

B. Metodika princípov rozhodovania Pamiatkového úradu SR vo veciach stavebnotechnického /alebo reštaurátorského/ zásahu

časť 3.
Požiadavky na predprojektovú a projektovú prípravu

Vypracoval:
Róbert Erdélyi

Príloha č. 3 Odporúčania podľa formy vlastníctva

Okrem rozdielnych postupov, odporúčaných pre historické stavby, odlišujú sa po formálnej stránke aj odporúčané postupy pre historické stavby podľa formy vlastníctva objektu a z nej vyplývajúcich povinností vlastníka. Ak ide o objekty vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb, ktoré financujú obnovu z neverejných zdrojov, platia pre postupnosti odporúčania z predošlého textu.

POSTUP PROJEKČNEJ PRÍPRAVY OBNOV PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ V MAJETKU ALEBO SPRÁVE ŠTÁTU, RESP. S FINANCOVANÍM Z VEREJNÝCH ZDROJOV

Spoluautori: Ing. Erika Šmelková, Ing. Marianna Štefanidesová

Ak ale ide o objekty, ktorých vlastníkom alebo správcom je verejný obstarávateľ – štátna organizácia, samospráva a pod., prípadne ktorých obnova je financovaná z verejných zdrojov – je rozsah potrebných úkonov väčší/komplikovanejší a časovo náročnejší, na čo je potrebné pamätať pri stanovovaní termínov očakávaných investičných zámerov (resp. pri zostavovaní harmonogramov).

Pri obnove pamiatkovo chránených nehnuteľností v majetku alebo správe štátu, prípadne financovaných z verejných zdrojov, vstupujú do celého procesu ešte požiadavky na postupy v súlade s ďalšou legislatívou – najmä zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ale aj legislatíva týkajúca sa prípravy, schvaľovania a financovania takýchto projektov. V nasledujúcom texte uvádzame odporúčania pre projekty, ktorých sa takéto postupy týkajú. Tieto postupy sú len stručne pomenované, pre jednotlivé body predprojektovej a projektovej prípravy, ako aj pre všeobecné rady pre prípravu projektov viď predošlý text metodiky.

Postup pri rozsiahlejších/celkových obnovách

- **podnet** – formulácia textového „zámeru“ + koncepcia/ideová štúdia¹,
- **zámer** – z hľadiska pamiatkového zákona – na vydanie rozhodnutia KPÚ (+ napr. projektant požiarnej ochrany a Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, statik, inžiniering atď. v potrebnom rozsahu pre reálnosť formulovaného zámeru),
- **projekčný zámer**² s odhadom finančnej a časovej náročnosti + štúdia uskutočniteľnosti/realizovateľnosti (kľúčové profesie aspoň na úrovni konzultácií – kvalifikovaný odhad možných riešení) s povinnosťou zverejnenia aj na webovom sídle, min. 30 dní pred začiatkom prípravy investície (§ 19a zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) pri investícii nad

¹ Ideálne je už v tomto štádiu urobiť rešerš dostupných podkladov a minulých aktivít (aj keď len čiastkových), ktoré sa týkali daného objektu, aby bola k dispozícii kompletná informácia z existujúcich materiálov.

² Len pomenovanie interného dokumentu, nepliešť si so stavebným zámerom(!) - ten je možné formulovať až po právoplatnom rozhodnutí EIA (v prípade, kedy sa EIA vyžaduje) a po právoplatne schválenej DUR (podľa postupov do 31. 3. 2024; podľa postupov od 1. 4. 2024 sa definícia stavebného zámeru mení, je základným materiálom pre schválenie stavby podľa § 3 zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe.

40 mil. €³ (§ 1 nariadenia vlády č. 174/2019 o podmienkach vypracovania štúdie uskutočniteľnosti investície a štúdie uskutočniteľnosti koncesie).

ak je schválené predošlé:

