

# Udržateľná obnova verejných budov

**Ing. Miroslav Zliechovec**

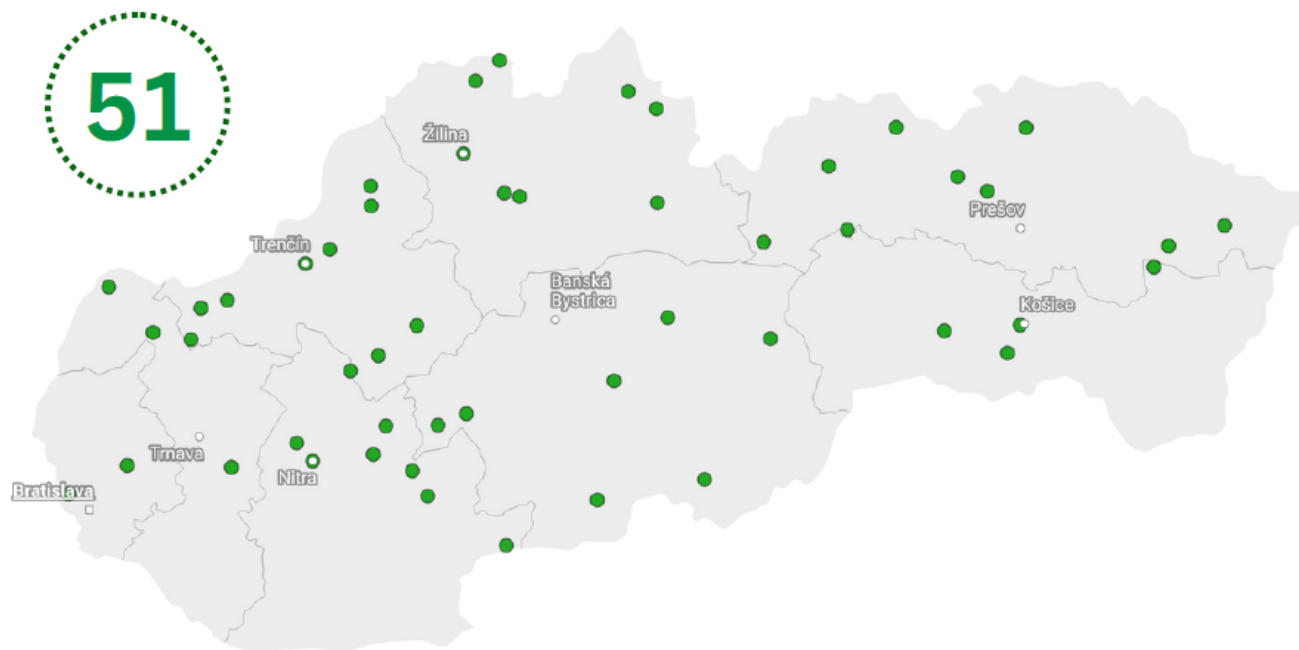


# PRIESKUM

## 1. POLROK 2024

Pripravenosť  
miest a obcí  
na obnovu  
verejných budov

51



Bardejov ■ Beluša ■ Bošany ■ Brezová pod Bradlom ■ Detva ■ Filakovo ■ Hodruša-hámre ■ Holíč ■ Humenné ■ Košice-západ ■ Košice-Šaca ■ Levice  
Lipany ■ Liptovská Teplička ■ Liptovský Mikuláš ■ Medzev ■ Mesto Šahy ■ Myjava ■ Nitra ■ Nová Baňa ■ Nová Dubnica ■ Nováky ■ Námestovo  
Partizánske ■ Pezinok ■ Púchov ■ Rakúsy ■ Revúca ■ Sabinov ■ Senica ■ Sereď ■ Skalité ■ Snina ■ Spišský Štvrtok ■ Stará Turá ■ Stará Ľubovňa  
Strážske ■ Sučany ■ Tesárske Mlyňany ■ Tlmače ■ Topoľčianky ■ Trenčín ■ Trstená ■ Veľký Krtíš ■ Vrútky ■ Zbehy ■ mestská časť Bratislava-Dúbravka  
Čadca ■ Čierny Balog ■ Žilina

