

Ministerstvo vnútra SR
Centrum podpory Banská Bystrica
Nám. 9. mája č. 1
974 086 Banská Bystrica
č.p.: CPBB-ON- 2022/002091

V Banskej Bystrici 29.07.2022

ZÁKLADNÁ POŽIADAVKA INVESTIČNEJ AKCIE

1. NÁZOV A MIESTO STAVBY:

Názov stavby: „Lučenec štátny archív, rekonštrukcia a modernizácia objektu“

Miesto stavby: Lučenec, Kubínyiho nám. č. 1, 984 01 Lučenec

Údaje o vlastníckych právach: LV č.: 9403
okres: Lučenec
obec: Lučenec
k.ú.: Lučenec
parc. č.: KN-C 27/1 - zastavaná plocha a nádvorie,
súpisné č.: 35
vlastník: SR (v správe Ministerstva vnútra SR, Pribinova 2,
Bratislava, PSČ 812 72, IČO 151866)
druh chránenej nehnuteľnosti: 201 nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

2. DRUH STAVBY A JEJ PODROBNÝ OPIS:

Druh stavby:

Riešený objekt je novoklasicistická čiastočne podpivničená dvojpodlažná obytná budova – meštiansky dom (bez účelne využívaného podkrovia), nachádzajúca sa v pamiatkovej zóne radovej mestskej zástavby. Konštrukcia strechy je drevená - sedlová so škridlovou krytinou. Vek stavby nie je dokladovaný, no v zmysle znaleckého posudku je určený na cca 130 rokov.

V roku 1985 bol objekt rozhodnutím č. R-ONV LUCENEC 75/85 vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku.

Opis súčasného stavu stavby:

V súčasnosti je objekt využívaný ako štátny archív a nachádzajú sa v ňom dokumenty historického charakteru.

Funkcia pôvodného objektu bola v osemdesiatych rokoch minulého storočia zmenená na funkciu občianskej vybavenosti. Bola vybudovaná nová strecha vrátane krytiny, realizovali sa nové podlahy, okná a dvere, vybudovalo sa nové schodište a tiež prístavba predsieni. Zároveň sa menili všetky rozvody médií (kúrenie, elektrické rozvody, voda – bez ústredného riešenia prípravy TUV).

V objekte sa nachádzajú kancelárske priestory so sociálnym zázemím, priestory bádateľní a depozitné priestory pre chránené uskladnenie archívnych dokumentov.

V zmysle vyjadrenia príslušného pamiatkového úradu nebude možné predmetný objekt riešiť bežným postupom zabezpečenia energetickej efektívnosti stavby, ale bude potrebné zachovať súčasný stav fasády, vrátane farebnosti, zachovania a umelecko-remeselnej opravy všetkých vystupujúcich prvkov (nadokenných ríms a okrasných lemov okien), tvarov okien (drevené okná s tvarom rešpektujúcim proporcie, členenie a profiláciu existujúcich výplní), ako aj ostatných historicky cenných prvkov.

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

Súčasná technická riešenie:

Administratívna budova sa nachádza v radovej mestskej zástavbe a je riešená ako prejazdový radový objekt. Stavba je dvojpodlažná (prízemie = 1.NP a poschodie = 2.NP) s čiastočným podpivničením, bez účelne využívaného podkrovia.

Dispozičné členenie objektu je zrejmé z Prílohy č. 3.

Stavba nevykazuje známky statického narušenia. V rámci opravy bola na pôvodnej časti zhotovená vodorovná izolácia základov, ktorej stav je však potrebné preveriť, a to najmä z dôvodu čiastočnej deštrukcie a podmokrenia soklového muriva.

Objekt je murovaný z tehál plných pálených s výnimkou prístavby a deliaceho múru na 2.NP, ktoré sú realizované z pórobetónových tvárnic. Z dôvodu zvýšenia podlahy 1. NP bolo zvýšené aj pôvodné parapetné murivo prízemných uličných okien.

Z pôvodných komínov bol zachovaný len jeden, ktorý t. č. slúži na umelé odvetrávanie archívneho priestoru. Pre plynovú kotolňu boli zriadené 2 nové komínové prieduchy vysekaním, pričom v pôjdovej a nadstrešnej časti bol vymurovaný nový komín z plných pálených tehál.

