



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 26.01.2023

bod: 12

12. Informácia o investičnej akcii „Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok“

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľka: Ing. Renáta Klimentová, zástupkyňa primátora
Ing. Monika Hletková, vedúca referátu výstavby, realizácie a ŠFRB

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,

A) berie na vedomie

informáciu o investičnej akcii „Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok“.

B) schvaľuje

zastavenie investičnej akcie „Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok“

Dôvodová správa

Cieľom projektu je zvýšenie kapacity materských škôl v meste Pezinok, ktorá je stále nedostatočná.

Na základe školskej infraštruktúry a jej štandardov v meste v roku 2018 vzišlo najefektívnejšie riešenie rozšíriť kapacity elokovaného pracoviska MŠ Cajlanská 7 pod MŠ gen. Pekníka 2 v Pezinku. Areál na Cajlanskej ul. č. 7 má priestorové možnosti riešenia novej prístavby s vytvorením nových tried. Do úvahy pre výber najvhodnejšieho riešenia sa brali všetky existujúce materské školy, veľkosť a vlastníctvo ich pozemkov vzhľadom na počet žiakov, pokrytie spádovej oblasti s najväčším množstvom detí v predškolskom veku a hygienické štandardy pre tieto zariadenia. Budova existujúcej materskej školy ako aj dotknuté parcely sú vo vlastníctve mesta Pezinok.

Mesto dalo vypracovať architektonickú štúdiu - návrh prístavby MŠ v nadväznosti na existujúci objekt a inžinierskogeologický prieskum.

Inžinierskogeologický prieskum 09/2019, cena 2 160 €

Autori architektonickej štúdie: Mgr. art. Rudolf Látečka, autorizovaný architekt SKA, Doc. Ing. arch. Danica Končeková, Phd., 07/2019, cena 4 677 €.

Nasledovalo vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie 01/2020 a projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie v zmysle štúdie 09/2020.

Autori: Ing.arch. Gellért Ostrozánsky a Ing. arch. Peter Vysočáni, cena 30 420 €

Svetlotechnický posudok, 05/2021, cena 504 €

Inžiniering, poplatky za vyjadrenia (bežné výdavky) 2021, cena cca 1000 €

Na túto dokumentáciu mesto obdržalo územné a následne stavebné povolenia, ktoré sú stále právoplatné:

SP: Č.j. SÚ/13514/269/2021-Po zo dňa 22.09.2021 právoplatné 19.10.2021

SP: Zn.: 5/72-SP/2459-11923/2021 zo dňa 28.10.2021 právoplatné 03.12.2021

Realizáciou projektu škôlka rozšíri svoje kapacity a bude vybudovaná nová kuchyňa s jedálňou. Jestvujúce elokované pracovisko Cajlanská 7 je trojtriedne predškolské zariadenie s kapacitou 67 detí. Navrhovanou prístavbou budú vybudované 4 nové bezbariérové triedy s celkovou kapacitou 92 detí, na poschodí budú ponechané dve triedy s kapacitou 40 detí. Celková výsledná kapacita elokovaného pracoviska bude 132 detí, čím kapacita materskej školy bude zvýšená o 65 miest. Prízemie jestvujúcej budovy bude kompletne zrekonštruované pre potreby nového dispozičného riešenia jedálne a kuchyne s technológiou pre 250 jedál denne, bude slúžiť aj pre iné mestské zariadenia, konkrétne pre MŠ Vajanského a súkromné materské školy, ktoré prejavia záujem.

Architektúra prístavby a technológie v celej budove sú navrhnuté v súlade s princípmi energetickej efektívnosti budov.

Prístavba bude prepojená schodiskovou časťou k jestvujúcej budove. Budú v nej štyri triedy so sociálnymi zariadeniami a šatňami, vstupné foyer so schodiskom, ktoré bude slúžiť ako spoločenský priestor, šatne, sociálne zariadenia a kancelárie pre personál, zelené átrium, technická miestnosť, výťah a vonkajšie únikové schodiská.

Prízemie jestvujúcej budovy bude kompletne zrekonštruované pre potreby nového dispozičného riešenia jedálne a kuchyne s technológiou pre 250 jedál denne, budú sanované vlhké obvodové steny od amfiteátra sanačnými omietkami.

Objekt bude napojený na jestvujúce prípojky vody, kanalizácie a elektriny. Vykurovanie bude teplovodné podlahové a radiátorové tepelnými čerpadlami vzduch – voda. Vetranie a chladenie nových tried, jedálne a kuchyne bude rekuperačnými jednotkami. Dažďová voda bude odvodnená do vsakovacích jám.