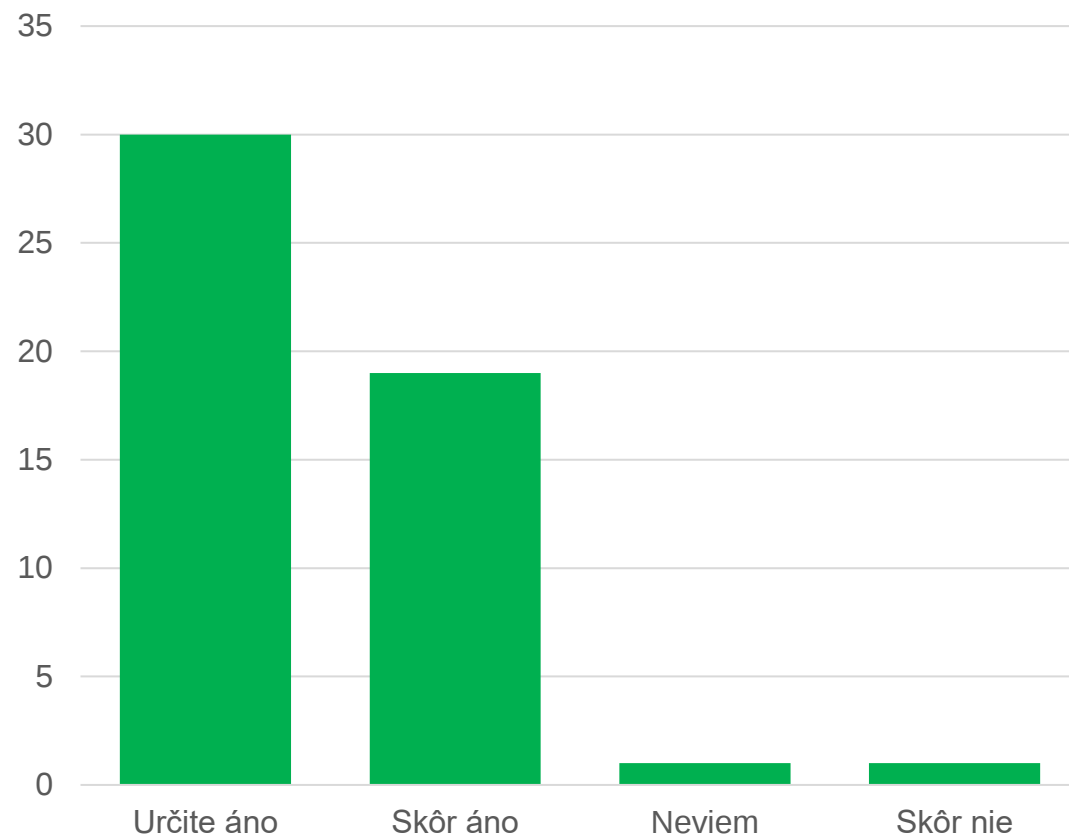


# Kľúčové zistenia

- Väčšia slovenských miest a obcí považuje **obnovu budov v ich vlastníctve za jednu z priorít** v nasledujúcich rokoch.
- Väčšina opýtaných miest a obcí verí, že je dôležité dosiahnuť ambiciózne energetické štandardy a využívať udržateľné riešenia ako sú tepelné čerpadlá, fotovoltika, zelené strechy, atď.
- Takmer všetky obce a mestá považujú obnovu budov s ohľadom na **zníženie spotreby energie za jednu z priorít v nasledujúcich rokoch**.
- Najväčšie investičné náklady si vyžadujú kultúrne a historické pamiatky spolu so školskými budovami. Vyššie náklady si vyžadujú aj budovy určené na šport a administratívne budovy.
- Slovenské mestá a obce prevažne **nemajú Investičný plán obnovy budov**, ale väčšina ho plánuje vypracovať. V prípade prípravy plánu obnovy verejných budov by radi **využili nástroj Pasport obnovy budovy**.