- **predprojektová príprava⁴** -> **architektonická štúdia**, ideálne už aj s interiéromi (potrebné profesie aspoň konzultačne). Súčasťou by malo byť aj riešenie problémov lokality, resp. riešenie nad rámec konkrétneho objektu (rozvody vody + požiarnej vody, osvetlenie, infraštruktúra vrátane dopravnej, informačný systém v širšom okolí, mobiliár a pod.) -> *schválenie + podmienky*.
Pozn.: V prípade projektu, kde sa následne pokračuje cez tzv. Žltý FIDIC, je potrebné prehĺbenie dokumentácie o podstatné detaily alebo dôležité prvky/časti, ktorých dodržanie je pre zadávateľa kľúčové pre uspokojivý výsledok (vhodné sú aj referenčné obrázky) – v tomto štádiu však ide len o veľmi rámcové popisy a odporúčania, tzv. Žltý FIDIC preto v našom prostredí pre obnovu pamiatkových objektov neodporúčame.
- stanovenie rozsahu a postupnosti projekčných prác -> vytvorenie harmonogramu (nastaviť s účasťou inžinieringu a skúseného projektového manažéra),
- posudzovanie vplyvov na životné prostredie (tzv. EIA) – ak vyplýva z rozsahu -> po právoplatnosti rozhodnutia:
- ZaD UP (zmeny a doplnky územného plánu; ak sú potrebné) -> po právoplatnosti schválenia:
- do 31. 3. 2024 územné rozhodnutie (ak je potrebné), po 1. 4. 2024 rozhodnutie o povolení stavby -> po právoplatnosti schválenia:

ak je schválené predošlé:

- DSZVP – dokumentácia „stavebného zámeru“⁵ verejnej práce / „zámeru verejnej práce“⁶ - podľa zákona č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejných prácach“) a vyhlášky č. 83/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o verejných prácach po právoplatnom schválení umiestnenia stavby – povinné pri investícii nad 5 mil. € (pozn.: povinnosť archivácie na 10 rokov),
- Projekt stavby⁷ + základné režimové opatrenia pre techniku prostredia
Pozn.: V prípade projektu, kde sa následne pokračuje cez tzv. Červený FIDIC je potrebné prehĺbenie projektovej dokumentácie o podstatné detaily alebo dôležité prvky/časti, ktorých dodržanie je pre zadávateľa kľúčové pre uspokojivý výsledok, tiež tabuľka výrobkov/produktov na spoločné vyvzorkovanie a prototypy (alebo aj samostatné v prípadoch, kedy nesúvisí dané

³ <https://www.mfsr.sk/sk/financie/hodnota-za-peniaze/hodnotenie-investicnych-projektov>

⁴ Zameranie, posudky (niektoré vyžadujú dlhšie sledovanie stavu, napr. min. 1 celú sezónu/kalendárny rok), výskumy, prieskumy, atď.

⁵ Do 31. 3. 2024 sa podľa § 9 zákona č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov takto nazýva dokumentácia, ktorá vyjadruje základné požiadavky na verejnú prácu podľa vyhlášky č. 83/2008 Z. z.

⁶ Od 1. 4. 2024 sa podľa § 9 zákona č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov takto nazýva dokumentácia, ktorá vyjadruje základné požiadavky na verejnú prácu podľa vyhlášky 83/2008 Z. z. Zmena názvu vyplýva z terminologického konfliktu so zákonom č. 201/2022 o výstavbe, ktorý je účinný od 1. 4. 2024.

⁷ Do 31. 3. 2024 „dokumentácia/projekt pre stavebné povolenie“; od 1. 4. 2024 „projekt stavby“.

- riešenie s ničím ďalším v projekte) – vhodné sú aj referenčné obrázky) -> ukončené stavebným povolením (do 31. 3. 2024) / overením projektu stavby (od 1. 4. 2024),
- vo fáze DSP (do 31. 3. 2024) / Projektu stavby (od 1. 4. 2024) je ideálne mať projekt zosúladený aj s interiérom – projekt interiérov min. v podrobnosti DSP / Projektu stavby, v prípade expozícií aj minimálne architektonická štúdia expozície.

ak je schválené predošlé:

- štátna expertíza podľa § 10 o verejných prácach (v prípade investície nad 20 mil. € - odporúča sa jej vypracovanie po platnom stavebnom povolení⁸/ overení projektu stavby⁹) -> následne príp. Uznesenie vlády, ak je potrebné,
- Projekt pre realizáciu stavby (RPD - realizačná projektová dokumentácia)¹⁰ / Vykonávací projekt¹¹
 - v prípade dôležitých detailov v podrobnosti dielenskej dokumentácie, resp. s podrobným popisom a referenčnými fotografiami/obrazovou prílohou, technickými postupmi a nevyhnutnými následnosťami, definície povrchových úprav – vhodné pripojiť referenčné obrázky,
- projekt interiérov¹² s detailmi, kladačskými výkresmi, výkazom prvkov, atypickými/atypovými výrobkami, stolárskymi, zámočníckymi atď. a pod. -> + podrobné režimové opatrenia pre vnútorné prostredie,
- projekt expozícií (ak sa vypracúva) -> + podrobné režimové opatrenia pre vnútorné prostredie interiérov, ale aj expozičných vitrín,
- UHP – útvár hodnoty za peniaze -> projekty s detailným rozpočtom pri investícii nad 1 mil. € s DPH (Uznesenie vlády SR č. 649/2020, C5 a C6).

