



BRATISLAVSKÁ
SPOLOČNOSŤ
PRE SPRÁVU
MAJETKU





BRATISLAVSKÁ SPOLOČNOSŤ
PRE SPRÁVU MAJETKU

BSSM HOLDING

Prezentácia pre poslancov MsZ

08 / 2025

Podklady: [dovodova_sprava.doc](#)

Spracoval: Andrej Včelík, ÚSMP
Pre: Vedenie mesta a MsZ
Platnosť dát: 08 / 2025

Obsah

1. Výstavba Ubytovne mestských podnikov
2. Gastro ZOO, Mestský stánok
3. BSSM - prosperujúca mestská spoločnosť
4. Rola BSSM v pripravovaných projektoch
5. Benefity
6. Vytvorenie dcérskych spoločností
7. Kontrolné mechanizmy v projektových spoločnostiach

Výstavba Ubytovne mestských podnikov

Kapacita
208 postelí

Zahájenie výstavby
2 Q 2026

- Ubytovňa pre zamestnancov mestských podnikov v areáli BSSM
- 208 postelí (kombinácia bytových jednotiek a ubytovne)
- Odhadovaný stavebný náklad: 6,5 – 7,0 mil. EUR
- Aktuálne v záväznom stanovisku





Výstavba Ubytovne mestských podnikov

- neustále rastúca potreba ubytovacích kapacít pre zamestnancov mesta a jeho podnikov
- nedostatočný výber potenciálnych kapacít, stúpajúce ceny
- neistota v kapacite ubytovania pre budúce roky
- silný náborový prvok pre mestské podniky
- zvýšenie štandardu ubytovania (dnes sú umiestňovaní do „robotníckych“ ubytovní) na perifériách mesta
- peniaze zostávajú „doma“, nejdú tretím stranám

Gastro ZOO

Výstavba reštaurácie
v areáli ZOO



Kapacita
40 miest

Odhadovaný náklad
do 400 000 €

Realizácia
1. Q 2026



Aktuálny stav:

- finalizácia návrhu
- rozpočtovanie
- príprava ohlásenia stavebných úprav

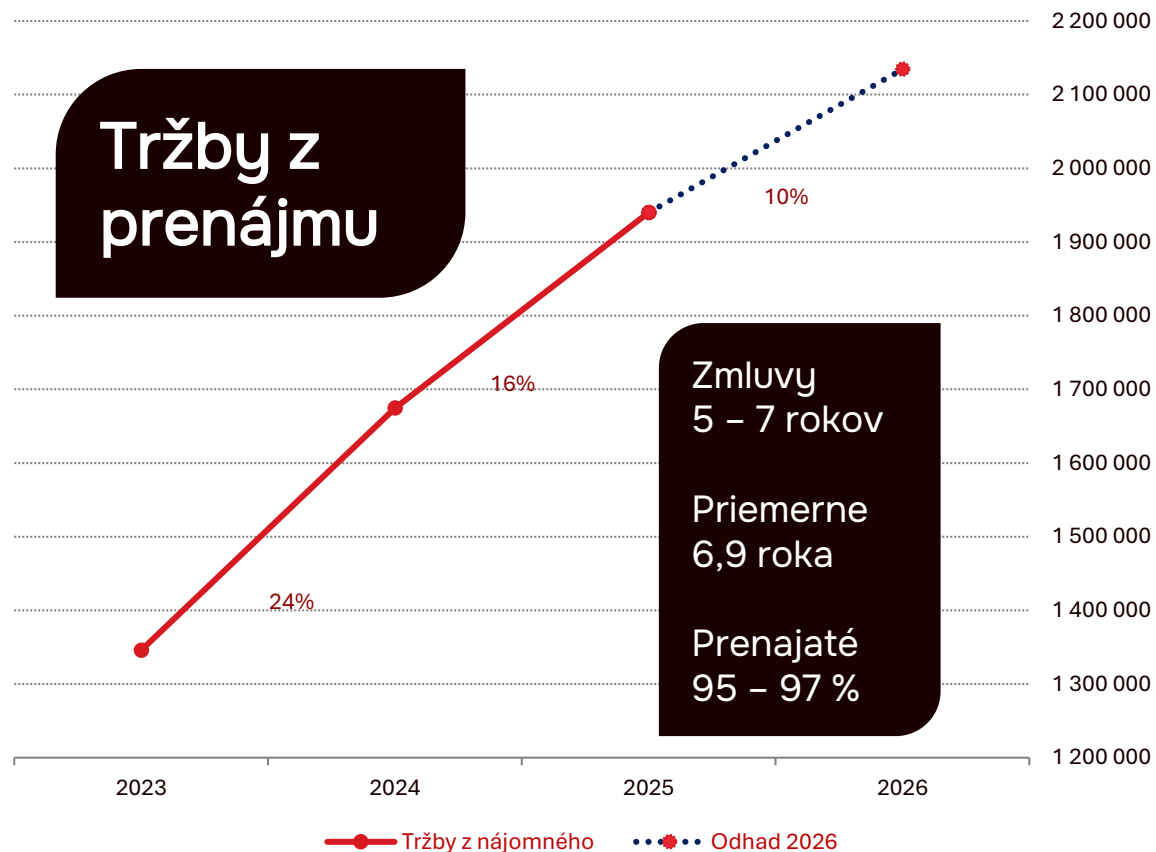
A detailed architectural site plan of a zoo area. The plan shows a central building with multiple rooms, surrounded by various outdoor spaces, paths, and landscaping elements like trees and shrubs. A river or stream flows along the bottom right edge of the plan. The drawing is in a technical, line-art style with some color coding for different areas.

