



Materiál č.

17

A. Materiál:

Bod rokovania	Informatívna správa o riešení zatekania garáží na Veternej a Lesnej ulici
Dátum rokovania MsZ	30.09.2026
Predložené poslancom MsZ	23.09.2026
Predkladateľ	RNDr. Andrea Ochabová, vedúca oddelenia mestského rozvoja, územného rozhodovania a stavebného poriadku
Spravodajca	Ing. Milan Ondrejka, referent na referáte investícií
Na základe	Mimoriadne MsZ 07.07.2026
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení 7-0-0 Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení 4-0-1
Stanovisko MsR zo dňa 16.09.2026	MsR odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení. Hlasovanie: 6-0-0
Zoznam príloh	

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

- I. **Berie na vedomie** Informatívnu správu o riešení zatekania garáží na Veternej a Lesnej ulici.

C. Dôvodová správa:

V súlade s požiadavkou vyplývajúcou z mimoriadneho mestského zastupiteľstva dňa 7. júla 2026 sa vypracovala informatívna správa o aktuálnom stave riešenia zatekania garáží na Veternej a Lesnej ulici v lokalite Klačno. Správa nadväzuje na podané informácie v bode „rôzne“ mimoriadneho mestského zastupiteľstva.

Chronológia riešenia zatekania garáží Klačno

- 1. 30.05.2024** bola podaná na mesto Ružomberok výzva na bezodkladné uplatnenie nárokov z väd diela od AK LEGES ADVISORY s.r.o., B. Bystrica.
- 2. 12.06.2024** mesto Ružomberok vyzvalo spoločnosť D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s r.o., na vyjadrenie sa k podanej výzve:
Na základe Zmluvy o dielo (ďalej len ZoD) č. CEZ 20180406 zo dňa 09.08.2018 v znení Dodatku č.1 č. CEZ 20190477 zo dňa 26.08.2019 pre Mesto Ružomberok realizoval zákazku „Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19-21“ spoločnosť D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s r.o..



Na základe oznámenia / sťažnosti vlastníkov garáží o vadách v diele, konkrétne: zatekanie vody do garáží, Mesto reklamovalo vykonané práce na tomto diele a žiadalo o opravu predmetného diela (odstránenie zatekania do garáží) v čo najkratšom čase a v zmysle zmluvných podmienok.

Podľa ZoD čl. VII. Zodpovednosť za vady diela a zodpovednosť za škody, bod 7.1 zhotoviteľ preberá záruku za akosť diela po dobu 60 mesiacov od odovzdania diela.

3. 27.06.2024 bola doručená odpoveď D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s.r.o.: „Podľa verejne dostupných informácií mesto Ružomberok nie je vlastníkom daných nehnuteľností, preto nemá ani aktívnu vecnú legitimáciu niečo v tomto kontexte pokračovať.“

4. 3.7.2024 bola odpoveď D O P S T A V U zaslaná AK LEGES ADVISORY s.r.o..

5. 19.7.2024 spoločnosť D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s r.o., zaslala mestu Ružomberok odpoveď, ktorej záverom je, že nie je možné požiadavku uplatnenia nárokov z vád diela akceptovať.

6. 22.7.2024 bola odpoveď zaslaná AK LEGES ADVISORY s.r.o..

7. 12.8.2024 bolo stretnutie na MsÚ so zástupcom AK LEGES ADVISORY s.r.o. – Mgr. Matúšom Mendrejom.

8. 21.10.2024 bolo stretnutie aj so splnomocnených zástupcom spoločnosti DOPSTAV s.r.o. – Mgr. Michal Jaroš, kde záverom stretnutia bolo:

- Navrhuje sa stretnutie na tvare miesta s oboma stranami: AK LEGES ADVISORY s.r.o. a D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s r.o. a zástupcami mesta Ružomberok. Na stretnutie sa prizve stavbyvedúci p. SKÝPALA.
- AK LEGES ADVISORY s.r.o. mala spracovať súpis vád a zaslať na mesto.

