



A. Materiál:

Bod rokovania	Rekonštrukcia mestskej plavárne – zmeny v rozsahu diela
Dátum rokovania MsZ	01.04.2026
Predložené členom MsZ	25.03.2026
Predkladateľ	RNDr. Andrea Ochabová, vedúca oddelenia mestského rozvoja, územného rozhodovania a stavebného poriadku
Spravodajca	Ing. Milan Ondrejka, referent na referáte investícií
Na základe	-
Prizvaní	Ing. Pavol Šín – stavebný dozor Ing. Martin Bíroš – technický dozor Peter Štupák – riaditeľ plavárne Ing. Marek Kollár – stavbyvedúci na stavbe Ing. Matúš Mandzák – výrobný riaditeľ spoločnosti BETPRES, s.r.o. Ing. Roland Ďurko – konateľ spoločnosti BETPRES, s.r.o.
Stanovisko komisií	-
Stanovisko MsR zo dňa 25.03.2026	MsR odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení. Hlasovanie I., II.: 6-0-0 Hlasovanie III.: 6-0-0 MsR žiada preveriť navyše práce z pohľadu uplatnenia ustanovenia zmluvy o dielo čl. 4.3. Hlasovanie: 6-0-0
Zoznam príloh	Rekapitulácia zmienových konaní komplet – Príloha 01: Objektívne nepredpokladateľné – Príloha 01a Práce, ktoré neboli v PD a vo VV – Príloha 01b Práce - vyplývajúce z odporúčaní pre zefektívnenie budúcej prevádzky – Príloha 01c

1

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

I. schvaľuje

navýšenie rozpočtu na akciu „Stavebné úpravy a prístavba mestskej plavárne“ takto:

Názov akcie:

1./ Stavebné úpravy a prístavba mestskej plavárne

1 230 000 EUR



II. schvaľuje

zmenu rozpočtu /v EUR/ nasledovne:

Príjmy

513 003 075760 52

Univerzálny municipálny úver zo SLSP - Stavebné
úpravy a prístavba mestskej plavárne /52/ + 1 230 000 EUR

Výdavky

0620 717002 075760 52 10.1.7

Stavebné úpravy a prístavba mestskej
plavárne /52/

+ 1 230 000 EUR

III. ukladá

vedúcej oddelenia ekonomiky a účtovníctva vykonať príslušnú zmenu rozpočtu

T: 30.04.2026

C. Dôvodová správa:

Komplexná rekonštrukcia plavárne, ktorá bola postavená v roku 1967, predstavuje z technického aj organizačného hľadiska mimoriadne náročný projekt. Na rozdiel od novostavby ide o zásah do existujúcej budovy, ktorá bola realizovaná podľa dobových noriem, materiálov a technologických postupov, ktoré už dnes nezodpovedajú súčasným požiadavkám.

Významnou súčasťou takejto obnovy je aj kompletná výmena technologického vybavenia – napríklad úpravy vodoinštalácie, vzduchotechniky či vykurovania či samotnej bazénovej technológie. Tieto systémy musia byť integrované do pôvodnej konštrukcie, čo si často vyžaduje dodatočné úpravy, zásahy do nosných prvkov alebo riešenie nepredvídaných technických problémov.

Pri rekonštrukciách podobného rozsahu je preto bežné, že sa počas realizácie objavajú tzv. vynútené investície. V praxi sa ich rozsah pri rekonštrukciách pohybuje približne na úrovni 20 až 35 % z pôvodného rozpočtu. Ide o štandardný jav, ktorý súvisí najmä s odhaľovaním skrytých porúch, nevyhovujúcich konštrukcií alebo potreby zosúladenia starých častí objektu s novými technológiami a platnou legislatívou.

Na porovnanie, pri novostavbách, kde sa začína „na zelenej lúke“ a projekt je možné pripraviť komplexne od začiatku, sa rozsah vynútených investícií zvyčajne pohybuje výrazne nižšie, približne v rozmedzí 5 až 15 %.

Z uvedeného vyplýva, že vyšší podiel vynútených investícií pri rekonštrukcii nie je výnimočný, ale naopak očakávaný a prirodzený vzhľadom na charakter takéhoto projektu.

V priebehu realizácie stavebných prác na akcii „Stavebné úpravy a prístavba mestskej plavárne“ vznikli vynútené investície z dôvodu nepredvídateľných skutočností spojených s reálnym stavom priestorov plavárne a bazénového telesa, ktoré nebolo možné odhaliť skôr počas prevádzky plavárne. Tieto práce sa objavovali postupne pri búracích prácach a odkrývaní jednotlivých častí jestvujúcej pôvodnej stavby. Jedná sa o **objektívne nepredpokladateľné a nevyhnutné práce**.

Vynútené investície vznikli tiež v súvislosti s prácami, ktoré **neboli obsiahnuté v projektovej dokumentácii alebo v zadaní vo Výkaze výmer**, ktorých realizácia je s ohľadom na interoperabilitu/prepojenie s existujúcimi inštaláciami taktiež nevyhnutná.



Dôvodom pre časť vynútených investícií boli tiež **práce vyplývajúce z odporúčaní k zníženiu prevádzkových nákladov pri budúcej prevádzke objektu plavárne a z odporúčaní pre zefektívnenie správy, prevádzky, servisu a údržby objektu pri budúcej prevádzke plavárne.**

So samotnou realizáciou sú spojené aj menej práce, t.j. úspory z nevyčerpaných / nezrealizovaných stavebných častí. Tieto budú zosumarizované na záver, pri ukončení diela.

Vysúťažený zhotoviteľ firma BETPRES, s.r.o. rieši vzniknuté problémy/zmeny okamžite s dôrazom na minimalizovanie nákladov a so zreteľom na dodržanie termínu ukončenia stavby. Viaceré naviac práce (napr. demontáže pôvodných rozvodov elektro a ZTI) riešili bez finančného nároku.

