezávislých advokátskych kancelárií Association of European Lawyers (AEL), kde sú jej partnermi vedúce advokátske kancelárie jednotlivých európskych jurisdikcií.

Advokátska kancelária Zárecký Zeman disponuje rozsiahlymi skúsenosťami v oblasti práva a developmentu nehnuteľností, najmä v sektore kancelárskych priestorov, rezidenčného sektora, logistických priestorov, priemyselných budov a nákupných centier, pričom poskytuje pravidelné právne poradenstvo domácim aj zahraničným developerom, stavebným firmám, private equity fondom, spoločnostiam facility manažmentu, bankám a iným poskytovateľom financovania, ako aj rôznym typom predávajúcich a nadobúdateľov vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Právnicki advokátskej kancelárie Zárecký Zeman často pôsobia v multidisciplinárnych tímoch spolu s konzultantmi pre oblasť nehnuteľností, projektovými manažermi, architektmi, stavebnými inžiniermi a ďalšími profesionálmi.

K jej najvýznamnejším referenciám v oblasti stavebníctva a dopravnej infraštruktúry patrí právne poradenstvo hlavnému dodávateľovi projektových a stavebných prác na 51 km úseku rýchlostnej cesty R1 predstavujúcich historicky prvý PPP projekt na území Slovenskej republiky v oblasti dopravnej infraštruktúry.

Špecializáciou kancelárie sú infraštruktúrne projekty diaľnic a rýchlostných ciest ako aj železničných tratí, kde zastupuje stavebné spoločnosti najmä pri príprave zmlúv o dielo založených na pravidlách FIDIC a pri súvisiacich procesoch verejného obstarávania. Kancelária taktiež poskytovala komplexné právne poradenstvo jednému zo štyroch finálnych uchádzačov vo verejnom obstarávaní na koncesiu týkajúcu sa projektových a stavebných prác na diaľnici a rýchlostnej ceste D4/R7, PPP projekt obchvatu Bratislavy. Advokátska kancelária Zárecký Zeman zároveň disponuje unikátnymi skúsenosťami v oblasti práva verejného obstarávania, kde úspešne radí svojim klientom pri príprave ponúk v procese verejného obstarávania a pravidelne zastupuje klientov v konaniach pred verejnými obstarávateľmi a Úradom pre verejné obstarávanie, vrátane prípravy žiadostí o nápravu alebo námietok.

Advokátska kancelária poskytuje právne poradenstvo aj v ďalších oblastiach súvisiacich s hlavnou podnikateľskou činnosťou developerov a stavebných firiem, ako napríklad príprava zmlúv o dielo, realizácia právneho auditu nehnuteľností, komplexné poradenstvo pri akvizíciách nehnuteľností (či už prostredníctvom „share“ alebo „asset“ dealu), financovanie a zmluvy s bankami, zastupovanie klientov v sporových konaniach pred súdmi alebo rozhodcovskými orgánmi, ako aj v správnych konaniach (napríklad v otázkach týkajúcich sa práva životného prostredia), v pracovnoprávných vzťahoch alebo v otázkach práva obchodných spoločností.

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA ZÁRECKÝ ZEMAN

Tel: 02 5277 5611, Fax: 025277 5677

Medená 18, 811 02 Bratislava

www.zareckyzeman.sk

Kontakt: Tomáš Zárecký, partner

tomas.zarecky@zareckyzeman.sk



REMI CONSULT, a. s.

Spoločnosť REMING CONSULT, a. s. je projektová, inžinierska a konzultačná spoločnosť. Svojim zákazníkom ponúka komplexné služby pri príprave a riadení projektov dopravnej infraštruktúry, občianskej, bytovej a administratívnej výstavby, inžinierskych a priemyselných stavieb.

Rozvoj spoločnosti REMING CONSULT, a. s. je postavený na princípoch fungujúceho systému riadenia kvality, na spoľahlivosti, odbornosti, kreatívnosti, ekologickej disciplíny a na etike podnikania.

Sídlo spoločnosti

Trnavská cesta 27, 831 04 Bratislava 3
Slovenská republika
E-mail: reming@reming.sk
Tel.: 00 421 2 / 55 56 61 61

Stredisko v Žiline

Na bráne 4, 010 01 Žilina
Slovenská republika
Tel.: 00 421 41 / 701 07 10



Doprastav, a.s.