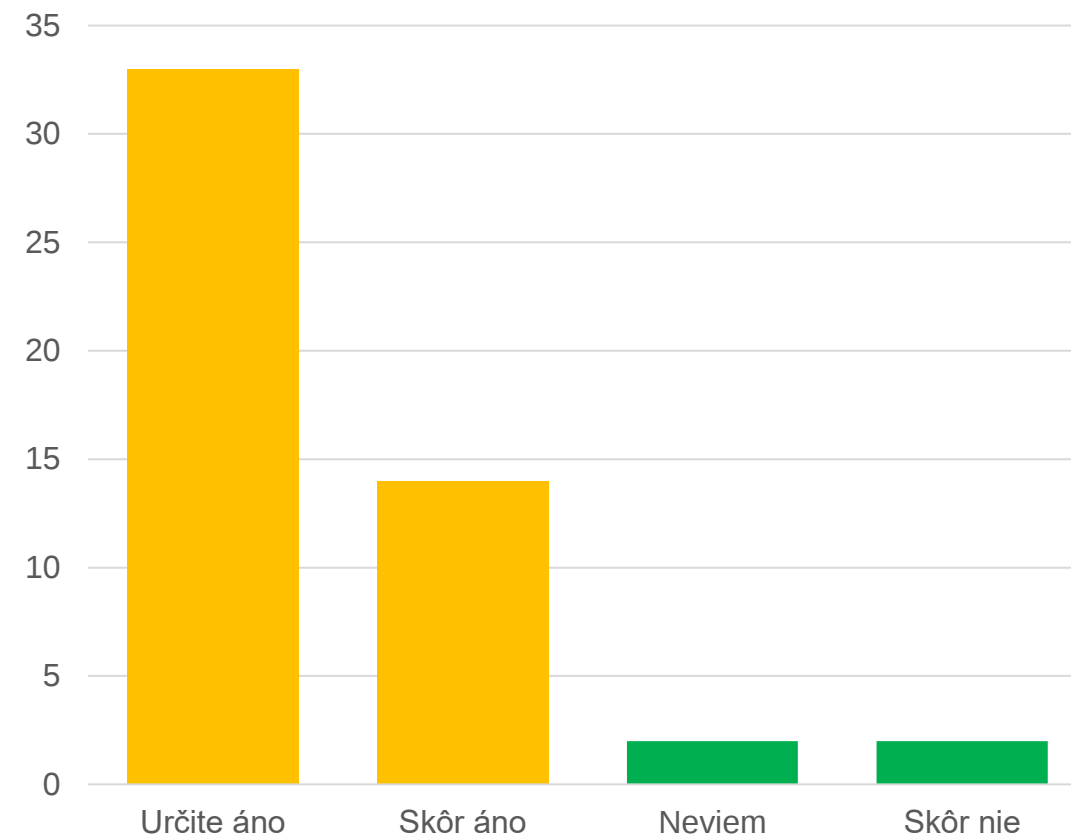
# Úspora energií

Považujete obnovu budov vo vlastníctve Vašej samosprávy s ohľadom na **zníženie spotreby energie** za jednu z priorit mesta v nasledujúcich rokoch?



