

**IBV RECA**

**Výstavba rodinných domov v obci Reca**

*Okres Senec, Bratislavský kraj*

---

**Detailný opis pripravovaného projektu**

---

*Podkladový dokument pre pripravovaný projekt hromadného financovania na platforme Crowdfunder*

**Investor pripravovaného projektu: IBV Reca, s.r.o.**

Web pripravovaného projektu: [www.recabyvanie.sk](http://www.recabyvanie.sk)

Máj 2026

## 1. Zhrnutie pripravovaného projektu

Pripravovaný projekt IBV Reca predstavuje výstavbu modernej obytnej zóny rodinných domov v obci Reca v okrese Senec, vo vysoko atraktívnej lokalite Bratislavského kraja s priamym napojením na diaľničnú sieť D1 a rýchlostnú cestu D4/R7. Developerom projektu je slovenská spoločnosť IBV Reca s.r.o., ktorá pôsobí pod vedením skúsených konateľov Petra Staviarskeho a Mareka Ondrejku.

Pripravovaný projekt je rozdelený do dvoch etáp. V prvej etape je realizovaných 15 jednopodlažných rodinných domov typu bungalov v ekonomicky výhodných výmerách 94,62 m<sup>2</sup> a 111,46 m<sup>2</sup> s pozemkami v rozsahu 405 – 498 m<sup>2</sup>. Druhá etapa zahŕňa 8 jednopodlažných rodinných domov typu bungalov v ekonomicky výhodnej výmere 98 m<sup>2</sup> s pozemkami v rozsahu 500 m<sup>2</sup> s potenciálom rozšírenia na celkovo cca 50 jednotiek určených na bývanie v rámci širšieho územného plánu lokality. Cieľovou klientelou sú mladé rodiny a strední profesionáli z bratislavskej aglomerácie.

Domy sú navrhované v energeticky úspornom štandarde so zahrnutým tepelným čerpadlom a fotovoltaiickými panelmi v základnej cene, podlahovým teplovodným kúrením, vonkajšími žalúziami, prípravou pre klimatizáciu a kamerový systém. Konštrukčné riešenie kombinuje železobetónové základové dosky, murované konštrukcie z pórobetónového systému Ytong, väzníkové strechy a kontaktné zateplenie fasády.

Tento dokument je pripravený ako podkladový materiál pre pripravovaný projekt hromadného financovania (crowdfunding), ktorý pre IBV Reca, s.r.o. realizuje crowdfundingová platforma Crowdmeup, a obsahuje detailný popis investičného zámeru, technického riešenia, lokality, projektového tímu a ekonomiky projektu.

**Tento dokument slúži výlučne na účely predbežného informovania a zisťovania záujmu o pripravovaný projekt hromadného financovania. Nejde o ponuku na investovanie v zmysle žiadneho právne záväzného dokumentu. Tento dokument nie je dokumentom kľúčových investičných informácií podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/1503 zo 7. októbra 2020 o európskych poskytovateľoch služieb hromadného financovania pre podnikanie a o zmene nariadenia (EÚ) 2017/1129 a smernice (EÚ) 2019/1937 (ďalej len „Nariadenie ECSPR“) a nepredstavuje ponuku hromadného financovania. Prejavením záujmu o pripravovaný projekt hromadného financovania nedochádza k uzatvoreniu investičnej zmluvy.**

Informácie uvedené v tomto dokumente majú čisto informatívny charakter a môžu sa zmeniť. Prípadné rozhodnutia o investovaní budú možné až po oficiálnom spustení kampane a umiestnení projektu na platforme [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com) v sekcii Projekty, kde bude zverejnený dokument kľúčových investičných informácií ako aj ďalšie informácie o projekte hromadného financovania v súlade s Nariadením ECSPR.

## 2. Základné parametre pripravovaného projektu

Nasledujúca tabuľka prehľadne sumarizuje kľúčové parametre pripravovaného projektu IBV Reca.

