Mesto Nemšová

12.

NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA DŇA 23.09.2021.

K bodu č. 12: Kultúrne stredisko Ľuborča – informácia a variantný návrh riešenia.

Spracoval:	Ing. Soňa Prílesanová
Predkladá:	Ing. Soňa Prílesanová
Schválil:	JUDr. Miloš Mojto
Materiál obsahuje :	**Návrh na uznesenie** **Dôvodovú správu**
Počet výtlačkov:	19
Rozdeľovník:	členovia MsZ Nemšová – 13 x primátor mesta hlavná kontrolórka MsÚ – odd. správne, soc. vecí, podnikania, ŽP a kultúry MsÚ – odd. finančné a správy mestského majetku MsÚ – odd. investičnej výstavby, ÚP, stavebného poriadku, dopravy a PK Vedúci VPS, m. p. o.

Prerokované:

a) Na zasadnutí Komisie ŽP a výstavby dňa 13.09.2021 stanovisko predloží predseda komisie.

b) Na zasadnutí Komisie finančnej a správy majetku mesta dňa 14.09.2021 stanovisko predloží predseda komisie na rokovaní MsZ.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej po prerokovaní predloženého materiálu:

A) Berie na vedomie:

1. Informáciu o stave objektu kultúrneho strediska Ľubora v zmysle odborného posúdenia vypracovaného spoločnosťou S.A.B.A., Pribinovo námestie 6, 971 01 Prievidza spolu s variantným návrhom riešenia a to alternatíva č. 1- Rekonštrukcia jestvujúceho objektu, alternatíva č. 2 - Komplexná asanácia objektu a jeho následná opätovná výstavba.

B) Schvaľuje / Neschvaľuje:

1. **Alternatívu č. 1:** Dopracovanie PD na rekonštrukciu objektu v zmysle platnej legislatívy a vybavenie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby.
2. **Alternatívu č. 2:** Kompletná asanácia objektu, vypracovanie PD na nový objekt a s tým súvisiace vybavenie stavebného povolenia vo variante jednopodlažného alebo dvojpodlažného objektu s návrhom novej dispozície objektu v zmysle platnej legislatívy a potrieb mesta.

Dôvodová správa:

Mesto Nemšová zabezpečilo vypracovanie odborného posudku na existujúci objekt Kultúrneho strediska Ľuborča, ktorý Vám prikladáme v prílohe. V roku 2017 bola vypracovaná PD na rekonštrukciu neuspokojivého stavu Kultúrneho strediska Ľuborča za účelom získania nenávratného finančného príspevku v rámci vyhlásenej výzvy na zníženie energetickej náročnosti budov. Neboli sme však úspešní. V zmysle platnej legislatívy už tento návrh nespĺňa podmienky požadovanej energetickej triedy budov a preto by malo mesto zvážiť ďalší postup návrhu riešenia. Z uvedeného dôvodu považuje vedenie mesta za potrebné informovať Vás o výsledku posúdenia a možnosti variantného riešenia objektu Kultúrneho strediska v Ľuborči. Obe varianty sú podrobne popísané v priloženom posudku aj s predpokladanými finančnými prostriedkami. Našou snahou je byť projekčne pripravený a mať vybavené stavebné povolenie na variant, ktorí zvážite dopracovať aby sme sa mohli uchádzať o získanie iných zdrojov z dotácii mimo rozpočtu mesta.

Príloha:

Odborné posúdenie existujúceho stavu objektu KD v meste Nemšová, mestská časť Ľuborča a možnosti návrhu jeho rekonštrukcie.