Stavba sa v zmysle projektovej dokumentácie skladá z nasledovných stavebných objektov:

SO 01 Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 (architektúra, zdravotníctvo, vykurovanie, vzduchotechnika)

SO 02 Vytvorenie jedálenskej časti s kuchyňou (architektúra, búracie práce, zabudované stolárske výrobky, zdravotníctvo, vykurovanie, vzduchotechnika)

SO 03 Spevnené plochy a chodníky (búracie práce a nové konštrukcie)

SO 04 Technológia kuchyne

SO 01 + SO 02 Elektroinštalácie

Vonkajšie siete zdravotníctva

Existujúci objekt materskej školy je dvojposchodová, nepodpivničená budova, s plochou strechou, ktorá bola zrekonštruovaná v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 527/2007 o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež. Konštrukčne je súčasťou

amfiteátra, pričom tvorí samostatný dispozičný celok. Má kombinovaný nosný systém. Základovú konštrukciu tvoria monolitické železobetónové pásy. Zvislý nosný systém objektu je riešený z murovaných stien. Stropné konštrukcie tvoria monolitické železobetónové dosky s jednoramenným doskovým schodiskom.

Na prízemí je situovaná jedna trieda so sociálnym zariadením, šatne, jedáleň, výdajňa stravy, technická miestnosť a sociálne zariadenia učiteľov. Na poschodí sú dve triedy, sociálne zariadenie a skladový priestor. Poschodia sú vertikálne prepojené jednoramenným schodiskom. Vykurovanie je zabezpečené ústredným vykurovaním z vlastnej kotolne, škola je pripojená na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrinu.

V rámci stavebných úprav existujúceho objektu sa jedná o kompletnú prestavbu prízemia – búranie hlavného a vedľajšieho vstupu do objektu, úprava priečok a otvorov v nosných stenách podľa potreby nového dispozičného riešenia pre vybudovanie kuchyne s jedálňou, búranie časti vnútorných nosných stien a vytvorenie nového nosného systému vo forme oceľových rámov, vytvorenie alebo zamurovanie otvorov v nosných stenách 2. NP, výmenu okien a dverí, výmenu podlahových vrstiev a povrchových úprav stien a stropov, zmenu fasádnej omietky v rámci zateplenia objektu. Samotná konštrukcia prechádza určitými dispozičnými zmenami, pričom sa nemení pôdorysné rozloženie nosných stien.

Technológia kuchyne je navrhnutá na 250 jedál. Pripravovať sa bude obvyklý sortiment pre materské školy. Hlavná časť výroby bude z čerstvých surovín a len doplnkovo budú používané mrazené polotovary. Zásobovanie bude riešené na dennej báze. Varná aj výdajňa časť je navrhnutá tak, aby vyhovovala ako hygienickým, tak aj bezpečnostným predpisom stanoveným pre úpravu jedál. Priestorové usporiadanie aj vnútorné členenie zariadenia vytvára podmienky na čistenie, dezinfekciu a zabránenie hromadeniu nečistôt. Pri návrhu dispozičného riešenia sa bral ohľad na výrobný proces, ktorý je plynulý a jednosmerný. Smer toku potravín je navrhnutý tak, aby sa nekrižili čisté a nečisté časti prevádzky. Všetky jednotlivé priestorové časti sú prevádzkovo oddelené. Priestorovo nie je možné zriadenie samostatnej kuchyne pre prípravu špeciálnej dietickej stravy.

Prístavba je riešená ako bezbariérová dvojposchodová budova s plochou strechou bez podpivničenia. V prístavbe na prízemí sa budú nachádzať 2 kompletne triedy (denná časť, lôžková časť, šatňa a hygiena) a na poschodí tiež 2 kompletne triedy. Foyer – vestibul so schodiskom je riešený ako verejný – spoločenský priestor, ktoré je možné využiť aj na spoločenské podujatia (predstavenia, zábavné hry, akcie). Konštrukčne je navrhnutá s kombinovaným nosným systémom na monolitických železobetónových pásoch. Zvislý nosný systém objektu je navrhnutý z masívnych drevených CLT panelov, doplnených železobetónovými stenami výtahovej šachty, oceľovou konštrukciou exteriérových schodísk a drevenou konštrukciou pergoly nad terasou. Stropné konštrukcie sú navrhnuté z masívnych drevených CLT panelov. Celý objekt bude tvoriť samostatný dilatčný celok, pričom dispozične je naviazaný na jedálenskú časť vyrovnávacím schodiskom a výtahom.