Doprastav je modernou stavebnou spoločnosťou s viac ako šesťdesiatročnou históriou, ktorá je schopná ponúknuť realizáciu stavieb akéhokoľvek druhu. Počas svojho vývoja sa vyprofiloval na úspešnú spoločnosť, ktorá svojím potenciálom a skúsenosťami dokáže premieňať trhové príležitosti na kladné výsledky a zároveň vytvárať trvalé hodnoty – kvalitné stavebné diela pre verejnosť.

Výhodami spoločnosti Doprastav sú skúsenosti, angažovaní a odborne zdatní zamestnanci, výkonnosť techniky, kvalita technológií a dokonalé poznanie požiadaviek stavebného trhu, s ktorými dokáže vyhovieť a prispôbiť sa potrebám a požiadavkám každého zákazníka.

Tradičná značka Doprastav je pre každého investora zárukou, že jeho projekt bude dokončený včas a v kvalite, ktorá je porovnateľná so svetovým štandardom.

Spoločnosť realizuje stavby na celom území Slovenska, no má rozvinuté aktivity tiež v zahraničí. Predmetom činnosti spoločnosti je komplexná dodávka stavebných objektov a prác vo všetkých segmentoch stavebníctva.

Doprastav realizuje stavebnú činnosť prostredníctvom svojich organizačných jednotiek. Komplexnosť dodávky stavebného diela spočíva nielen v jeho realizácii, ale aj dodávke projektu a inžinieringu. Spoločnosť disponuje vlastným výskumno-vývojovým pracoviskom pre vývoj nových technológií a riešenie špecializovaných úloh a akreditovanými laboratóriami pre skúšanie stavebných procesov a materiálov.

Doprastav, a.s.

Generálne riaditeľstvo
Drieňová 27
826 56 Bratislava

Sekretariát generálneho riaditeľa

Tel.: +421 2 48 271 500
E-mail: sekrngen@doprastav.sk
www.doprastav.sk



HOCHTIEF SK

HOCHTIEF SK s. r. o. je 100 % dcérska spoločnosť HOCHTIEF CZ, zamestnáva 138 odborníkov a je jediným zamestnávateľom koncernových zamestnancov na slovenskom trhu. Na slovenskom trhu podniká v rovnakých segmentoch ako v ČR, podieľa sa na výstavbe dopravnej infraštruktúry, zemných prác, vodovodov a kanalizácií, čistiarní odpadových vôd, protipovodňových opatrení a stavieb v segmente pozemného staviteľstva.

Konateľmi spoločnosti HOCHTIEF SK s. r. o. sú Ing. Tomáš Koranda a Jörg Mathew (zároveň členovia predstavenstva HOCHTIEF CZ), v pozícii riaditeľa a prokuristu HOCHTIEF SK s. r. o. zastupuje Ing. Miroslav Beka. Ďalšími prokuristami spoločnosti HOCHTIEF SK s. r. o. sú Ing. Rastislav Pauliny zodpovedný za obchodno-výrobnú oblasť, Peter Vaško, DiS, za ekonomiku a Juraj Voleský za technologické kompetencie v oblasti tunelovej výstavby.

Rovnako ako materská spoločnosť HOCHTIEF CZ, je i HOCHTIEF SK súčasťou významnej nadnárodnej spoločnosti HOCHTIEF. Spolupracuje s jej pobočkami z Európy a zámoria. Svojim zákazníkom poskytuje široké spektrum služieb na vysokej kvalitatívnej úrovni, ktoré sú založené na jej skúsenostiach a znalostiach trhu, na ústretovom a zodpovednom prístupe.

HOCHTIEF SK s. r. o.

Miletičova 23
821 09 Bratislava
Slovenská republika

Miroslav Beka – riaditeľ
miroslav.beka@hochtief.sk
tel.: +421 917 739 109 (sekretariát)
www.hochtief.sk



DOPRAVOPROJEKT, a. s.

DOPRAVOPROJEKT, a. s., člen skupiny SUDOP GROUP, je najväčšou projektovou, konzultačnou a inžinierskou spoločnosťou v Slovenskej republike, ktorá viac ako 65 rokov poskytuje pre verejný a súkromný sektor:

- Projektové práce a konzultačné služby pre dopravné, inžinierske, pozemné a vodohospodárske stavby
- Expertízne služby
- Geotechnické a environmentálne projekty
- Inžiniersko-investorské činnosti pre všetky druhy projektovej dokumentácie vrátane zabezpečenia právoplatných územných rozhodnutí, stavebných povolení a schvaľovacích rozhodnutí, ako aj činností súvisiacich s majetkovoprávnou agendou
- a výkonom stavebného dozoru.