Predkladaný návrh na zmenu rozpočtu mesta sa týka zapojenia návratného zdroja financovania – **univerzálneho municipálneho úveru** – na zabezpečenie financovania investičnej akcie *Stavebné úpravy a prístavba mestskej plavárne.*

Na strane **príjmov** sa rozpočet zvyšuje o sumu **1.230.000,- EUR** na položke: 513 003 075760 52 – Univerzálny municipálny úver zo SLSP /52/.

Na strane **výdavkov** sa rozpočet zvyšuje o sumu **1.230.000,- EUR** na položke: 0620 717002 075760 52 10.1.7 – Stavebné úpravy a prístavba mestskej plavárne /52/.

Univerzálny municipálny úver je poskytovaný formou **kontokorentného úveru (povoleného prečerpania na bežnom účte)**. Ide teda o flexibilný návratný finančný nástroj, ktorý umožní mestu preklenúť časový nesúlad medzi realizáciou a úhradou kapitálových výdavkov a získaním externých zdrojov financovania.

3

Čerpané prostriedky budú následne splatené z príjmu dotácie z **Fond na podporu športu**, alternatívne zo zdrojov mechanizmu **UMR Ružomberok – Liptovský Mikuláš** (územný mestský rozvoj), ak v žiadosti o dotáciu z Fondu na podporu športu nebude Mesto úspešné. Úver tak bude slúžiť ako predfinancovanie investície do času pripísania nenávratných finančných prostriedkov.

Navrhovaná zmena rozpočtu je vyrovnaná – zvýšenie príjmov je kryté zvýšením výdavkov v rovnakej výške, pričom sa nemení celkové saldo rozpočtu. Čerpanie úveru bude mať dočasný vplyv na výšku zadlženosti mesta a bude priebežne sledované v súlade so zákonnými limitmi dlhu a dlhovej služby.

Popis a rozdelenie jednotlivých zmien podľa príčin a dôvodov ich vzniku:

A. Objektívne nepredpokladateľné práce (416.647,69 € bez DPH / 512.509,87 € s DPH)

Zmenové konanie č. 3 – Statika SO 02 prístavba (2.110,87 € bez DPH / 2.596,37 € s DPH)

Zmenové konanie č. 3 rieši zmenu váhy oceľovej konštrukcie nad 2 nadzemným podlažím objektu SO 02. Po zahájení prác na stavbe bol zistený priestorový nesúlad umiestnenia objektu prístavby plavárne. Pri geodetickom vytýčení objektu bolo zistené, že umiestnenie objektu bolo navrhnuté na časti parcely, ktorá ku dňu realizácie prác už nebola vo vlastníctve objednávateľa. Z tohto dôvodu bolo nevyhnutné riešiť zmenu umiestnenia objektu prístavby. V predloženej upravenej projektovej dokumentácii zo strany zodpovedného projektanta bola okrem iných zmien podľa nového statického



prepočtu upravená aj váha oceľovej konštrukcie väzníkov strešnej konštrukcie nad 2 nadzemným podlažím objektu SO 02.

Zmenové konanie č. 7 – Diagnostika vlhkosti a sanácie (189.000 € bez DPH / 232.470 € s DPH)

Zmenové konanie č. 7 rieši stav zistený po zahájení prác na stavbe v suteréne objektu SO 01 – poškodenia spodnej stavby vplyvom vlhkosti. Na základe diagnostického posudku bol Ing. Tomášom Petrom dňa 06.10.2025 vypracovaný projekt a popis sanačných prác suterénnych základov bazéna, murív a podláh. Ide o dodatočné injektáže muriva a sanačného systému bezcementovými omietkami čím sa zabráni ďalšiemu navlhovaniu muriva a pretekaniu vôd do suterénnych priestorov. Riešenie problému bolo nutné aj z hľadiska degradácie pôvodných železobetónových murív vplyvom vlhkosti a samotného faktu, že takýto stav bol neakceptovateľný z hľadiska hygienických, ale aj prevádzkových kritérií pri budúcej prevádzke objektu plavárne.

Pred začatím stavebných prác sa predpokladalo, že vlhkosť vzniká presakovaním vody z prasklín bazénového telesa. Po vypustení bazéna a vysušení, vlhkosť v suteréne stále vznikala a zistilo sa, že príčina je v obvodovom murive. Mesto si vypracovalo nezávislú diagnostiku, ktorá potvrdila rovnakú príčinu vzniku vlhkosti a zaslala cenovú ponuku. Na základe nezávislého posudku a cenovej ponuky predloženej mestom, zhotoviteľ upravil cenu na súčasnú cenu, čo činí úsporu cca 23.000 eur.

Zmenové konanie č. 11

Zmenové konanie č. 11 je upravené v Zmenovom konaní č. 27.

4

Zmenové konanie č. 13 – Objekty prípojok SO 04, SO 05 (7.558,54 € bez DPH / 9.297,00 € s DPH)

Zmenové konanie č. 13 rieši potrebu zmeny pôvodného projekčného riešenia preložky splaškovej kanalizácie objektu SO 04, z dôvodu zistenia, že projektovaný stav nesúhlasí so skutočnosťou. Po zahájení prác bolo zistené, že navrhované projekčné riešenie je z dôvodu nedostatočných spádov nerealizovateľné a malo by za dôsledok nefunkčnosť systému. Na túto skutočnosť upozornil zhotoviteľ objednávateľa. Pôvodné projekčné riešenie objektu SO 05 – prípojka splaškovej kanalizácie sa nahrádzalo z dôvodu, že v čase projektovania boli iné miestne pomery ako v čase výstavby. Pôvodná splašková kanalizácia bola trasovaná pod zásobovacou cestou nákupného centra, ktoré bolo vybudované medzi vyhotovením projektovej dokumentácie a rekonštrukciou plavárne. V dôsledku tohto a na základe návrhu zodpovedného projektanta bol zmenený koncept splaškovej prípojky objektu cez čerpaciu šachtu a realizáciu výtlačného potrubia.

