

# Mladé Čunovo a susedské záhrady: zarezonujú v našich končinách?



Author: SF / Daniela Medvecká | Published: 10.09.2010

## Budovanie sociálnych väzieb pri zachovaní intimity vlastného priestoru

Všetky tieto jeho prednosti plánuje v plnej miere využiť v slovenských pomeroch nevšedný projekt Mladé Čunovo so susedskými záhradami. V dotknutom katastri sa pripravuje realizácia dvoch veľkých projektov: jednak moderného strediska medzinárodného športu, rekreácie a cestovného ruchu Danubia park, ktoré má obohatiť už existujúci areál vodných športov o nové atrakcie a modernú infraštruktúru, a jednak novej obytnej zóny Mladé Čunovo. Na ploche 10 hektárov by malo vyrásť dokopy 125 rodinných domov, z toho 109 stojacich samostatne a 16 v radovej zástavbe. Predpokladá sa, že nová štvrť, s realizáciou ktorej sa začalo koncom júla, zvýši počet obyvateľov mestskej časti približne o polovicu.

Na prvý pohľad nepredstavuje Mladé Čunovo v záplave bratislavských projektov nič výnimočné, pokiaľ ide o veľkosť a investície. Jeho novum spočíva v čomsi inom. Investor Mladé Čunovo, s. r. o., poučený negatívnymi skúsenosťami z výstavby štvrtí rodinných domov v iných lokalitách Bratislavy a jej blízkom okolí, kládol dôraz predovšetkým na socializáciu novej obytnej zóny. Výsledkom sú tzv. susedské záhrady, ktoré podľa architektonického štúdia R.A.U., QArtAll atelier majú ambíciu vytvoriť priestory na spoločné stretnutia a záujmy niekoľkých rodín, a to pri zachovaní intimity vlastného pozemku.

Na otázky Stavebného fóra.sk o projekte Mladé Čunovo odpovedala Zuzana Kolembusová zo spoločnosti IURIS, ktorá je jeho výhradným predajcom.

## Ako by ste charakterizovali susedské záhrady, ktoré sú hlavným lákadlom projektu Mladé Čunovo?

Susedská záhrada je tzv. kondominiálnym typom nehnuteľnosti, charakteristickej integráciou výlučného a zároveň spoločného vlastníctva. Majitelia pozemkov v projekte Mladé Čunovo budú výlučnými vlastníkmi samostatného pozemku na individuálnu výstavbu rodinného domu a súčasne majú možnosť získať podiel na susedskej záhrade, kde budú môcť tráviť voľný čas spolu so susedmi, relaxovať či venovať sa športovým aktivitám. Cieľom investora je vytvoriť areál pre výstavbu rodinných domov a súčasne posunúť projekt na novú kvalitatívne vyššiu úroveň, a to najmä svojou participáciou na budovaní sociálnych väzieb a dobrých susedských vzťahov.

## Cieľom je teda vytvoriť priestor na vzájomnú komunikáciu. Čím to investor mieni dosiahnuť?

Už samotným usporiadaním celého areálu. Ambíciou investora nie je obyvateľov areálu izolovať na ich pozemkoch. Práve naopak, súčasťou jeho zámeru je „eliminovať“ vysoké ploty - predovšetkým pred domami zo strany ulice - a vytvoriť otvorený priestor s upravenými predzáhradkami a množstvom zelene.

Chce vytvoriť také podmienky, aby ľudia radi chodili von, stretávali sa so susedmi, priateľmi a bez obáv púšťali z domu aj svoje deti. Mladé Čunovo nechce byť ďalším uzatvoreným satelitom Bratislavy, ale súčasťou existujúcej zástavby. Jeho ambíciou je integrovať sa do života mestskej časti - izolácia je presný opak toho, čo developer týmto projektom sleduje.

**V našich podmienkach ide však skôr o experiment. Ako je to v zahraničí?**

V rámci slovenského realitného trhu sú susedské záhrady v takomto rozsahu naozaj skôr zriedkavým elementom - no vo svete nie sú projekty založené na obdobnom princípe novinkou. Veľmi často sa kondomíniá, skrátene „kondo“, objavujú pri developingu bytových či rekreačných nehnuteľností. Tento osobitý druh vlastníctva realitnej nehnuteľnosti, kde je časť majetku vlastnená kolektívne a časť individuálne, je pomerne frekventovaný v USA a vo väčšine provincií Kanady. Ale čoraz obľúbenejší je už aj v Európe, najmä vďaka schopnosti spájať vysokú mieru súkromia a bezpečia. Kondomíniá sa typicky skladajú z individuálne vlastnených bytov alebo apartmánov a spoločne vlastnenej infraštruktúry, nebytových priestorov, rekreačných a voľnočasových zariadení atď.

