

Opis predmetu zákazky Príloha č. 1

1. Všeobecné požiadavky na výkon stavebnotechnického dozoru (ďalej len "STD")

- 1.1. Predmetom Zmluvy je výkon STD pre realizáciu stavby podľa projektovej dokumentácie v rozsahu realizačného projektu (ďalej len „PD“) budovy Centra voľného času na Gessayovej ul.č. 6, Bratislava (ďalej len „CVČ“).
- 1.2. Názov stavby: „Technické zhodnotenie budovy CVČ Gessayova 6, Bratislava“,
miesto stavby: Gessayova ul.č.6, Bratislava – MČ Petržalka,
katastrálne územie: Petržalka,
parcelné čísla, druh pozemku: 1093, zastavaná plocha a nádvorie, 1544 m²,
1091, zastavaná plocha a nádvorie, 1960 m²,
stavebník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99
Bratislava,
(ďalej len „Stavba“)
- 1.3. Cieľom rekonštrukcie budovy je vytvoriť zázemie pre zamestnancov a návštevníkov zariadenia CVČ, dosiahnuť zníženie energetickej náročnosti budovy, jej dispozičná optimalizácia a skvalitnenie vnútorného priestoru pre činnosť CVČ.
- 1.4. PD je zhotovená v súlade s podmienkami Výzvy na predkladanie Žiadostí o NFP zameranej na zníženie energetickej náročnosti verejných budov a podporu využívania OZE v rámci Programu Slovensko 2021-2027 a realizácia
- 1.5. Predmetom rekonštrukcie budovy bude predovšetkým:
 - **rekonštrukcia vonkajších častí objektu** so zameraním na zvýšenie energetickej hospodárnosti budovy, realizácia opatrení na zlepšenie tepelno-technických vlastností jej konštrukcií v súlade so STN 73 0540-2+Z1+Z2 z júla 2019, a to:
 - a) kompletná asanácia vrstiev existujúceho strešného plášt'a, návrh a realizácia novej skladby strešného plášt'a, na streche navrhnuť umiestnenie systému pre využitie obnoviteľných zdrojov energie vo forme fotovoltických panelov;
 - b) zateplenie obvodového plášt'a budovy, vrátane sanácie poškodenej a nevyhovujúcej atikovej časti budovy;
 - c) výmena otvorových výplní obvodového plášt'a budovy (okenné moduly, vonkajšie dvere), vrátane výmeny existujúceho balkónového zábradlia a návrhu opatrení pre zabránenie prehrievania budovy;
 - d) skvalitnenie vonkajšieho priestoru budovy (debarierizácia príslušného priestoru a terasy)
 - e) návrh opatrení na narábanie s dažďovou vodou zo strechy budovy (polievanie zelene, vodozadržné systémy, apod.).
 - **rekonštrukcia vnútorných priestorov objektu** so zameraním na zníženie energetickej náročnosti budovy a skvalitnenie vnútorného prostredia pre potreby prevádzky CVČ, a to:
 - a) návrh usporiadania a skvalitnenia vnútorného priestoru budovy so zameraním na jej funkčné využitie; súčasťou návrhu skvalitnenia vnútorného priestoru budovy bude aj implementácia debarierizačných opatrení, dispozičné a kapacitné riešenie sociálneho vybavenia (v nadväznosti na štruktúru ich používateľov - deti, mládež a dospelí) a zázemia pre obslužný personál CVČ.
 - b) skvalitnenie a optimalizácia svetelno-technických podmienok budovy so zameraním na prevádzku v školských zariadeniach
 - c) revízia technického, energetického a technologického vybavenia a zariadení objektu za účelom zníženia energetickej náročnosti budovy (vypaľovacia pec, vnútorné inštalácie rozvodov - ZTI, UK, VZT, NN, SLP, chladenie, bleskozvod; aplikácia systémov automatizácie a riadenia budov);
 - d) návrh opatrení pre optimalizáciu využitia tepla odoberaného z verejných rozvodov zdroja tepla (inštalácia automatizovaného regulačného uzla vykurovania). Cieľom je dosiahnuť energetickú triedu globálneho ukazovateľa primárnej energie „AO“ so súčasným splnením podmienky produkcie emisií CO₂ maximálne do hodnoty 9kg/m² podlahovej plochy rovnako určenej, ako globálny ukazovateľ primárnej energie s použitím faktoru emisií CO₂ podľa vyhlášky č. 364/2012 Z. z.;
 - e) podľa technických možností spracovať návrh inovatívnych technológií na využitie odpadného tepla, ochladzovanie a cirkuláciu vzduchu (výmenníky na využitie odpadného tepla, rekuperácia tepla vetracieho vzduchu, prípadne rekuperácia tepla odpadovej vody);
 - f) návrh riešení pre skvalitnenie zvukovej pohody a akustickej spokojnosti v budove napr. inštaláciou zelených stien, akustických panelov a paravánov, ktoré pohlcujú zvukový smog;