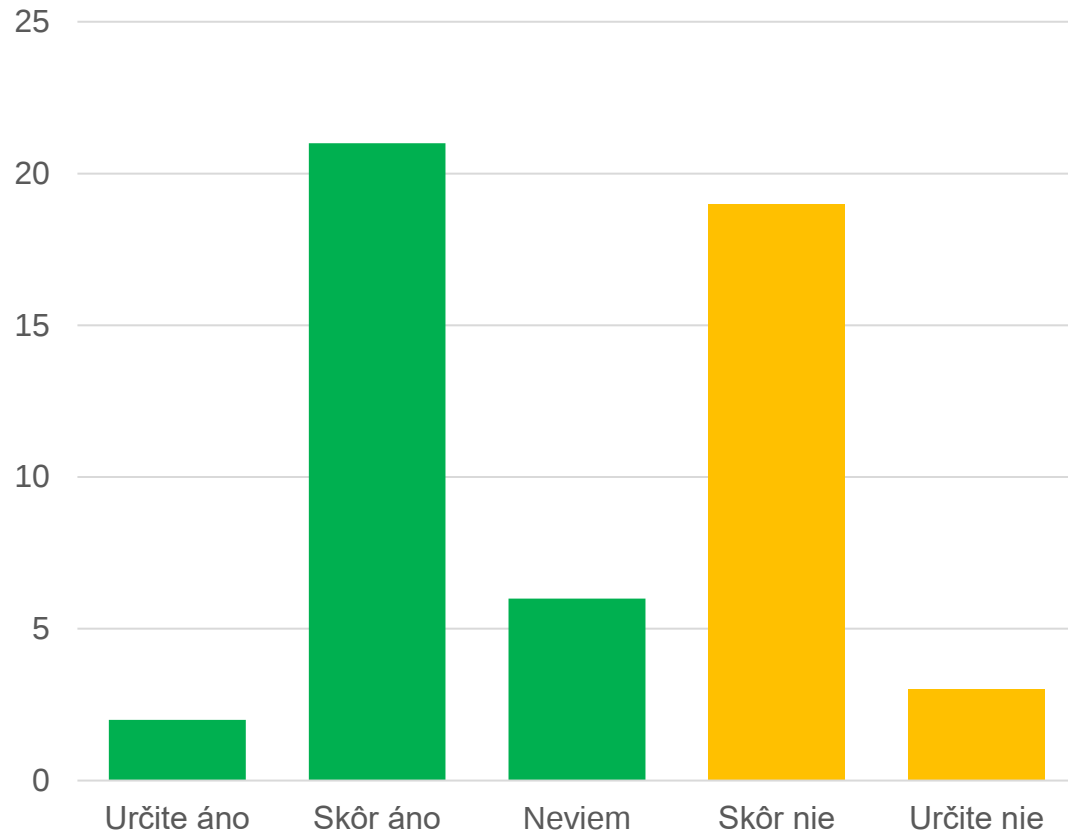
# Udržateľné riešenia

Je pre Vás dôležité **pri obnove budov dosiahnuť ambiciózne energetické štandardy a využívať udržateľné riešenia?** (napr. tep. čerpadlá, fotovoltiku, mechanické vetranie s rekuperáciou, vegetačné strechy atď.)