9. 29.10.2024 bol zaslaný súpis vád od Mgr. Mendreja v znení: „Vymedzenie najväčších vád diela zo Zmluvy o dielo „Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19-21“ a to na základe Zmluvy o dielo č. A092018 zo dňa 09.08.2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 26.08.2019 medzi Mestom Ružomberok ako objednávateľom a spoločnosťou D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Stará Ves 271, 029 53 Breza, IČO: 36 394 947 ako zhotoviteľom a ide najmä nie však výlučne o nasledujúce vady:

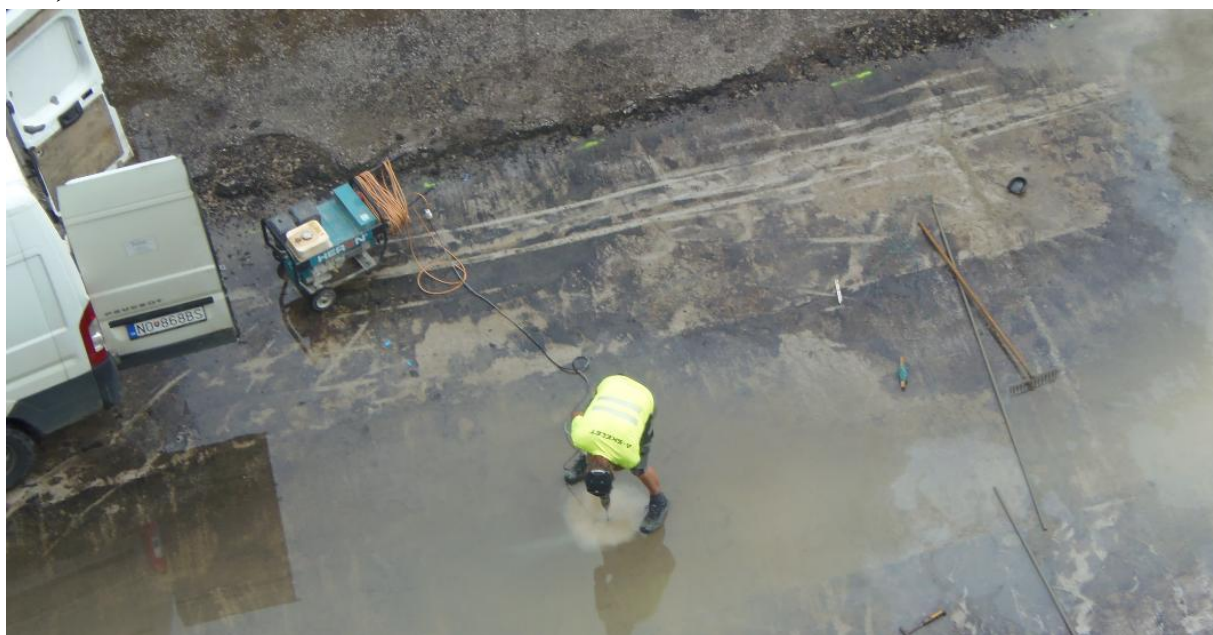
Strecha stavby výmeničky a garáží na ktorej prebiehala rekonštrukcia je v nevyhovujúcom – nefunkčnom stave nakoľko cez ňu zateká z plochy parkoviska, ktoré je na streche postavené a to aj z prednej časti výmeničky a garáží ako aj zo zadnej a bočnej strany výmeničky. Z prednej časti zateká popod kovové striešky nad garážami nakoľko voda tečie zhora pomedzi obrubník a asfaltovú plochu. Zadná stena výmeničky ako aj strop sú permanentne vlhké odlupujú sa z nej kusy omietky ako aj betónu. Zatekajúca voda spôsobuje drobenie betónu, koróziu železných výstuží oslabuje statiku stavby a robí ju nebezpečnou nie len vlastníkov ale aj osôb, ktoré na streche parkujú motorové vozidlá, alebo vstupujú do garáží. Voda vyplavuje z betónových výstuží rôzne látky a zlúčeniny. Strecha stavby výmeničky, garáží a celkovo parkovacia plocha nie je správne odvodnená a nie je zabezpečený riadny zvod vody do dažďovej kanalizácie. Jestvujúca vpusť, ktorá sa nachádzala medzi parkoviskom a vozovkou (pri garáži p. č. 14176/4 a výmeničkou p. č. 14176/2) bola úplne zaliata, čím došlo k jej znefunkčneniu. V rozpočte dodatku zmluvy o dielo sú aj dve položky rúrového vedenia vrátane 11-tich položiek zemných prác, pričom v dĺžke 24,00 m je uvedená položka č. 8 Rúra kanalizačná PVC-U hladká s hrdlom 200x4,9x1000 a položka č. 7 Montáž kanalizačného potrubia DN 200 (200x1000 mm), čím sa však nevyriešilo odvodnenie plôch parkoviska a vozovky. Plocha nad výmeničkou je „odvodnená“ veľmi plytkým betónovým žlabom dĺžky 24,0m s vyústením na vonkajšiu obvodovú stenu výmeničky, čím dochádza k jej zatekaniu, pričom v rámci rekonštrukcie mali byť riešené aj úpravy povrchov na oboch bočných vonkajších obvodových stenách. Plocha nad garážami a vozovkou bola odvodnená betónovým žlabom (pôvodná položka č. 27 v dĺžke 60,5m) dĺžky 36,50 m s vyústením na