Poslaním DOPRAVOPROJEKT-u, a. s. je poskytovať služby na vysokej profesionálnej úrovni s dôrazom na etiku konania, spoločenskú a environmentálnu zodpovednosť a zabezpečovanie kvality našich produktov - projektových dokumentácií, konzultačných a inžinierskych služieb.

DOPRAVOPROJEKT, a. s.

Kominárska 2,4
832 03 Bratislava 3
www.dopravoprojekt.sk



TYROS LOADING SYSTEMS SK, s. r. o.

Spoločnosť Tyros Loading Systems, s. r. o. pôsobí vo svojom obore dodávok vrátovej a nakladacej techniky na slovenskom trhu od roku 2000. Zakladatelia firmy si v priebehu rozvoja vybrali silného európskeho partnera a v roku 2004 sa stali členmi európskej skupiny Loading Systems s výrobnými závodmi v Holandsku a Českej republike a obchodno-servisnými spoločnosťami po celej Európe.

Portfólio spoločnosti tvorí dodávka a montáž nakladacej techniky – hydraulické rampy, nožnicové plošiny, sklopné plechy atď. a vrátovej techniky – sekčné priemyselné vráta, rolovacie vráta, rýchlobežné vráta, vráta s požiarnou odolnosťou, garážové brány atď.

Produkty sú vysokokvalitné, certifikované a ponúkané zákazníkom presne na mieru na základe ním zadáných požiadaviek. Vďaka profesionalite tímu firma vie, ako uspokojiť požiadavky aj najnáročnejších klientov a dlhoročné skúsenosti firme dovoľujú realizovať najnáročnejšie a najväčšie projekty.

Súčasťou spoločnosti je aj servisné oddelenie, ktoré ponúkne konečnému užívateľovi servisný program na mieru. Okrem povinných revízií a pravidelných prehliadok vykonáva na zariadeniach všetky opravy, prípadne výmenu poškodených dielov. K dispozícii je HOTLINE linka - 24 hodín denne, 7 dní v týždni.

Ideou spoločnosti je umožňovať zákazníkovi šetrnú, bezpečnú a jednoduchú logistiku tovaru a osôb v priemyselných objektoch po ich logistických trasách. Slogan We take care presne vystihuje firemný prístup k zákazníkom.

TYROS LOADING SYSTEMS SK, s. r. o.

Roman Drobny – riaditeľ spoločnosti
Tel.: 0907 733 438
E-mail: r.drobny@tyros-loading-systems.sk
www.tyros-loading-systems.sk

Sídlo spoločnosti:

Šteruská cesta 21
922 03 Vrbové



RECKLI GmbH

RECKLI je svetový líder v oblasti štruktúrovaných polyuretánových matric a foriem pre architektonický betón. Už 50 rokov ponúka RECKLI najvyššiu kreativitu v stvárnení individuálnych foriem a matric. Kombinácia najmodernejšej techniky spolu s tradičnou ručnou výrobou umožňuje prenesenie individuálnych štruktúr, grafiky, fotografií a trojdimenzionálnych vizualizácií. Okrem toho ponúka RECKLI 200 štandardných designov.

Štruktúrne matrice majú uplatnenie u monolitických stavieb, prefabrikovaných prvkov a v neposlednej rade tiež pre vytvorenie štruktúrovaného sklocementového povrchu. Matrice sú k dispozícii pre jedno, 10, 50 a 100-násobné použitie. Opakovateľnosť matric zaručuje vytvorenie estetického a ekonomického diela.

Vedľa štandardných a individuálnych matric vyrábame produkty k vlastnému spracovaniu, polyuretány, silikóny a epoxidy, rovnako ako potrebné príslušenstvo. Produkty RECKLI používajú naši zákazníci po celom svete každý deň, a z tohto dôvodu podliehajú naše výrobky prísnej kontrole kvality.

Celosvetové zastúpenie v 65 krajinách, naše skúsenosti, kreativita a portfólio štandardných produktov nás zaraďuje medzi popredných partnerov architektonického betónu s najvyššími požiadavkami na design a kvalitu.