Dňa: 10.09.2021

Vypracovala: Ing. Soňa Prílesanová

S.A.B.A. spol. s r.o., Pribinovo námestie 6, 971 01 Prievidza,
architektonicko - projektová kancelária, tel.: 00421 46 542 3772,mob.: 0905 245 290,
e-mail: sabaprojekt@gmail.com

ODBORNÉ POSÚDENIE EXISTUJÚCEHO STAVU OBJEKTU KULTÚRNEHO DOMU V MESTE NEMŠOVÁ, MESTSKÁ ČASŤ ĽUBORČA A MOŽNOSTI NÁVRHU JEHO REKONŠTRUKCIE

Ing. Richard VOJTAŠ
autorizovaný stavebný inžinier
426 * Z * 11
konštrukcie pozemných stavieb

S.A.B.A. spol. s r.o.
Pribinovo námestie 6, 971 01 Prievidza
sabaprojekt@orangemail.sk
IČO: 36 366 081 DIČ: 2022191479
IČ DPH: SK2022191479
046 / 542 37 72
0905 245 290

V Prievidzi, júl 2021

1. Identifikačné údaje

Názov stavby	: **KULTÚRNY DOM V MESTE NEMŠOVÁ, MESTSKÁ ČASŤ ĽUBORČA**
Miesto stavby	: Nemšová, Ľuborčianska 715/9, 914 41 Nemšová
Objednávateľ	: Mesto Nemšová Ul. Janka Palu 2/3 91441 Nemšová
Spracovateľ posúdenia	: **S.A.B.A.** spol. s r.o., Pribinovo námestie 6, Prievidza
Stupeň PD	: Posúdenie existujúceho stavu objektu
Charakter stavby	: Prestavba

2. Predmet a účel spracovania posúdenia existujúceho objektu

Predmetom odborného posúdenia je zhodnotenie existujúceho stavu objektu kultúrneho domu v meste Nemšová, mestská časť Ľuborča. Posúdenie je spracovávané za účelom stanovenia čo možno najvhodnejšieho spôsobu rekonštrukcie, prípadne inej stavebnej úpravy, ktorá by viedla k stavu, aby mohol byť v blízkej dobe kultúrny dom plnohodnotne využívaný na svoj hlavný účel – kultúrne vyžitie obyvateľov mesta Nemšová, mestskej časti Ľuborča.

Návrh budúceho riešenia vychádza prioritne z potrieb budúcich užívateľov v kombinácii s možnosťou dosiahnutia maximálne kvalitného riešenia so zohľadnením ekonomického, technického a v neposlednej rade aj energetického hľadiska.

3. Posúdenie existujúceho stavu objektu

Obhliadkou bol zistený a predbežne posúdený stav existujúcich konštrukcií, ktoré sú predmetom posúdenia. Obvodový plášť vykazuje lokálne nedostatky povrchovej úpravy bez zásadných mechanických porúch. Časť murovaného obvodového plášťa / v oblasti sokla / je obložená keramickým obkladom. Viditeľné sú na všetkých obvodových a čiastočne aj vnútorných stenách výrazné stopy po vlhkosti zapríčinenej s veľkou pravdepodobnosťou absenciou hydroizolácie spodnej stavby.

Obvodový plášť je tvorený zmiešaným murivom. Hrúbka obvodových stien je premenlivá. Tepelnoizolačné parametre existujúcich obvodových stien sú na dnešné pomery nedostačujúce. Podlahová konštrukcia je s predpokladom hraničiacim s istotou bez tepelnoizolačnej vrstvy a s vysokou pravdepodobnosťou aj bez hydroizolačnej vrstvy.

Samostatnou kapitolou posúdenia bol prieskum exteriérových výplní okenných otvorov a otvorov zasklených stien. Ich posúdenie stanovilo jednoznačný záver, ktorý ako jediné možné riešenie uvažuje s ich kompletnou asanáciou.

Ďalším okruhom prieskumu obvodového plášťa objektu bol prieskum strešnej konštrukcie a stropu nad 1NP.