vonkajšiu obvodovú stenu garáže p. č. 14119. Dodatočne bol žľab napojený na PVC rúru priemeru 160 mm a odvedený však „nevedno kam“. Zároveň pri rekonštrukcii došlo z nám nie známeho dôvodu k navrtaniu dier do strechy stavby výmeničky, ako ja príľahlých garáží. Navrtanie týchto dier mohlo narušiť statiku celej stavby a zároveň umocniť zatekanie do stavby.“

10. **7.11.2024** miestna obhliadka zo stretnutia za prítomnosti stavbyvedúceho p. SKÝPALU, advokáta p. Mendreja, a zástupcu DOPSTAVU - Mgr. Michala Jaroša

- AK LEGES ADVISORY s.r.o. odovzdala fotodokumentáciu, kde napádajú technologický postup prác D O P S T A V U - obchodnej a stavebnej spoločnosti, s r.o..





- Do 30.11.2024 mala spoločnosť D O P S T A V - obchodná a stavebná spoločnosť, s r.o. podať vyjadrenie k predloženým podkladom (fotodokumentácia) a výsledkov miestneho zistenia na mesto Ružomberok – **toto vyjadrenie dodnes podané nebolo.**

11. Mesto zaslalo maily o vyrozumienie k požiadavke vyjadrenia DOPSTAVU k miestnemu šetreniu zo dňa 7.11.2026:

- **5.12.2024, 11.12.2024** – mail zaslaný právnomu zástupcovi spoločnosti DOPSTAV - Mgr. Jarošovi,



- **15.1.2025** mail zaslaný právnomu zástupcovi spoločnosti DOPSTAV - Mgr. Jarošovi ako aj samotnej spoločnosti DOPSTAV,
- **12.2.2025** – telefonická komunikácia s Mgr. Jarošom, s výsledkom, že *spoločnosť DOPSTAV prestala komunikovať s ich právnym zástupcom, a to samotný pán konateľ spoločnosti DOPSTAV p. PAPAÍK, ako aj stavbyvedúci diela pán SKÝPALA.*

12. 12.02.2025 stretnutie s právnym zástupcom Mgr. Mendrejom na MsÚ

- uviedol, že v danej situácii by bola možnosť podať žalobu na súd a uviedol 3 možnosti žalôb:
A/ Žaloba o odstránení väd z diela (problém by mohol nastať s vykonateľnosťou v prípade úspešného záveru súdu).
B / Žaloba o zaplatení ceny diela (mohla by sa uplatniť zľava z diela alebo celá cena z diela).
C / Žaloba o refundáciu vynaloženia finančných prostriedkov (objednávateľ zrekonšuuje na vlastné náklady a požiadal by o refundáciu finančných prostriedkov).

