



MINISTERSTVO VNÚTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
CENTRUM PODPORY NITRA
Piesková č. 32, 949 01 Nitra

č.p.: CP NR–ON-2022/003401-001

Nitra dňa 19.7.2022

ZÁKLADNÁ POŽIADAVKA

1. NÁZOV A MIESTO STAVBY:

„Nitra OÚ, rekonštrukcia objektu“

Okres : Nitra
List vlastníctva : LV č. 5800, parcelné číslo 1908
Katastrálne územie : Nitra
Vlastník : Slovenská republika
Užívateľ : SR – Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2

2. DRUH STAVBY A JEJ PODROBNÝ OPIS:

Predmetom základnej požiadavky je čiastková rekonštrukcia objektu, zameraná na rekonštrukciu fasádnych prvkov – poškodených omietok a ríms, výmenu vonkajších otvorových výplní na fasáde objektu a rekonštrukciu krytín a izolácií proti vode na terasách objektu. Súčasťou rekonštrukcie bude tiež kompletná výmena plechovej strešnej krytiny, klampiarskych konštrukcií, dažďových zvodov a žľabov (v súvislosti s výmenou strešnej krytiny budú realizované nevyhnutné opravy konštrukcie krovu). V záujme zníženia energetickej náročnosti objektu ja uvažované s čiastočným zateplením fasádnych povrchov a to celej „nádvornej“ časti fasády a tiež so zateplením stropu nad najvyšším podlažím uložením tepelnej izolácie do povalového priestoru resp. zateplením plochých striech s novou krytinou (podmienkou úspešnosti projektu je dosiahnutie aspoň 30% zníženie energetickej potreby na vykurovanie objektu). V nadväznosti na predpokladané energetické úspory je uvažované s rekonštrukciou kotolne a systému MaR a tiež s výmenou regulačných armatúr na vykurovacích telesách. V záujme zníženie energetickej náročnosti objektu v oblasti spotreby elektrickej energie bude riešená výmena vnútorného i vonkajšieho osvetlenia objektu za LED svietidlá.

Objekt Okresného úradu na ul. Štefánikova 69 v Nitre sa nachádza v pamiatkovom území, vyhlásenom z dôvodu ochrany za pamiatkovú zónu. Z tohto dôvodu je všetky rekonštrukčné zásahy potrebné odsúhlasiť orgánom ochrany pamiatkového fondu.

Opis súčasného stavu:

Objekt Okresného úradu je objekt postavený v 50. rokoch minulého storočia v štýle socialistického realizmu. Táto skutočnosť spolu s umiestnením objektu v pamiatkovom území je dôvodom pre jeho pamiatkovú ochranu – „objekt s pamiatkovými hodnotami“.

Objekt je päťpodlažnou budovou s jedným podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami. Podstatná časť objektu je zastrešená valbovou strechou s plechovou krytinou tehlovo-červenej farby. Časť objektu je prestrešená plochou strechou s živičnou resp. v prípade už opravovaných striech PVC krytinou. Uličné priečelia budovy vykazujú rozsiahle poruchy pôvodnej vonkajšej omietky, prejavujúce sa v jej odtŕhaní od podkladu a postupnom opadávaní. S ohľadom na bezprostredný kontakt fasády s komunikáciou pre peších, aktuálny stav fasády limituje využívanie chodníka a vyvoláva riziko ohrozenia prechádzajúcich osôb v prípade uvoľnenia a odpadávania kusov omietky. Postupné narúšanie omietky rozširuje možnosti zatekania zrážkových vôd do konštrukcie omietky a urýchljuje jej ďalšiu degradáciu. Rekonštrukciu vyžadujú i plochy dvoch terás na uličnom i nádvornom priečelí objektu, ktoré vykazujú poruchy hydroizolácie prejavujúce sa zatekaním do zvislých murív, vlhnutím a následným opadávaním omietok. Predmetom navrhovanej rekonštrukcie bude tiež rekonštrukcia vstupného „kamenného“ schodiska, ktoré je z veľkej časti prepadnuté.

Charakter a rozsah navrhovaných sanačných a rekonštrukčných zásahov a pamiatková ochrana objektu vyžaduje spracovanie zámeru stavebných úprav a jeho prerokovanie a odsúhlasenie s príslušným Krajským pamiatkovým úradom.