Z tepelnoizolačného hľadiska sú obe konštrukcie absolútne nevyhovujúce. Strešná krytina tak tiež vykazuje známky poškodenia a hydroizolačná funkcia je na viacerých miestach porušená. Konštrukcia krovu nevykazuje zásadné nedostatky, aj keď po posúdení podľa súčasných noriem by pravdepodobne dimenzie jednotlivých prvkom vyhovujúce neboli. Posledné prieskumné práce boli zamerané na interiérové rozvody elektroinštalácie a vykurovania. Nakoľko vykurovanie v objekte je v súčasnej dobe riešené lokálnymi plynovými vykurovacími telesami, čo je na dnešnú dobu značne zastarané riešenie, vykurovanie objektu ako také je pre budúce uživanie objektu nevyhovujúce. Elektroinštalácia objektu je taktiež po svojej životnosti. Obhliadke boli podrobené aj sociálne zariadenia s totožným záverom, pre užívanie objektu v budúcnosti sú nevyhovujúce.

Záver posúdenia existujúceho stavu objektu:

Všetky základné stavebné prvky popisovaného kultúrneho domu zodpovedajú dobe výstavby objektu, čo je na dnešné pomery nevyhovujúce, naviac opotrebovanie týchto prvkov je hlavne dôsledkom absencie hydroizolačnej vrstvy spodnej stavby v horšom stave, ako by zodpovedalo veku stavby. Všetky technické zariadenia budovy sú po svojej fyzickej aj morálnej životnosti. Existujúci objekt kultúrneho domu je preto vo všetkých ohľadoch momentálne na užívanie nevyhovujúci !!!

4. Návrh spôsobu riešenia existujúceho stavu

4.1 ALTERNATÍVA č.1 – REKONŠTRUKCIA

V roku 2017 spracovávala naša spoločnosť projekt rekonštrukcie popisovaného objektu s názvom:

„ ZVÝŠENIE ENERGETICKEJ ÚČINNOSTI OBJEKTU KULTÚRNEHO DOMU V MESTE NEMŠOVÁ, ĽUBORČIANSKA 715/9 „

Ako už názov naznačuje, išlo o rekonštrukciu objektu zameranú na zníženie energetickej náročnosti. Treba priznať, že zníženie energetickej náročnosti nebolo hlavnou zámienkou rekonštrukcie zo strany zástupcov mesta, avšak bolo možné získať nenávratný finančný príspevok v značnej výške a preto boli plánované rekonštrukčné práce v čo možno najväčšej miere prispôsobené aktuálnej výzve. V dobe spracovávania projektovej dokumentácie platili určité parametre, ktoré bolo potrebné po rekonštrukcii objektu dosiahnuť. Od vtedy sa situácia zmenila a dnes je potrebné každý novo budovaný objekt ako aj vý-

znamne obnovovanú budovu naprojektovať tak, aby bola z hľadiska primárnej energie v energetickej triede ,, A 0 ,,. Po prezretí pôvodne plánovanej rekonštrukcie sme dospeli k záveru, že pôvodne navrhované opatrenia / kompletné zateplenie obvodového plášťa, výmena výplní okenných otvorov, dverných otvorov a otvorov zasklených stien, výmena rozvodov inžinierskych sietí – elektroinštalácie a vykurovania, naviac podrezanie objektu a vloženie hydroizolačnej vrstvy / nebud ú na splnenie energetického kritéria postačujúce. Z tohto dôvodu by bolo potrebné naviac minimálne zabezpečiť kompletné zateplenie podlahy na prízemí objektu a s veľkou pravdepodobnosťou riešiť aj rekuperáciu objektu. Len takýmto spôsobom by bolo možné rekonštrukčnými prácami dosiahnuť parametre objektu tak, aby ho bolo možné následne aj skolaudovať.