13. V roku 2025 na základe objednávky č. 20250890 vypracovala spoločnosť ConIS, s.r.o. „**Diagnostika a analýza nosných prvkov a statické posúdenie**“ na akciu Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19 – 21. Cena za posudok: **7 822,8 € s DPH**

Záver z posudku: *Statika výmenníkovej stanice je porušená. Na sanáciu statiky je v posudku navrhnuté poškodené časti stropu prekladov a nosníkov zosilniť uhlíkovými lamelami (vláknami) so špeciálnou sanačnou maltou (omietkou), ktorá by mala byť na báze epoxidov.*

14. Na základe vypracovaného posudku sme objednali u spoločnosti atelierXo, s.r.o. (Ing. Záhorec) vypracovanie novej PD pod názvom „PD Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19 – 21 – rozšírenie projektu“.

Obj. č. 20251352 **PD Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19 -21 – rozšírenie projektu**

cena: **5 550 € s DPH**. PD bola doručená 01/2026 a rozpočet bol dopracovaný 08.03.2026.

Táto PD rieši novú strechu (cestu s novými izolačnými vrstvami) nad garážami a aj nad výmenníkovou stanicou (VS) s odvodom dažďových vôd do žľabov a do vsakovacích boxov. V PD je riešené aj zaizolovanie bočných stien. Zároveň PD rieši aj zatekanie zo zadnej steny do garáží a VS. Toto je riešené injektážou z vnútornej strany garáží. Injektáž sa zrealizuje vo vrchnej časti zadných stien kde sa nainjektuje izolačná hmota, potom bude zadná stena omietnutá izolačnou omietkou. V PD je riešená aj izolácia podláh v garážach. Voda prenikala do garáží aj zo zadnej steny, takže tieto práce v garážach je potrebné zrealizovať.

Vypracovaný rozpočet v PD je taktiež rozdelený na tri časti:

- SO 01 Stavebné úpravy a izolácia pojazdnej strechy garáží, dažďová kanalizácia. **178 498,36 € s DPH - mesto Ružomberok**
- SO 02 Stavebné úpravy vnútorných priestorov garáží. **60 943,13 € s DPH – majitelia garáží**
- SO 03 Stavebné úpravy vnútorných priestorov výmenníkovej stanice. **75 869,88 € s DPH – realizuje majiteľ výmenníkovej stanice.**

Celkové náklady spolu: **315 311,37 € s DPH**



Veterná financovanie			
rok	subjekt	cena s DPH	vec
2018	atelierXo, s.r.o.	800,00 €	PD Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19-21
2018	DOPSTAV s.r.o.	56 998,80 €	Realizácia diela
2025	ConIS, s.r.o.	7 822,80 €	Diagnostika a analýza nosných prvkov a statické posúdenie
2025	atelierXo, s.r.o.	5 550,00 €	PD Rekonštrukcia strechy garáží Veterná 19-21 s výsledkom znaleckého posudku
		71 171,60 €	Celkové náklady zaplatené mestom
	Mesto	178 498,36 €	Predpokladné náklady na základe rozpočtu z roku 2026
	Majitelia garáží	60 943,13 €	Predpokladné náklady na základe rozpočtu z roku 2026
	Majiteľ vým. stanice	75 869,88 €	Predpokladné náklady na základe rozpočtu z roku 2026
		315 311,37 €	Celkové predpokladané náklady

15. V roku 2025 sme objednali u spoločnosti atelierXo, s.r.o. (Ing. Záhorec) vypracovanie novej PD pod názvom „**PD Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7 – rozšírenie projektu**“.

