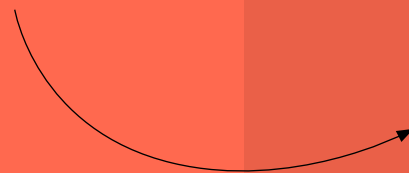


# Ako oživiť Novú tržnicu

Návrh krokov na obnovu a nastavenie  
klúčovej mestskej destinácie



**Tento dokument je odborným návrhom krokov, ktoré je potrebné spraviť, aby sa Nová tržnica v blízkom období stala životaschopnou mestskou destináciou.**

**V nasledujúcich rokoch čakajú lokalitu tržnice výrazné zmeny - toto obdobie je preto pre budovu a jej bezprostredné okolie rozhodujúce a je potrebné začať sa zamýšľať nad jej oživením a prinavrátením na mapu Bratislavy.**

# Cielom je organická zmena

**Kroky, ktoré navrhujeme, sú odborným návrhom smerujúcim k obnove Novej tržnice** tak, aby následná zmena k plnej a funkčnej prevádzke mohla prebehnúť organicky.

**Organická zmena je základom na vytvorenie dlhodobo udržateľného priestoru.** Len postupné budovanie tohto nového základu môže viesť k perspektíve na desiatky rokov či dokonca k prípadnej zásadnej prestavbe alebo zmene funkcie.

**Tento návrh predstavuje len začiatok cesty k obnove tržnice:** má príkladmi inšpirovať k predstave o ďalšom postupe a k vybudovaniu budúceho prevádzkového tímu, ktorý tento postup vhodne upraví a zrealizuje.

*Dokument neobsahuje návrhy na konkrétny návrh obsahu tržnice: tomu musia predchádzať práve tu predkladané kroky.*

# Kto sú autori dokumentu

**Autormi dokumentu sú odborníci z Aliancie Stará tržnica o. z. Starú tržnicu prevádzkujeme už 10. rok a za ten čas sa nám podarilo vytvoriť oblúbenú mestskú destináciu.** Budovu sme otvorili verejnosti a do jej rekonštrukcie a modernizácie sme investovali z vlastných zdrojov vygenerovaných jej prevádzkou.

Základom aktivít v tržnici sú sobotné trhy, ktorých priemerná **návštevnosť dosahuje 3500 ľudí každú sobotu**, festival pouličného jedla každý mesiac **s návštevnosťou 30000 ľudí za podujatie**, letná priestorová inštalácia a zimný **vianočný trh pre malých remeselných výrobcov** a vydavateľov kníh.

V budove fungujú rôzne prevádzky a služby – výroba sódovej vody, keramická dielňa, pivovar, komunitná záhrada na streche, zber rastlín, Fab Lab, kaviareň, fermentačná kuchyňa, vináreň malých naturálnych vinárov a ďalšie.

Táto správa bola vypracovaná na požiadavku starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto Matúša Čupku. Prípravu materiálov, grafické spracovanie a ďalšie náklady spojené s tvorbou materiálu hradila Aliancia Stará tržnica o. z., pretože **považujeme za dôležité, aby 10-ročnú skúsenosť s prevádzkou našej budovy aj v tejto podobe odovzdali ďalším iniciatívam.**

**Aktívni členovia tímu Aliancie Stará tržnica o. z. sa v záujme nestrannosti neplánujú podieľať na budúcej prevádzke Novej tržnice.** Do odborného tímu navrhujeme ľudí, ktorí boli zakladajúcimi členmi Aliancie Stará tržnica, ale aktuálne sa nepodieľajú na prevádzke budovy a združenia.