2. Koncepcia a skladba PD

2.1. Autorom spracovanej PD je spoločnosť ARCHIX, s.r.o., so sídlom Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky. Zodpovedný projektant je Ing. arch. Jozef Košťál, autorizovaný architekt SKA, č.: 0364AA

2.2. Koncept PD pozostáva z PD vypracovanej vo dvoch stupňoch spracovania, a to nasledovne:

- Štúdia uskutočniteľnosti – stavebný zámer
- Dokumentácia pre stavebné povolenie v rozsahu realizačného projektu

2.3. **Štúdia uskutočniteľnosti – stavebný zámer** je základným a prvým stupňom PD. Jej cieľom bolo predovšetkým overenie vhodnosti zámeru plánovanej realizácie diela, architektonický a dispozičný návrh, vypracovanie variantných riešení, návrh materiálového riešenia stavby, vypracovanie predrealizačného energetického certifikátu budovy, vypracovanie návrhu realizácie debarierizačných opatrení, analýza a návrh základného komfortu využitia stavby (napr. priestorové usporiadanie vo vzťahu k využitiu a funkčné členenie budovy), zistenie nárokov CVČ na vybavenie budovy pre deti a mládež, sociálne zázemie a nároky na jeho dispozíciu a sanitárnu techniku, návrh opatrení pre zlepšenie kvality vnútorného prostredia (napr. kvalita vnútorného vzduchu, tepelná pohoda, akustická spokojnosť, svetelná pohoda). Výsledkom spracovania tohto stupňa PD bol ucelený architektonický návrh riešenia stavby vo forme štúdie, s navrhovanými stavebnými postupmi a materiálmi, s konkrétnym dispozičným riešením budovy, ktoré boli záväzné pre ďalší stupeň spracovania PD.

Zhotoviteľ bol povinný už počas realizácie prvého stupňa PD všetky podmienky konzultovať a prerokovať so všetkými dotknutými subjektmi tak, aby už prvý stupeň spracovania PD v čo najväčšej možnej miere zodpovedal budúcim požiadavkám, pripomienkam, stanoviskám a vyjadreniam dotknutých orgánov v jednotlivých štádiách povoľovania stavby. Zhotoviteľ bol povinný zapracovať v rámci každého stupňa PD všetky relevantné pripomienky dotknutých subjektov.

2.4. **Dokumentácia pre stavebné povolenie v rozsahu realizačného projektu** je druhý stupeň spracovania PD v rozsahu pre stupeň realizačného projektu. Dokumentácia nadväzuje na spracovaný a Objednávateľom odsúhlasený prvý stupeň PD a je v súlade s platnou legislatívou, najmä so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavba bola povoľovaná podľa stavebnej legislatívy platnej do 31.3.2025), v zmysle platných STN a EN a bola použitá ako príloha k žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Dokumentácia je vypracovaná v slovenskom jazyku osobami s príslušnou odbornou spôsobilosťou v zmysle Zákona č. 138/1992 Zb. SNR o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov s charakteristikou dokumentácie pre stavebné povolenie v rozsahu realizačného projektu.