Zmenové konanie č. 15 – ZTI (Zdravo technické inštalácie) a UK (ústredné kúrenie) vynútené investície (13.599,12 € bez DPH / 16.726,92 € s DPH)

Zmenové konanie č. 15 rieši stav zistený po zahájení prác na stavbe, a to konkrétne nevyhovujúci/havarijný stav potrubia splaškovej kanalizácie v miestnosti č. 2.08 a nevyhovujúci technický stav existujúcej dažďovej kanalizácie, t. j. zvodové potrubie zo strechy, ďalej neriešenie napojenia 3. nadzemného podlažia na vodovod a vykurovanie v predloženej projektovej dokumentácii a nemožnosť realizácie rozvodov kúrenia podľa predloženej projektovej dokumentácie na 1. nadzemnom podlaží v podlahe z dôvodu jej nedostatočnej hrúbky.



Na základe zisteného nevyhovujúceho stavu potrubia splaškovej kanalizácie v miestnosti č. 2.08 (multifunkčná miestnosť na 2NP) je nevyhnutné neodkladne vykonať jeho opravu. Práce vyžadovali vykonať demontáž poškodeného liatinového potrubia výmenou za nové odpadové potrubie s napojením na pôvodnú kanalizáciu. Úprava plní funkčnosť a zabezpečuje spoľahlivú prevádzku kanalizačného systému. Zároveň na základe zistenia nevyhovujúceho technického stavu existujúcej dažďovej kanalizácie je potrebné realizovať jej opravu. Súčasný stav neumožňuje jej bezpečné a spoľahlivé fungovanie. Navrhuje sa výmena dažďovej kanalizácie tak, aby bola zabezpečená jej plná funkčnosť, kapacitná dostatočnosť a súlad s platnými technickými požiadavkami.

Pre 3. nadzemné podlažie je nevyhnutné doplniť nové stúpajúce rozvody vnútorného vodovodu a vnútorného ústredného vykurovania na základe doplnenia projektovej dokumentácie zodpovedným projektantom.

Na 1. nadzemnom podlaží je nevyhnutné upraviť trasy rozvodov kúrenia. Pôvodné vedenie v podlahe nie je objektívne možné realizovať z dôvodu nedostatočnej skladby podlahy (jej hrúbky), preto budú rozvody novonavrhované trasy rozvodov vedené pod stropom. Zmena nemá vplyv na funkčnosť vykurovacieho systému ani na kvalitu využívaných priestorov.

Zmenové konanie č. 17 – Podchytenie VZT potrubia (8.031,26 € bez DPH / 9.878,45 € s DPH)

Zmenové konanie č. 17 rieši dodatočné statické podchytenie stropných dosiek nad 1.NP, 2.NP a 3.NP v SO 01 z dôvodu realizácie stúpacieho nasávacieho a výfukového VZT potrubia na strechu v počte 2 ks priemeru 315 mm. Pri búracích prácach sa zistilo, že stropné dosky nie sú zhotovené ako monolitické, ale sú vyhotovené ako prefabrikované predpäté stropné dutinové panely, kde staticky nebolo možné vyrezávať otvory pre dané potrubia bez dodatočného podopretia oceľovou konštrukciou navrhnutou statikom.

5

Zmenové konanie č. 20 – Vodovodná prípojka úprava (11.677,73 € bez DPH / 14.363,61 € s DPH)

Zmenové konanie č. 20 rieši stav zistený po zahájení prác na stavbe, a to konkrétne že rozsah prác podľa predloženej projektovej dokumentácie a výkazu výmer neobsahuje realizáciu novej vodovodnej prípojky objektu k existujúcej vodomernej šachte. Taktiež vo vyjadrení Vodárenskej spoločnosti Ružomberok pre potrebu Zmenu stavby pred dokončením, tá upozorňuje na technicky zastaralú existujúcu vodovodnú prípojku a odporúča jej rekonštrukciu resp. výmenu.

Pre plnú funkčnosť objektu bolo nevyhnutné doplniť rozsah prác na základe doplnenia projektovej dokumentácie zo strany zodpovedného projektanta o túto vodovodnú prípojku.

Vodovodná prípojka je stará 60 rokov, je skorodovaná v havarijnom stave a preto je nutné ju vymeniť.

Zmenové konanie č. 27 – Prípojka ELI Reštaurácia Familiya med' (10.132,34 € bez DPH / 12.462,78 € s DPH)

Zmenové konanie rieši potrebu doplnenia rozsahu diela o realizáciu novej elektrickej prípojky k susednému objektu Reštaurácia Familiya, nakoľko súčasné elektrické pripojenie tohto objektu je vedené cez objekt plavárne. Pôvodne bol objekt Reštaurácie Familiya súčasťou jednej budovy spolu s plavárňou a preto elektrické pripojenie tejto časti budovy bolo vedené priamo cez objekt plavárne. Pri realizácii rekonštrukčných prác uvedené elektrické pripojenie bránilo k riadnemu výkonu prác a bolo nevyhnutné toto pripojenie zrušiť. Z tohto dôvodu bol spracovaný nový návrh elektrickej prípojky objektu Reštaurácie Familiya, ktorý nie je vedený cez objekt plavárne.



Prípojka je preprojektovaná v materiáli meď, aby sa zmenšili prierezy vedenie a medené vedenie je finančne nákladnejšie.

Zmenové konanie č. 28 - Oprava strechy s bleskozvodom (76.568,83 € bez DPH / 94.179,66 € s DPH)

Zmenové konanie rieši nevyhnutnú opravu strechy objektu SO 01 v dvoch výškových úrovniach +10,800 a +16,300 z dôvodu ich havarijných stavov. Pôvodný projekt s rekonštrukciou strechy neuvažoval z dôvodu domnienky ich vyhovujúceho stavu.