Obj. č. 20251353 PD Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7 – rozšírenie projektu
cena: **4 050 € s DPH**. PD bola odovzdaná 01/2026 a rozpočet bol dopracovaný 08.03.2026.

Táto PD rieši novú strechu (cestu s novými izolačnými vrstvami) nad garážami s odvodom dažďových vôd do žľabov a do vsakovacích boxov. V PD je riešené aj zaizolovanie bočných stien. Zároveň PD rieši aj zatekanie zo zadnej steny do garáží. Toto je riešené injektážou z vnútornej strany garáží. Injektáž sa zrealizuje vo vrchnej časti zadných stien, kde sa nainjektuje izolačná hmota, potom bude zadná stena omietnutá izolačnou omietkou. V PD je riešená aj izolácia podláh v garážach. Voda prenikala do garáží aj zo zadnej steny, takže tieto práce v garážach je potrebné zrealizovať.

Vypracovaný rozpočet v PD je taktiež rozdelený na dve časti:

- SO 01 Stavebné úpravy a izolácia pojazdnej strechy garáží, dažďová kanalizácia.

168 070,24 € s DPH - mesto Ružomberok

- SO 02 Stavebné úpravy vnútorných priestorov garáží. **91 512,36 € s DPH – majitelia garáží**

Celkové náklady spolu: 259 582,59 € s DPH

Lesná financovanie			
rok	subjekt	cena s DPH	vec
2018	atelierXo, s.r.o.	480,00 €	PD Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7
2018	DOPSTAV s.r.o.	49 949,59 €	Realizácia diela
2025	atelierXo, s.r.o.	4 050,00 €	PD Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7 s výsledkom znaleckého posudku
		54 479,59 €	Celkové náklady zaplatené mestom
	Mesto	168 070,24 €	Predpokladné náklady na základe rozpočtu z roku 2026
	Majitelia garáží	91 512,36 €	Predpokladné náklady na základe rozpočtu z roku 2026
		259 582,60 €	Celkové predpokladané náklady

16. **15.04.2026** stretnutie s vlastníkmi garáží na MsÚ, kde sa dohodlo objednanie súdnoznaleckého posudku, ktorý plánuje objednať Mesto Ružomberok v Ústave súdneho inžinierstva Žilina.

17. **7.05.2026** stretnutie s právnym zástupcom Mgr. Mendrejom na MsÚ, kde sa dohodlo objednanie súdnoznaleckého posudku, ktorý plánuje objednať Mesto Ružomberok v Ústave súdneho inžinierstva Žilina.

18. **21.05.2026** odoslaná uvedená chronológia poslancom a majiteľom garáží mailom.



