

Manažment stavieb v Bratislavskom kraji

Profesionálne riešenia pre developerské a investičné projekty



cooperation.sk

2025

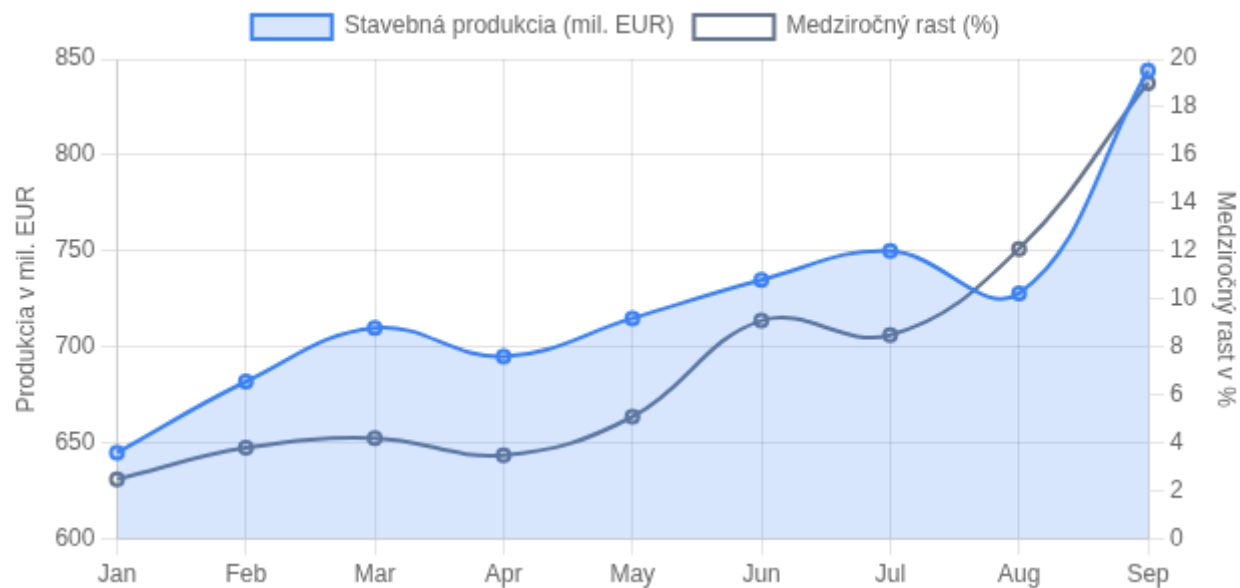
www.cooperation.sk

Bratislavský kraj - Ekonomika a stavebný trh 2025

Kľúčové ukazovatele

- 844,2 mil. EUR (+19% YoY)**
Stavebná produkcia september 2025
- 5,8 mld. EUR (+7,7%)**
Celková produkcia za 9 mesiacov 2025
- Domáca nová výstavba: +15,9%**
Opravy a údržba: +14,8%
Ostatné práce: +42,7%
Medziročný rast podľa typu činnosti
- Bytová výstavba: +16,2%**
Inžinierske stavby: +16,7%
Medziročný rast podľa typu stavieb
- Podiel domácej produkcie: 88%**
Aktivity slovenských firiem v zahraničí: +41,2%
Tuzemsko vs. zahraničie
- 320,5 mil. EUR**
Rozpočet Bratislavského kraja na rok 2025

Vývoj stavebnej produkcie v Bratislavskom kraji 2025



Čo je manažment stavieb a jeho význam

Manažment stavieb je komplexný proces plánovania, organizácie, kontroly a koordinácie stavebného projektu od koncepcie až po odovzdanie. Zahŕňa riadenie rozsahu, nákladov, harmonogramu, kvality, rizík a bezpečnosti práce.



Projektové riadenie

Riadenie procesov, povolení, dokumentácie a reportovanie stavu projektu zainteresovaným stranám.



Kontrola nákladov

Rozpočtovanie, obstarávanie, riadenie zmlúv a kontrola výdavkov počas celého projektu.