Rekonštrukcia striech pozostáva z výmeny hydroizolačnej vrstvy, stavebných úprav atík striech nadmurovaním na severnej strane a výmeny strešných vpustí a klampiarskych prvkov.

Súčasťou ZK je aj vybudovanie novej zachytávacej sústavy bleskozvodu na streche, sústavu zvodov vedenú vo fasáde objektu a uzemnením vedeným v zemi z dôvodu zlého technického stavu t.j prerušené zvodové vodiče na viacerých zvodoch, z dôvodu realizácie objektu SO 02, kde dvojica fasádnych zvodov by zasahovala do interiéru prístavby a samotného faktu, aby bleskozvod objektu spĺňal aktuálne platné normy STN.

Zmenové konanie č. 29 – Dažďová kanalizácia nová (97.996,00 € bez DPH / 120.535,08 € s DPH)

Zmenové konanie rieši novonavrhnutú dažďovú kanalizáciu nachádzajúcej sa na južnej strane objektu SO 01 a SO 02.

Nová dažďová kanalizácia bude slúžiť na odvedenie dažďovej vody zo striech SO 01, SO 02, na vypúšťanie vody z bazénovej technológie SO 01, ale aj odvedenie dažďovej kanalizácie zo strechy príľahlej bytovky.

Dôvodom novonavrhovanej dažďovej kanalizácie je fakt, že až pri realizácii prác sa zistilo, že projekčné riešenie odvedenia vôd z SO 01 nie je možné, nakoľko objekt plavárne a susedná bytovka majú spoločnú kanalizáciu nachádzajúcu sa pod objektom plavárne a projekčné riešenie odvedenia dažďových vôd z objektu SO 02 vsakovacou studňou nie je možné z dôvodu vysokej hladiny podzemných vôd.

6

B. Práce, ktoré neboli obsiahnuté v projektovej dokumentácii alebo v zadaní vo výkaze výmer (393.999,47 € bez DPH / 484.619,35 € s DPH)

Zmenové konanie č. 1 – Stavebné práce č.I. (72.737,86 € bez DPH / 89.467,57 € s DPH)

Zmenové konanie č. 1 rieši skutkový stav zistený po zahájení prác na stavbe. Jedná sa o realizáciu búracích prác vonkajšieho asfaltového krytu a podkladných vrstiev - škváry a s ním spojených ďalších prác. Vonkajší asfaltový kryt bol zistený po odstránení nánosov vegetácie v mieste zakladania objektu prístavby plavárne. Vzhľadom k tejto skutočnosti tieto práce neboli pôvodne zahrnuté do rozsahu výkazu výmer ani do projektovej dokumentácie.

Počas realizácie stavby bolo zistené, že rozsah prác neobsahuje realizáciu osadenie a montáže nadverných prekladov priečok tehlového muriva. Predmetné konštrukcie neboli zahrnuté v zmluvnom rozpočte, resp. ich rozsah nebol zahrnutý v súlade s projektovou dokumentáciou. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné pristúpiť k doplneniu chýbajúcich položiek tak, aby bol zabezpečený súlad medzi projektovou dokumentáciou, rozpočtom a skutočným rozsahom realizovaných prác.



Taktiež počas realizácie stavby bolo zistené, že rozsah prác neobsahuje realizáciu búracích prác a to hlavne:

- Demontáže pôvodnej VZT strojovne a existujúcich VZT potrubí
- Demontáže pôvodnej bazénovej technológie
- Vybúranie pôvodných podkladných vrstiev podláh a následné náklady na odvoz a likvidáciu odpadu

Zmenový list taktiež rieši búracie práce existujúcich podláh pri realizácii ležatých kanalizácií a samotné zemné práce pri osadení ležatých rozvodov kanalizácie. Predmetné konštrukcie neboli zahrnuté v zmluvnom rozpočte, resp. ich rozsah nebol zahrnutý v súlade s projektovou dokumentáciou. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné pristúpiť k doplneniu chýbajúcich položiek tak, aby bol zabezpečený súlad medzi projektovou dokumentáciou, rozpočtom a skutočným rozsahom realizovaných prác.

Zmenové konanie č. 2 – ELI prívod k III.NP (764,30 € bez DPH / 940,09 € s DPH)

Zmenové konanie č. 2 rieši stav zistený po zahájení prác na stavbe, a to potrebu dočasného pripojenia nájomného priestoru na 3. poschodí rekonštruovanej budovy na elektrickú energiu. Pred zahájením búracích prác na stavbe bolo nevyhnutné odpojiť objekt od elektrickej energie z dôvodu bezpečnosti. Týmto odpojením však došlo aj k odpojeniu nájomného priestoru - telocvične umiestnenej v objekte na 3. poschodí, nakoľko elektrické rozvody objektu boli spoločné pre celý komplex – pôvodne jedna budova. Z tohto dôvodu bolo potrebné realizovať dočasnú prípojku pre uvedený nájomný priestor. Projektová dokumentácia ani výkaz výmer takého odpojenie a dočasnú prípojku elektrickej energie pre nájomnú jednotku neobsahovali.