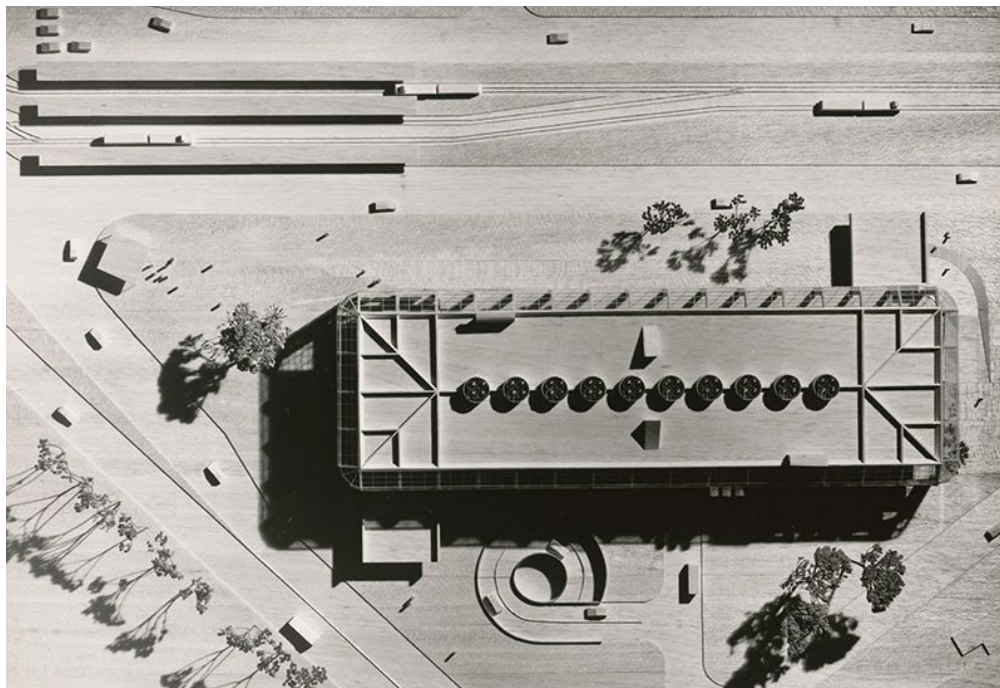
# Čo v dokumente nájdete

<b>1</b>	<b><u>Vzťahy s okolím ako príležitosť</u></b>	<b>6</b>
	Prepojenie s verejným priestorom Vzťahy s funkciami v okolí Vyvýšenosť vstupu ako benefit	
<b>2</b>	<b><u>Posilnenie hodnoty budovy</u></b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b><u>Právne postavenie a zmluvné vzťahy</u></b>	<b>14</b>
	Vlastníctvo Prevádzka Právny rámec a zmluvy	
<b>4</b>	<b><u>Pracovný tím a jeho zloženie</u></b>	<b>17</b>
	Prevádzkový tím a kľúčové roly Tím externých odborníkov Kancelária a participácia	
<b>5</b>	<b><u>Budúci obsah a nastavenie nájomného</u></b>	<b>21</b>
	Nájomné na princípe pridanej hodnoty Bratislavské trhové združenie	
<b>6</b>	<b><u>Etapizácia plánu</u></b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b><u>Zhrnutie odporúčaní</u></b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b><u>Záver: šanca využiť skúsenosť AST</u></b>	<b>29</b>

**1**

# **Vzťahy s okolím ako príležitosť**

Kľúčovým východiskom pri uvažovaní o obnove Novej tržnice je **pochopenie jej umiestnenia v kontexte lokality a vzťahov s bezprostredným okolím, posúdenie blízkosti iných trhov a zhodnotenie existujúcich služieb** v oblasti.



## Prepojenie s verejným priestorom

Fungovanie Novej tržnice do veľkej miery ovplyvní jej vzťah k okolitým priestorom. **Preto odporúčame vypracovať urbanisticko-architektonický a dopravný plán, ktorý zohľadní najmä spôsob prepojenia verejného priestoru so vstupmi do budovy tržnice.**

Na základe konečného výsledku sa navrhuje rozhodnúť o krátkodobom a dlhodobom využívaní parkovísk, priechodov pre chodcov a iných verejných priestranstiev.