Gastro ZOO

- v zoologickej záhrade v súčasnosti úplne absentuje kvalitné gastro
- vedenie ZOO považuje tento projekt za dôležitý faktor pre ďalšie zvyšovanie návštevnosti (aktuálne je gastro aspekt jednou z najkritizovanejších tém návštevníkov záhrady)
- vlastná výstavba nie je pre vysoké vstupné náklady v možnostiach ZOO
- lokalita/mikro lokalita však predstavuje vysoký obchodný potenciál, s rýchlou návratnosťou investície
- evidujeme silný záujem potenciálnych prevádzkovateľov
- koncept a výber prevádzkovateľa bude v súčinnosti BSSM/ZOO pre zohľadnenie špecifík prevádzky záhrady a cieľových zákazníkov

BSSM - Prosperujúca mestská spoločnosť

- hlavná činnosť je prenájom areálu KSP na Vajnorskej ulici
- cca 23,5 tisíc m2 prenajímateľnej plochy prevažne skladových priestorov, prenajatosť sa blíži 100 %
- spoločnosť po reštrukturalizácii v rokoch 2024 – 25 dosiahla 40 % nárast tržieb z prenájmu s priemernou zazmluvnenosťou > 7 rokov
- špecializovaný tím so skúsenosťami v developmente
- pilotný projekt: Depozitár GMB / MMB



Rola BSSM v pripravovaných projektoch

1

BSSM už spravuje mestský majetok a na základe jej výsledkov má zjavný potenciál spravovať ďalší

2

je v pozícii rozvíjať nové služby, ktoré teraz mestu chýbajú

3

koncept špecializovaných realitných mestských firiem je v iných mestách už implementovaný – Praha, Viedeň, Brno

4

BSSM vystupuje v pozícii developera – príprava projektu, bankové financovanie, súťaž generálneho dodávateľa, komercializácia – prenájom/predaj

5

zároveň do projektov vstupuje kapitálovo, typické financovanie býva 30/70 (vlastné zdroje/banka)

6

po kolaudácii investície sa mení na správcu majetku, z výnosu sa spláca bankové financovanie a tvorí zisk

Benefits

Finančné

- Peniaze, ktoré dnes platíme externým spoločnostiam napr.: za ubytovanie alebo za dodanie reštauračných služieb, zostanú „mestu“
- Vytvoríme ďalší stabilný príjem pre mesto
- Získame kontrolu nad cenami za niektoré služby (ubytovanie, reštauračné služby), ktoré vieme zafixovať na dlhé obdobie
- Nebudeme závislí na podmienkach od externých dodávateľov
- Získame peniaze na ďalšie investovanie

Lepšie služby pre obyvateľov

- Kvalitnejší verejný priestor a reštauračné služby
- Zbavíme sa dlhodobých záťaží (skrachované bufety)

Lepšie služby pre zamestnancov mestských podnikov

- Ubytovacie zariadenie, kde budú mať zamestnanci dlhodobé zázemie, s kvalitnejšími podmienkami
- Prilákame pracovnú silu (chýbajúce ubytovanie už nebude prekážkou)
- Dlhodobé zmluvy s mestskými podnikmi

Vytvorenie dcérskych spoločností

1

Stávame sa vhodný partner pre banky a budeme schopní získať úver na spolufinancovanie projektov

2

Banky vyžadujú oddelenie rizika projektov a ručenie celým majetkom spoločnosti

3

Ide o strategické kroky – po splatení úveru budú projekty generovať zisk pre mesto na ďalší rozvoj



Kontrolné mechanizmy v projektových spoločnostiach



1

Kontrola nad úkonmi v dcérskych spoločnostiach mestského podniku BSSM vychádza už z nastavenie stanov

2

schvaľovanie všetkých investičných plánov, *business case* a celkovej projektovej idey vedením mesta pod gesciou ÚSMP

3

prokurista (zástupca BSSM) zabezpečuje samostatne bežnú projektovú agendu

4

system dvoch konateľov (BSSM + zástupca mesta) pre úkony ako predaj, scudzenie, prijatie bankového úveru, investície a zmluvy nad schválený limit atď.



Ďakujeme za pozornosť.