Približný odhad nákladov na rekonštrukciu objektu:

- Pôvodné investičné náklady z roku 2017 / rozsah prác v zmysle pôvodného projektu / : cca 170 000,- EURO s DPH
- Navýšenie v závislosti na raste cien oproti roku 2017 cca 25 % : cca 45 000,-
- Dodatočné práce potrebné pre zaradenie objektu do aktuálnej energetickej triedy a zvýšený rozsah prác za účelom kompletnej prestavby objektu / doizolovanie podlahy na 1.NP, rekonštrukcia sociálnych zariadení / : cca 100 000,- EURO s DPH
- Úpravy exteriéru, spevnené plochy, rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí : cca 30 000,- EURO s DPH
- Projektová dokumentácia: cca 15 000,- EURO s DPH

Náklady na rekonštrukciu objektu po prirátaní predpokladaných prác naviac oproti pôvodnému projektu: cca 360 000,- EURO s DPH

4.2 ALTERNATÍVA č.2 – KOMPLETNÁ ASANÁCIA OBJEKTU A JEHO NÁSLEDNÁ OPÄTOVNÁ VÝSTAVBA

Aj keď si uvedomujeme, že táto alternatíva je radikálnym riešením, s ohľadom na existujúci stav objektu kultúrneho domu je rozhodne na mieste. Úvahám o tejto alternatíve predchádzala myšlienka objekt odpredať a zvážiť výstavbu nového kultúrneho domu na inom mieste. Zástupcami mesta však bolo jednoznačne vyhlásené, že takéto riešenie je pre obyvateľov mestskej časti Ľuborča neprijateľné.

Preto ako ďalším riešením možnosti zadovážiť pre obyvateľov mesta Nemšová, mestskej časti Ľuborča kvalitný a dnešným pomerom vyhovujúci kultúrny stánok je vybudovanie nového kultúrneho domu na pôvodnom mieste.

Porovnanie výhod a nevýhod jednotlivých alternatív prestavby je uvedené v závere tohto posúdenia.

Približný odhad nákladov na asanáciu objektu a jeho opätovnú výstavbu:

- Odborný odhad demolácie objektu s následným uložením odpadu na skládke / cena vychádza z praxe a našej vedomosti o výške finančných nákladov na asanácie obdobných objektov, cena sa môže líšiť v závislosti na vzdialenosti skládky od miesta búrania, cca 2/3 ceny tvoria samotné búracie práca a cca 1/3 sú poplatky za uloženie na skládke / : cca 40 000,- EURO s DPH
- Cena výstavby nového objektu v závislosti na podlahovej ploche objektu / podlahová plochy objektu je čistá plocha budúcich miestností, nejedná sa o zastavanú plochu, **predpoklad výstavby prízemného objektu v rozlohe cca 250 m2 podlahovej plochy** – takúto výmeru má približne 1.NP existujúceho kultúrneho domu /: 250 m2 x cca 1 300 EURO S DPH NA M2 = cca 325 000,- EURO s DPH
- Cena výstavby nového objektu v závislosti na podlahovej ploche objektu / **predpoklad výstavby dvojpodlažného objektu v rozlohe cca 400 m2 podlahovej plochy, cca 250 m2 prízemie a cca 150 m2 poschodie** /: 400 m2 x cca 1 250 EURO S DPH NA M2 = cca 500 000,- EURO s DPH
- Úpravy exteriéru, spevnené plochy, rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí : cca 30 000,- EURO s DPH
- Projektová dokumentácia pri prízemnom objekte:
  cca 15 000,- EURO s DPH
- Projektová dokumentácia pri dvojpodlažnom objekte:
  cca 20 000,- EURO s DPH

Náklady na asanáciu a opätovnú výstavbu objektu / predpoklad výstavby prízemného objektu s podlahovou plochou cca 250 m2 /: cca 410 000,- EURO s DPH

Náklady na asanáciu a opätovnú výstavbu objektu / predpoklad výstavby dvojpodlažného objektu s podlahovou plochou cca 400 m2 /: cca 590 000,- EURO s DPH