ak je všetko schválené – Verejné obstarávanie a realizácia:

- proces verejného obstarávania, kedy je potrebné mať zabezpečenú súčinnosť autorov dokumentácie, technológov a pod., aby bolo možné v krátkych časových intervaloch zodpovedať otázky uchádzačov a zároveň ustrážiť smerovanie projektu a jeho podstatné nastavenia,
- realizácia + autorský + technický dozor investora (dohliadnutie a prevzatie podstatných častí realizácie zabezpečiť cez kvalifikovaný čiastkový TDI – napr. špecifická technológia potrebná na stavbe, príp. tradičné postupy; reštaurátor, ktorý dohliadne na umelecko-remeselné práce a preberá ich; a pod.),
- projekt skutočného vyhotovenia -> BIM (vhodné minimálne v rozsahu technologickej výbavy budovy v prípade väčšej komplikovanosti systémov – kvôli správe budov a eliminácii zásahov do vedení, resp. eliminácii poškodení, spôsobených neznalosťou trasovania rozvodov a pod.),
- kolaudácia,
- vypracovanie Záverečného technického a ekonomického hodnotenia dokončenej verejnej práce (časť 5. zákona o verejných prácach).

⁸ Do 31. 3. 2024.

⁹ Od 1. 4. 2024.

¹⁰ Do 31. 3. 2024.

¹¹ Od 1. 4. 2024.

¹² Pre zákon o výstavbe s účinnosťou od 1. 4. 2024 zatiaľ nešpecifikované rozsahy a postupy.

Užívanie stavby:

- uvedenie do užívania,
- sledovanie a aktívne zásahy do systémov, kde je to potrebné; popritom doladenie prevádzkového poriadku, súpisu potrebných servisných úkonov počas roka; režimové opatrenia pre stavbu aj pre vnútorné prostredie budov, expozícií a pod. (s týmito činnosťami by sa malo počítať už v podkladoch pre VO a musí to byť zohľadnené v rozpočtoch).

VO – osvedčené postupy, postrehy, rady z praxe (poznámky, texty do správy/VO, ...):

- Mnoho problémov pri projektovaní, vypracovaní rozpočtov/výkazov výmer a následne rozporov pri obstarávaní zhotoviteľa obnovy pamiatkového objektu a pri fakturácii počas obnovy vzniká kvôli nemožnosti presného špecifikovania rozsahov prác/materiálov v predstihu – preto upozorňujeme na rozhodnutie Rady ÚVO¹³, v ktorom je konštatované, že kompletný stavebný projekt nepotrebuje do procesu VO výkaz výmer¹⁴, pretože dostatočne spracovaný projekt poskytuje dostatok informácií pre stanovenie ceny (takto funguje obstarávanie napr. v Nemecku), obstarávateľ sa tak nedostáva do neriešiteľnej situácie, kedy musí vopred odhadovať presné výmery a objemy všetkých očakávaných prác na obnove pamiatky. Vypracovanie výkazu výmer však môže slúžiť pre obstarávateľa ako kontrolný rozpočet, resp. nástroj na stanovenie Predpokladanej hodnoty zákazky a keď už je vypracovaný, môže ho obstarávateľ poskytnúť ako podklad do VO, odporúčame v takom prípade uviesť nasledovný text:

„PRÍLOHA Č. XY SÚŤAŽNÝCH PODKLADOV – CENNÍK/VÝKAZ VÝMER

*Verejný obstarávateľ predkladá neocenený zoznam položiek predmetu zákazky (výkaz výmer) vo formáte *xls. Uchádzači môžu použiť poskytnutý neocenený výkaz výmer na nacenenie, resp. uchádzači môžu tieto položky vložiť do svojho rozpočtu. Verejný obstarávateľ bude porovnávať ponuky z pohľadu celku ako diela a teda celková ponúknutá cena bude porovnateľná, pretože všetci majú rovnaké podklady definujúce jedno a to isté dielo.*