Parameter	Hodnota
Názov pripravovaného projektu	IBV Reca – výstavba rodinných domov
Lokalita	Obec Reca, okres Senec, Bratislavský kraj
Developer / investor	IBV Reca, s.r.o.
Konatelia	Peter Staviarsky, Marek Ondrejka

<b>Web pripravovaného projektu</b>	www.recabyvanie.sk
<b>Etapa č. 1 – počet RD</b>	15 rodinných domov
<b>Etapa č. 2 – počet RD</b>	8 rodinných domov
<b>Celkový potenciál územia</b>	cca 50 jednotiek na bývanie v plne rozvinutých etapách
<b>Typ domu</b>	Jednopodlažný bungalov, dispozícia podľa výmery
<b>Výmery domov (Etapa 1)</b>	94,62 m <sup>2</sup> alebo 111,46 m <sup>2</sup>
<b>Výmery pozemkov (Etapa 1)</b>	405 – 498 m <sup>2</sup>
<b>Predajná cena domov s DPH (Etapa 1)</b>	257 500 € – 298 900 €
<b>Výmery domov (Etapa 2)</b>	98,0 m <sup>2</sup>
<b>Výmery pozemkov (Etapa 2)</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Predajná cena domov s DPH (Etapa 2)</b>	259.161 €
<b>Štandard predaja</b>	Holodom (možnosť dokončenia do štandardu)
<b>Stupeň pripravenosti</b>	Právoplatné stavebné povolenia, prebiehajúca výstavba IS a domov

### 3. Developer a investor pripravovaného projektu

#### 3.1 Spoločnosť IBV Reca, s.r.o.

Investorom a developerom pripravovaného projektu hromadného financovania je obchodná spoločnosť IBV Reca, s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Slovenskej republiky. Spoločnosť bola založená výhradne na účely prípravy, realizácie a predaja predmetného developerského projektu, vďaka čomu zachováva čistú majetkovú a účtovnú štruktúru bez vedľajších aktivít, ktoré by mohli ovplyvniť projektové výkazy alebo zabezpečenie.

Spoločnosť disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami pre I. etapu výstavby, je vlastníkom vykúpených pozemkov v rámci Etapy 1 a k dátumu spracovania tohto dokumentu má uzatvorené zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách (ZoBKZ) s vybranými koncovými klientmi, na základe ktorých boli uhradené zálohové platby; tieto ZoBKZ nepredstavujú finálne kúpne zmluvy. Aktuálny výpis z obchodného registra a list vlastníctva tvoria prílohu dokumentácie k pripravovanému projektu hromadného financovania.

#### 3.2 Konatelia a tím

Spoločnosť IBV Reca, s.r.o. riadia dvaja konatelia – Peter Staviarsky a Marek Ondrejka, ktorí sú zároveň spoločníkmi spoločnosti IBV Reca, s.r.o. a tiež strategicko-operatívni manažéri pripravovaného projektu.

#### Peter Staviarsky – odborný garant výstavby

Peter Staviarsky je profesionál s viac ako 15-ročnými skúsenosťami v segmente pozemných stavieb a developmentu. Do mája 2020 pôsobil v spoločnosti HB Reavis Management ako stavebne odborný manažér, kde mal pod priamym vedením tím 7 stavbyvedúcich a realizoval administratívnu budovu Nívy Tower v objeme cca 41 mil. EUR. Súbežne počas tohto obdobia rozvíjal aj vlastnú spoločnosť na realizáciu stavebných projektov a postupne pripravoval projekty na predaj v segmente rodinných domov a bytových jednotiek.

V predchádzajúcich rokoch dokončil viacero rezidenčných projektov vo vlastnej réžii – vrátane výstavby rodinných domov v Spišskej Novej Vsi (2022), bytového domu o 10 bytových jednotkách v Kežmarku (2020), dvoch rodinných domov v Senci určených na predaj (2023/2024) a 6 bytov v Kežmarku (2024/2025).