**Architektonický návrh by mohol vypracovať jeden z architektonických ateliérov zvolených Metropolitným inštitútom Bratislavy** v rámci súťaže pre architektonické ateliéry na projekty Živé miesta. V rámci zadania odporúčame spracovať aj **prehľad o statickej doprave.**

## Vzťahy s funkciami v okolí

**Budúci obsah a podobu Novej tržnice vo veľkej miere ovplyvnia služby, funkcie a vybavenosť, ktoré sú v okolí dostupné už dnes alebo v najbližšom období pribudnú.** Tie sú príležitosťou na spoluprácu a vzájomné dopĺňanie sa. Je preto nevyhnutné posúdiť vzťahy s kľúčovými funkciami v susedstve, ktoré uvádzame nižšie.



## NOVÝ ISTROPOLIS

**Budúcnosť Novej tržnice do veľkej miery závisí od symbiózy s veľkou investíciou na druhej strane cesty - s Novým Istropolisom.** Odporúčame preto, aby budúci tím inicioval dialóg s investorm Nového Istropolisu s cieľom posúdiť, aké služby a obsah možno z jeho developmentu očakávať.

**Preskúmať treba najmä možnosť spolupráce s pripravovaným kongresovým/kultúrnym priestorom a vhodne doplniť program maloobchodných prevádzok Nového Istropolisu** z praktického, symbolického alebo hodnotového hľadiska tak, aby nový program ľudí do Novej tržnice prilákal. Príkladom môže byť služba, ktorá nie je dostupná v okolitej maloobchodnej ponuke, ako už teraz funkčné informačné centrum PASS.



**Dobrym príkladom spolupráce by mohla byť aj otázka parkovania: tu treba posúdiť, aký verejný prospech by sa dal získať znížením počtu parkovacích miest** v bezprostrednom okolí budovy a koľko z prípadných chýbajúcich miest by sa dalo doplniť v spolupráci s Novým Istropolisom alebo s obchodným domom Central.

Rovnako sa oplatí myslieť aj na **zosúladenie otváracích hodín tržnice a okolitých prevádzok**.

---

## NEMOCNICA

Budúcnosť nemocnice na Trnavskom mýte je v súčasnosti otázna. Zmena vlastníka oznámená v predchádzajúcich rokoch nebola úspešná, a keďže budova a verejné priestory sú majetkom štátu, nepredpokladá sa rekonštrukcia budovy a verejných priestorov. Preto **je dôležité kontaktovať vlastníka nemocnice a iniciovať dialóg**.

Do zadania na obnovu verejných priestorov je vhodné zahrnúť aj obnovu verejných priestorov v štátnom aj v súkromnom vlastníctve, a to až po Legionársku ulicu. Zadanie na obnovu navrhujeme definovať tak, **aby vznikol plán na celé územie okolia budovy, no aby bolo zároveň možné vykonať plnohodnotnú rekonštrukciu verejných priestorov aj bez zapojenia štátu a súkromníkov**.

---

## PODCHOD TRNAVSKÉ MÝTO

**Odporúčame prieskum segmentu služieb podchodu**, najmä funkciu verejných toaliet a prístup k drogérii či potravinám. Pri podchode je tiež meraný pohyb ľudí a tieto údaje môžu poskytnúť dôležité informácie na hodnotenie obsahu tržnice a jeho umiestnenia.

---

## OBCHODNÉ CENTRUM CENTRAL

**Odporúčame prieskum segmentu služieb nákupného centra** – nachádza sa tu najbližší supermarket a mnoho obchodných služieb.

Oplatí sa tiež **zvážiť blízkosť hotela a klientelu, ktorú hotel využíva**. Rovnako sa oplatí otvoriť otázku parkovacích miest a otázku zosúladenia otváracích hodín.

## TRHOVISKO MILETIČOVA

Trhovisko na Miletičovej ulici je najbližším konkurentom Novej tržnice. **Má väčší výber reštaurácií, stravovacích zariadení aj obchodov a spadá do približne rovnakej cenovej kategórie ako Nová tržnica.**

Keďže cieľová skupina aj cenotvorba sú veľmi podobné, **hlavnou otázkou bude možnosť spojenia týchto dvoch miest pre ich blízkosť.** Pritom je však dôležité, aby posilnenie jedného neoslabilo druhého.