Navrhované riešenie:

a) Vstupné schodisko do objektu

Pôvodné vstupné schodisko do objektu pozostáva pravdepodobne z betónovej podkladnej konštrukcie na ktorej je obklad schodníc z prírodného kameňa. Obkladové prvky schodníc sú poklesnuté v hlavnej časti schodiska až o cca 20 cm a to v dôsledku straty stability podkladnej konštrukcie. V rámci rekonštrukcie sa predpokladá kompletná demontáž kamenného obkladu chodiska – s uložením na ďalšie použitie. Po vykonaní sanácie porúch podkladovej konštrukcie a jej navrátení do pôvodného stavu sa kamenný obklad schodníc namontuje späť.

b) Výplne okenných otvorov

Objekt je v prevažnej miere osadený plastovými oknami s izolačným dvojsklom. Časť otvorových a presvetľovacích konštrukcií je ešte stále osadená pôvodnými oceľovými oknami s jednoduchým zasklením a veľkoplošnými sklobetónovými oknami v stave značného poškodenia. Užívateľ objektu deklaruje nedostatky v tesnosti okien s dopadom na tepelnú pohodu v miestnostiach hlavne v zimnom období. Nedostatočná tesnosť okien sa prejavuje v styku konštrukcie okna s ostením a tiež v dôsledku nedoliehajúceho okenného krídla k rámu okna.

V rámci rekonštrukcie sa uvažuje s celoplošnou výmenou okenných výplní, ktorá podľa podmienok ochrany má byť realizovaná drevenými oknami s izolačným dvojsklom – v záujme dosiahnutia požadovaných energetických úspor je po

prerokovaní s pamiatkovou ochranou možný i návrh vyššieho energetického štandardu okien (izolačné trojsklo).

V prípade oceľových okien a sklobetónových výplní sa tiež uvažuje s výmenou v plnom rozsahu – spôsob riešenia navrhne projektant a prerokuje tiež s pamiatkovou ochranou.

c) Fasáda a výmena klampiarskych prvkov

Rekonštrukcia fasády je hlavným dôvodom navrhovanej rekonštrukcie. Poškodenie fasádnych omietok sa predpokladá v rozsahu cca 50% celého povrchu (veľká časť omietky, napriek skutočnosti, že doposiaľ neodpadla, je nestabilná - odtrhnutá od podkladu). Predmetom rekonštrukcie je tak sanácia narušených plôch fasády a jej nové farebné riešenie podľa podmienok pamiatkovej ochrany. Nevyhnutnou súčasťou sanácie fasády musí byť i kompletná výmena klampiarskych prvkov a to oplechovania strešnej rímsy, strešných dažďových žlabov a dažďových zvodov, ale tiež oplechovanie fasádnych a nadokenných „ríms“, ktoré sú jedným z historických a chránených architektonických fasádnych prvkov. V prípade súhlasu pamiatkovej ochrany sa zo strany nádvorja, kde plochy neobsahujú žiadne architektonicky významné prvky, predpokladá zateplenie fasády KZS. Toto je nevyhnutnosťou pre uvažovanie o dosiahnutí minimálne 30% úspor v potrebe tepla na vykurovanie, ktoré je podmienkou pre poskytnutie dotácie.

d) Strešná konštrukcia

Strešná krytina valbovej časti strechy je plechová v niektorých miestach porušená. V časti hrebeňa strechy prichádza k zatekaniu strešnej konštrukcie, kde je v povalovom priestore možné identifikovať sporadické zatekanie do povalového priestoru a niekoľko „bodových“ problémov. Plechová krytina bude vymenená v plnom rozsahu, pričom nové riešenie musí konštrukčne zodpovedať pôvodnému. Vo veľmi dobrom stave je konštrukcia krovu, kde sa predpokladajú minimálne zásahy spočívajúce vo výmene narušených prvkov (obhliadkou bola identifikovaná jediná krokva, u ktorej prišlo v minulosti k prehnitiu, a to pravdepodobne v dôsledku dlhodobého zatekania cez jeden zo strešných výlezov).

V prípade plochej strechy na časti objektu je navrhovaná výmena klampiarskych atikových a okapových prvkov (v súvislosti s rekonštrukciou fasády) a v prípade asphaltovej krytiny jej výmena za krytinu PVC. V prípade projektovaného zateplenia týchto striech bude realizovaná nová PVC krytina.

e) Terasy

Na objekte sú celkom dve „terasy“ vystavené vplyvom poveternosti, u ktorých je možnosť zatekania zrážkových vôd do stavebných konštrukcií. Stav zvislých stavebných konštrukcií v styku s terasami naznačuje minulé, prípadne i aktívne zatekanie zrážkových vôd (pod úrovňou terás sú na omietke viditeľné mapy, ako pozostatok zatečenia). U oboch terás sa predpokladá demontáž existujúcej dlažby a podkladných vrstiev s následnou realizáciou novej izolácie proti vode a montážou novej dlažby schváleného typu.