Peter Staviarsky je držiteľom odbornej spôsobilosti na výkon činnosti stavbyvedúceho pre pozemné stavby a dopravné stavby, ako aj odbornej spôsobilosti na výkon stavebného dozoru podľa príslušných ustanovení zákona č. 25/2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon). Podrobnejšie informácie o odbornej praxi a kvalifikácii sú uvedené v životopise Petra Staviarskeho, ktorý tvorí samostatnú prílohu dokumentácie k pripravovanému projektu hromadného financovania.

### **Marek Ondrejka – strategický a obchodný partner**

Marek Ondrejka je dlhoročným strategickým partnerom pripravovaného projektu hromadného financovania a zároveň konateľom spoločnosti IBV Reca, s.r.o.. Zodpovedá za akvizíciu pozemkov, obchodnú stránku projektu, vzťahy s klientmi a kooperáciu s ostatnými developerskými subjektmi pôsobiacimi v lokalite Reca.

## **4. Detailný opis pripravovaného projektu**

### **4.1 Architektonická koncepcia**

Pripravovaný projekt IBV Reca je navrhnutý v koncepte modernej, nízkopodlažnej rezidencie zóny tvorenej výlučne samostatne stojacimi jednopodlažnými bungalovmi. Architektonický rukopis je čistý, súčasný a dlhodobo udržateľný – s dôrazom na praktickú dispozíciu, optimálne presvetlenie obytných priestorov, súkromie pozemkov a kvalitné spevnené plochy. Návrh vychádza z preferencií slovenského trhu, kde dominujú práve jednopodlažné rodinné domy s pozemkom v rozsahu 400 – 500 m<sup>2</sup> ako optimum medzi obstarateľnou cenou a komfortom bývania.

V Etape 1 je realizovaných 15 rodinných domov v dvoch základných modeloch typu Creative – s úžitkovou plochou 94,62 m<sup>2</sup> (menší variant) alebo 111,46 m<sup>2</sup> (väčší variant). Domy ponúkajú praktické rozloženie izieb, dostatočný počet spální pre rodinu, samostatnú obývaciu zónu prepojenú s kuchyňou a jedálňou, hygienické zázemie a technické priestory.

### **4.2 Štandard predaja a možnosť dokončenia**

Domy sú primárne ponúkané v štádiu „holodom“ – t. j. so všetkými konštrukčnými prvkami, kompletnou hrubou stavbou, fasádou, oknami, dverami, vnútornými omietkami, anhydritovými potermi a technológiami inštalovanými v pripravenom stave. Klient si môže následne dokončiť interiér podľa vlastnej predstavy.

Pre klientov, ktorí preferujú dom „na kľúč“, pripravovaný projekt zároveň ponúka možnosť dokončenia do štandardu cez tím IBV Reca alebo cez spolupracujúceho interiérového architekta. Klient si môže dohodnúť individuálny návrh interiéru a customizáciu vybraných priestorov v rámci procesu výstavby, čo predstavuje významnú konkurenčnú výhodu oproti štandardným katalógovým ponukám iných developerov.

### 4.3 Konštrukčné a technické riešenie

Domy v pripravovanom projekte sú navrhnuté na vysokom konštrukčnom štandarde s dôrazom na energetickú efektívnosť, dlhú životnosť a nízke prevádzkové náklady. Hlavné konštrukčné a technické prvky:

- Železobetónová základová doska s hydroizoláciou spodnej stavby z SBS modifikovaného bituminozého pásu,
- Murované obvodové a vnútorné nosné steny z pórobetónového systému Ytong,
- Anhydritové (samonivelačné) potery podláh,
- Sádrové omietky vnútorných stien a sádrokartónové stropy,
- Tepelná izolácia stropov z minerálnej vaty,
- Drevená väzníková konštrukcia strechy s betónovou krytinou,
- Kontaktné zateplenie obvodových múrov polystyrénom,
- Vonkajšie žalúzie na všetkých oknách (ochrana pred prehrievaním v lete),
- Teplovodné podlahové kúrenie v celom dome,
- Tepelné čerpadlo ako hlavný zdroj tepla a prípravy TÚV (v cene),
- Fotovoltaické panely na streche domu (v cene),
- Komínový systém Schiedel,
- Príprava na klimatizáciu, kamerový systém a alarm,
- Elektroinštalácia – vypínače a zásuvky Legrand,
- Vlastná studňa pre úžitkovú vodu na pozemku,
- Oplotenie pozemkov, spevnené parkovacie plochy a chodníky z dlažby.