RECKLI GmbH

Gewerkenstr. 9a, 446 28 Herne
Nemecko
www.reckli.com

Zastúpenie v ČR:

RECKLI
P. O. BOX 206, Kafkova 19, 160 00 Praha 6
Tel: +420 724 888 718
Email: ihczkova@reckli.de
www.reckli.cz



K CERO INVEST

K CERO INVEST, člen skupiny K CERO – tradičnej slovenskej rodinnej firmy, založenej v roku 1988 – pôsobí v oblasti Real Estate Developmentu, a to najmä v jeho ranných fázach. Sme vlastníkom pozemkov a Land Developerom, ktorý ponúka investičné možnosti - projekty Greenfield & Brownfield. Na Slovensku vlastníme rôzne nehnuteľnosti (napr. hotely, administratívne budovy, sklady, obchodné a bytové domy, atď.) vrátane

pozemkov, vhodných na projekty. Aktuálne projekty sú obchodno – administratívne centrum s polyfunkčnou vybavenosťou a bývaním v Nitre na Zobori – Šindolka ďalej golfový rezort, hotely, rezidenčné projekty – bytové a apartmánové domy, ako aj pozemky pre priemyselné využitie či logistické centrá. Sme jediným vlastníkom pozemkov a všetkých nehnuteľností vo svojom portfóliu – to znamená, že nie sme sprostredkovateľom pre tretie strany, ale predávame iba vlastné projekty. Firma je v 100% vlastníctve jednej fyzickej osoby od jej založenia.

Jedným z významných rezidenčných projektov v Nitre na Zobori je aj investičný Greenfield Project - Villadomy Residence iN Nitra Zobor, v najlukratívnejšej časti na bývanie v Nitrianskom kraji. Jedná sa o unikátny projekt villadomov umiestnených v lokalite s dôrazom na zeleň a krásnymi výhľadmi na mesto a Nitriansky hrad. V uzavretej zóne – kondomíniu môže vzniknúť približne spolu 500 nadštandardných bytov s vlastnou priestrannou logiou alebo terasou, kobkou a prevažne podzemnými parkovacími miestami. Ďalšou zaujímavosťou tohto projektu je možnosť zakúpenia vlastnej záhradky v kondomíniu Villadomy Residence iN.

Roman Cerulík

generálny riaditeľ a majiteľ K CERO
Štefánikova 59, 949 01 Nitra
Tel. kontakt: +421 376 524 364
E-mail: kcero1@kcero.sk
www.kceroinvest.com

Roman Cerulík ml.

riaditeľ K CERO INVEST
Štefánikova 59, 949 01 Nitra
Tel. kontakt: +421 905 564 767
E-mail: kcero3@kceroinvest.com
www.kceroinvest.com/download



HBH Projekt, spol. s r. o.

HBH Projekt je nezávislá projektová kancelária pre dopravné a inžinierske stavby. V Českej republike, na Slovensku i v zahraničí pre Vás zabezpečíme projektovou prípravu stavieb vrátane inžinierskej činnosti a stavebného dozoru.

Už 25 rokov patríme medzi najvýznamnejšie české projektové kancelárie v oblasti ciest a diaľnic. Na Slovensku pôsobíme 15 rokov prostredníctvom Organizačnej zložky Slovensko. Sme tiež skúseným poskytovateľom služieb a poradenstva v oblasti ekológie a krajinného inžinierstva, mestského a dopravného inžinierstva a bezpečnosti cestnej dopravy. Naším zákazníkom poskytujeme nielen expertnú znalosť, ale aj podporu a orientáciu v procese prípravy a realizácie komplikovaných stavieb. Vyhľadávame tiež príležitosti pre medzinárodnú spoluprácu a patríme medzi priaznivcov partnerstva verejného a súkromného sektora v príprave a realizácii dopravnej infraštruktúry.

HBH Projekt, spol. s r. o.