Skladba spracovanej PD je nasledovná:

A. Sprievodná správa

B. Súhrnná technická správa

C.D. Celková koordinačná situácia

E. Stavebné objekty

PS 01 Výťah

PS 02 Vzduchotechnika

PS 03 MaR

PS 04 Fotovoltika

SO 01 Hlavný objekt CVČ

Architektúra

Statika

Zdravotechnika

Vykurovanie

Elektroinštalácia, Bleskozvod, Uzemnenie

Protipožiarna bezpečnosť stavby

SO 02 Vstup a terasy

SO 03 Spevnené plochy

SO 04 Sadové úpravy

SO 05 Distribučné rozvody NN, Prekládka a doplnenie skrine SR č.0285-008

SO 06 Prípojka NN

F. Projekt organizácie výstavby

G. Energetické hodnotenie stavby

2.5 Autor spracovanej PD bude počas realizačných prác Stavby poskytovať zmluvný autorský dohľad.

3. Opis existujúceho stavu objektu

- 3.1 Budova na Gessayovej ul. č.6 v MČ Bratislava-Petržalka bola postavená v 70-tych rokoch minulého storočia za účelom prevádzkovania materskej školy. Postavená je na konštrukčnom základe panelového systému stĺpovej sústavy MS-RP a konštrukčne tvorí jeden dilatčný celok. V posledných rokoch bola čiastočne zrekonštruovaná, čo súviselo najmä s lokálnou sanáciou poškodených konštrukcií a výplní otvorov budovy. Do septembra 2025 tu sídlila rozpočtová organizácia Hlavného mesta SR Bratislavy - CVČ Gessayova, ktorá mala zverenie správu budovy od vlastníka - Hlavného mesta SR Bratislavy. V súčasnosti je v rámci prípravy naplánovanej rekonštrukcie, ktorá je naplánovaná na rok 2026 vyšťahovaná, pripravená k odovzdaniu zhotoviteľovi rekonštrukčných prác. V minulosti boli na objekte zrealizované mierne dispozičné a stavebné úpravy, ako napr. čiastočná rekonštrukcia administratívnej časti priestorov, lokálna výmena niektorých nevyhovujúcich okien alebo sanácia poškodeného balkóna. Budova má dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Na 2NP sa nachádza dvojizbový byt, kde bývala v minulosti škôlnička. Budova má vo svojom pôdoryse kaskádovitý obdĺžnikovitý tvar a priečelie budovy je z ulice Gessayova. Železobetónový skelet budovy je založený na betónových pätkách, do ktorých sú vložené základové trámy a železobetónové prefabrikované stĺpy. Stĺpy sú vertikálne prerušované pozdĺžnymi prievlakmi, ktoré sú navzájom stykované v poli nad stĺpami. Prievlaky sú navlečené na kotevnú výstuž, vytŕčajúcu zo stĺpov nižšieho podlažia cez štyri otvory v prievlaku. Táto výstuž je privarená ku kotevnej výstuži na pätkách stĺpov vyššieho podlažia, pričom spoje sú opatrené betónovou zálievkou. Raster stĺpov je 6m x 6m. Stĺpový skelet má z uličnej strany a zo zadnej strany budovy vložené medzi krajnými stĺpami obvodové stužidlá. Stropy sú konštrukčne riešené z dutinových železobetónových panelov, vrátane balkóna. Balkóny boli v minulosti čiastočne sanované z dôvodu degradácie pôvodných stavebných materiálov. Vstupy do budovy sa nachádzajú na oboch nadzemných podlažiach, pričom vstup na 1NP je riešený nájazdovou rampou pre telesne postihnutých, ktorá sa nachádza medzi vstupnými dverami a pilierom terasy/rampy slúžiacej pre vstup do objektu na 2NP. Táto terasa/rampa bola v minulosti kompletne zrekonštruovaná a je cez ňu zabezpečený vstup aj do bytu školníčky na 2NP a vstup do susednej budovy ZUŠ Gessayova 8. Budova ZUŠ Gessayova 8 tvorí spolu so záujmovou budovou CVČ Gessayova 6 jeden architektonický celok. Z tohto dôvodu bolo treba prihliadať pri projekcii na celkový vzhľad oboch budov ako jedného celku. Zadnú časť budovy CVČ tvoria učebne, ktoré