Súbor zahrnutých technológií – tepelné čerpadlo, fotovoltaické panely, vonkajšie žalúzie, podlahové kúrenie a kvalitné zateplenie – umožňuje dosiahnuť veľmi nízke prevádzkové náklady domácnosti, čo je dnes pre koncového kupujúceho jeden z najsilnejších rozhodovacích faktorov pri kúpe rodinného domu.

## 5. Lokalita a dopravná dostupnosť

---

### 5.1 Obec Reca

Obec Reca sa nachádza v okrese Senec v Bratislavskom samosprávnom kraji, v južnej časti Podunajskej nížiny. Ide o tradičnú vidiecku obec, ktorá si zachovala pokojný a tichý charakter, no zároveň v posledných rokoch zaznamenala dynamický rozvoj rezidenčnej výstavby vďaka výhodnej polohe v rámci bratislavskej metropolitnej zóny.

Lokalita pripravovaného projektu IBV Reca je vzdialená iba 3 km od centra okresného mesta Senec a 32 km od centra Bratislavy. Cesta autom do centra hlavného mesta trvá za bežnej premávky približne 25 – 30 minút.

### 5.2 Dopravná dostupnosť

- Napojenie na diaľnicu D1 v okolí Senca – iba 3 minúty jazdy autom,
- Priame napojenie na obchvat D4 a rýchlostnú cestu R7, ktoré odbremenili Bratislavu od tranzitnej dopravy,
- Vzdialenosť do centra Bratislavy: 32 km,
- Vzdialenosť do Trnavy: 25 km,
- Autobusová zastávka v obci Reca vo vzdialenosti cca 500 m od projektu,
- Pravidelné autobusové spojenie do Senca s ďalším železničným a autobusovým napojením na okolité mestá,
- Sieť cyklotrás v okolí Senca v celkovej dĺžke 22 km.

### 5.3 Občianska vybavenosť v obci a okolí

Obec Reca disponuje plnohodnotnou základnou občianskou vybavenosťou, ktorá zabezpečuje pohodlný každodenný život rodín priamo v lokalite, bez nutnosti dochádzania za základnými službami:

- Materská škola,
- Základná škola pre 1. – 4. ročník,
- Moderné multifunkčné športové ihriská,
- Futbalová akadémia Reca,
- Reštaurácie a obchodné prevádzky priamo v obci.

V ďalších etapách rozvoja lokality pripravovaného projektu IBV Reca developer plánuje vybudovať park s oddychovou zónou a detským ihriskom priamo v rámci obytnej zóny, čo zvýši kvalitu bývania a hodnotu nehnuteľností.

### 5.4 Voľnočasové a turistické aktivity v regióne

Okolie obce Reca je bohaté na rekreačné a turistické možnosti, ktoré zvyšujú atraktivitu lokality najmä pre rodiny s deťmi:

- Aquathermal Senec – kúpalisko a termálne zázemie,
- Senecké jazerá – jeden z najpopulárnejších rekreačných cieľov v okolí Bratislavy,
- Oáza Sibírskeho tigra,
- Včelárska paseka a skanzen,
- Malý Dunaj – splavy a prírodné lokality,
- Golfový rezort Borša,
- Hrad Čeklís,
- Lucky Ranč,
- Tradičné podujatie Jablkové hodovanie,

- Bohatá sieť cyklochodníkov v regióne.

