

ZÁKLADNÁ POŽIADAVKA INVESTIČNEJ AKCIE

1. NÁZOV A MIESTO STAVBY:

Názov stavby: „Okresný úrad Lučenec, rekonštrukcia a modernizácia objektu“

Miesto stavby: Lučenec, Námestie Republiky 26, 984 36 Lučenec

Údaje o vlastníckych právach: LV č.: 11329, Okres: Banská Bystrica, obec: Lučenec, k.ú.:
Lučenec, parc. č.: 2664 - zastavaná plocha a nádvorie,
súpisné č.: 315, vlastník: Mesto Lučenec, Novohradská 1, Lučenec,
PSČ 984 01, IČO 316 181 – 4/10, SR (v správe Ministerstva vnútra
SR, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, IČO 151866 – 6/10)

2. DRUH STAVBY A JEJ PODROBNÝ OPIS:

V súvislosti s prebiehajúcou reformou štátnej správy ESO (efektívna, spoľahlivá a otvorená verejná správa) bude zriadené pracovisko klientskeho centra OÚ Lučenec v priestoroch objektu na ul. Námestie Republiky 26, v Lučenci. Pracovisko klientskeho centra bude situované na 1. NP spolu s pracoviskom klientskeho centra Mestského úradu v Lučenci.

Druh stavby:

Predmet základnej požiadavky je rozdelený na dve časti:

- rekonštrukcia a modernizácia objektu na základe spracovaného energetického auditu,
- stavebné úpravy existujúceho stavu a čiastočná zmena dispozičného riešenia 1. NP tak, aby novovzniknuté priestory zodpovedali budúcej prevádzke klientskeho centra

Realizácia prác bude prebiehať za plnej prevádzky objektu a v rozsahu podľa príslušnej projektovej dokumentácie.

Opis súčasného stavu stavby:

Administratívna budova je t. č. využívaná ako sídlo Okresného úradu (60% úžitkovej plochy) a Mestského úradu (40% úžitkovej plochy), pričom celková úžitková plocha objektu je 8 979 m².

Objekt je dominantnou stavbou na centrálnom námestí mesta Lučenec. Hmotovo je rozdelený na dve časti – 8 podlažná administratívna budova uzatvárajúca západnú stranu námestia, za ktorou sa nachádza dvojpodlažná rokovacia časť.

Hlavný vstup do administratívnej budovy je z plochy námestia, vedľajší vstup sa nachádza na severnej strane objektu a rovnako ústi do námestia. Hlavný objekt pozostáva z polozapusteného podzemného podlažia a siedmich nadzemných podlaží. Vnútorne priestory sú využívané v celom

rozsahu nadzemných podlaží na administratívne účely v členení – stredová chodba a kancelárie po obidvoch stranách s orientáciou na východ a na západ. V budove sa nachádzajú dve schodiská, dva výťahy a dve hygienické jadrá. Podzemné priestory sú využívané na skladovanie, technické vybavenie objektu a samostatnú časť tvorí kryt CO.

Dvojpodlažná zasadacia časť je prepojená s administratívnou budovou spojovacou chodbou. V tejto časti sa nachádza konferenčná miestnosť s kapacitou 400 miest, jedáleň a kuchyňa (t. č. využívané ako sklad). Suterénne priestory sú rovnako, ako v hlavnej budove, využité na sklady, garáže a technické zariadenia.

Budova je v užívaní od roku 1971, teda viac, ako 40 rokov. Za toto obdobie bola vymenená uhoľná kotolňa za plynovú, na dnešnú dobu však už neefektívne prevádzkovanú a zrekonštruované boli aj niektoré hygienické zariadenia a podlahy na chodbách. Technické vybavenie, výplne otvorov a povrchové konštrukcie sú však v plnom rozsahu pôvodné.