Časové plánovanie

Tvorba a kontrola harmonogramu, koordinácia jednotlivých dodávateľov a optimalizácia časového plánu.



Riadenie kvality

Zabezpečenie dodržiavania technických noriem, štandardov a požiadaviek na kvalitu výstavby.



Riadenie rizík

Identifikácia, analýza a riadenie rizík vrátane hodnotového inžinierstva a riadenia zmien.



BOZP a legislatíva

Dodržiavanie predpisov BOZP, environmentálnych noriem a stavebných zákonov.

Benefity pre investorov a developerov

Predvídateľnosť projektu

Úspora nákladov (až 10-15%)

Dodržanie harmonogramu

Transparentnosť procesov

Zníženie rizík

Súlad s legislatívou

Vyššia hodnota projektu

Profesionálna dokumentácia

Rozsah služieb v manažmente stavieb

Komplexný manažment stavieb zahŕňa široké spektrum profesionálnych služieb, ktoré zabezpečujú efektívnu realizáciu projektov a optimálnu prevádzku nehnuteľností počas ich celého životného cyklu.



Property manažment

Strategické riadenie nehnuteľností, podpora pri prenájme, finančné plánovanie a rozpočtovanie, reporting, komunikácia s nájomníkmi a optimalizácia hodnoty aktív.



Facility manažment

Prevádzka budov, údržba technických zariadení, energetický manažment, plánovanie životného cyklu, HVAC systémy a správa priestorov.



Technický dozor investora (TDI)

Kontrola kvality a súladu s projektovou dokumentáciou, dohľad nad dodržiavaním technologických postupov, noriem a predpisov, preberanie vykonaných prác.



Koordinácia stavebných prác

Plánovanie a koordinácia jednotlivých dodávateľov, optimalizácia harmonogramu, riešenie kolízií, kontrola postupu prác a reportovanie investorovi.

Dodatočné špecializované služby

ESG a udržateľnosť

Due diligence

Energetický manažment

Projektový controlling

Koordinácia BOZP

Technické audity

Podpora obstarávania

Cooperation.sk - Partner pre developerov v Bratislavskom kraji

Sme dynamická spoločnosť s dlhoročnými skúsenosťami v oblasti manažmentu stavieb, facility a property manažmentu. Naším cieľom je poskytovať kvalitné a efektívne služby pre našich klientov, pričom kladieme dôraz na individuálny prístup a spoluprácu s investičnými a developerskými spoločnosťami v Bratislavskom kraji.



Manažment stavieb

Komplexné riadenie stavebných projektov od prípravy až po kolaudáciu, kontrola nákladov, harmonogramu a kvality výstavby.



Facility manažment

Správa a údržba nehnuteľností, technické služby, energy manažment a zabezpečenie prevádzky budov.



Property manažment

Ekonomická správa nehnuteľností, optimalizácia nákladov, reporting a maximalizácia hodnoty aktív.

Prečo spolupracovať s nami

Regionálne know-how

Dlhoročné skúsenosti

Spoľahlivý partner

Kvalitné služby

Individuálny prístup

Transparentnosť

Flexibilita

Profesionalita

Fázy stavebného projektu

Kľúčové fázy projektu

1. Inicializácia a analýza uskutočniteľnosti

Obchodný prípad, due diligence pozemku, predbežný rozpočet a harmonogram, štúdie uskutočniteľnosti
2. Návrh a povoľovanie

Koncepcia až detailný projekt, technická dokumentácia, stavebné povolenia a súhlasy dotknutých orgánov
3. Obstarávanie