## 6. Etapa č. 1 – 15 rodinných domov

### 6.1 Zloženie etapy a pozemky

Etapa č. 1 pozostáva z 15 rodinných domov realizovaných na samostatných pozemkoch, s výmerami od 405 m<sup>2</sup> do 498 m<sup>2</sup>. Súčasťou etapy je aj vnútorná obslužná komunikácia, zelený pás a parcely pre inžinierske siete (parc. č. 199/22, 199/68, 199/69, 199/72, 199/73, 199/75 – 199/78). Celková výmera lokality Etapy 1 predstavuje cca 9 400 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Prehľad rodinných domov

Aktuálny prehľad jednotlivých domov, ich výmer, predajných cien a stavu predaja je uvedený v nasledujúcej tabuľke (stav k príprave tohto dokumentu):

Dom	Typ / výmera	Parcela	Pozemok	Cena s DPH	Stav predaja
RD 1	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/23	472 m <sup>2</sup>	298 900 €	voľný
RD 2	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/24	497 m <sup>2</sup>	269 900 €	voľný
RD 3	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/25	485 m <sup>2</sup>	298 900 €	voľný
RD 4	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/26	498 m <sup>2</sup>	262 500 €	predaný (ZoBKZ)
RD 5	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/27	493 m <sup>2</sup>	298 900 €	voľný
RD 6	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/28	497 m <sup>2</sup>	262 500 €	predaný (ZoBKZ)
RD 7	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/29	445 m <sup>2</sup>	296 900 €	voľný
RD 8	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/30	492 m <sup>2</sup>	262 500 €	predaný (ZoBKZ)
RD 9	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/14	438 m <sup>2</sup>	263 700 €	voľný
RD 10	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/16	405 m <sup>2</sup>	257 500 €	voľný
RD 11	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/17	430 m <sup>2</sup>	296 900 €	voľný
RD 12	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/18	445 m <sup>2</sup>	257 500 €	predaný (vl. zdroje)
RD 13	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/19	437 m <sup>2</sup>	296 900 €	rezervovaný (ZoBKZ)
RD 14	Creative 94,62 m <sup>2</sup>	199/20	421 m <sup>2</sup>	259 900 €	predaný (postupné financovanie)
RD 15	Creative 111,46 m <sup>2</sup>	199/21	438 m <sup>2</sup>	296 900 €	predaný (postupné financovanie)

V pripravovanom projekte je k dňu prípravy tohto materiálu kontrahovaných viacero domov vo forme zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ZoBKZ) alebo zmluvy o postupnom financovaní, čo potvrdzuje stabilný a postupne sa potvrdzujúci dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite a pripravovanému projektu dáva prirodzený predajný backlog.

### 6.3 Stav povolení a inžinierskych sietí

Etapa 1 je v stupni pripravenosti, kedy sú zabezpečené všetky potrebné územné a stavebné povolenia pre realizáciu inžinierskych sietí, prístupovej komunikácie aj samotných rodinných domov. Konkrétne projekt disponuje:

- Stavebným povolením na realizáciu prístupovej komunikácie (cesta IBV Reca, 02/2023),
- Stavebným povolením na vybudovanie elektroenergetických rozvodov VN, NN a trafostanice (03/2023),
- Stavebným povolením na výstavbu rodinných domov (07/2023),
- Rozhodnutím o zmene stavby pred dokončením v časti elektro (04/2025),
- Stavebným povolením – zmena stavebníka (07/2025),
- Právoplatným rozhodnutím ku kanalizácii,
- Vyjadreniami od správcov sietí a dotknutých orgánov.

Predpokladaný harmonogram výstavby inžinierskych sietí v rámci Etapy 1:

- Rozvody vody – 11/2024 (zrealizované / vo finalizácii)
- Kanalizácia – 12/2025
- Elektroinštalácia VN/NN – 11/2025
- Komunikácia – 06/2026

#### 6.4 Plánovaný termín začiatku a ukončenia výstavby

Etapa 1 je v stupni vysokej rozostavanosti. Z celkového počtu 15 rodinných domov je v súčasnosti zazmluvnených (predaných) už 7 rodinných domov, pričom spoločnosť plánuje predaj všetkých rodinných domov zrealizovať najneskôr do konca roka 2027.