Súčasná technická riešenie:

Administratívnu budovu tvorí skelet s priečnou orientáciou zvislých nosných konštrukcií. Jedná sa o rámy tvorené stĺpmi a prievlakmi s konzolou. Pozdĺžne stuženie zabezpečujú monolitické trámy v miestach stĺpov, vedené v úrovni stropov a pozdĺžne obvodové prefabrikované stužidlá. Stropné panely sú predpäté prefabrikáty, v miestach hygienických zariadení sú riešené ako trámové monolitické. Obvodové steny sú murované z tehál hr. 250 mm. Vysadená rímsa strechy je monolitická železobetónová. Schodiská sú monolitické - hlavné schodisko je trojramenné, vedľajšie schodiská sú dvojramenné. V nadzemných podlažiach je svetlá výška 2,8 m (pod prievlakom – 2,4 m), pričom hrúbka stropov je 250 mm a hrúbka podláh je 100 mm. Všetky vnútorné priečky sú murované.

Rokovacia časť je klasická dvojpodlažná stavba s plochou strechou. Zvislé konštrukcie tvorí kombinácia stien a stĺpov, pričom stropy nad 1.NP sú monolitické trámy a nad 2.NP ich tvoria prefabrikované panely. Nosnú časť objektu tvorí železobetónový skelet s výplňovým murivom z pórobetónových tvárnic hr. 250 mm. Vonkajšou povrchovou úpravou fasády je silikátová omietka a výplňové konštrukcie sú realizované ako oceľové okná s jedným sklom, drevené okná s dvojitém zasklením a oceľové presklené steny.

Navrhované riešenie:

Keďže predmetný objekt nevyhovuje súčasným tepelno-technickým požiadavkám na objekty administratívneho charakteru, bol podrobený energetickému auditu, z ktorého vyplynuli zásadné požiadavky na jeho rekonštrukciu. Energetický audit navrhuje nasledné opatrenia:

- zateplenie obvodovej steny s izolantom na báze minerálnej vlny hr. 160 mm, zateplenie strešnej konštrukcie s izolantom na báze minerálnej vlny hr. 200 mm, výmena výplňových konštrukcií za nové plastové okná s trojitým zasklením, zateplenie podláh nad exteriérom a nad nevykurovaným suterénom s izolantom hr. 50 mm;
- inštalácia energeticky efektívnejších osvetľovacích telies;
- výmena zdroja tepla v kotolni, ktorý bude zodpovedať zníženým energetickým nárokom zateplenej budovy, s novými rozvodmi tepla a radiátormi, vrátane plynifikácie kotolne.

Dopracovanie bude následne zahŕňať:

- rekonštrukcia výťahov – musí byť deklarované, že dochádza k ušetreniu el. energie;

- rekonštrukcia rozvodov elektroinštalácie (silnoprúdové a slaboprúdové rozvody) a bleskozvodu – osadenie nových rozvádzačov, rozvody EI a svietidlá;
- nové riešenie vetrania zasadacích a miestností a klientskeho centra, vrátane hygienických zariadení;
- zabezpečenie užívania všetkých verejných priestorov osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu;
- nové povrchové úpravy podláh, stien a stropov, nové dverné konštrukcie s určenou požiarou odolnosťou, nové zábradlia na schodištiach.

„Elektroinštalácia – slaboprúd“ - v tejto časti bude riešená osobitne:

- štruktúrovaná kabeláž + vyvolávací systém,
- zabezpečenie realizácie ochrany objektu - (EVS vrátane magnetických kontaktov, prístupový a kamerový systém),
- EPS (rozsah zohľadní spracovateľ PD - požiadavky na EPS sú obsiahnuté vo vyhláške Ministerstva vnútra SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiaru bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb; zákon č. 129/2015 o ochrane pred požiarmi, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony).

V objekte sa uvažuje aj s umiestnením klientskeho centra (front office), ako aj s celkovou rekonštrukciou a modernizáciou ostatných pracovísk objektu – back office.

Dispozičné zmeny v priestore 1.NP sú podmienené požiadavkou pre vytvorenie pracoviska Klientskeho centra štátnej správy Lučenec. Prístup pre klientov bude zabezpečený cez hlavný vstup z prednej strany objektu do priestoru haly, ktorá bude súčasťou čakárne klientskeho centra. V hlavnej vstupnej hale s čakárňou pre klientov bude umiestnená miestnosť pre supervízora a budú tu vybudované aj samostatné sociálne zariadenia pre stránky - WC ženy a WC muži - a sociálne zariadenie pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie s požadovanými technickými parametrami. Súčasťou stavebných úprav pri vybudovaní klientskeho centra budú aj vonkajšie úpravy vstupného schodišťa. V novovybudovaných priestoroch klientskeho centra okresného úradu budú dispozične riešené samostatné pracoviská prístupné zo spoločnej komunikačnej chodby.