7

Zmenové konanie č. 4 – Stavebné práce č. II (49.443,84 € bez DPH / 60.815,92 € s DPH)

Zmenové konanie č. 4 rieši práce nezahrnuté v pôvodnom výkaze výmer a zohľadňuje nezrovnalosti medzi projektovou dokumentáciou, výkazom výmer a skutočnosťou, zistené počas realizácie prác na stavbe. Tento zmenový list konkrétne rieši nasledovné nesúhlady:

- v zadaní absentuje železobetónová doska D11 a dopĺňal sa statický projekt zodpovedným projektantom prestrešenia hlavného vstupu,
- v objekte SO 02 bolo zodpovedným projektantom doplnenie základových vankúšov, podkladových betónov, hydroizolácií doteplenia spodnej stavby.
- v zadaní absentujú betónové dodatočné dobetónávky pod vŕivku, ochladzovací bazén, neplavecký bazén, ktoré boli taktiež doplnené
- bolo zmenené podlažie pod neplaveckým bazénom zo štrkového podlažia na podklad pozostávajúci z tepelnej izolácie XPS a betónového poteru.
- z dôvodu posunu prístavby SO 02 sa upravoval statický projekt statiky a to doplnením stužujúcich vŕiviek, prievalkov a železobetónových stĺpov
- z dôvodu posunu prístavby SO 02 vznikol väčší rozsah v murovaní nosných múrov a realizácií kontaktného zateplňovacieho systému.
- rozsah zemných prác pri výkopoch základových konštrukcií nebol úplný a zemné práce ležatej kanalizácie objektu SO 02 vo výkaze výmer absentujú.
- v zadaní absentuje podchytenie tribúny oceľovou konštrukciou na miestach, kde cez tribúnu prechádzalo pôvodné VZT potrubie a tieto miesta je potrebné dobetónovať



S predmetnými prácami pôvodná projektová dokumentácia nepočítala a rozsah týchto prác nebol zahrnutý vo výkaze výmer.

Zmenové konanie č. 9 – Úprava hliníkových konštrukcií, plasty a dvere (17.963,44 € bez DPH / 22.095,03 € s DPH)

Zmenové konanie č. 9 rieši nesúlad vo výpise hliníkových konštrukcií, teda nesúlad medzi výkazom výmer a projektovou dokumentáciou, počas realizácie prác. Okrem doplnenia chýbajúceho plastového okna O23 na 2.NP, s ktorým pôvodný projekt neuvažoval, tento zmenový list rieši potrebu zmeny otvárania dverí doplnením o elektrozámky z dôvodu kompatibility s dochádzkovým a prístupovým systémom objektu – ZK č. 23. Zároveň tento zmenový list rieši zmeny v dispozícii a v členení hliníkových konštrukcií na základe projekčnej zmeny zodpovedného projektanta stavby.

Zmenové konanie č. 10 – Doplnenie HSP (hlasová signalizácia požiaru) (655,25 € bez DPH / 805,96 € s DPH)

Zmenový list č. 10 rieši práce nezahrnuté v pôvodnom výkaze výmer a zohľadňuje nezrovnalosti medzi projektovou dokumentáciou a výkazom výmer a skutočnosťou, zistené počas realizácie prác na stavbe.

Na základe odporúčaní zhotoviteľa a členení suterénnych priestorov bolo zodpovedným projektantom doplnené HSP v 1.PP v objektoch SO 01 a SO 02.

Zmenové konanie č. 14 – Zmena podhládov stropov (25.463,24 € bez DPH / 31.319,79 € s DPH)

Zmenové konanie č. 14 rieši potrebu zmeny pôvodného projekčného riešenia podhládov stropov v bazénovej hale a v zázemí objektu. Počas realizácie prác na stavbe bol objednávateľ zo strany zhotoviteľa upozornený na skutočnosť, že navrhované projekčné riešenie stropov nevyhovuje požiadavkám na priestory so zvýšenou vlhkosťou a na príslušný stupeň odolnosti voči korózii, o to konkrétne navrhovaný materiál nebol definovaný na stupeň odolnosti voči korózii triedy C4.

Na základe upraveného návrhu zodpovedného projektanta bol zmenený koncept podhládov stropov zázemia – v sprchách a priestoroch Wellnesu zamenený podhľad z SDK na Glassrock a bazénových hál objektu – SDK akustický podhľad za akustický kazetový strop do vysokej vlhkosti. Podľa požiadavky statika bola materiálová špecifikácia podhládov v bazénovej hale a vo vstupnej hale dodatočne zmenená na materiály vhodné do priestorov so zvýšenou vlhkosťou a so stupňom odolnosti voči korózii triedy C4.

Zmenové konanie č. 16 – Sauny (52.038,34 € bez DPH / 64.007,16 € s DPH)

Zmenové konanie č. 16 rieši potrebu doplnenia pôvodného projekčného riešenia o dodávku a montáž kompletnej technológie parnej a fínskej sauny. Počas realizácie prác bolo zistené, že rozsah prác na objekte saun obsahuje iba stavebné činnosti bez dodávky a montáže príslušnej technológie. Na základe dopracovania projektovej dokumentácie bol zo strany zodpovedného projektanta predložený projekčný návrh riešenia technologickej časti parnej a fínskej sauny.



Zmenové konanie č. 18 – ZTI chýbajúce WC imobilné (1.539,27 € bez DPH / 1.893,30 € s DPH)

Zmenové konanie č. 18 rieši potrebu zmeny pôvodného projekčného riešenia zdravotno-technickej inštalácie. Počas realizácie prác na stavbe bol objednávateľ zo strany zhotoviteľa upozornený na skutočnosť, že navrhovaný stav nezohľadňuje požiadavky v zmysle platných predpisov a technických noriem o bezbariérovom užívaní stavieb podľa Vyhlášky č.532/2002 Z.z.. Na základe toho bol zo strany zodpovedného projektanta stavby upravená pôvodná projektová dokumentácia. Táto zmena sa týka zámény pôvodných WC za WC pre imobilných v zmysle požiadaviek platných predpisov a technických noriem o bezbariérovom užívaní stavieb podľa Vyhlášky č.532/2002 Z.z.. Z dôvodu zabezpečenia súladu stavby s platnou legislatívou, hygienickými požiadavkami a zabezpečenie bezbariérového prístupu pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie bolo nevyhnutné zameniť pôvodne navrhované WC za WC pre imobilných, ako aj umývadlá a batérie určené pre imobilných. Tieto zameny zhotoviteľ zrealizuje bez navýšenia ceny. Keďže došlo k zmene počas realizácie diela a zámenou WC za WC pre imobilných, tak isto aj umývadiel, bolo nevyhnutné do rozsahu doplniť aj pevné aj sklopné madlá v zmysle príslušných technických noriem a vyhlášok.