## 7. Etapa č. 2 – ďalší rozvoj lokality

### 7.1 Rozsah a koncept

V Etape 2 developer rieši rozšírenie pripravovaného projektu o ďalších 8 rodinných domov na naväzujúcich pozemkoch. Po dokúpení pozemkov je možné etapu rozšíriť o ďalšie jednotky na opačnej strane lokality. Plán zohľadňuje paralelnú výstavbu, čím sa celkový potenciál územia rozširuje na cca 50 obytných jednotiek.

### 7.2 Stav prípravy

- Vykupovanie pozemkov v Etape 2 aktuálne prebieha,
- Vypracovaný stavebný zámer konzultovaný so stavebným úradom,
- Podané žiadosti o vyjadrenia k stavebnému zámeru na všetky dotknuté inštitúcie (BVS, ZSDis, OÚŽP, ODI a ďalšie).

### 7.3 Predpokladaný harmonogram a ekonomika Etapy 2

Aktuálne plánovaný časový rámec výstavby inžinierskych sietí pre Etapu 2 je 2. polrok 2027, pričom začatie predaja rodinných domov sa predpokladá v priebehu 1. polroka 2028. Spoločnosť plánuje predaj všetkých rodinných domov zrealizovať najneskôr do konca roka 2028.

## 8. Model realizácie pripravované projektu

---

### 8.1 Mikromanažment a interná realizácia

Jednou z dôležitých konkurenčných výhod pripravovaného projektu IBV Reca je spôsob jeho realizácie. Developer neaplikuje klasický model generálneho dodávateľa, ale výstavbu riadi vlastným tímom v režime mikromanažmentu. Materiál nakupuje priamo, s elimináciou marže generálneho dodávateľa, a zapracovávajú ho vlastní pracovníci a preverení partneri – menšie špecializované firmy. Tento prístup umožňuje:

- Výrazne efektívnejšie nákladové riadenie projektu,
- Vyššiu kontrolu kvality realizovaných prác,
- Flexibilitu pri kustomizácii domov podľa požiadaviek klientov,
- Rýchlejšie reakcie na zmeny v harmonograme alebo na trhové podmienky,
- Stabilné dlhodobé partnerstvá s overenými remeselníkmi.

### 8.2 Vlastný predaj a kustomizácia

Predaj jednotiek je realizovaný interne, bez nutnosti externých realitných kancelárií, čo opäť znižuje náklady na predaj a marketing. Klient v procese výstavby získava možnosť vlastnej kustomizácie priestorov a v prípade záujmu aj možnosť dokončenia domu na kľúč.

### 8.3 Financovanie a nezávislosť od bánk

Etapa 1 je financovaná bez bankového úveru – z vlastných zdrojov developera a postupných zálohových platieb od koncových klientov v zmysle predajného modelu (rezervačná platba vo výške 20.000 EUR/RD, doplatok vo výške 32.500 EUR/RD po podpise ZoBKZ, doplatok zvyšku po kolaudácii). Plánované doplnkové financovanie z platformy Crowdmeup je strategickým nástrojom na akceleráciu výstavby a optimalizáciu kapitálovej štruktúry.

## 9. Predajný model a financovanie pre klienta

---

### 9.1 Variant 1: Kúpa zrealizovaného domu

Pri tomto variante klient kupuje dom, ktorého výstavbu plne financuje developer. Proces prebieha v troch krokoch:

- Podpis rezervačnej zmluvy a zapltenie rezervačného poplatku vo výške 20.000 €,
- Podpis Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a doplatok do 32.500 €,
- Po kolaudácii podpis kúpnej zmluvy a doplatok zvyšnej časti kúpnej ceny z vlastných zdrojov alebo jednorazového čerpania hypotekárneho úveru,

Vzorový príklad: pri RD 14 s cenou 259.900 € klient platí rezervačnú zálohu 20 000 €, druhú splátku 32.500 € pri podpise ZoBKZ a finálnu splátku 207.400 € pri prevzatí domu.