na 1NP slúžili aj ako požiarne únikový východ von z budovy na terasy, kde sú položené veľkoformátové betónové kvetináče. Ich sanácia je žiaduca, nakoľko existujúci stav a stav odvodnenia terás je dnes nevyhovujúci. Plochá strecha je dvojplášťová, tvorená zo stropných dutinových železobetónových panelov a spádových plynosilikátových panelov, medzi ktorými je vzduchová medzera cca 200mm, pričom spádové panely sú položené na tehlových tvárnicach do požadovaného sklonu. Cez strešné vrstvy sú vyvedené vetracie prieduchy pre odvetranie medzery strechy a odvetranie niektorých miestností budovy, kde nie je zabezpečená dostatočná výmena vzduchu prostredníctvom okien. Strecha bola v minulosti sanovaná pokládkou asfaltovej hydroizolácie. Strecha bola v minulosti sanovaná aplikovaním nástrekového PVC hmoty. Atiku budovy tvoria plynosilikátové panely o rôznych dĺžkach a o výške 600mm, ktoré sú posadené na obvodových paneloch prikotvených do nosných častí skeletu budovy. Jestvujúce kotvenie atikových panelov je dnes už nevyhovujúce, nakoľko panely sú zapreté iba pomocou roxorových tyčí o priemere cca 10 – 12mm, ohnutých na oboch koncoch do tvaru háku. Zapretie je v uhle cca 35 stupňov, pričom roxorová tyč je v zadnej časti panelu zadlabaná a previazaná s armatúrou atikového panelu. Na druhej strane je tyč ukotvená do železobetónových stropných panelov a pritretá betónovou zálievkou. Atikové panely sú navzájom fixované a pospájané iba v hornej časti oplechovaním, čo sa javí dnes ako nedostatočné nakoľko vplyvom pôsobenia poveternostných vplyvov dochádza na niektorých paneloch k predsunutiu v ich dolnej časti. Všetky obvodové a atikové plynosilikátové panely sú o hrúbke 250mm. Výlez na strechu je pôvodný, oceľový, do značnej miery skorodovaný a opatrený uzamykateľným plechom zabráňujúcim vstupu nežiaducich osôb na strechu. Okenné výplne tvoria oceľové okenné monobloky prebiehajúce cez obe nadzemné podlažia (v zadnej balkónovej časti sú to okenné bloky v rámci balkóna/terasy a daného podlažia). Interiérová časť budovy je dispozične riešená ako otvorený centrálny spoločný priestor so schodiskom, z ktorého sú prístupy do jednotlivých učební a priestorov sociálneho vybavenia budovy. Schodisko je bez akýchkoľvek debarierizačných prvkov, s uzamykateľnou mrežou medzi jednotlivými NP.
- 3.2 Pôvodný protipožiarne systém bol navrhnutý ako pretlakový systém pre vynútené vetranie zasiahnutých priestorov s vyvedenými prieduchmi nad úroveň vrstiev strešného plášťa. Systém vynúteného vetrania je dnes nefunkčný, na mnohých miestach upchatý alebo zaslepený. Cez existujúce prieduchy dochádza k veľkým tepelným stratám, čo má výrazný vplyv na energetickú náročnosť budovy.
- 3.3 Budova je napojená na CZT prevádzkovaný spoločnosťou VEOLIA a.s., ktorá je súčasne aj dodávateľom TÚV. Rozvody TÚV sú pôvodné, zabezpečené hlavným potrubím a vedľajším potrubím (cirkuláciou) trasované v teplovodnom kanáli pod podlahou chodby na 1NP, kde je umiestnený aj poklop do šachty s regulačnými ventilmi. Pre dodávku tepla a TÚV sú na prípojke do budovy umiestnené merače. Budova je ďalej napojená na verejnú kanalizačnú sieť a rozvody NN spoločnosti ZSDIS a.s..
- 3.4 Existujúce dispozičné riešenie budovy je pre potreby CVČ nevyhovujúce. Uvedené konštrukčné poznatky vychádzajú z obhliadky budovy CVČ a v minulosti realizovanej rekonštrukcie budovy ZUŠ Gessayova 8 v rokoch 2023/2024. Keďže budova