UPOZORNENIE: Verejný obstarávateľ si dovoľuje dať do pozornosti všetkým záujemcom a uchádzačom skutočnosť, že Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej len „ÚVO“) v súčasnosti svojou rozhodovacou praxou (najmä rozhodnutia Rady ÚVO č. 6360-9000/2017 alebo 5930-9000/2017) plne akceptuje povinnosť záujemcov, resp. uchádzačov oboznámiť sa s projektovou dokumentáciou, oceniť svoju ponuku bez ohľadu na výkaz výmer, pretože dielo ako také je definované textovou a výkresovou časťou projektovej dokumentácie a nie výkazom výmer. Zároveň podľa rozhodovacej praxe ÚVO (rozhodnutie Rady ÚVO č. 13527-9000/2017) výkaz výmer ani nemusí byť súčasťou súťažných podkladov. Uchádzač je povinný pripraviť a vypracovať svoju ponuku s odbornou starostlivosťou, pričom musí vychádzať z podkladov a podmienok stanovených v súťažných podkladoch a priloženej dokumentácii.“¹⁵

¹³ Rozhodnutie Rady Úradu pre verejné obstarávanie č. 13527-9000/2017 zo dňa 16. 08. 2017 v bodoch 52, 54, 55 a 60.

¹⁴ Interne ho ale zväčša potrebuje kvôli stanoveniu Predpokladanej hodnoty zákazky (PHZ).

¹⁵ Súčasť podkladov na verejné obstarávanie zhotoviteľa v zákazke „Zateplenie administratívnej budovy v spoločnej správe ÚGKK SR, GKÚ a VÚGK (2020)“, dostupnej ku dňu 20. 8. 2023 na adrese: <https://eo.eks.sk/ElektronickaTabula/PrevzietPrilohuPolozkySpisu/eabbd08e-0cf2-4cb0-afad-6bed53ae21b4>

- v projekte je možné určovať konkrétne výrobky a postupy (čím sa zdefinujú technické parametre bez ich zdĺhavého popisu) – uvedie sa v úvodných dokumentoch a vo všetkých správach, že je možný rovnaký alebo lepší ekvivalent, ktorý podlieha schváleniu autorom dokumentácie (min. v prípade, že sa pohľadovo uplatňuje). Znenie poznámky, určenej do úvodu súhrnnej správy a do správ všetkých profesií: *„V prípade, ak sú v súťažných podkladoch, v technických správach, vo Výkresoch/Projektovej dokumentácii alebo v inej dokumentácii poskytnutej verejným obstarávateľom uvedené konkrétne výrobky alebo konkrétny výrobca atď. podľa ustanovenia § 42 ods. 3 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, sú uvedené len ako referenčné v zmysle minimálnych technických parametrov. Uchádzači môžu ponúknuť v rámci ponuky popísané výrobky/zariadenia alebo ekvivalentné výrobky/zariadenia alebo výrobky/zariadenia s lepšími technickými parametrami ale len bez zníženia očakávanej životnosti, zvýšenia servisných nákladov a zhoršenia celkovej funkčnosti predmetu zákazky, pričom takýto ekvivalent podlieha schváleniu autormi architektonického návrhu.“*¹⁶ (V prípade profesií schvaľuje zmenu projektant príslušnej profesie, najmä napr. MaR alebo elektro.)

¹⁶ Súčasť podkladov na obstarávanie zhotoviteľa v zákazke: „Obnova hradu Krásna Hôrka a revitalizácia bezprostredného okolia hradu“, dostupnej ku dňu 20. 8. 2023 online na: <https://josephine.proebiz.com/sk/tender/15803/summary>.



Financované
Európskou úniou
NextGenerationEU

PLÁN [OBNOVY]



MINISTERSTVO
KULTÚRY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY



PAMIATKOVÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Plán obnovy a odolnosti SR, Komponent 2: Obnova budov
Reforma zvýšenia transparentnosti a zefektívnenia rozhodnutí
Pamiatkového úradu SR

B. Metodika princípov rozhodovania Pamiatkového úradu SR vo veciach stavebnotechnického /alebo reštaurátorského/ zásahu

Časť 3. Požiadavky na predprojektovú a projektovú prípravu

PRÍLOHA Č. 3 ODPORÚČANIA PODĽA FORMY VLASTNÍCTVA

AUTOR METODIKY

Róbert Erdélyi

REDAKCIA

Nada Kirinovičová

JAZYKOVÉ ÚPRAVY

Text neprešiel jazykovou úpravou.

VYDAL

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky
Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava

Vydanie prvé

© 2023

www.pamiatky.sk