### 9.2 Hypotekárny špecialista a finančné poradenstvo

Pre klientov, ktorí financujú kúpu prostredníctvom hypotekárneho úveru, projekt zabezpečuje vlastného hypotekárneho špecialistu (partnerská spoločnosť), ktorý zaisťuje kompletný servis pri vybavení

hypotéky bez akýchkoľvek dodatočných poplatkov pre klienta. Vďaka znalosti projektu vie navrhnúť optimálny scenár financovania podľa individuálnej situácie kupujúceho.

## 10. Ekonomika pripravovaného projektu

Dominantnou výnosovou zložkou projektu je predaj rodinných domov v štandardnom segmente bratislavskej aglomerácie pri zachovaní konkurencieschopnej ceny v rozsahu cca 257.500 € – 298.900 € za dom s pozemkom. Tento cenový segment patrí v okolí Bratislavy k najlikvidnejším a najmenej citlivým na výkyvy realitného trhu.

### 10.1 Predpokladané využitie crowdfundingových zdrojov

Prostriedky získané prostredníctvom kampane hromadného financovania na platforme Crowdfunder budú slúžiť ako doplnkový zdroj financovania k vlastným zdrojom developera a k zálohovým platbám koncových klientov. Predpokladané hlavné použitie:

- Akcelerácia výstavby inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, elektro, cesta),
- Predfinancovanie výstavby ďalších rodinných domov pred ich predajom,
- Akvizícia pozemkov v Etape 2 (priebežné dokúpenie zostávajúcich parciel),
- Optimalizácia cash-flow projektu počas obdobia výstavby.

## 11. Zabezpečenie a riadenie rizík

### 11.1 Zabezpečenie pripravovaného projektu

Spoločnosť IBV Reca s.r.o. identifikovala viacero aktív, ktoré v prípade realizácie pripravovaného projektu a po splnení dohodnutých podmienok môžu byť potenciálne využité ako predmet zabezpečenia v prospech crowdfundingových investorov. Ide najmä o nasledujúce aktíva, pričom uvedené hodnoty majú výlučne orientačný charakter:

- Pozemky Etapy č.1. pripravovaného projektu – modelová záložná hodnota pozemkov vykúpených pre I. etapu predstavuje cca 362.650 € (priemerná kalkulovaná hodnota cca 123 €/m<sup>2</sup>),
- Pozemky Etapy č. 2. pripravovaného projektu – modelová hodnota cca 619.400 €,
- Vybudovaná prístupová komunikácia k rodinným domom – modelová hodnota cca 220.000 €,
- zámer poskytnutia osobného ručenia zo strany konateľa Petra Staviarskeho, pričom k dátumu spracovania tejto dokumentácie nejde o právne záväzné zabezpečenie.

Uvedené aktíva a ich modelové hodnoty nepredstavujú garanciu zabezpečenia ani výšky uspokojenia pohľadávok investorov a slúžia výlučne na informatívne účely v rámci opisu pripravovaného projektu.

### 11.2 Identifikácia kľúčových rizík

- **Riziko trhového dopytu** – Riziko nižšieho dopytu po rodinných domoch v dôsledku vývoja trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva. Spoločnosť toto riziko zohľadňuje najmä prostredníctvom cenovej pozície projektu v silnom segmente trhu a existujúceho záujmu koncových klientov prejaveneho uzatvorením zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách, pričom tieto skutočnosti nepredstavujú garanciu budúceho predaja,