Na jednotlivých pracoviskách sa predpokladá nasledovný počet zamestnancov:

- pracovisko katastra nehnuteľností - 2 zamestnanci
- pracovisko pozemkový a lesný odbor - 2 zamestnanci
- pracovisko cestnej dopravy a pozemných komunikácií - 2 zamestnanci
- pracovisko živnostenského podnikania - 2 zamestnanci
- pracovisko starostlivosti o životné prostredie - 2 zamestnanci
- overovanie listín a podpisov – 1 zamestnanec
- supervízor a podateľňa - 2 zamestnanci

Keďže súčasný stav objektu neumožňuje vo verejných priestoroch budovy bezbariérový pohyb, bude potrebné pristúpiť k stavebným a dispozičným úpravám smerujúcim k umožneniu využívania týchto priestorov aj osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu. Nové riešenie bezbariérového pohybu by malo pozostávať z vyrovnávacej rampy do vstupného vestibulu administratívnej budovy, pričom pomocou vyrovnávacej rampy bude prepojený s klientskym centrom aj vestibul.

3. POČET, PLOCHA A ÚČEL POŽADOVANÝCH MIESTNOSTÍ, POČET OBJEKTOV, PLOCHA CELÉHO AREÁLU:

V súčasnosti je objekt využívaný na administratívne účely, pričom rekonštrukciou a modernizáciou sa jeho využitie meniť nebude. Budova pozostáva z dvoch samostatných celkov prepojených spojovacím traktom a tvoria ju nasledovné plochy:

1. Hlavný objekt:

Podlažie	Podlahová plocha	Celková zastavaná plocha
1.PP	806,25 m ²	1 045,80 m ²
1.NP	764,73 m ²	837,65 m ²
2.NP	881,09 m ²	764,73 m ²
3.NP	884,18 m ²	764,73 m ²
4.NP	881,74 m ²	764,73 m ²
5.NP	881,42 m ²	764,73 m ²
6.NP	881,06 m ²	764,73 m ²
7.NP	677,91 m ²	764,73 m ²

Tab. č. 1

2. Konferenčný objekt

Podlažie	Podlahová plocha	Celková zastavaná plocha
1.PP	951,45 m ²	1 060,41 m ²
1.NP	1 072,16 m ²	1 187,82 m ²

Tab. č. 2

* výmery boli prevzaté z predprojektového zamerania

Účel miestností bude spresnený počas spracovania projektovej dokumentácie.

Uvažovanou rekonštrukciou objektu nedochádza k zvyšovaniu podlahovej plochy miestností resp. priestorov, ale k účelnejšiemu využitiu existujúcich priestorov pre potreby klientskeho centra, pracovísk Okresného úradu a Mestského úradu.

Podľa údajov z listu vlastníctva budova Okresného úradu so súp. č. 315 je umiestnená na pozemku parc. č. KN-C 2664, ktorý je vedený na LV č. 11329 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2022 m².

4. POČET A SKLADBA VŠETKÝCH OSÔB V NAVRHOVANEJ REKONŠTRUKCII:

V objekte bude následne vytvorených 198 pracovísk, pričom v časti z nich - užívanéj Okresným úradom, bude umiestnených 92 pracovníkov. Pre zamestnancov sa vytvoria priestory v štandarde 21. storočia. Tieto priestory budú využívať spoločne zamestnanci jednotlivých odborov a oddelení OÚ a Mestského úradu..

Predpokladané rozdelenie pracovísk:

podlažie	pracoviská Okresného úradu	pracoviská Mestského úradu	neobsadené
1.NP – klientske centrum	16	36	-
2.NP	-	34	-
3.NP	-	35	-
4.NP	27	-	4
5.NP	27	-	3
6.NP	14	-	14
7.NP	-	-	29

Tab. č. 3

V objekte zasadacej časti objektu sa uvažuje s umiestnením archívu Katastrálneho úradu.