Projektová kancelár pro dopravní
a inženýrské stavby

Kabátňíkova 216/5, 602 00 Brno
Organizačná zložka Slovensko
Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava
Tel.: +421 255 640 693
E-mail: bratislava@hbhprojekt.sk
www.hbhprojekt.sk



INFRAM, a. s. - inžinierska a konzultačná firma

Spoločnosť INFRAM, a. s. riadi a kontroluje významné zákazky z oblasti dopravnej infraštruktúry, priemyselovej a občianskej výstavby v Českej republike aj v zahraničí. Hlavnými domáci zákazníkmi sú Ministerstvo dopravy, cestné a diaľničné spoločnosti, železničné organizácie, obce i súkromní klienti. Prostredníctvom svojich dcérskych spoločností operuje INFRAM, a. s. aj na Slovensku a v Bulharsku.

Project management, posudzovanie, supervízia a inžiniering stavieb:

- dopravného stavitel'stva (diaľnice, cesty, mosty, tunely, železničné koridory, električkové a trolejbusové trate a pod.)
- pozemného stavitel'stva (občianska vybavenosť, elektrárne, priemyslové stavby a pod.)
- vodohospodárske infraštruktúry (rozvody vody, kanalizácie, rybníky, ČOV a pod.)
- sanácie betónových konštrukcií

To vo všetkých výkonových fázach procesu prípravy a realizácie projektov.

Členstvo INFRAM, a. s. v odborných združeniach

- Česká asociácia konzultačných inžinierov - CACE, riadneho člena EFCA a FIDIC
- Česká betonárska spoločnosť
- Združenie pre sanácie betónových konštrukcií
- Česká cestná spoločnosť

Spoločnosť je zapísaná do Zoznamu kvalifikovaných dodávateľov MMR ČR EN

ISO 9001:2009 / EN ISO 14001:2005 / OHSAS 18001:2008

INFRAM, a. s. Pelušková 1407, 198 00

Praha 9

Tel: 281 940 151, 602 272 418

E-mail: recepce@infram.cz

Mediálni partneri



stavebnictví

STAVEBNISERVER.com

BUILDING
NEWS



Parlamentný
Kuriér

newton media

TREND
Výskumník a ekonomická podpora

aktuálne.sk

STAVEBNÉ NOVINY®
Noviny o výstavbe a stavebníctve

MAGAZÍN
STROJE A MECHANIZÁCIA

EURO
STAV

RTS MAGAZÍN
Zdravie • Rodina • Správa

SaB STAVEBNÍCTVO
BYVANIE

SILNICE
ŽELEZNICE



Informácie tu uvedené majú všeobecný charakter a nevzťahujú sa na okolnosti žiadnej konkrétnej fyzickej alebo právnickej osoby. Hoci našou snahou je poskytnúť presné a aktuálne informácie, ich aktuálnosť nemôžeme zaručiť aj v budúcnosti. Neodporúčame konať na základe týchto informácií bez príslušnej profesionálnej rady a dôkladnej analýzy konkrétnej situácie. Zodpovednosť za kroky podniknuté na základe tejto štúdie nebude akceptovaná.

© CEEC Research

ELEKTRONICKÝ STAVEBNÝ DENNÍK



PREČO?

On-line prístup 24 hodín denne

Zdieľanie dát o stavbe s projektovým
tímom a účastníkmi stavby

Súlad s právnymi predpismi

Cloud aplikácia a mobilný klient

Rýchle fulltextové vyhľadávanie

Prehľady a reporty

Prevod reči na text

FIRST INFORMATION SYSTEMS

Naša spoločnosť je významným partnerom pre dodávku
informačných systémov. Už viac ako 25 rokov sa etabluje
na trhu ako špecialista pre oblasť stavebníctva.

Svojim zákazníkom poskytuje kvalitné služby a know-how,
ktoré v kombinácii s modernými technológiami prináša
zákazníkovi vysoko kvalitné riešenia podporujúce ich rast
a konkurencieschopnosť.



buildary.online

www.buildary.online

Medzi našich spokojných
zákazníkov patria

SKANSKA a.s.
HORNEX a.s.
KOUBA ENGINEERING s.r.o.
ABANO s.r.o.

FIRST
INFORMATION SYSTEMS

25 rokov skúseností
www.firstis.eu

SLOVENSKÁ REPUBLIKA

First information systems, s.r.o.
Andreja Kmeťa 316/16, 010 01 Žilina
www.firstis.eu
buildary@firstis.eu
+421 902 917 608

ČESKÁ REPUBLIKA

First information systems, s.r.o.
Kalvodova 2, 709 00 Ostrava
www.firstis.eu
buildary@firstis.eu
+420 596 625 210