- **Stavebné riziko** – Riziko spojené s realizáciou stavebných prác, najmä z hľadiska kvality, koordinácie dodávateľov a dodržania harmonogramu. Spoločnosť toto riziko riadi prostredníctvom skúseností projektového tímu, existujúcich právoplatných povolení a plánovaného detailného riadenia výstavby, pričom nie je možné vylúčiť vznik nepredvídaných okolností počas realizácie projektu,
- **Riziko nárastu cien stavebných materiálov a nákladov na práce** – Spoločnosť sa snaží toto riziko zmierniť postupným nákupom vybraných materiálov v predstihu a využívaním vlastných pracovných kapacít, avšak vývoj cien na trhu nemusí byť plne pod kontrolou spoločnosti,
- **Riziko predĺženia časového harmonogramu** – Riziko oneskorenia realizácie projektu v dôsledku technických, organizačných alebo externých faktorov. Spoločnosť s týmto rizikom počíta v rámci rozpočtovej rezervy a postupného uvádzania rodinných domov na trh, pričom predaj jednotlivých domov nie je viazaný na dokončenie všetkých etáp projektu naraz,
- **Riziko konkurencie v lokalite** – Riziko zvýšenej konkurencie zo strany iných developerských projektov v danej lokalite. Spoločnosť toto riziko zohľadňuje prostredníctvom aktívnej komunikácie a koordinácie s ďalšími lokálnymi developermi, pričom konkurenčné prostredie môže mať vplyv na tempo a cenu predaja.

## 12. Harmonogram pripravovaného projektu

Aktuálny stav a očakávaný harmonogram realizácie pripravovaného projektu IBV Reca:

- 06/2024 – realizácia rozvodov vody (Etapa 1) – vo finalizácii
- 11/2025 – realizácia elektroinštalácie VN/NN (Etapa 1)
- 12/2025 – realizácia kanalizácie (Etapa 1)
- 06/2026 – dokončenie prístupovej komunikácie (Etapa 1)
- 06/2027 – dokončenie a postupný predaj domov v Etape 1
- 06/2027 – začiatok výstavby v Etape 2
- 12/2028 – dokončenie a postupný predaj domov v Etape 2

Detailný stavebný harmonogram (dokument „2025 IBV Reca HMG podrobný“) tvorí samostatnú prílohu dokumentácie k pripravovanému projektu hromadného financovania.

## 13. Marketing a obchodná stratégia

Pripravovaný projekt komunikuje s trhom prostredníctvom samostatnej webovej stránky [www.recabyvanie.sk](http://www.recabyvanie.sk), ktorá poskytuje potenciálnym klientom kompletné informácie o lokalite, jednotlivých rodinných domoch, štandarde výstavby aj možnostiach financovania. Stránka obsahuje interaktívnu mapu pozemkov s aktuálnym stavom predaja, vizualizácie exteriéru a interiéru, ako aj detailné informácie o každom rodinnom dome.

Obchodný proces je vedený interne, s podporou vlastného hypotekárneho špecialistu. Tento model zabezpečuje vysokú konverziu medzi záujemcami a podpísanými rezervačnými a budúcimi kúpnyimi zmluvami, pretože komunikáciu s klientom vedie priamo tím, ktorý projekt aj realizuje a pozná jeho každý detail.

## 14. Záver

---

Pripravovaný projekt IBV Reca predstavuje vyzretý developerský projekt v štádiu aktívnej realizácie, opretý o vysoko atraktívnu lokalitu v bratislavskom regióne, skúsený a odborne erudovaný tím, jasnú architektonickú koncepciu a robustnú finančnú štruktúru. Prvá etapa o rozsahu 15 rodinných domov disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami, vykúpenými pozemkami a postupne potvrdzovaným dopytom v podobe rezervácií a budúcich kúpnych zmlúv. Druhá etapa je v pokročilom štádiu prípravy s jasným časovým rámcom uvedenia na trh v druhom polroku 2027.

Kombinácia silnej lokality, kvalitného technického štandardu domov s nízkymi prevádzkovými nákladmi, skúseného developerského tímu a transparentne komunikovaných ekonomických parametrov vytvára solídny základ pre spustenie projektu hromadného financovania na platforme Crowdfunder, ktorý umožní akcelerovať realizáciu projektu a optimalizovať jeho kapitálovú štruktúru pri zachovaní vysokej miery zabezpečenia pre investorov.