Prípadné spojenie by podľa nás malo byť plne v kompetencii budúceho prevádzkového tímu. Keďže štyri najdôležitejšie trhoviská v meste sú v správe alebo majetku mesta či mestských častí, **navrhujeme vytvoriť neformálne trhové združenie, ktoré by sa týmto otázkam mohlo venovať.**

---

## TRHOVISKO ŽILINSKÁ

Trhovisko na Žilinskej ulici je väčšinou **plne funkčné len v sobotu.** Je tu približne rovnaký tovar v rovnakej cenovej kategórii ako v Novej tržnici, no so svojou ponukou **osloví predovšetkým lokálne susedstvo okolo Žilinskej ulice.**

## Vyvýšenosť vstupu ako benefit

**Je dôležité zohľadniť skutočnosť, že vchody do budovy sú vyvýšené nad úroveň ulice.** Toto gesto možno vidieť na mnohých starých i nových verejných priestranstvách a pri budovách u nás aj v zahraničí – príkladmi môžu byť Sky Park v Bratislave alebo Paley Park v New Yorku.



*„Vďaka miernemu vyvýšeniu nad úrovňou ulice majú návštevníci okamžité pocity, že opúšťajú mesto.“*

[www.paleypark.org](http://www.paleypark.org)

**Vertikálny posun budovy je dôležitým momentom pri vyhodnocovaní, kde sa na škále verejného a komunitného priestoru Nová tržnica nachádza.** Práve jej vertikálne posunutie má potenciál priniesť pri jej budúcom smerovaní benefit.

Zároveň je však možným vstupom do budovy aj jej súčasný suterén.

Pri architektonickom zadaní navrhujeme **zadať preverenie vstupu cez suterén, prípadne technické prepojenie s podchodom.**

**2**

# **Posilnenie hodnoty budovy**

Najdôležitejším základom pri tvorbe hodnôt budovy je vychádzať z existujúcich, aktuálnych hodnôt. **Dve najdôležitejšie hodnoty Novej tržnice sú architektonická hodnota a hodnota inkluzívneho priestoru.** Ukotvenie hodnôt nám pomôže lepšie odpovedať na dlhodobé aj krátkodobé otázky.

**Odporúčame, aby sa pri budúcich úpravách preskúmal pôvodný návrh budovy z roku 1983 a identifikovali sa jeho silné stránky.** Štúdium pôvodných návrhov pomôže znížiť vizuálne znečistenie haly a zvýrazniť jej architektonické hodnoty.

**V súlade s pôvodným návrhom neodporúčame žiadnu novú, modernú rekonštrukciu architektonických prvkov interiéru** (napr. úplne nové pulty či informačný systém). Prípadnú rekonceptualizáciu možno podporiť, ak nové prvky vychádzajú z tých pôvodných.

## Posilnenie identity

Využiť hodnotu budovy bez prílišnej modernizácie by sa mohlo **posilnením jej identity napríklad týmito krokmi:**

- Obnovením jednotného navigačného systému lightbox
- Prevedením centrálnych pultov do mobilnej podoby, ale bez zmeny pôvodnej farby a základnej konštrukcie
- Odstránením LED obrazovky zo strechy
- Premiestnením stánkov (najmä z krátkej juhozápadnej strany)
- Návrhom identity, ktorý neprispieva k vizuálnemu smogu, ale zvýrazňuje pôvodné hodnoty (napr. použitie pôvodného písma a farieb). Identita sa môže aplikovať na komunikačné plochy, ako sú označenie toaliet, sociálne médiá, označenie tovaru atď.
- Obnovením interiérových rastlín
- Odstránením fólií zo sklenených plôch na krátkych stranách
- Umiestnením verejného mobiliáru (lavice, rastliny, smetné koše, fontánky na pitie) na krátkych stranách s cieľom podporiť hodnotu inkluzívneho priestoru

# 3

## Právne postavenie a zmluvné vzťahy

Na začiatku definície právnych vzťahov Novej tržnice je vyriešenie právnej štruktúry budovy. Vzhľadom na zložitosť tejto úlohy **navrhujeme, aby budovu a čiastočne jej verejné priestranstvá spravoval samostatný mestský podnik.**

Vzhľadom na posúdené investičné potreby a podnikateľský plán existujú dva možné efektívne spôsoby na prevádzku budovy: mestský podnik môže budovu vlastniť alebo len prevádzkovať.