CVČ je spolu s budovou ZUŠ súčasťou jedného architektonického celku, je tu predpoklad rovnakého konštrukčného riešenia predmetnej stavby. Skutkový stav sa preto môže od popisu mierne líšiť.

4. Rozsah činností, práva a povinnosti STD

4.1 Činnosť STD sa bude vykonávať počas celej doby realizácie Stavby, najmä:

- a) v súlade s ustanoveniami Zmluvy o poskytovaní služieb stavebnotechnického dozoru,
- b) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi výkon stavebného dozoru, najmä zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom pre povoľovanie Stavby, zákonom č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov a príslušnými vykonávacími právnymi predpismi,
- c) v súlade s príslušnými technickými normami,
- d) v súlade so stavebným povolením a súvisiacimi rozhodnutiami,
- e) v súlade s projektovou dokumentáciou Stavby,
- f) v súlade so zmluvou na zhotovenie Diela uzatvorenou so zhotoviteľom Stavby,
- g) v súlade s Nariadením vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

4.2 Ak zmluva alebo tento opis predmetu zákazky ustanovuje vyšší štandard alebo širší rozsah činností STD, Poskytovateľ bude povinný vykonávať činnosti v tomto vyššom štandarde alebo širšom rozsahu.

4.3 Pri výkone činností STD bude poskytovateľ povinný aktívne presadzovať oprávnené záujmy objednávateľa, predchádzať vzniku škôd, upozorňovať objednávateľa na všetky zistené technické, ekonomické, časové alebo právne riziká a bez zbytočného odkladu navrhovať opatrenia na ich odstránenie alebo minimalizáciu. Poskytovateľ STD je zároveň povinný aktívne spolupracovať a koordinovať svoju činnosť s autorským dozorom projektu. Pri každej projektovej nejasnosti bude poskytovateľ povinný zabezpečiť súčinnosť autorského dozoru. Poskytovateľ nebude môcť odporučiť objednávateľovi schválenie projektovej zmeny bez stanoviska autorského dozoru, ak sa navrhovaná zmena týka projektového riešenia.

4.4 Činnosť STD bude počas platnosti zmluvy na zhotovenie Diela zahŕňať najmä tieto odborné činnosti:

- a) sledovať spôsob a postup uskutočňovania Stavby tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci,
- b) kontrolovať riadnu inštaláciu a prevádzku technického vybavenia Stavby,
- c) kontrolovať správne skladovanie stavebných výrobkov, materiálov, strojov a zariadení,
- d) kontrolovať vhodnosť a kvalitu stavebných výrobkov, materiálov a technologických zariadení určených na zabudovanie do Diela,
- e) sledovať riadne vedenie stavebného denníka,
- f) kontrolovať súlad priestorovej polohy Stavby s projektovou dokumentáciou,
- g) dohliadať na dodržiavanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu,
- h) dohliadať na dodržiavanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie Stavby,
- i) identifikovať vady a nedostatky realizácie, viesť ich priebežnú evidenciu a kontrolovať ich odstránenie,
- j) kontrolovať súlad realizácie Stavby s projektovou dokumentáciou,
- k) kontrolovať kvalitu vykonávaných stavebných prác,
- l) kontrolovať dodržiavanie harmonogramu výstavby,
- m) kontrolovať vecnú a finančnú správnosť vykonaných prác ako podkladov pre fakturáciu a potvrdzovať súpisy vykonaných prác,
- n) zúčastňovať sa na všetkých kontrolných dňoch Stavby,
- o) koordinovať komunikáciu medzi Objednávateľom, zhotoviteľom a projektantom vykonávajúcim autorský dozor,
- p) vykonávať evidenciu zistení a vydávať zhotoviteľovi pokyny v rozsahu oprávnení SD,
- q) kontrolovať kompletnosť dokladov potrebných na odovzdanie, prevzatie a kolaudáciu Diela,
- r) overovať odstránenie vád a nedorobkov,
- s) spolupracovať pri odovzdaní a prevzatí Diela,
- t) potvrdzovať súlad realizácie Stavby s projektovou dokumentáciou.