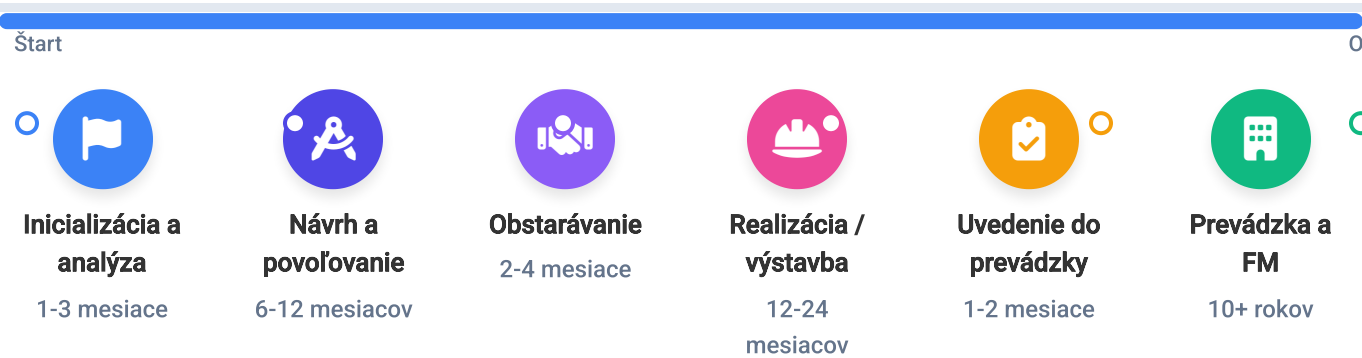
Stratégia výberu dodávateľov, tendrová dokumentácia, výber zhotoviteľov, zmluvné vzťahy
4. Realizácia / výstavba

Stavebný dozor, kontrola nákladov/harmonogramu/kvality/BOZP, koordinácia dodávateľov
5. Uvedenie do prevádzky

Testovanie, dokumentácia, kolaudácia, školenia, odovzdanie, záručná doba
6. Prevádzka a facility manažment

Správa budovy, energetický manažment, údržba, riadenie životného cyklu budovy

Časová os stavebného projektu



Kontrolné body (Gateways)

- ✓ Go/No-Go rozhodnutia
- ⚠ Aktualizácia rizík
- ↺ Aktualizácia rozpočtu a harmonogramu

Kľúčové ukazovatele výkonnosti (KPIs)

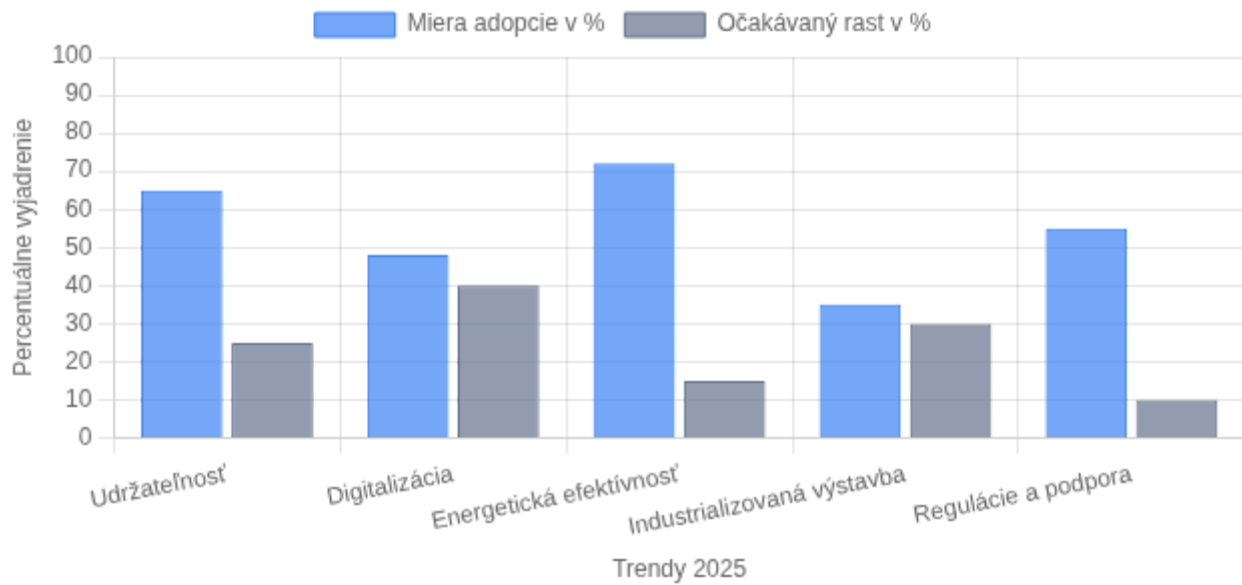
- 📈 CPI/SPI (náklady/harmonogram)
- 📊 Kvalita (NCRs)
- 🌱 Energetická efektívnosť