## Vlastníctvo

**Prvým spôsobom je, že mestská spoločnosť budovu vlastní, teda hlavné mesto vloží budovu do základného imania spoločnosti.** Vlastníctvo umožní financovať budúce zlepšenia bez vplyvu na mestský rozpočet cez bankové financovanie za výhodných podmienok, ale spoločnosť by bola povinná platiť dane, čo by znamenalo dodatočné náklady vo výške cca 50 000 eur ročne.

Ak mestská spoločnosť bude aj majiteľom, hlavné mesto ako majiteľ budovy by malo takúto spoločnosť založiť a vlastniť.

## Prevádzka

**Druhým spôsobom je, že mestská spoločnosť je len prevádzkovateľom objektu, čo umožňuje bankové financovanie až po 2-3 rokoch** ekonomicky úspešného fungovania – aj to za horších podmienok. Výhodou však je, že vlastník má väčšiu šancu investovať peniaze do budovy z prípadných externých zdrojov, ako sú napríklad plán obnovy alebo projekty na energetické zveladenie budovy, kde má väčšiu šancu uspieť mesto ako iný subjekt.

Pre tento variant odporúčame, aby majiteľom mestskej spoločnosti bola mestská časť, ktorá však nebude do spoločnosti vkladat dodatočné finančné či nefinančné vklady.

**Hlavnou výhodou decentralizovanej prevádzky je väčšia flexibilita, čím sa tržnica stáva konkurencieschopnejšou voči okolitým existujúcim a budúcim obchodným priestorom a nákupným centrom** (zjednodušenie procesov verejného obstarávania, flexibilita pri prenájme, právnych sporoch a iných otázkach).

## Právny rámec a zmluvy

Dôležitým krokom pred založením mestskej spoločnosti je vyjasnenie právneho rámca: preskúmanie zmlúv ako napríklad nájomné zmluvy a zmluvy o poskytovaní služieb (plyn, elektrina atď.). **Pre-skúmanie zmlúv by mala mestská časť požadovať od súčasného prevádzkovateľa a konsolidovať ho hneď na začiatku procesu.** Na základe zhrnutia je vhodné požiadať externých právnikov o právne posúdenie stavu zmlúv.

Pred založením mestskej spoločnosti **navrhujeme v spolupráci s právnou kanceláriou špecializovanou na verejné obstarávanie a poskytovanie štátnej pomoci vypracovať právny posudok** s týmito otázkami:

- Bude mestská spoločnosť ako prevádzkovateľ budovy verejným obstarávateľom?
- Má byť založenie spoločnosti posudzované Protimonopolným úradom ako poskytovanie štátnej pomoci? (aktuálne v prípade, keď spoločnosť bude aj majiteľom budovy)



# 4

## **Pracovný tím a jeho zloženie**

**Navrhujeme, aby stratégiu a obsah na nasledujúce roky určil novovytvorený pracovný tím tržnice.** Tím by mal **byť vytvorený z prevádzkového tímu, dozornej rady a odborného externého tímu.** Pracovný tím navrhujeme vytvoriť ešte pred vytvorením mestskej spoločnosti.

## Prevádzkový tím a kľúčové role

**V prvom kroku navrhujeme mestskej časti obsadiť prostredníctvom otvoreného výberového konania tri pracovné miesta: technického, finančného a komunikačného zamerania.** Ľudia v technickej a finančnej pozícii by mali byť zároveň konateľmi budúcej mestskej firmy.