4.5 Poskytovateľ bude povinný priebežne kontrolovať ekonomický priebeh realizácie Diela a chrániť ekonomické záujmy objednávateľa. V rámci tejto činnosti bude STD povinný najmä:

- a) kontrolovať správnosť súpisov vykonaných prác,
 - b) kontrolovať správnosť výmer vykonaných stavebných prác,
 - c) kontrolovať súlad fakturovaných prác so zmluvou na zhotovenie Diela, projektovou dokumentáciou a skutočne vykonanými prácami,
 - d) overovať oprávnenosť fakturácie jednotlivých položiek,
 - e) kontrolovať oprávnenosť návrhov na vykonanie navyše prác a menej prác,
 - f) ku každej navrhovanej zmene ceny Diela vypracovať písomné odborné stanovisko obsahujúce technické, vecné a finančné posúdenie navrhovanej zmeny,
 - g) odporučiť alebo neodporučiť Objednávateľovi schválenie zmeny ceny Diela.
- 4.6 Poskytovateľ bude povinný zabezpečiť riadenie a evidenciu všetkých zmien vzniknutých počas realizácie Diela. Každá navrhovaná zmena musí byť Poskytovateľom písomne zdokumentovaná v stavebnom denníku a v príslušných správach stavebného dozoru a musí obsahovať najmä:
- a) dôvod navrhovanej zmeny,
 - b) technické zdôvodnenie,
 - c) stanovisko projektanta vykonávajúceho autorský dozor, ak je vzhľadom na povahu zmeny potrebné,
 - d) posúdenie vplyvu zmeny na cenu Diela,
 - e) posúdenie vplyvu zmeny na harmonogram realizácie Diela,
 - f) odborné odporúčanie Poskytovateľa.
- 4.7 Poskytovateľ bude povinný priebežne kontrolovať plnenie harmonogramu realizácie Diela a to najmä:
- a) sledovať vecný a časový postup stavebných prác,
 - b) vyhodnocovať plnenie jednotlivých mílnikov harmonogramu,
 - c) identifikovať vznikajúce časové sklzy,
 - d) bezodkladne upozorňovať objednávateľa na všetky skutočnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na termín dokončenia diela,
 - e) navrhovať primerané opatrenia na odstránenie alebo minimalizáciu vzniknutých sklzov.
- 4.8 Poskytovateľ bude povinný kontrolovať kvalitu všetkých stavebných výrobkov, materiálov a technologických zariadení určených na zabudovanie do diela. V prípade zistenia nesúladu bude poskytovateľ povinný bezodkladne upozorniť Objednávateľa a požadovať odstránenie zisteného nedostatku. Za týmto účelom bude kontrolovať najmä:
- a) certifikáty,
 - b) vyhlásenia o parametroch,
 - c) vyhlásenia o zhode,
 - d) skúšobné protokoly,
 - e) revízne správy,
 - f) ostatné doklady preukazujúce splnenie požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov, technických noriem a projektovej dokumentácie.
- 4.9 Poskytovateľ bude povinný počas celej realizácie diela zabezpečovať priebežnú fotodokumentáciu. Fotodokumentácia bude neoddeliteľnou súčasťou mesačných správ stavebného dozoru a bude zachytávať najmä:
- a) stav pred začatím stavebných prác,
 - b) priebeh realizácie,
 - c) zakrývané konštrukcie pred ich zakrytím,
 - d) zistené vady a nedostatky,
 - e) odstránenie vád a nedostatkov,
 - f) stav po dokončení jednotlivých častí diela.
- 4.10 Poskytovateľ bude povinný počas celej realizácie diela viesť priebežnú evidenciu zistených vád a nedorobkov a priebežne kontrolovať ich odstraňovanie. Evidencia bude obsahovať najmä:
- a) popis vady alebo nedorobku,
 - b) miesto výskytu,
 - c) dátum zistenia,
 - d) určenie zodpovedného subjektu,
 - e) lehotu na odstránenie,
 - f) dátum odstránenia,

g) potvrdenie o odstránení vady alebo nedorobku.