Trendy v stavebníctve 2025

Kľúčové trendy formujúce odvetvie

- Udržateľnosť**
Nízkouhlíkové materiály, obehové hospodárstvo, zelené strechy, odolnosť voči klimatickým zmenám
- Digitalizácia**
BIM modelovanie, digitálne dvojčatá, IoT senzory pre monitorovanie v reálnom čase
- Energetická efektívnosť**
Pasívny dizajn, tepelné čerpadlá, solárna integrácia, inteligentné riadenie spotreby
- Industrializovaná výstavba**
Prefabrikácia, modulárna výstavba, 3D tlač komponentov
- Regulácie a podpora**
Zjednodušené povoľovanie (nový stavebný zákon), dotácie na ekologické investície

Vplyv a miera adopcie trendov v stavebníctve



Výzvy a príležitosti v stavebnom manažmente

Stavebný trh v Bratislavskom kraji čelí komplexným výzvam, ale zároveň ponúka významné príležitosti pre firmy, ktoré dokážu proaktívne reagovať na meniaci sa trh a implementovať moderné riešenia.

Výzvy pre stavebný sektor



Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov

Kritický deficit odborníkov z oblasti stavebníctva, projektového riadenia a technických pozícií obmedzuje kapacity realizácie projektov.



Volatilita cien materiálov

Nestabilné ceny stavebných materiálov komplikujú rozpočtovanie a predstavujú výrazné riziko pre ziskovosť projektov.



Zložitosť povoľovacích procesov

Napriek novému stavebnému zákonu zostáva administratívna záťaž a časová náročnosť získania povolení významnou prekážkou.

Príležitosti pre rast a rozvoj



ESG dopyt a zelené stavby

Rastúci dopyt po environmentálne zodpovedných a energeticky efektívnych budovách vytvára nový trhový segment.



Dotácie a stimuly

EU a národné fondy poskytujú značnú finančnú podporu pre zelené a inovatívne projekty s možnosťou pokryť až 30% nákladov.



Brownfield projekty

Revitalizácia zanedbaných priemyselných zón predstavuje atraktívnu príležitosť pre rozvoj v centre Bratislavy.



Digitalizácia procesov

Implementácia BIM, digitálnych dvojčiat a automatizácie zvyšuje efektivitu a konkurencieschopnosť na stavebnom trhu.

Ako reagovať na výzvy a príležitosti

✓ Profesionálny manažment stavieb

✓ Včasné zapojenie dodávateľov

✓ BIM a digitálna koordinácia

✓ Integrované projektové riadenie

✓ Spolupráca s odbornými partnermi

✓ Fokus na udržateľnosť a ESG

Záver a kontakt

Bratislavský kraj zažíva dynamický rast stavebného sektora (+19% medziročne). Profesionálny manažment stavieb je kľúčom k úspešným projektom, ktoré spĺňajú očakávania investorov a reflektujú moderné trendy.

Prečo profesionálny manažment stavieb

-  Efektívne využitie zdrojov a optimalizácia nákladov stavebných projektov až o 10-15%
-  Riadenie rizík a dodržiavanie legislatívnych požiadaviek a stavebných predpisov
-  Implementácia moderných trendov: udržateľnosť, digitalizácia, energetická efektívnosť
-  Komplexné služby od prípravy projektu po facility manažment prevádzky budovy

Kontaktujte nás

-  www.cooperation.sk
-  info@cooperation.sk
-  +421 905 665 324
-  Bratislava, Slovensko



cooperation.sk

Začnime spolupracovať

Sme tu, aby sme vám pomohli dosiahnuť úspech vašich stavebných projektov v Bratislavskom kraji.

Dohodnite si konzultáciu