Zmenové konanie č. 21 – Náter VZT (vzduchotechnického) potrubia a oceľovky SO 02 (15.338,10 € bez DPH / 18.865,86 € s DPH)

Zmenové konanie č. 21 rieši potrebu doplnenia pôvodného projekčného riešenia o realizáciu náterov oceľovej konštrukcie väzníkov a trapézových plechov v objekte SO 02. Počas realizácie prác na stavbe bol objednávateľ zo strany zhotoviteľa upozornený na skutočnosť, že navrhované projekčné riešenie pri oceľových konštrukciách nerieši korózne prostredie.

Na základe návrhu statika a doplneného návrhu zodpovedného projektanta boli projektová dokumentácia a rozsah prác doplnené o realizáciu nevyhnutných náterov oceľovej konštrukcie väzníkov a trapézových plechov na prostredie triedy C4. Zároveň bol rozsah doplnený o nevyhnutný náter vzduchotechnického potrubia nad bazénovým telesom na prostredie triedy C4. Z dôvodu dodatočného náteru vzduchotechnického potrubia v bazénovej hale bola pôvodne navrhovaná tepelná izolácia tohto potrubia z rozsahu vypustená.

9

Zmenové konanie č. 22 – Základy pod bazénom SO 01 (18.184,06 € bez DPH / 22.366,39 € s DPH)

Zmenové konanie č. 22 rieši potrebu doplnenia pôvodného projekčného riešenia zakladania pod telesom bazéna. Počas realizácie prác na stavbe bol objednávateľ zo strany zhotoviteľa upozornený na skutočnosť, že predložená projektová dokumentácia ani rozsah prác neobsahujú základy pod samotným telesom bazéna nevyhnutné pre jeho osadenie.

Na základe návrhu statika a zodpovedného projektanta bola projektová dokumentácia a rozsah prác doplnené o nevyhnutné stavebné práce zakladania pod samotným telesom bazéna a to :

- doplnením/doprojektovaním samotných železobetónových základových pásov nového bazénového telesa

- nutnosť realizácie zásekov v existujúcich stenách bazénov či už pre ukotvenie stien nových bazénov alebo osadenie zapustených rebríkov v bazéne.

- realizácie jadrových prevrtov v existujúcich stenách bazénov, pre vedenie potrubia

Zmenové konanie obsahuje aj výmenu podlažia pod dnom nového bazénového telesa a to z projektovaného štrkového dna, na odporúčané podlažie zateplené xps a betónovým poterom.



Zmenové konanie č. 25 – Obklady a dlažby reálny stav (117.845,64 € bez DPH / 144.950,14 € s DPH)

Zmenové konanie č. 25 rieši potrebu doplnenia rozsahu prác a dodávok pri realizácii keramických dlažieb a obkladov. Rieši teda stav zistený počas realizácie, kedy bolo Zhotoviteľom stavby zistené, že výkaz výmer nie je v súlade s platnou projektovou dokumentáciou a zároveň s rozsahom podľa skutočného zamerania na stavbe. Na základe zamerania skutočného stavu rozsahu a výmer obkladov a dlažieb bol počas realizácie prác zistený zjavný nesúlad. Pôvodný projekt neriešil tieto práce a dodávky v takomto rozsahu.

Zmenový list zabezpečuje zosúladenie rozpočtových podkladov s projektovou dokumentáciou a skutočným zameraním rozsahu.

Vo výkaze výmer a v rozpočte z PD chýbalo 789,13 m² dlažieb a obkladov.

Zmenové konanie č. 26 – Fasáda nové zadanie (22.026,13 € bez DPH / 27.092,14 € s DPH)

Zmenové konanie č. 26 rieši navýšenie rozsahu časti stavebných prác – Fasády a to z dôvodu:

- realizácia nového bleskozvodu a nových uzemňovacích zvodov na fasáde – nutnosť nahradiť v mieste zvodov projektovaný fasádny materiál (šedý polystyrén) za minerálnu vlnu rovnakej hrúbky z dôvodu dodržania platných STN.
- v rozpočtovej časti chýba zateplenia pilastrov na severnej fasáde, ktorú definuje PD
- snaha vylepšiť vzhľad budovy – zrušenie odskokov fasád na severnej a južnej strane použitím hrubšieho izolantu o 8 cm a tým vytvoriť zjednotenie fasád bez požadovaného členenia.

C. Práce vyplývajúce z odporúčaní k zníženiu prevádzkových nákladov pri budúcej prevádzke objektu plavárne a z odporúčaní pre zefektívnenie správy, prevádzky, servisu a údržby objektu pri budúcej prevádzke plavárne (124.172,70 € bez DPH / 152.732,42 € s DPH)

10

Zmenové konanie č. 8 – ZTI zmena vodovodného potrubia PPR za plastohliník (24.448,95 € bez DPH / 30.072,21 € s DPH)

Zmenové konanie č. 8 rieši zámenu materiálu vodovodného potrubia z materiálu PPR za materiál plasthliník. Z dôvodu technického zastarania potrubia PPR a eliminácie prípadných porúch na vodovodnom potrubí do budúcnosti, a to aj po uplynutí záručnej doby na dielo, s ohľadom na značne nižší počet nevyhnutných spojov potrubia za použitia materiálu plasthliník, došlo k zámene použitého materiálu vodovodného potrubia. V rámci inštalácie vnútorného vodovodu dochádza k zámene vodovodného potrubia z materiálu PPR za potrubie z plasthliníka (Al-pex). Zmena sa týka vnútorných rozvodov studenej a teplej vody v rámci objektu. Zmena nemá vplyv na funkčnosť, prevádzku ani údržbu systému. Použitý materiál spĺňa všetky technické a hygienické požiadavky pre rozvod pitnej vody.