f) Kotelňa a ústredné vykurovanie

Kotelňa objektu bola rekonštruovaná v roku 1997 a z tohto obdobia sú aj inštalované plynové kotle. Z tohto dôvodu je navrhované osadenie kotelne novými efektívnejšími kotlovými jednotkami, ktoré podstatne zvýšia účinnosť zdroja tepla a budú tiež reflektovať aktuálnu spotrebu objektu po realizovanom „čiasťom“ zateplení. Projektant tiež navrhne systém MaR a vyregulovanie celého vykurovacieho systému. Radiátory budú osadené termostatickými ventilmi a v prípade potreby bude navrhnutá výmena vykurovacích telies (napr. staré oceľové radiátory príp. registre). Projektant posúdi aj efektívnosť prípravy teplej úžitkovej vody a navrhne opatrenia pre jej zefektívnenie.

g) Osvetlenie

Objekt je v interiéri osadený žiarivkovými svietidlami s vysokým príkonom, čo nezodpovedá aktuálnym energetickým štandardom. Predpokladá sa preto výmena svietidiel za nové úsporné LED svietidlá s požadovanou svietivosťou pre jednotlivé priestory s pripojením na existujúce rozvody. Rovnako sa predpokladá výmena exteriérových svietidiel.

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

Základná požiadavka rieši kompletnú rekonštrukciu fasády objektu, vrátane výmeny otvorových výplní a čiastočného zateplenia fasádnych plôch. Bude tiež vykonaná výmena strešných krytín, rekonštrukcia terás a tiež rekonštrukcia vstupného schodiska do objektu. V rámci rekonštrukčných prác budú vykonané nevyhnutné tesárske práce pri odstraňovaní nedostatkov konštrukcie krovu nad hlavnou budovou.

Celková plocha fasády určená na rekonštrukciu predstavuje 4 095 m² (bez okien), plocha plechovej strechy je 2 200 m² a na objekte je celom 350 m strešných žlabov a 180 m dažďových zvodov.

Zároveň budú realizované teplototechnické opatrenia na zníženie spotreby plynu a elektrickej energie pri prevádzke objektu. Dosiachnutie predpokladanej úspory energie na vykurovanie objektu vo výške minimálne 30 % je predpokladom a nevyhnutnou podmienkou pre poskytnutie dotácia na obnovu historických budov, s ktorej využitím sa pre prípadnú realizáciu uvažuje.

4. POČET A SKLADBA VŠETKÝCH OSÔB NA NAVRHovANEJ STAVBE:

V objekte je trvalo cca 260 stálych zamestnancov MV SR.

5. ŠPECIÁLNE POŽIADAVKY:

Objekt Okresného úradu v Nitre je pamiatkovo chráneným objektom, čo podmieňuje postupy pri projektovej príprave a realizácii navrhovanej rekonštrukcie fasády objektu. Projektové riešenie a následný postup prác je potrebné odsúhlasovať resp. koordinovať s príslušným pamiatkovým úradom.

6. POŽIADAVKY NA STAVBU:

Realizácia stavby bude uskutočnená za plnej prevádzky objektu. Pri spracovaní projektu organizácie výstavby je nevyhnutné zohľadniť túto skutočnosť. Projektant musí v úvodnej etape projektových prác prerokovať „zámery riešenia“ projektu s orgánom pamiatkovej ochrany. V prípade, že rozhodnutia pamiatkovej ochrany neumožnia realizáciu opatrení k dosiahnutiu minimálne 30% úspor pri vykurovaní objektu, projektové práce budú týmto zámerom ukončené.

7. ORIENTAČNÉ NÁKLADY:

Na prepočet orientačných nákladov boli použité priemerné rozpočtové ceny na mernú jednotku plánovaných výkonov v cenovej úrovni roku 2020.

Projektová dokumentácia	96 000 - €
Vstupné schodisko do objektu	20 000 - €
Výplne okenných otvorov - výmena	400 000 - €
Fasáda vrátane zateplenia a výmeny klampiarskych prvkov	350 000 - €
Strešná konštrukcia vrátane zateplenia a nových krytín	245 000 - €
Terasy	15 000 - €
Rekonštrukcia kotolne, vyregulovanie UK a výmena svetidiel	270 000 - €
Cena spolu bez DPH	1 396 000 - €
Cena spolu s DPH	1 675 200 - €

8. ODÔVODNENIE POTREBY STAVBY:

Objekt Okresného úradu v Nitre je pamiatkovo chránenou budovou. Práve táto skutočnosť v uplynulých rokoch znemožnila pokusy správcu o riešenie jeho funkčných porúch aj energetických nedostatkov s využitím štrukturálnych fondov. Aktuálny stav hlavne pamiatkovo chránenej časti fasády objektu vyžaduje urýchlené riešenie situácie realizáciou prác vo vyššie uvedenom rozsahu.