# Energetické štandardy

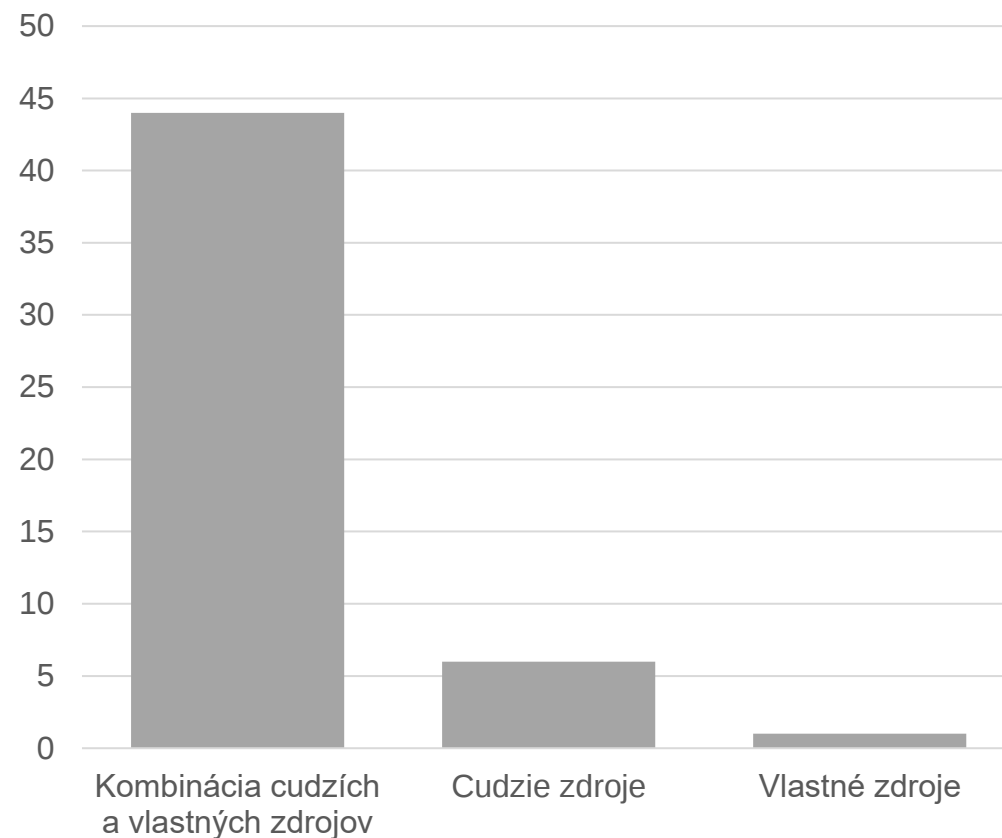
**Je podľa Vás realistické splniť požiadavky na dosiahnutie ambiciózných energetických štandardov (napr. energ. triedy A0) pri obnove verejných budov vo vlastníctve mesta/obce?**



# Financovanie

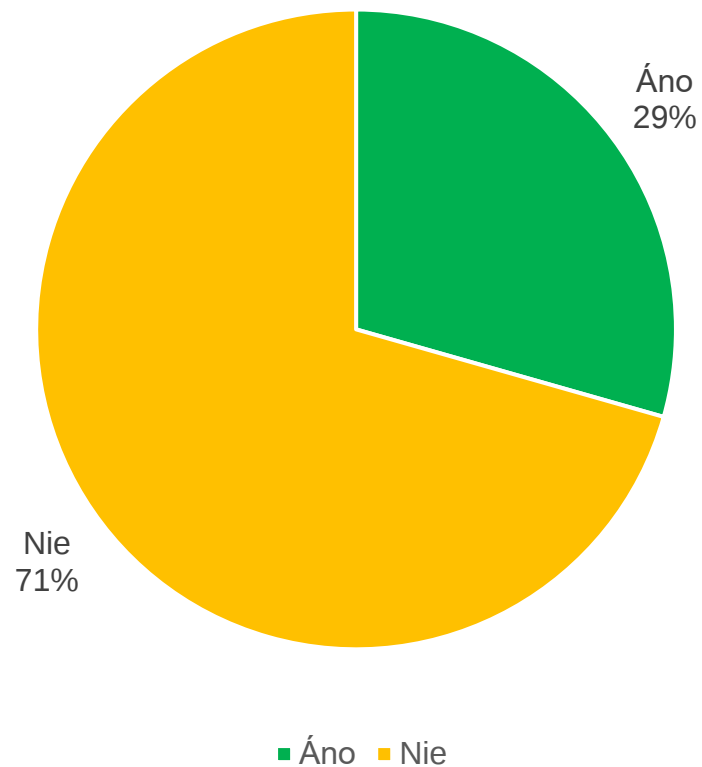
**Aké investičné prostriedky využívate pri obnove budov?**

- a) kombináciu cudzích a vlastných zdrojov
- b) len vlastné zdroje
- c) len cudzie zdroje