Zmenové konanie č. 19 – Automatické ovládanie technológie (28.500,00 € bez DPH / 35.055,00 € s DPH)

Zmenové konanie č. 19 sa zaoberá doplnením a doprojektovaním ovládania bazénovej technológie v oboch objektoch v režime Automatika, čo pôvodné projekčné riešenie neuvažovalo.



Takýto režim sa vo verejných prevádzkach odporúča z dôvodu šetrenia ľudských aj finančných zdrojov a eliminácie negatívneho ľudského faktoru pri ovládaní.

Technológia bazénov bude ovládaná cez automatiku, miesto ručného ovládania, kde by jeden človek musel manuálne kontrolovať a nastavovať výšky vyrovnávacích hladín (3 kusy), ktoré sú v dvoch nezávislých objektoch a musel by chodiť niekoľkokrát za deň dookola z budovy do budovy. Automatikou sa ušetrí 1 pracovná sila a návratnosť investície je do 2 rokov. Taktiež ovládanie v prípade absencie zodpovedného pracovníka zastupujúcim pracovníkom je jednoduchšie čo sa týka časovej náročnosti, ale aj dĺžky zaškolenia.

Zmenové konanie č. 23 – nová elektroinštalácia, MaR a dochádzkový systém (68.269,10 € bez DPH / 83.970,99 € s DPH)

Zmenové konanie č. 23 rieši potrebu zmeny a doplnenia pôvodného projekčného riešenia elektroinštalácie a slaboprúdových rozvodov. Na základe požiadavky prevádzkovateľa objektu a návrhu zodpovedného projektanta došlo k zmene pôvodného projekčného riešenia elektroinštalácie a to o doplnenie a zámény niektorých druhov svietidiel, doplnenie projekčného riešenia uzemnenia bazénov, nutnosti realizácie nových prívodov či už na 3.NP, alebo k novonavrhnutej čerpacej šachte, alebo aj doplnením závery na parkovisku pri plavárni. ZK rieši aj rozšírenie projektu merania a regulácie a dochádzkového prístupového systému z dôvodu vylepšenia projektovaného stavu a odporúčaní napr. prístupový systém do jednotlivých miestností alebo šatňových skriniek na základe čítacích zariadení.

Zmenové konanie č. 24 – ZTI (zdravo-technické inštalácie), UK (ústredné kúrenie) – doplnenie GV (guľových ventilov) na rozvodoch (2.954,65 € bez DPH / 3.634,22 € s DPH)

Zmenové konanie č. 24 rieši stav zistený po zahájení prác na stavbe. Na základe skutkového stavu počas realizácie prác bolo zistené, že v rozvodoch ústredného kúrenia a zdravotno-technickej inštalácie pod stropnou konštrukciou chýbajú guľové uzávery v potrebnom rozsahu. Z dôvodu zabezpečenia riadnej funkčnosti, možnosti regulácie a odstavenia jednotlivých vetiev rozvodov, ako aj z dôvodu budúcej údržby a servisných zásahov je nevyhnutné doplniť chýbajúce guľové uzávery do predmetných rozvodov. Taktiež je nevyhnutné z dôvodu zvýšenej vlhkosti a korózneho prostredia triedy C4 zameniť pôvodné plechové skrinky rozdeľovačov ústredného kúrenia v bazénovej hale v počte 2ks za nerezové, nakoľko nerezové prevedenie skriniek zabezpečí ich vyššiu odolnosť voči korózií a dlhšiu životnosť. Zároveň po prehodnotení technického riešenia a prevádzkových podmienok bolo zodpovedným projektantom odsúhlasená zmena v počte vykurovacích telies, a to konkrétne, že osadenie vykurovacieho telesa pri vstupe do bazénovej haly na schodisku 2.NP nie je potrebné. Cena diela bude znížená o hodnotu nedodaného vykurovacieho telesa vrátane príslušenstva a montáže.

Zmenové konanie č. 5 – Terasa

Po odkrytí vrstiev terasového telesa sa zistilo, že terasové teleso je staticky nestabilné a jeho celková sanácia by bola veľmi nákladná. Zmena bude prevedená oproti pôvodnej PD z dôvodu zjednodušenia stavebných prác a nenavyšovania ceny.



Zmenové konanie č. 6 – Uzemnenie a bleskozvod

Komplexné riešenie je v zmene 28.

Zmenové konanie č. 12 – Zámena materiálu muriva

Zmenový list č. 12 rieši zmeny typu muriva. Požiadavka zhotoviteľa, nemá vplyv na cenu a vlastnosti stavby.

Odôvodnenie hospodárnosti postupu pri odsúhlasovaní naviac prác – stavba plavárne

Mesto Ružomberok ako verejný obstarávateľ a objednávateľ diela pristupuje k procesu odsúhlasovania naviac prác na stavbe plavárne s maximálnym dôrazom na dodržiavanie princípov hospodárnosti, efektívnosti, transparentnosti a zákonnosti.

1. Vznik naviac prác a zákonný rámec (Obchodný zákonník)

Proces identifikácie a predkladania naviac prác zo strany zhotoviteľa vychádza z ustanovení Obchodný zákonník, najmä § 551, podľa ktorého je zhotoviteľ povinný upozorniť objednávateľa bez zbytočného odkladu na nevhodnosť pokynov, podkladov alebo skutočností zistených počas realizácie diela.

12

Zhotoviteľ týmto postupom:

- plní svoju zákonnú povinnosť odbornej starostlivosti,
- predchádza vzniku škôd alebo väd diela,
- a zároveň si chráni svoje postavenie z hľadiska zodpovednosti za vady.