Nové spevnené plochy budú vytvorené pred novou a jestvujúcou časťou z veľkoplošnej zámkovej dlažby. V niektorých častiach pri nových spevnených plochách sú jestvujúce betónové plochy, ktoré budú v celku zbúrané, alebo zanechané pod novými spevnenými plochami, ako betónový podklad. Medzi spevnené plochy patria aj rampy, v prednej časti rampa vedie k jestvujúcej časti materskej školy ako zásobovanie kuchyne a k zadnému vstupu do budovy. Ďalšia rampa sa nachádza v zadnej časti prístavby budovy.

- | | |
|--|-----------------------|
| • počet nadzemných podlaží – súčasná MŠ: | 2 |
| • počet nadzemných podlaží – prístavba MŠ: | 2 |
| • úžitková plocha prízemia – súčasná MŠ: | 279,87 m ² |
| • úžitková plocha poschodia – súčasná MŠ: | 292,81 m ² |

- úžitková plocha prízemia – prístavba MŠ: 499,55 m²
- úžitková plocha poschodia – prístavba MŠ: 381,00 m²

Súčasťou novej prístavby a rekonštrukcie existujúcej materskej škôlky bude aj materiálne - technické vybavenie nových tried, šatní, sociálnych zariadení a kancelárie pre plnohodnotné fungovanie a spustenie materskej školy do prevádzky.

Materiálne vybavenie materskej školy bude určené pre zariadenie štyroch novo vybudovaných tried, jedálne a kancelárie. Konkrétne sa jedná o nasledovné prvky:

- stoly a stoličky do jedálne,
- kancelárska nábytková zostava do kancelárie so stoličkami,
- pre štyri nové triedy šatníkové skrinky, nábytok do tried na uloženie hračiek, mobilné vozíky na hračky, stojany na sušenie výkresov, nábytkové zostavy na uloženie hračiek, nástenky a magnetické tabule, detské kuchynky, koberce, detské stoly a stoličky, detské postieľky vrátane matracov, paplónov, vankúšov, plácht a obliečok
- deliace stienky, zrkadlá, kúpeľňové poličky s vešiakmi, uteráky do sociálnych zariadení

Technické vybavenie materskej školy bude určené pre zariadenie štyroch novo vybudovaných tried a kancelárie. Konkrétne sa jedná o nasledovné prvky:

- štyri interaktívne dotykové tabule do jednotlivých tried
- jeden dataprojektor
- notebooky pre nové triedy a kanceláriu
- multifunkčné farebné zariadenia pre nové triedy a kanceláriu

Mesto Pezinok v zmysle schváleného uznesenia MsZ č. 1-122/2022 zo dňa 28.04.2022 podalo žiadosť o poskytnutie nenávratného finančného príspevku vo výške 2 370 499,-€ na zvýšenie kapacít infraštruktúry materských škôl v Bratislavskom kraji pod kódom výzvy: Výzva_IROP-PO2-SC221-2022-94, za účelom realizácie tohto projektu. V plnej výške bola žiadosť schválená, zmluva o NFP je podpísaná. Projekt musí byť zrealizovaný a vyúčtovaný do 31.12.2023. Celý projekt bol rozdelený na oprávnené (časť stavby + materiálne a technické vybavenie) a neoprávnené výdavky (časť stavby + technológia kuchyne – musíme financovať z vlastných), nakoľko bola limitovaná maximálna výška oprávnených výdavkov.

Následne Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo na svojom zasadnutí dňa 28.04.2022 uznesením MsZ č. 1-122/2022 zámer vyhlásiť verejné obstarávanie – podlimitnú zákazku na stavebné práce a materiálno-technické vybavenie „Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 v Pezinku“ s predpokladanou hodnotou zákazky 2 833 333,33 Eur bez DPH (3 400 000,00 Eur s DPH). Toto uznesenie bolo zrušené a zmenené uznesením MsZ č. 1-259/2022 zo dňa 27.10.2022, kde sa v projekte verejného obstarávania navýšovala PHZ pre časť 1, maximálna lehota výstavby a bola predĺžená lehota na predkladanie ponúk.

Zákazka bola rozdelená na štyri samostatné časti.