Definitívne rozdelenie pracovísk bude stanovené v rámci riešenia projektovej dokumentácie, ktorá by mala zohľadniť aj požiadavky vedúcich jednotlivých odborov na rozdelenie svojich zamestnancov.

5. ŠPECIÁLNE POŽIADAVKY:

Odbor živnostenského podnikania (4.NP):

- naplánované archívne priestory by bolo vhodné rozšíriť o jednu miestnosť z dôvodu, že medziročný nárast spisov má progresívny charakter. Na tento účel by sa mohla vyčleniť vedľajšia miestnosť, ktorá je v navrhovanom stave označená ako voľná;

Odbor starostlivosti o životné prostredie (5.NP):

- požiadavka na pridanie jednej miestnosti, ktorá bude slúžiť na prerokovávanie jednoduchých stavebných konaní, konanie s prevádzkovateľmi znečisťovania ovzdušia a prejedávanie priestupkov a správnych deliktov. Rovnako bolo požiadané, aby archív, v návrhu situovaný do jednej väčšej miestnosti, bol umiestnený do dvoch samostatných menších kancelárií, a to z dôvodu vyhovujúcejšieho dispozičného riešenia;

Odbor krízového riadenia (5.NP):

- požiadavka na stavebné oddelenie dvoch miestností – zamurovaním dverného otvoru a vyčlenenie menšieho priestoru na chodbe pre sklad (výjazdová skupina a pohotovosť);

Katastrálny odbor (7.NP):

- požiadavka na jednu samostatnú kanceláriu pre jedného zamestnanca navyše (v porovnaní s navrhovaným stavom);

Pozn.: K pracoviskám Mestského úradu nebola vznesená žiadna špeciálna požiadavka, pričom členenie pracovísk bude riešené v zmysle súčasného stavu a návrhu členenia uvedeného v Tab. č. 3.

6. POŽIADAVKY NA STAVBU:

Priestory budú počas rekonštrukčných prác v plnej prevádzke. Proces rekonštrukcie a modernizácie objektu sa zahájí spracovaním projektovej dokumentácie a po jej následnom odsúhlasení a vydaní stavebného povolenia bude zabezpečený výber zhotoviteľa stavebných prác v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Logistiku presunu jednotlivých pracovísk Okresného ako aj Mestského úradu bude potrebné doriešiť aj na základe schválenej projektovej dokumentácie (o. i. časť Projekt organizácie výstavby), pričom bude nevyhnutné vzájomné kroky oboch inštitúcií zosúladiť.

Statika:

Predmetný objekt (na základe obhliadky) vykazuje len minimálne statické vady pre svoje budúce využitie a jeho nosná konštrukcia vyžaduje len lokálne opravy zvetraných krycích vrstiev výstuže. Bude nutné vyhotoviť celkový statický posudok s preskúmaním nosnosti a stability prvkov na nový zaťažovací stav. Praskliny sú len lokálne, dilatčné, estetické.

Skutkový stav objektu:

Potrebné sú sondy na overenie stavu hydroizolácií a vlhkostných pomerov podlažia pre budúce využitie suterénu (archív, garáže, technické miestnosti, CO kryt).

Súčasne treba overiť aj stav ležatých rozvodov všetkých prípojek do objektu hlavne dažďovej a splaškovej kanalizácie, VN, NN, vody, oznamovacích kabeláží, prípadne energokanálov a tiež je potrebné overiť existujúci technický stav a kapacity prípojek inžinierskych sietí, vrátane prípojných miest, a to v súlade so súčasnými STN.