Nad dodatočne zriadené otvory boli osadené preklady z oceľových I nosníkov. Všetky stropné konštrukcie sa realizovali ako nové. Nad suterénom je strop železobetónový, položený na jeho obvodové murivo. Pôvodná tehlová klenba zostala zachovaná, nový železobetónový strop ju nezaťažuje, pričom vzniknutý medzipriestor je vyplnený starým násypom a vzduchovou medzerou. Stropná konštrukcia nad 2.NP je drevená.

Vnútorne omietky boli zrealizované ako vápenné štukové, vonkajšia omietka bola v 60% opravená a zrealizovaná ako vápennocementová. Štítové a pôjdové múry boli omietnuté vápennou omietkou. Povrch sokla je zrealizovaný cementovou štukovou omietkou.

Podlahy v objekte boli vymenené v čase realizácie rekonštrukcie (osemdesiate roky minulého storočia), pričom podlaha v depozitných priestoroch bola navrhnutá pre väčšie zaťaženie.

Z hľadiska historickej hodnoty objektu boli klampiarske práce – oplechovanie nadstrešných múrov, komínov, rímsy, žľabov, odpadových rúr a parapetov prevedené z medeného plechu hr. 2 mm.

Stav technických zariadení objektu a rozvodu médií:

- Pitná voda:
 - objekt je napojený na verejný vodovod;
- **Kanalizácia:**
 - objekt je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie;
- VZT:
 - objekt je len čiastočne vybavený systémom núteného vetrania a klimatizácie (depozit);
- Vykurovanie:
 - kotolňa, rozvody tepla, ako aj vykurovacie telesá objektu sú v nevyhovujúcom technickom stave;
- Elektroinštalácia:
 - objekt má realizované rozvody elektrickej energie, no koncové prvky osvetlenia nezodpovedajú požiadavkám na energetickú úspornosť;
- Príprava TÚV:
 - je zabezpečená len z lokálnych prietokových ohrievačov;
- Technické zariadenia:
 - v objekte sa nachádza malý nákladný výtah využívaný na presun dokumentov a malých archívnych materiálov.

Navrhované riešenie:

Keďže predmetný objekt nevyhovuje súčasným tepelno-technickým požiadavkám na objekty administratívneho charakteru, ale súčasne je zapísaný Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky ako národná kultúrna pamiatka, navrhujeme pri rekonštrukcii vykonať opatrenia, ktoré musia byť prednostne konzultované s príslušným pamiatkovým úradom:

- zateplenie obvodovej steny s izolantom na báze minerálnej vlny, s výnimkou uličnej fasády, ktorej tvar musí zostať zachovaný;
- zateplenie stropu nad 2.NP izolantom na báze minerálnej vlny;
- zateplenie podláh nad exteriérom a suterénom, zateplenie stropu vstupu nad exteriérovou časťou;
- výmena výplňových konštrukcií za nové drevené okná s tvarom rešpektujúcim proporcie, členenie a profiláciu existujúcich výplní s jednoduchým zasklením;
- sanácia obvodového muriva z hľadiska zamokrenia stien;
- rekonštrukcia rozvodov elektroinštalácie (silnoprúdové a slaboprúdové rozvody) a bleskozvodu – osadenie nových rozvádzačov, rozvody EI, energeticky úsporných svietidiel a ostatných technických prvkov pre slaboprúdové rozvody;
- výmena zdroja tepla v kotolni, ktorý bude zodpovedať zníženým energetickým nárokom zateplenej budovy, s novými rozvodmi tepla a radiátormi;
- realizácia prípravy a rozvodov TUV;
- nové riešenie (rekonštrukcia) hygienických zariadení;
- zabezpečenie užívania verejných priestorov osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu;
- nové povrchové úpravy podláh, stien a stropov, nové dverné konštrukcie s určenou požiarou odolnosťou, oprava zábradlia a poškodených stupňov na schodisku;
- celá rekonštrukcia objektu bude navrhnutá tak, aby jej energetické hodnotenie vykazovalo úsporu energií min. 30% oproti súčasnému stavu.

Na jednotlivých pracoviskách sa predpokladá súčasný stav počtu zamestnancov.

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 a rovnako z hygienického zariadenia slúžiaceho pre takéto osoby.

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.

Zastavaná plocha bola znaleckým posudkom stanovená nasledovne:

1. NP

- | | |
|----------------------|----------------------|
| • pôvodná časť | 197,4 m ² |
| • prístavba | 41,8 m ² |

2. NP

- | | |
|----------------------|----------------------|
| • pôvodná časť | 197,4 m ² |
| • prístavba | 41,8 m ² |

SPOLU	478,4 m²
--------------------	----------------------------

Účel jednotlivých miestností bude spresnený počas spracovania projektovej dokumentácie.