1. časť predmetu zákazky: Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok – Stavba -
2. časť predmetu zákazky: Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok- Technológia kuchyne

3. časť predmetu zákazky: Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok - Materiálne vybavenie
4. časť predmetu zákazky: Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok - Technické vybavenie

Pre časť 1 bolo predložených viacero ponúk v rámci lehoty na predkladanie ponúk. Časť 2,3,4 bola zrušená, nakoľko v lehote na predkladanie ponúk nebola predložená ani jedna ponuka. Vo februári budú samostatne vyhlásené verejné obstarávania pre časti 2,3,4, momentálne prebieha opätovné zisťovanie PHZ. Pre časť 1 prebieha vyhodnocovanie, sme pred zverejnením informácie o výsledku. Na to aby sme stavbu mohli začať realizovať, dokumenty verejného obstarávania musia ísť po podpise zmluvy na kontrolu na riadiaci orgán (cca 1 mesiac).

Pre realizáciu akcie je nevyhnuté zabezpečenie externého stavebného dozoru a zaplatenie autorského dozoru. V projekte nebolo rozpočtované nové pletivové oplatenie s bránami od komunikácie Na bielenisku (jestvujúce pletivové oplatenie pozdĺž chodníka na horné parkovisko sa bude rušiť a v posunutej polohe budovať nové s bránami, pribudne aj nová brána do areálu amfiteátra), a rovnako nebolo rozpočtované areálové osvetlenie, naň ho zatiaľ nemáme ani stavebné povolenie, len projektovú dokumentáciu. V rozpočte nižšie je uvedených 500 000 na nepredvídané práce, je to rezerva.

Súčasne prebieha nevyhnutný inžiniering pre rozšírenie distribučnej siete NN Na bielenisku, kde sme v štádiu odovzdania dokumentácie ZSE Distribúcií, na základe ktorej ju budú realizovať. Súvisí to s našim projektom.

Uhrazené výdavky Mesta Pezinok pre projekt Prístavba objektu MŠ Cajlanská 7 Pezinok do decembra 2022:

	EUR s DPH
Inžinierskogeologický prieskum 09/2019	2 160
architektonická štúdia 07/2019	4 677
projektová dokumentácia	30 420
Svetlotechnický posudok, 05/2021	504
Inžiniering, poplatky za vyjadrenia (bežné výdavky) 2021	1 000 (približne)
Dopracovanie realizačnej časti PD, 11/2022	4 680
Spolu uhrazené z vlastných zdrojov	43 441

Budúce výdavky v roku 2023 po podpise zmlúv z VO:

Predpokladaná hodnota zákazky pre jednotlivé verejné obstarávania:

	PHZ EUR bez DPH	Zaokrúhlene EUR s DPH	realizácia
stavba:	2 728 877,31	3 275 000	do 300 kd
technológia kuchyne:	37 787,50	46 000	do 28 kd
materiálne vybavenie:	62 742,71	76 000	do 14 kd
technické vybavenie:	13 886,22	17 000	do 14 kd
spolu:		3 414 000	

Ďalšie nevyhnutné investície ktoré budú musieť byť kryté z vlastných zdrojov:

Stavebný dozor	17 000 (12 mesiacov)
Autorský dozor	10 000 (12 mesiacov)
Oplatenie s bránami	80 000

Verejné osvetlenie	35 000
spolu:	142 000
spolu budúce výdavky v roku 2023:	
3 556 000 EUR s DPH = 2 370 499 Schválený NFP + 1 185 501 vlastné	

Nepredvídané práce - rezerva:
500 000 Eur s DPH

Z uvedeného vyplýva, že v rozpočte pre rok 2023 je potrebné uvažovať 1 685 501€ z vlastných zdrojov a maximálne 2 370 499 € nenávratný finančný príspevok.

Nevyhnutá udržateľnosť projektu je 5 rokov, po tomto období je možné objekt meniť (účel využitia, dispozíciu, areál a pod.).

Otvorená výzva na Rozšírenie kapacít materských škôl z Plánu obnovy má maximálnu výšku poskytnutých prostriedkov mechanizmu 17 388 EUR s DPH na jednu novovytvorenú kapacitu, financovanie je vo výške 100 % oprávnených výdavkov, k dátumu 31.10.2025 musí byť vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie k stavbe. Časový horizont na vypracovanie novej projektovej dokumentácie a obdržanie právoplatného územného a stavebného povolenia je približne 2 roky. Od 1.1.2024 by mal nadobudnúť účinnosť nový Stavebný zákon, čo môže obmedziť činnosť stavebných úradov v roku 2024.