19. **29.06.2026** odoslanie žiadosti na vypracovanie súdnoznaleckého posudku v Ústave súdneho inžinierstva v Žiline (24.6.2026 právne oddelenie poskytlo referátu investícií sformulované otázky pre objednávku posudku).
20. **7.7.2026** mimoriadne MsZ (bod rôzne – prerokované s poslancami a verejnosťou kroky, ktoré MsÚ vykonal s požiadavkou doriešenia vyhradeného parkovania pre majiteľov garáží).
21. **8.7.2026** sa konala miestna obhliadka za prítomnosti p. primátora, zástupcu, prednostu, p. Hatalovej, p. poslanca Šrámea a niektorých majiteľov garáží pre objasnenie požiadavky zriadenia vyhradeného parkovania. Dopravné značenie bolo určené v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a v súčasnej dobe sa čaká na dodanie zvislého dopravného značenia a následne bude zrealizované ich osadenie ako aj vodorovné dopravné značenie. Celkovo ide o 10 vyhradených parkovacích miest ako dočasné riešenie situácie.
22. **8.7.2026** doposlanie dokumentov k žiadosti z 29.6.2026 na ústav súdneho inžinierstva elektronicky. Na začiatku s nami komunikoval Ing. Ivan Drevený Phd., ktorému boli zaslané všetky podklady pre vypracovanie posudku. Potom sa p. Drevený odmlčal a nepodarilo sa s ním spojiť telefonicky a ani e-mailom. Následne sme oslovili Doc. Ing. Andreja Sokolíka Phd., ktorý taktiež spracováva súdnoznalecké posudky pre stavby. Pánovi Sokolíkovi sme zaslali podklady (PD, Zmluvy s Dopstavom, preberací protokol). P. Sokolík prisľúbil vypracovať súdnoznalecký posudok do konca novembra 2026.
23. **5.8.2026** bola elektronicky zaslaná výzva na opravu diela „**Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7**“ spoločnosti DOPSTAV, ktorej predmetom dožadovania sa opráv nie sú vady vzniknuté bežným opotrebením alebo užívaním stavby, ale skutočnosti, ktoré nasvedčujú porušeniu zmluvných povinností zhotoviteľa pri realizácii diela, najmä nedodržaniu projektovej dokumentácie, použitiu materiálov odlišných od projektom predpísaných a nedodržaniu správnych technologických postupov. Ide teda o zodpovednosť zhotoviteľa nezávislú od samotného plynutia záručnej doby.
O priebehu opravy sme požadovali písomné stanovisko a oznámenie navrhovaného postupu vrátane časového harmonogramu odstránenia zistených vád **najneskôr do 10 pracovných dní** od doručenia výzvy. Výzva bola spoločnosťou DOPSTAV prevzatá 5.8.2026.
24. Spoločnosť DOPSTAV na podanú výzvu odpovedal listom zo dňa 11.08.2026:



Vec: Stanovisko k výzve na opravu diela „Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7“

Vážený pán primátor,

v nadväznosti na Vašu výzvu č. OMRaSP-8915-1/2026-OCH zo dňa 03.08.2026 Vám oznamujeme, že spoločnosť DOPSTAV – obchodná a stavebná spoločnosť, s.r.o. neuznáva Vami uplatňovaný nárok na vykonanie opravy predmetného diela.

Dielo „Rekonštrukcia strechy garáží Lesná 7“ bolo riadne dokončené, odovzdané a Mestom Ružomberok prevzaté bez uvedenia väd a nedorobkov, čo preukazuje podpísaný Protokol o prevzatí a odovzdaní stavebných prác, ktorý prikladáme k tomuto stanovisku.

Od odovzdania diela uplynulo takmer osem rokov a zmluvne dohodnutá 5-ročná záručná doba už uplynula. Z uvedeného dôvodu nevidíme žiadny zmluvný dôvod na to, aby spoločnosť DOPSTAV po takmer ôsmich rokoch od riadneho prevzatia diela vykonávala požadované opravy na vlastné náklady.

Zároveň poukazujeme na skutočnosť, že počas obdobia takmer ôsmich rokov od odovzdania a prevzatia diela mohli byť na diele vykonávané zásahy, opravy, úpravy alebo iná manipulácia zo strany objednávateľa, užívateľov alebo tretích osôb, nad ktorými spoločnosť DOPSTAV nemala žiadnu kontrolu. Nie je preto možné bez ďalšieho pripisovať súčasný stav diela spoločnosti DOPSTAV.

Zároveň odmietame akékoľvek tvrdenie o uznaní vady alebo zodpovednosti spoločnosti DOPSTAV za súčasný stav predmetného diela.

Z našej strany preto považujeme predmetnú požiadavku na bezplatné vykonanie opravy za neopodstatnenú a vec v tomto rozsahu za uzavretú.

S pozdravom

1 1