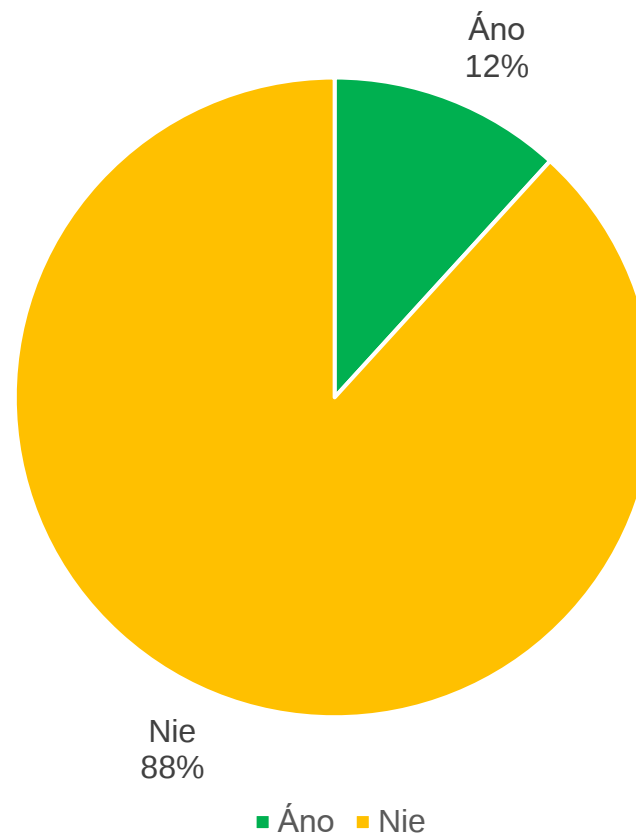
# Pasportizácia budov

**Máte vykonanú pasportizáciu budov vo vlastníctve mesta vrátane popisu technického stavu prípadne merania energetickej spotreby?**



# Investičný plán obnovy

**Má mesto vypracovaný investičný plán obnovy budov vo vlastníctve mesta?**



# AKO NA OBNOVU VEREJNÝCH BUDOV?

Stručný manuál  
pre mestá a obce



# 1

## JASNE DEFINUJTE POŽIADAVKY

- Dobre **poznajte vaše potreby a požiadavky a správne ich interpretujte zúčastneným dodávateľom** – projektantom aj realizátorom.
- Okrem bežných prevádzkových, energetických a estetických požiadaviek, nezabudnite na kvalitu vnútorného prostredia.
- Každý neskorší zásah do projektu vedie k zbytočnému navyšovaniu nákladov.
- **Pre dlhodobú efektívnosť investície nie je rozhodujúca iba cena stavby, ale aj náklady na jej prevádzku.**

## 2

# PLÁNUJTE S PREDSTIHOM

- Majte **zásobník projektov na realizáciu**, pretože výzvy na dotácie mávajú veľmi krátke časové lehoty.
- Majte pripravenú **aspoň prvotnú štúdiu a základné požiadavky**.
- **Projektovú dokumentáciu objednávejte až po zrealizovaní verejného obstarávania alebo výberového konania**, aby tieto náklady mohli byť uplatnené ako oprávnený výdavok.
- Projektová dokumentácia a **štandardy najprísnejších výziev**.



### 3

## ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

- **Kvalitné a presné informácie** o skutkovom stave budovy sú dôležité pre kvalitnú projektovú dokumentáciu.
- K dispozícii je **množstvo inovatívnych metód** ako zamerať existujúci objekt – napr. fotogrametria, 3D scanovanie alebo zameranie pomocou dronu.
- Používanie starých projektov pri rekonštrukcii často vedie k nezrovnalostiam a prácam navyše.

# 4

## VYUŽITE AGENTÚRU

- Verejné obstarávanie je náročné nielen pre menšie obce bez investičného oddelenia alebo vyškoleného pracovníka.
- Dobrou alternatívou môže byť **využitie služieb špecializovanej agentúry.**



# 5

## VÝBER PROJEKTANTA

- Kvalitnú architektonickú prácu je možné dosiahnuť cez **architektonické súťaže**.
- Ak nemôžete organizovať architektonickú súťaž, je vhodné **najskôr zaobstarat' štúdiu** a potom projektovú dokumentáciu.
- **Výber architekta** pre vyhotovenie štúdie sa môže udiat' aj **priamym oslovením bez verejného obstarávania**. Je potrebné, aby spolupracoval s osobou, ktorá bude pripravovať žiadosti pre dotačné schémy, už počas spracovania projektovej dokumentácie, aby táto spĺňala stavebné aj dotačné požiadavky.