**Bude charakter využívania spoločných priestorov vopred daný, alebo si ho budú môcť užívatelia určiť podľa vlastných predstáv?**

V areáli sú plánované štyri susedské záhrady, ktoré môžu mať 4 až 10 spolumahajiteľov. Ich konečná podoba, spôsob využitia sa bude odvíjať od rozhodnutia spoluvlastníkov. Môže to byť napríklad záhrada s grilom, bazén či detské ihrisko. Keďže susedské záhrady na Slovensku nie sú celkom bežným typom realitnej nehnuteľnosti, developer chce prvú susedskú záhradu vybudovať, aby záujemcom svoj zámer odprezentoval.

**Musí si každý záujemca o bývanie v Mladom Čunove kúpiť popri vlastnom pozemku aj časť toho spoločného - susedského?**

Projekt prináša možnosť výberu - chce uspokojiť ľudí, ktorí preferujú individuálne pozemky, ale aj tých, ktorých oslovuje práve myšlienka susedských záhrad.

**Projekt je zameraný predovšetkým na mladé rodiny s deťmi. Ako bude zaistená bezpečnosť susedských záhrad?**

V projekte budú dva typy susedských záhrad. Jedny budú situované v súkromných zónach s vlastnou súkromnou komunikáciou. Budú uzavreté a prístup z verejnej komunikácie budú mať len majitelia domov postavených v tejto zóne. Druhý typ záhrad nadväzuje priamo na hlavné pozemky a vstup do záhrady bude možný len z týchto pozemkov.

**Aké sú ceny pozemkov na výstavbu privátnej obytnej zóny a susedských záhrad?**

S ohľadom na atraktivitu lokality Čunova, mestskej časti s neustále sa rozvíjajúcim športovo-rekreačným a obytným potenciálom, sú ceny pozemkov v tomto projekte na adekvátnej úrovni. V porovnaní s konkurenciou však patria k najnižším v Bratislave. Pri pozemkoch, ktoré budú vo výlučnom vlastníctve majiteľov, sa pohybujú v rozmedzí od 155 do 170 €/m<sup>2</sup>. Pozemky v podielovom spoluvlastníctve - teda pod susedskými záhradami - sa predávajú od 50 do 100 €/m<sup>2</sup>.

**V rámci projektu ponúka developer iba pozemky. Ako chce zachovať jednotný architektonický ráz novej obytnej štvrte? Budú majitelia zaviazaní vybrať si z určitej typovej škály rodinných domov tohto projektu, alebo dostanú „voľnú ruku“?**

Investor pripravuje projekty domov a zabezpečí spoločné stavebné povolenie. Samozrejme, záujemcovia majú možnosť výberu. Ak ich ponuka neosloví, môžu prísť s vlastným projektom. Ten však musí

rešpektovať podmienky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, ako aj všeobecno-technické podmienky na výstavbu a najmä nesmie byť v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

### **Je súčasťou vašej ponuky aj výstavba rodinného domu na kľúč?**

Investor má v pláne pripraviť areál pre individuálnu výstavbu rodinných domov, preto ponúka v prvom rade predaj stavebných pozemkov s kompletne dobudovanými inžinierskymi sieťami. Samotnú výstavbu si môžu klienti zabezpečiť individuálne alebo realizovať ju prostredníctvom nami vybranej stavebnej firmy do štádia hrubej stavby.

**Podľa architektonického štúdia R.A.U., QArtAll atelier sa pri navrhovaní jednotlivých typov domov vychádzalo z najnovších trendov. S ohľadom na charakter architektúry v tejto mestskej časti však obyvatelia Čunova rázne protestovali proti ich plochým strechám.**

Posudzovať architektúru len z hľadiska typu strechy bez zhodnotenia celkového vzhľadu a zamýšľaného kontextu pripravovaného areálu v danej lokalite je veľmi zjednodušené a dovoľím si tvrdiť, že nie celkom objektívne. Architektonické riešenie bolo tvorené naozaj v duchu súčasných trendov a zároveň s ohľadom na dané prostredie. Samotná diskusia o tom, či je vhodnejšia rovná, pultová prípadne sedlová strecha, by mohla trvať nekonečne dlho. Každá alternatíva má svojich zástancov i odporcov. Tento projekt má ambíciu priniesť modernú, jednoduchú a najmä funkčnú architektúru, ktorá splní očakávania budúcich obyvateľov.

### **Mladé Čunovo je v predaji od začiatku júna. Aký je záujem a ako reagovali doterajší záujemcovia o bývanie na susedské záhrady?**

K dnešnému dňu boli podpísané 4 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, 17 pozemkov je rezervovaných a o podmienkach predaja rokujeme s ďalšími 7 klientmi. Reakcie na susedské záhrady sú rozmanité. Podľa očakávaní sa stretávame s klientmi, ktorí nevedia, čo môžu od nich očakávať, no sú aj takí, ktorých táto myšlienka nadchla. To, či susedské záhrady na slovenskom realitnom trhu zarezonujú a stanú sa etablovaným produktom, ukáže budúcnosť. Projekt predsa len nie je v predaji tak dlho, aby sme mohli robiť definitívne závery. Záujem klientov je a veríme, že s blížiacou sa finalizáciou projektu porastie aj dopyt.

Ilustračné vizualizácie - IURIS

---

10.09.2010 09:10, SF / Daniela Medvecká