Uvažovanou rekonštrukciou objektu nedochádza k zvyšovaniu podlahovej plochy miestností, resp. priestorov.

Podľa údajov z listu vlastníctva je budova umiestnená na pozemku parc. č. KN-C 27/1, ktorý je vedený na LV č. 9403 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 336 m².

4. POČET A SKLADBA VŠETKÝCH OSÔB V NAVRHOVANEJ REKONŠTRUKCII:

V predmetnom objekte nie je navrhovaná zmena počtu a skladby osôb pracujúcich v stávajúcich priestoroch.

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

5. ŠPECIÁLNE POŽIADAVKY:

Celá rekonštrukcia objektu musí zohľadňovať požiadavky príslušného pamiatkového úradu a projektová dokumentácia musí byť s ním vopred konzultovaná.

Navyše je pri návrhu rekonštrukcie potrebné prihliadať na skutočnosť, že v objekte sa nachádzajú depozitné priestory, v ktorých sú umiestnené listiny a dokumenty s historickou hodnotou a z uvedeného dôvodu bude potrebné ich navrhovať v zmysle požiadaviek zákona č. 395/2002 Z. z. Zákon o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov.

Návrh rekonštrukcie je tiež potrebné odsúhlasiť príslušným orgánom na úseky ochrany prírody a krajiny, a to z dôvodu možného výskytu chránených živočíchov v podkrovných priestoroch.

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 bude potrebné doriešiť aj na základe schválenej projektovej dokumentácie (o. i. časť Projekt organizácie výstavby).

Statika:

Predmetný objekt (na základe obhliadky) vykazuje len minimálne statické vady pre svoje budúce využitie a jeho nosná konštrukcia vyžaduje len čiastkové opravy zvetraných krycích vrstiev. Praskliny sú len lokálne, dilatčné, estetické.

Skutkový stav objektu:

Potrebné sú sondy na overenie stavu hydroizolácií a vlhkostných pomerov podlažia pre budúce využitie suterénu (depozit, príp. technické miestnosti).

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

Sanačné a asanačné práce:

- 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;
- rozvody vody, odpadov – je potrebný ich technický prieskum a zhodnotenie ich stavu a funkčnosti;
- obitíe starých a odutých vonkajších a vnútorných omietok, malieb, podlahovín a obkladov;
- odstránenie všetkých typov okenných a dverných výplní;
- práce vyplývajúce z kontroly stavu konštrukcie krovu a funkčnosti strešnej krytiny;
- odstránenie nášľapných vrstiev podláh a keramiky;
- sanácia obvodových stien z hľadiska ich premokrenia.

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.

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 – vid' príloha č. 4.

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 (tabuľka č. 15, pásmo V.).

Projektové práce vrátane autorského dozoru
(vid'. Stanovenie predpokladanej hodnoty zákazky)
DPH 20 %

Projektové práce celkom s DPH

Realizácia prác celkom
DPH 20 %

Náklady na realizáciu prác celkom s DPH

Náklady na realizáciu a projektové práce celkom s DPH

Poznámka:

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 rekonštrukcie je potrebná z dôvodu zlého technického stavu objektu ako národnej kultúrnej pamiatky a tiež z dôvodu nevyhovujúceho tepelnotechnického stavu v zmysle v súčasnosti platných technických noriem.

Navyše záujmom investora je zabezpečenie efektívnej, spoľahlivej a otvorenej verejnej správy a docielenie zlacnenia a zmodernizovania jej výkonu. V neposlednom rade je potrebné zabezpečiť aj dosiahnutie optimalizácie 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.

Vypracoval:

Ing. Eva Klučiarová
tel.: 0961605584
e-mail: eva.kluciarova@minv.sk

Súhlasí:

Ing. Renáta Krystoňová
vedúca oddelenia nehnuteľností
Centra podpory Banská Bystrica

.....

plk. Mgr. Simona Vanková
riaditeľka
Centra podpory Banská Bystrica

Odporúča:

Mgr. Mária Mrižová, PhD.
riaditeľka
Odboru archívov a registratúr
sekcia verejnej správy MV SR

Odporúča:

Ing. Adrián Jenčo
generálny riaditeľ
sekcie verejnej správy MV SR

Prílohy:

1. *Kópia LV č.9403, k.ú. Lučenec*
2. *Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením hraníc stavby a pozemku*
3. *Dispozičné riešenie objektu*

5. *Fotodokumentácia*