4.11 Poskytovateľ bude povinný priebežne identifikovať, evidovať a vyhodnocovať riziká realizácie Diela, najmä technické, časové, ekonomické a legislatívne riziká. Zásadné riziká bude poskytovateľ povinný uvádzať v mesačných správach stavebného dozoru spolu s návrhom opatrení na ich odstránenie, elimináciu alebo minimalizáciu.

4.12 Poskytovateľ bude povinný počas platnosti zmluvy vyhotovovať požadované výstupy a viesť dokumentáciu vyplývajúcu z činnosti stavebného dozoru. Poskytovateľ bude povinný počas realizácie stavby vypracovávať a objednávatelovi na mesačnej báze odovzdávať pravidelné mesačné správy stavebného dozoru, ktoré budú obsahovať najmä:

- a) stručný popis vykonaných stavebných prác,
- b) vyhodnotenie postupu realizácie vo vzťahu k harmonogramu vrátane plnenia jednotlivých míľnikov,
- c) vyhodnotenie ekonomického postupu realizácie,
- d) identifikáciu zistených nedostatkov, väd a rizík,
- e) stav BOZP na Stavbe,
- f) kontrolu kvality vykonaných prác,
- g) informáciu o otvorených úlohách a stave ich plnenia,
- h) prehľad navrhovaných a schválených zmien,
- i) prehľad vykonaných kontrol,
- j) návrhy opatrení a odporúčania pre Objednávatela,
- k) fotodokumentáciu postupu realizácie.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia poskytovateľ vypracuje a odovzdá objednávatelovi záverečnú správu stavby.

4.13 Pred odovzdaním diela zhotoviteľom, poskytovateľ vykoná kontrolu úplnosti a správnosti dokumentácie odovzdávanej zhotoviteľom, pričom overí najmä:

- a) dokumentáciu skutočného vyhotovenia Stavby,
- b) revízne správy,
- c) protokoly o vykonaných skúškach,
- d) certifikáty a vyhlásenia o parametroch zabudovaných výrobkov,
- e) návody na obsluhu a údržbu technických zariadení,
- f) záručné listy,
- g) energetický certifikát budovy, ak je súčasťou odovzdania Diela,
- h) ostatné doklady potrebné na riadne prevzatie Diela a kolaudačné konanie.

Poskytovateľ vypracuje písomné stanovisko o úplnosti odovzdávanej dokumentácie a odporučí alebo neodporučí objednávatelovi prevzatie diela.

4.14 Poskytovateľ bude počas výkonu svojej činnosti oprávnený najmä:

- a) požadovať doklady preukazujúce kvalitu materiálov, výrobkov a vykonaných prác a vstupovať na stavenisko počas celej realizácie diela,
- b) požadovať odstránenie zistených nedostatkov,
- c) navrhovať zastavenie prác pri ohrození bezpečnosti alebo pri realizácii v rozpore s projektovou dokumentáciou, príslušnými rozhodnutiami alebo zmluvnými podmienkami,
- d) požadovať potrebnú súčinnosť všetkých účastníkov výstavby.

5. Kontrolné dni stavby

5.1 STD bude povinný v rámci výkonu svojej činnosti zabezpečovať organizáciu, účasť a odborné vedenie kontrolných dní stavby počas celej doby realizácie stavebných prác. Kontrolné dni budú slúžiť na priebežné vyhodnocovanie postupu realizácie diela, kontrolu plnenia harmonogramu výstavby, kvality vykonávaných prác, dodržiavania projektovej dokumentácie, zmluvných podmienok a príslušných právnych predpisov.