## 6

# STAVEBNÉ POVOLENIE

- Pri rekonštrukcii existujúceho objektu **zvyčajne stačí stavebné povolenie**. Rozhodnutie o tom, či je nutné absolvovať aj proces územného rozhodovania alebo či je možné územné a stavebné povoľovanie zlúčiť do jedného konania, je v kompetencii príslušného stavebného úradu.
- Pri vybavovaní povolení **je potrebné brať do úvahy lehoty**, ktoré majú na vyjadrenie jednotlivé orgány. Proces povoľovania trvá niekoľko mesiacov, pri náročných projektoch to môže byť viac ako rok – **počítajte s časovou rezervou**.



# DODÁVATEĽ A VEREJNÉ OBSTARÁVANIE

- Je veľmi náročné zabezpečiť výber dodávateľa s najvyššou kvalitou. (*žiadajte zoznam referencií, množstvo subdodávateľov, dostatok vlastnej techniky, atď.*)
- Schéma „***Design and Build***“ – pre verejné obstarávanie stačí jednoduchší podklad (napr. štúdia) a dodávateľ stavby si sám vyhotoví projektovú dokumentáciu, na základe ktorej bude stavbu realizovať. **Tento proces obstarávania je pre obec jednoduchší a rýchlejší.**

# REALIZÁCIA STAVBY A DOZOR

- **Dôsledná kontrola** počas stavby je kľúčovým predpokladom pre dobrý výsledok. Samozrejmosťou je **kvalitný stavebný dozor** a prehľadne a **presne vedený stavebný denník**.
- Pri nových technológiách sa obráťte na technikov z firiem vyrábajúcich jednotlivé stavebné materiály, aby potvrdili vhodnosť ich použitia či správnosť aplikácie.
- **Autor projektu** by mal stavbu sprevádzať počas celej realizácie a žiadna zmena projektu by sa nemala uskutočniť bez jeho vedomia a písomného súhlasu.

# KOLAUDÁCIA A PREVZATIE STAVBY

- V záverečnej časti stavebného procesu je samozrejmosťou **dôsledná kontrola certifikátov** všetkých použitých stavebných materiálov, záručné listy a návody na použitie.
- Je ideálne, ak dodávateľ stavby v spolupráci s projektantom vyhotoví **manuál na užívanie stavby**, ktorý bude podrobne informovať o správnej údržbe budovy, správnom používaní technológií ako sú vykurovanie, chladenie, vetranie, či tienenie presklených plôch. **Bez tohto dokumentu často dochádza k neefektívnemu využitiu potenciálu budovy a niekedy aj k významným technickým škodám.**



# Prezidentská zelená pečať AKO POMÔCKA

**Metóda hodnotenia budov založená na princípoch medzinárodných hodnotiacich systémov pre udržateľnosť budov LEED a BREEAM, ktoré boli upravené pre potreby verejných budov.**

**Cieľom je motivovať úrady, organizácie a inštitúcie, aby využívali štandardy zelenej inštitúcie a nasmerovali obnovu svojich budov a ich prevádzku smerom k udržateľnosti.**

**Prezidentskú zelenú pečať získajú nadštandardné udržateľné projekty obnovy verejných budov z hľadiska technických, estetických, ale aj prevádzkových a sociálnych kritérií.**



Všetko je na [www.zelanapecat.sk](http://www.zelanapecat.sk)

Ďakujem za pozornosť

**Ing. Miroslav Zliechovec**  
člen predstavenstva SKGBC

[miroslav.zliechovec@skgbc.org](mailto:miroslav.zliechovec@skgbc.org)