V prípade aktuálnej výzvy na podporu rekonštrukcií pamiatkovo chránených objektov je pri splnení podmienok výzvy a skutočne operatívne vykonávaných krokoch na projektovej príprave výstavby uvažované s využitím takejto výzvy. Z uvedeného dôvodu musí projektové riešenie zabezpečiť min 30% energetickú úsporu na ústrednom vykurovaní – projektant bude povinný svoj ideový návrh riešenia, ktorým naplní uvedenú podmienku, odsúhlasiť pred začatím projektových prác s orgánom pamiatkovej ochrany, čo bude podmienkou pre pokračovanie projektovej prípravy rekonštrukcie objektu.

Predpokladá sa, že i napriek pamiatkovej ochrane objektu je možné realizáciou presne mierených opatrení prispieť i k energetickému zefektívneniu prevádzky objektu. Napríklad realizované zateplenie stropu v povalovom priestore nad väčšinou pôdorysu je jednoducho realizovateľné a nie je v rozpore s podmienkami ochrany. Rovnako by bolo možné, pri voľbe vhodných materiálov, uvažovať i so zateplením plochých striech – podmienkou je čo najmenšia stavebná hrúbka týchto izolantov. Architektonické riešenie fasády v časti nádvorcia tiež obsahuje minimum historicky hodnotných fasádnych prvkov a tak po schválení orgánom ochrany, by zrejme i pri zateplení tejto strany objektu mohol byť zachovaný jeho aktuálny

architektonický ráz. A samozrejme prínos k zlepšeniu energetickej bilancie objektu bude mať aj výmena otvorových výplní.

9. ÚZEMNÉ KONANIE:

Realizácia základnej požiadavky nevyžaduje vydanie územného rozhodnutia.

Vypracoval: Ing. Peter Matejovič, Oddelenie nehnuteľností CPNR
telefón : 0961 30 5443

Súhlasí :

Súhlasí :

.....
Ing. Marek Muzika
vedúci oddelenia nehnuteľností
Centrum podpory Nitra

.....
Ing. Zoltán Šinka, PhD.
riaditeľ
Centrum podpory Nitra

Súhlasí :

.....
mjr. Ing. Mário Lauko
vedúci
OOO KR PZ v Nitre

Súhlasí :

.....
JUDr. Eva Bielik Hajdamárová
prednostka
Okresný úrad Nitra

Schválil :

.....
Ing. Adrián Jenčo
generálny riaditeľ
Sekcia verejnej správy MV SR

Prílohy:

- kópia LV č. 5800 k.ú. Nitra
- kópia z katastrálnej mapy s vyznačením hraníc stavby a pozemku
- fotodokumentácia

List vlastníctva

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
Obec : 500011 Nitra
Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 12.7.2022
Čas vyhotovenia : 14:06:43
Údaje platné k : 11.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5800

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1164/2	582	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/3	182	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/4	662	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1224 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1164/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4252.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/5	111	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/6	124	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/7	187	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1164/9	44	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
1908	2287	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 39 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1908							
Iné údaje: Bez zápisu							
1911/2	25	Zastavaná plocha a nádvorie	16	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2773 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1911/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1912	2905	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
39	1908	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2773	1911/2	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť Z 1827/2002, Delimitačný protokol - 728/2002 Delimitačný protokol Z 2441/2002 - 2166/2002 Žiadosť Z 6111/07-607/08 Čiastkový protokol o prechode správy k nehn.majetku štátu Č.p.ObU-NR-OE3-2012/13479,Z 22/13-608/13 Žiadosť Z 5248/2005 . 3021/2005 Delimitačný protokol-dodatok č.1 zo dňa 14.9.2005 - 3021/2005 Čiastkový protokol o prechode správy k nehn.majetku štátu,Z 1569/13-675/13	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým č.2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova ul. č.2, Bratislava, PSČ 812 72, SR, IČO: 151866	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Zmena správcu majetku R 468/13 - 3294/13	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

LV 4252 - 728/2002

Zlúčenie LV 5855, R 468/13 - 3294/13

Rozhodnutie Ministerstva kultúry SR číslo: MK-238/2014-221/1574 o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra, Z 1989/14 - 935/14.

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Katastrálna mapa



Fotodokumentácia

Fasáda uličná



Vstupné schodisko



Oceľové okná a sklobetón



Fasáda nádvorie



Krov



Zatekanie terás

