

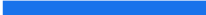


NAVIAC PRÁCE – ANALÝZA

APRÍL 2026

MIROSLAV ZUBEREC

Rekonštrukcia plavárne Ružomberok



Nepredpokladateľné práce	512 510 €
Nedostatky projektu	484 619 €
Vylepšenia projektu	152 732 €
SPOLU	1 149 862 €
Rezerva	80 138 €
Očakávané navyše práce SPOLU	1 230 000 €

Spôsob financovania plavárne	
	Bez naviac prác
Grant - Mondi SCP	1 000 000 €
Mesto - Úver SLSP	1 665 969 €
Grant - UMR	526 713 €
Grant - Fond na podporu športu	1 000 000 €
Mesto - Vlastné zdroje	61 889 €
SPOLU	4 254 571 €
Využitie úveru SLSP	
	Bez naviac prác
Rekonštrukcia ciest	251 348 €
Bytové domy Plavisko	829 455 €
PD IBV Hríby	70 000 €
IBV Dielec	2 290 719 €
Plaváreň	1 665 969 €
Rezerva plaváreň/ NBC	1 075 046 €
	6 182 537 €

Spôsob financovania plavárne

	Bez naviac prác			Snaviac prácami
Grant - Mondi SCP	1 000 000 €			1 000 000 €
Mesto - Úver SLSP	1 665 969 €	+	1 075 046 € =	2 741 015 €
Grant - UMR	526 713 €			526 713 €
Grant - Fond na podporu športu	1 000 000 €			1 000 000 €
Mesto - Vlastné zdroje	61 889 €	+	154 954 € =	216 843 €
SPOLU	4 254 571 €	+	1 230 000 € =	5 484 571 €

Využitie úveru SLSP

	Bez naviac prác			Snaviac prácami
Rekonštrukcia ciest	251 348 €			251 348 €
Bytové domy Plavisko	829 455 €			829 455 €
PD IBV Hríby	70 000 €			70 000 €
IBV Dielec	2 290 719 €			2 290 719 €
Plaváreň	1 665 969 €	+	1 075 046 € =	2 741 015 €
Rezerva plaváreň/ NBC	1 075 046 €	-	1 075 046 € =	0 €
	6 182 537 €			6 182 537 €

Z úveru sme si ešte požičali dočasne:

- 300 000 € na Stacionár
- 206 767 € na Cyklochodník

Porovnanie - náklady

	Nová plaváreň			Rekonštrukcia	
Hlavná zmluva	7 151 562 €			4 254 571 €	Hlavná zmluva
Naviac práce (Dodatok č.1)	1 158 417 €			1 230 000 €	Naviac práce
Naviac práce (Avizované)	400 000 €			394 000 €	Náklady nová plaváreň (doposiaľ)
				100 000 €	Náklady nová plaváreň (avizované)
SPOLU	8 709 979 €			?	Súdny spor
SPOLU (s DPH)	10 713 275 €			5 978 571 €	

Porovnanie - spôsob financovania

	Nová plaváreň			Rekonštrukcia	
Úver	6 260 000 €			2 741 015 €	Úver
Externé zdroje	1 000 000 €			2 526 713 €	Externé zdroje
Vlastné zdroje mesta	1 449 979 €			710 843 €	Vlastné zdroje mesta

a) Dôvody vyplývajúce z chýb projektu (projektová dokumentácia / výkaz výmer)

- Neúplná alebo nesprávna projektová dokumentácia – chýbajúce stavebné a technologické riešenia (napr. základy bazéna, sauna technológia, vodovodná prípojka, elektroinštalácie).
- Nesúlad medzi projektom, výkazom výmer a reálnym stavom (napr. obklady, dlažby, hliníkové konštrukcie).
- Nevhodne navrhnuté technické riešenia (napr. podhľady nevhodné do vlhkého prostredia, nefunkčné kanalizačné riešenia, chýbajúce riešenia kúrenia či vodovodu).
- Nezohľadnenie legislatívnych požiadaviek (napr. bezbariérové WC).
- Chýbajúce alebo poddimenzované konštrukcie a prvky (napr. betónové prvky, statické úpravy, zemné práce, zateplenie bazéna)

b) Dôvody vyplývajúce z nepredvídateľných skutočností

- Skutočný technický stav objektu odhalený až počas realizácie (vlhkosť, degradácia konštrukcií, havarijný stav rozvodov, strechy).
- Rozdiel medzi projektovaným a skutočným stavom existujúcich sietí a konštrukcií.
- Skryté poruchy a technické problémy zistené pri búracích prácach.
- Zmeny v území a okolí (napr. iné vlastnícke vzťahy, nové objekty ovplyvňujúce riešenia prípojok).
- Nevyhovujúce alebo zastarané existujúce prvky (kanalizácia, vodovod, elektro, statika).
- Geologické a prevádzkové podmienky (napr. vysoká hladina podzemnej vody, nemožnosť realizácie pôvodných riešení).

c) Dôvody vyplývajúce z návrhov na vylepšenia projektu

- Opatrenia na zníženie budúcich prevádzkových nákladov (napr. automatizácia technológie, efektívnejšie riadenie systémov).
- Zvýšenie kvality, životnosti a spoľahlivosti (napr. zmena materiálov potrubí, doplnenie ventilov, antikoročné úpravy).
- Zlepšenie správy a údržby objektu (napr. riadiace systémy, prístupové a dochádzkové systémy).
- Funkčné a estetické vylepšenia (napr. úpravy fasády, technické riešenia prevádzky).