5. Vyhodnotenie alternatív prestavby objektu

5.1 ALTERNATÍVA č.1 – REKONŠTRUKCIA

Popisované riešenie predstavuje rozsiahlu komplexnú rekonštrukciu objektu s množstvom stavebných úkonov. Zaručiť sa však na 100 % nedá optimálny výsledok ani po snahe zrealizovať všetky požadované úpravy, nakoľko územnými vplyvmi a skutočnosťami a komplikáciami, ktoré sa môžu ukázať až počas zahájenia prác, sa niektoré z navrhovaných úprav nebudú dať vykonať naozaj v rozsahu, ktorý je potrebný pre zaručenie kvalitnej obnovy diela. A aj pokiaľ sa nevyskytnú pri výstavbe nečakané okolnosti, jadro objektu bude stále pôvodné a aj keď sa zatiaľ výrazné statické nedostatky na objekte nevyskytujú, to, že sa neobjavia po výrazných rekonštrukčných prácach sa vylúčiť nedá. V neposlednom rade je potrebné zohľadniť aj ekonomické hľadisko a značne vysoký náklad na realizáciu rekonštrukcie. V dobe spracovávania projektovej dokumentácie v roku 2017 bol na ekonomickú stránku rekonštrukcie iný pohľad, bolo možné získať dotáciu v značnej výške, ale pokiaľ si dnes odmyslíme túto skutočnosť a budeme uvažovať s rekonštrukciou diela priamo z financií mesta Nemšová, nakoľko dotácia už nie je možná, javí sa tak rozsiahla rekonštrukcia z hľadiska ,, hodnoty za peniaze ,, ako výrazne nevhodné riešenie.

Predpokladaná cena celkovej rekonštrukcie objektu:
cca 360 000,- EURO s DPH

5.2 ALTERNATÍVA č.2 – KOMPLETNÁ ASANÁCIA OBJEKTU A JEHO NÁSLEDNÁ OPÄTOVNÁ VÝSTAVBA

Alternatíva 2 je absolútnym riešením vzniknutej situácie a umožňuje zrealizovať stavbu tak, aby boli splnené všetky legislatívne parametre potrebné pre kvalitné stavebné dielo. Súčasne by bolo možné nastaviť dispozíciu a aj celkové využitie priestorov kultúrneho domu plne v súlade s aktuálnymi požiadavkami, kladenými na objekt tohto účelu z uhla dnešného pohľadu.

Predpokladaná cena opätovnej výstavby objektu / predpoklad prízemného objektu s cca 250 m2 podlahovej plochy: cca 410 000,- EURO s DPH

Predpokladaná cena opätovnej výstavby objektu / predpoklad dvojpodlažného objektu s cca 400 m2 podlahovej plochy: cca 590 000,- EURO s DPH

6. Záver

Ako autorizovaný stavebný inžinier v oblasti stavebných konštrukcií odporúčam po zvážení všetkých zistených technických a ekonomických skutočností a okolností kompletnú asanáciu existujúceho objektu a výstavbu nového kultúrneho domu na pôvodnom mieste. Odporúčam vybudovať kultúrny dom s maximálne možnou variabilitou dispozičného riešenia s prelínajúcimi sa funkčnými využitiami jednotlivých priestorov, čo súčasne zabezpečí aj ekonomické vynaloženie prostriedkov už počas výstavby. Nie je cieľom vybudovať veľkoplošné zariadenie, kde budú jednotlivé časti objektu využívané len sporadicky a na dopredu jednoznačný účel, naopak, navrhujem vytvoriť multifunkčné priestory, ktoré budú slúžiť pre rôzne potreby mestskej časti. Tak bude možné objekt využívať pre potreby rôznych kultúrnych podujatí, divadelných predstavení, možno svadieb, menších koncertov, priestory môžu plniť funkciu klubu dôchodcov, môžu byť využívané oddielom skautov či môžu plniť požiadavky iných voľnočasových aktivít.

V Prievidzi, jún 2021

Vypracoval : Ing. Vojtáš Richard
Autorizovaný stavebný inžinier
v oblasti stavebné konštrukcie