5.2 TD sa bude zúčastňovať všetkých kontrolných dňoch stavby, aktívne na nich vystupovať ako odborný zástupca objednávatela a zabezpečovať odborné posúdenie technických, organizačných a kvalitatívnych otázok súvisiacich s realizáciou diela. V rámci

kontrolných dní bude SD sledovať postup uskutočňovania stavebných prác, identifikovať prípadné nedostatky alebo odchýlky od projektovej dokumentácie alebo realizačnej zmluvy a navrhovať opatrenia na ich odstránenie.

- 5.3 STD bude zabezpečovať vypracovanie alebo kontrolu písomných záznamov z kontrolných dní, vrátane evidencie prijatých úloh, stanovísk jednotlivých účastníkov výstavby a určenia termínov ich splnenia. Súčasne bude sledovať plnenie prijatých opatrení a priebežne informovať objednávateľa o stave ich realizácie v mesačných správach STD.
- 5.4 V prípade zistenia závažných nedostatkov, technických rizík alebo skutočností, ktoré môžu mať vplyv na kvalitu, bezpečnosť, termín alebo cenu realizácie diela, bude STD tieto skutočnosti bezodkladne prerokovávať na kontrolnom dni a zároveň o nich informovať objednávateľa spolu s návrhom ďalšieho postupu.
- 5.5 Kontrolné dni budú realizované na týždňovej periodicite alebo podľa potreby vyplývajúcej z priebehu výstavby, pričom STD bude povinný zabezpečiť svoju účasť aj na mimoriadnych kontrolných dňoch zvolaných objednávateľom alebo vyvolaných technickými alebo organizačnými okolnosťami realizácie stavby.

6. Povolenia

- 6.1. Stavba „Technické zhodnotenie budovy CVČ Bratislava – Petržalka“ bola povolená stavebným povolením Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 5220/2019/10-UKSP/3/Ma-37 zo dňa 12.06.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.07.2019. Stavebné povolenie bolo vydané na stavebné úpravy dokončenej stavby, budovy súp. č. 1627 na pozemku registra „C“ parc. č. 1093 v katastrálnom území Petržalka, Gessayova 6, Bratislava. Stavebníkom bolo Centrum voľného času, so sídlom na Gessayovej 6 v Bratislave.
- 6.2. Platnosť stavebného povolenia bola predĺžená rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 5283/2021/05-UKSP/Mi-32 zo dňa 30.06.2021 do 22.07.2023 a rozhodnutím č. 6242/2023/RSÚ/Mi-18 zo dňa 30.06.2023 predĺžená do 22.07.2025.
- 6.3. Začatie stavby bolo stavebnému úradu oznámené pôvodným stavebníkom a v dokumentácii k povoľovaciemu procesu je evidované začatie stavby dňa 24.02.2025. Od tohto dátumu eviduje stavebný úrad MČ Petržalka stavbu ako začatú. Na základe Dohody o postúpení práv a povinností č. MAGBO2500081 zo dňa 13.05.2025, účinné od 16.05.2025, došlo k zmene stavebníka z Centra voľného času, Gessayova 6, Bratislava, na Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava.
- 6.4. Dňa 29.04.2026 vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka rozhodnutie č. 1672/2026/SÚ/Pt-Mi-3, ktorým povolila zmenu stavby pred jej dokončením pre stavbu „Technické zhodnotenie budovy CVČ, Gessayova 6, Bratislava – MČ Petržalka“. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.05.2026. Zmena stavby pred dokončením sa týka rozšírenia stavebných prác oproti pôvodnému zámeru stavebníka na realizáciu stavby. Súčasťou zmeny stavby pred dokončením bola zmena projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou ARCHIX s.r.o. oproti pôvodnej stavebnej dokumentácii vypracovanej spoločnosťou Slovholding, a.s..

Odkaz na podklady k verejnému obstarávaniu výsledkom ktorého je Realizačná zmluva k dielu:

<https://www.uvo.gov.sk/vyhľadavanie/vyhľadavanie-zakaziek/detail/554219>