Sanačné a asanačné práce:

- potreba zrušenia/dobudovania priečok v prípade nevhodnej polohy deliacich konštrukcií vo vzťahu k novému dispozičnému a funkčnému riešeniu, resp. požiadavkám požiarnej ochrany;
- rozvody EPS – predpokladaný nesúlad s budúcim využitím;
- rozvody kúrenia, ktoré sú t. č. mimo súčasne platných teplotechnických požiadaviek na administratívu - nutnosť celoplošne rozvody a zariadenia zdemontovať a zrealizovať celý nový vykurovací systém (viď Správa z energetického auditu);
- rozvody vody, odpadov – je potrebný ich technický prieskum a zhodnotenie ich stavu a funkčnosti – predpokladom však zostáva, že v prípade vhodnosti materiálov na ne použitých ich celková sanácia nebude potrebná;
- obitie starých a odutých vonkajších a vnútorných omietok, malieb, podlahovín a keramiky;
- odstránenie všetkých typov okenných a dverných výplní;
- odstránenie nášľapných vrstiev podláh a keramiky (aj na stenách);
- rekonštrukcia a zateplenie strešného plášťa;
- odstránenie poterov, resp. podlahovín na všetkých podlažiach.

Poznámka:

Pre realizáciu rekonštrukcie a modernizácie objektu nebude potrebná celková asanácia jednotlivých konštrukcií a častí objektu, pretože objekt je v súčasnosti využívaný

a jeho celkový stav je možné definovať ako zastaraný, no s určitými obmedzeniami funkčný. Pri niektorých konštrukciách a zariadeniach preto bude postačovať iba ich sanácia.

7. ORIENTAČNÉ NÁKLADY:

Predpokladané náklady na realizáciu stavby sú stanovené na základe jednotkových cien realizovaných stavieb obdobného charakteru a publikovaných rozpočtových ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu – viď príloha č. 5.

Cena za vypracovanie projektovej dokumentácie je určená percentuálne z predpokladaných nákladov na realizáciu stavebných prác podľa sadzobníka pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností UNIKA s prihliadnutím na rozsah a náročnosť spracovania projektovej dokumentácie.

Projektové práce vrátane autorského dozoru
(viď. Stanovenie predpokladanej hodnoty zákazky)

DPH 20 %

Projektové práce celkom s DPH

Náklady na realizáciu prác:

Realizácia tepelno-technických opatrení

*v zmysle vykonaného energetického auditu

Ostatné stavebné úpravy vr. rokovacej časti a klientskeho centra

Realizácia prác celkom

DPH 20 %

Náklady na realizáciu prác celkom s DPH

Náklady na realizáciu a projektové práce celkom s DPH

Poznámka:

Náklady na realizáciu tepelno-technických opatrení zahŕňajú celkové zateplenie objektu, výmenu pôvodných výplňových konštrukcií za nové plastové okná a dvere s trojitým zasklením, výmenu pôvodných oceľových stien, zateplenie podláh nad exteriérom a nad nevykurovaným suterénom, modernizáciu systému vykurovania a prípravy teplej vody a inštaláciu energeticky efektívnejších osvetľovacích telies. Ostatné stavebné úpravy predstavujú ďalšie asanačné, sanačné a realizačné práce spojené s rekonštrukciou a modernizáciou objektu, príp. spojené so zmenami v dispozícii objektu (front office a back office vrátane ich zázemia).

Uvedené náklady na realizáciu stavby sú len orientačné (vypočítané na základe cenníkov a referenčných objektov) a budú spresnené po vypracovaní realizačného projektu stavby, ktorého súčasťou bude podrobný projektový rozpočet.

Skutočné náklady stavby budú určené až na základe stanovenia víťaznej ponuky po vykonaní verejného obstarávania zhotoviteľa stavby podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. ODÔVODNENIE POTREBY STAVBY:

Realizácia stavby je potrebná z dôvodu, že záujmom investora je sústredenie zamestnancov štátnej správy pre okres Lučenec do jednotného klientskeho centra a v budove, ktorá je v správe MV SR, aby takto mohol zabezpečiť efektívnu, spoľahlivú a otvorenú verejnú správu a doceliť zefektívnenie, zlacnenie a zmodernizovanie výkonu štátnej správy pre občana a v konečnom dôsledku aj dosiahol optimalizáciu nákladov na fungovanie verejnej správy a zjednodušenie vybavovania fyzických a právnických osôb na úradoch miestnej štátnej správy.

9. ÚZEMNÉ KONANIE:

Vzhľadom na charakter realizácie predmetných stavebných prác sa v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov územné konanie nepožaduje.