V druhom kroku pri založení mestskej spoločnosti navrhujeme zriadiť dozornú radu. **Do dozornej rady navrhujeme jednu osobu z radov odborných zamestnancov a dve osoby z radov mestského a miestneho zastupiteľstva.**

## Tím externých odborníkov

**Pre úspech projektu je dôležité vytvoriť tím odborníkov z rôznych profesií a perspektív, ktorí pomôžu pri každodennom riadení spoločnosti.** Tento tím môže pracovať za symbolickú odmenu, pričom štruktúru jeho práce určia traja prevádzkoví odborníci. Okrem expertov navrhujeme do tímu aj zástupcu predajcov v tržnici. Vytvorenie tímu odborníkov navrhujeme v prvom kroku spolu s prevádzkovým tímom.

Tím externých odborníkov odporúčame vytvoriť z uvedených pracovných miest.

---

### Energetický špecialista:

**Peter Bohuš / Smartes** – peter.bohus@smartes.sk

**Karol Macháč / Hkltb** – machac@hkltb.sk

---

### Architekt:

**Henrieta Moravčíková / SAV** – henrieta.moravcikova@savba.sk

**Il'ja Skoček / Slovenská Komora Architektov** –  
iljaskocek@gmail.com

---

---

**Správca budovy:**

Nieko z členov **Slovenskej Asociácie Facility Managementu**

---

**Špecialista na identitu:**

**Martin Jenča / Milk** – martin@milk.sk

**Jakub Ptačin / Echt Studio** – jakub@ptacin.com

---

**Právnik:**

**Ružička a partneri**

**Taylor Wessing Bratislava**

---

**Kurátor prevádzok:**

**Illah van Oijen / Punkt** – illah.vanoijen@punkt.sk

**Barbara Závarská / Punkt** – barbara.zavarska@punkt.sk

---

**Zástupca predajcov**

(volená pozícia)

---

Keďže tím Aliancie Stará tržnica sa nebude angažovať v tvorbe projektu a naším jediným záujmom je odovzdať naše skúsenosti, považovali sme za dôležité uviesť aj odporúčania na konkrétnych overených odborníkov. Ich prehľad považujeme za dôležitú pridanú hodnotu tohto návrhu.

**Kancelária a participácia**

**Traja kľúčoví pracovníci by mali pracovať v kancelárii priamo v budove, otvorenej 5 dní v týždni.** Je dôležité, aby sa nachádzala na dobre viditeľnom mieste, aby ich mohol ktokoľvek osloviť s otázkami alebo so žiadosťami. **Tak vytvoríme organické, participatívne prostredie.**

Okrem organickej účasti je vhodné **uskutočniť pomocou online aj offline dotazníka prieskum v okolí.**

Dobрым príkladom participácie môže byť aj **spoločné navrhovanie interiérového pouličného mobiliáru** s návštevníkmi, deťmi či predajcami. Preto je dôležité už od začiatku **budovať zoznam dobrovoľníkov**, ktorých možno zapojiť do jednotlivých zmien a prác. Vhodným krokom je aj **zapojiť do procesu tvorby participatívny tím Metropolitného inštitútu Bratislavy.**

**5**

# **Budúci obsah a nastavenie nájomného**

**Navrhujeme, aby o krátkodobom a dlhodobom obsahu rozhodovali uvedení prevádzkovatelia a odborný tím.** V prípade možnej dlhodobej zmeny funkcie môže tiež na základe posúdenia potrieb, technického stavu a pod. navrhnúť nové smerovanie.

V krátkodobom až strednodobom horizonte po zosúladení vízie a potrieb **určia, aký sezónny alebo stály obsah udrží záujem, vybuduje komunitu a vytvorí angažovaných zákazníkov.** Tento tím by mal rozhodovať napríklad aj o spôsobe a podmienkach prenájmu priestorov.

## Nájomné na princípe pridanej hodnoty

**Na základe vypracovanej stratégie navrhujeme zaviesť prístup nájomov pridanej hodnoty.** Zazmluvnenie budúcich nájomcov a stanovenie nájomného či obnovenie nájomných zmlúv pre existujúcich nájomcov navrhujeme určovať na základe pridanej hodnoty.