V podmienkach realizácie predmetnej stavby je potrebné zdôrazniť, že:

- objekt plavárne bol využívaný až do začatia rekonštrukcie,
- nebolo objektívne možné vykonať všetky diagnostické sondy vopred,
- skutočný stav konštrukcií (napr. rozvody, nosné prvky) sa v mnohých prípadoch líši od projektovej dokumentácie,
- vek stavby a investičný dlh na objekte,
- boli identifikované nedostatky/nekvalita pôvodnej výstavby.

Uvedené skutočnosti predstavujú typický prípad nepredvídateľných okolností, ktoré nebolo možné identifikovať pri príprave verejného obstarávania.

2. Proces preverovania a schvaľovania naviac prác

Mesto zaviedlo viacstupňový kontrolný mechanizmus, ktorého cieľom je zabezpečiť hospodárnosť každého vynaloženého finančného prostriedku:

- kontrola oprávnenosti požiadaviek zhotoviteľa prostredníctvom stavebného dozoru,



- posúdenie technickej nevyhnutnosti realizácie prác,
- detailná kontrola výmer a rozsahu prác s cieľom eliminovať neopodstatnené položky,
- následná kontrola cenovej primeranosti.

Proces schvaľovania je časovo náročný práve z dôvodu dôsledného preverovania všetkých aspektov naviac prác.

3. Overovanie hospodárnosti cien

Pri oceňovaní naviac prác sa postupuje v súlade so Zmluvou o dielo podľa čl. 13, bodu 13.8, a to:

- použitím pôvodných jednotkových cien, ak sú aplikovateľné,
- alebo využitím cenníkových databáz (napr. CENKROS) podľa zmluvných ustanovení.

Nad rámec zmluvy mesto realizuje aj prieskum trhu - porovnanie cien prostredníctvom minimálne dvoch nezávislých cenových ponúk od relevantných odborných subjektov.

Tento postup nad rámec zákonných povinností posilňuje preukázateľnosť hospodárnosti.

4. Súlad so zákonom o verejnom obstarávaní

Celý proces je realizovaný v súlade so Zákon o verejnom obstarávaní, najmä ustanovením § 18, ktoré upravuje zmeny zmluvy počas jej trvania.

Naviac práce sú posudzované ako prípustná zmena zmluvy najmä z dôvodu:

- nepredvídateľných okolností,
- technickej alebo funkčnej nevyhnutnosti,
- nemožnosti oddeliť práce bez zásadného zvýšenia nákladov alebo ohrozenia realizácie diela.

13

Zároveň mesto dôsledne sleduje:

- dodržanie zákonných finančných limitov,
- zachovanie charakteru pôvodnej zákazky,
- a zabezpečenie transparentného zdokumentovania každého rozhodnutia.

5. Hospodárnosť a verejný záujem

Nerealizovanie nevyhnutných naviac prác by mohlo viesť k:

- zníženiu kvality a životnosti diela,
- vzniku porúch alebo havarijných stavov,
- zvýšeným nákladom v budúcnosti,
- prípadným právnym sporom.

Naopak, ich riadne odsúhlasenie:

- zabezpečuje funkčnosť a bezpečnosť objektu,
- zosúladzuje skutočný stav na nevyhnutnosť bezproblémovej kolaudácie objektu s ohľadom na všetky dotknuté subjekty,
- znižuje energetickú náročnosť objektu do budúcnosti,



- znižuje náklady na prevádzku objektu v budúcnosti – personálne náklady a náklady na energie
- predchádza dodatočným nákladom,
- a je v súlade so zásadou riadneho hospodára pri nakladaní s verejnými prostriedkami.

6. Vplyv vývoja cien stavebných materiálov na hospodárnosť postupu

Mesto pri posudzovaní hospodárnosti odsúhlasenia naviac prác zohľadnilo aj aktuálny vývoj cien stavebných materiálov na trhu, ktorý je ovplyvnený externými makroekonomickými faktormi, najmä geopolitickou situáciou v oblasti Blízkeho východu.

Tieto faktory majú priamy dopad na:

- ceny ropy a energetických vstupov,
- náklady na výrobu stavebných materiálov (najmä plastov, izolácií, asfaltových výrobkov a ďalších materiálov viazaných na ropné produkty),
- ceny dopravy a logistických služieb.

V dôsledku uvedeného dochádza k:

- postupnému rastu cien stavebných materiálov,
- zvýšenej volatility trhu,
- a riziku ďalšieho cenového nárastu v krátkodobom horizonte.

Z uvedených dôvodov mesto pristúpilo k posúdeniu hospodárnosti aj z časového hľadiska, pričom konštatuje, že:

- včasné odsúhlasenie a objednanie naviac prác za aktuálne ceny predstavuje hospodárnejší postup,
- odklad realizácie by s vysokou pravdepodobnosťou viedol k zvýšeniu nákladov na rovnaký rozsah prác,
- uvedený postup je v súlade so zásadou efektívneho a hospodárneho nakladania s verejnými prostriedkami.

Tento prístup zároveň reflektuje povinnosť verejného obstarávateľa konať s odbornou starostlivosťou a predchádzať vzniku budúcich zvýšených výdavkov, ktoré by mohli vzniknúť v dôsledku nepriaznivého vývoja cien na trhu.

7. Záver

Postup mesta pri odsúhlasovaní naviac prác je nastavený tak, aby:

- bol plne v súlade s platnou legislatívou,
- zabezpečoval maximálnu mieru kontroly,
- a zároveň umožnil efektívne dokončenie diela.

Mesto Ružomberok týmto postupom preukazuje, že koná s odbornou starostlivosťou a v najlepšom verejnom záujme.



D. Dopad na rozpočet:

Navýšenie príjmovej aj výdavkovej časti rozpočtu mesta o 1 230 000 EUR.

E. Vzťah ku strategickým dokumentom mesta

Územný plán Mesta Ružomberok, PHSR na roky 2023 – 2030.