**Systém pridanej hodnoty navrhujeme zaviesť po strategickom plánovaní a najskôr po roku prevádzky,** keď bude možné vyhodnotiť výdavky a príjmy budovy a vypracuje sa plán optimalizácií.

### Nájom pridanej hodnoty navrhujeme nastaviť v týchto krokoch:

1. Určiť maximálnu komerčnú hodnotu jednotlivých priestorov (konzultácia s realitným maklérom).
2. Určiť minimálnu potrebnú čiastku z celého priestoru (počítať s obsadenosťou 70 % vzhľadom na fluktuáciu).
3. Pri jednotlivých priestoroch určiť minimálny nájom. Rozdiel medzi minimom a maximom bude tvoriť pridanú hodnotu. Táto pridaná hodnota by mala byť navrhnutá nájomcami ako okruhy a mala by byť nastavená tak, aby bola určená záväzným dokumentom v prílohe zmluvy.
4. Pri prípadnom nedodržaní pridanej hodnoty je možné zvýšiť nájom a takto získané financie investovať do inej pridanej hodnoty.

Podľa tejto logiky môže byť pridanou hodnotou aj finančná hodnota od nájomcov, ak je to potrebné na dosiahnutie udržateľnosti budovy.

**Pri zmene nájomných zmlúv sa oplatí prehodnotiť umiestnenie predajcov**, napríklad predajcovia stánkov v juhozápadnom krídle by mohli dostať nové miesto, ktoré by estetickjšie a organickejšie zapadalo do budovy.

## **Bratislavské trhové združenie**

**Navrhujeme, aby mestské tržnice a haly** (Nová tržnica, Stará tržnica, trhovisko Miletičova, trhovisko Žilinská) vytvorili Bratislavské trhové združenie – **komunikačnú, advokačnú a propagačnú organizáciu**, v ktorej by pracoval spoločne platený odborník.

Medzi úlohy organizácie by patrilo **sprostredkovanie kontaktov medzi jednotlivými trhmi, koordinácia obsahu, komunikácia** a v prípade potreby aj propagácia. Dlhodobu by tento externý odborník mohol navrhnúť hlbšie zmeny a kooperácie medzi trhmi podobne ako v okolitých mestách (Budapešť, Viedeň).

# 6

## **Etapizácia plánu**



**Dôležité je, aby sa plán oživenia tržnice realizoval postupne.**

Decentralizácia prevádzky haly by mala byť posledným krokom, ktorý príde až niekoľko rokov od začatia procesu. Je to dôležité aj preto, lebo prvé kroky až po čase presne ukážu, čo a koľko by mala prevádzková spoločnosť prevziať a čo je ekonomicky logický krok.

**Trvanie a fázovanie**

Realizáciu navrhnutých odporúčaní odhadujeme **približne na jeden rok práce.**

Odporúčame ju etapizovať **do dvoch polročných fáz, v ktorých môžu práce prebiehať paralelne.**

**Prvý polrok**

- Prijatie plánu na miestnom a mestskom zastupiteľstve
- Vypracovanie právnej analýzy aktuálnych zmlúv s externou spoločnosťou
- Priestor a prepojenia – začiatok projektových prác a nadviazanie vzťahov s okolitými funkciami a priestormi
- Verejná výzva na tri pracovné pozície na miestnom úrade
- Vytvorenie odborného tímu

**Druhý polrok**

- Otvorenie kancelárie v budove (v spolupráci so súčasným prevádzkovateľom)
- Zavedenie nového systému nájmov, rozvoj komunity, participácia
- Zadanie právnej analýzy pred založením spoločnosti
- Založenie mestskej spoločnosti a vytvorenie dozornej rady
- Prvé kroky zmien pod mestskou spoločnosťou

**7**

# **Zhrnutie odporúčaní**

Toto je zjednodušený prehľad kľúčových odporúčaní uvedených v jednotlivých sekciách dokumentu.

**Legenda:**

- Jednoduchá implementácia
- Stredne náročná implementácia
- Náročnejšia implementácia

**Vzťahy s okolím a napojenie na verejné priestory**

- 1. Vypracovať urbanisticko-architektonický a dopravný plán
  - 2. Pri architektonickom zadaní preveriť vstup cez suterén a technické spojenie s podchodom
  - 3. Zladiť program prevádzok, prevádzkové hodiny, parkovanie a ďalšie spolupráce s okolím (Nový Istropolis, Central)
  - 4. Rekonštrukciu verejných priestorov naplánovať širšie, ale počítaj aj s nezapojením štátu a súkromníkov
- 

**Posilnenie hodnoty a identity budovy**

- 5. Preskúmať pôvodný plán budovy a využiť jeho silné stránky
  - 6. Nevykonávať novú, modernú rekonštrukciu interiéru, ktorej nové prvky nevychádzajú z pôvodných
  - 7. Vytvoriť vizuálnu identitu a zásahy do priestoru, ktoré zvyrazňujú existujúcu hodnotu budovy
- 

**Právne postavenie a zmluvné vzťahy**

- 8. Spravovať budovu a časť jej verejných priestranstiev samostatným mestským podnikom (ktorý budovu buď vlastní, alebo len prevádzkuje)
- 9. Preskúmať a skonsolidovať zmluvné vzťahy (v spolupráci mestskej časti s aktuálnym prevádzkovateľom) a vypracovať právny posudok
- 10. Pri zmene nájomných zmlúv prehodnotiť umiestnenie predajcov

## Nastavenie obsahu, nájomného a riadenie zmien

- 11. Návrh a správu obsahu budovy a podmienok nájmu zveriť prevádzkovateľom a odbornému tímu
  - 12. Systém nájomov založiť na princípe pridanej hodnoty, najskôr po roku prevádzky
  - 13. Pracovať participatívne: tvoriť zoznam dobrovoľníkov, realizovať prieskumy, zapojiť MIB
  - 14. Prípadnú zmenu funkcie či smerovania nechať navrhnuť prevádzkovateľom a odbornému tímu na základe posúdenia potrieb, technického stavu, meniacich sa podmienok a pod.
  - 15. Kľúčovým pracovníkom vybaviť dobre viditeľnú kanceláriu priamo v objekte
- 

## Tím a jeho zloženie

- 16. Vytvoriť komunikačnú, advokačnú a propagačnú organizáciu spájajúcu mestské tržnice – trhové združenie
- 17. Stratégiu a obsah určiť samostatným pracovným tímom založeným ešte pred vytvorením mestského podniku a zloženým z prevádzkového tímu a odborného tímu
- 18. V prvom roku obsadiť po jednej pozícii technického, finančného a komunikačného zamerania (technická a finančná budú zároveň konateľmi budúceho mestského podniku)
- 19. Dozornú radu zložiť z jednej osoby z radov odborných zamestnancov a z dvoch osôb z radov mestského a miestneho zastupiteľstva
- 20. Zostaviť tím odborníkov z rôznych profesií a perspektív, ktorí pomôžu pri každodennom riadení prevádzky

# 8

## Záver: šanca využiť skúsenosť AST

Vyššie **10 rokov skúseností Aliancie Stará tržnica s nastavením a udržateľnou prevádzkou Starej tržnice s pravidelnou návštevnosťou v tisícoch** vnímame ako výnimočnú príležitosť.

Veríme, že **zúžitkovanie overených štruktúr, procesov a krokov k vybudovaniu stabilnej a populárnej mestskej destinácie, ale aj poučenie sa z chýb** pri prevádzke Starej tržnice sú dôležitým podkladom, ktorý dáva Novej tržnici šancu na ešte väčší úspech.

**Tento dokument vnímame ako našu formu podpory tohto významného mestského projektu** s veľkým potenciálom stať sa obľúbeným miestom nielen novomešťaniek a novomešťanov, ale celej Bratislavy.

Vypracovala Aliancia Stará tržnica o. z.  
v marci 2023