

MESTSKÝ ÚRAD

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne 24.06.2026

Návrh

na schválenie uzatvorenia Dodatku č. 2 k Zmluve o dielo uzatvorenej dňa 05.06.2025 medzi Mestom Trenčín ako objednávateľom a spoločnosťou PAMARCH, s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 4/7, Nitra 949 01, IČO: 46 282 041 ako zhotoviteľom pre realizáciu diela „*Rekonštrukcia Župného domu v Trenčíne*“

Predkladá:

Ing. Benjamín Lisáček
vedúci útvaru interných služieb

Návrh na uznesenie:

na samostatnej prílohe

Spracoval:

Mgr. Jessica Júlia Adašková
Útvar právny

Zodpovedná osoba:

Mgr. Jessica Júlia Adašková
Útvar právny

V Trenčíne, dňa 23.06.2026

Dôvodová správa

Mesto Trenčín ako objednávateľ a spoločnosť PAMARCH, s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 4/7, Nitra 949 01, IČO: 46 282 041 ako zhotoviteľ uzatvorili dňa 05.06.2025 Zmluvu o dielo v znení jej Dodatku č. 1 (ďalej ako „Zmluva“), ktorej predmetom je záväzok Zhotoviteľa zhotoviť riadne a včas dielo: *“Rekonštrukcia Župného domu v Trenčíne”* a to v rozsahu výkazu -výmer, pričom jednotlivé položky výkazu- výmer sú bližšie špecifikované v projektovej dokumentácii (ďalej v texte označovaná aj len ako: „projektová dokumentácia“ alebo „projekt“), ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou súťažných podkladov k verejnému obstarávaniu zákazky na uskutočnenie stavebných prác: *„Rekonštrukcia Župného domu v Trenčíne“* (ďalej aj „predmet zmluvy“ alebo „dielo“) a záväzok Objednávateľa zaplatiť za riadne a včas dodané dielo cenu podľa čl. IV. tejto Zmluvy. Zmluva nadobudla účinnosť dňa 16.07.2025.

Počas realizácie diela sa zistila potreba vykonania naviac prác pre riadne dokončenie diela, ktoré neboli zahrnuté vo výkaze výmer, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy. Predložený rozsah zmien a technologických úprav bol posúdený technickým dozorom objednávateľa z hľadiska stavebno-technickej opodstatnenosti, ochrany pamiatkových hodnôt národnej kultúrnej pamiatky (ďalej aj „NKP“), stability stavby a v súlade s ustanoveniami § 18 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní (ďalej aj „ZVO“). Všetky nižšie špecifikované stavebné práce, zmeny technických postupov a materiálových skladieb sú v štádiu návrhu a technickej prípravy, pričom ich bezodkladná realizácia je nevyhnutná pre účely riadneho dokončenia diela v zmluvne dohodnutom termíne.

Potreba úprav vyplynula objektívne počas realizačnej fázy projektu, primárne po vykonaní búracích prác nenosných konštrukcií a odkrytí dovtedy neprístupných subštruktúr chráneného objektu NKP. Predmetom naviac prác sú nasledovné práce, ktoré je potrebné vykonať v rámci rekonštrukcie Župného domu:

- a) Betonáž terasy pri hradnom brale: Pôvodná projektová dokumentácia (PD) uvažovala výhradne s aplikáciou kryštalickej izolácie na existujúcu betónovú dosku za juhovýchodným krídlom. Po odťažení povrchového zasyповého materiálu a odkrytí konštrukcie však bolo zistené, že pôvodná doska vykazuje extrémnu plošnú degradáciu, nemá konštantnú hrúbku a neplní funkciu súdržného a pevného podkladu. Z tohto dôvodu podklad nespĺňal striktné technologické predpisy výrobcu na aplikáciu navrhovanej izolácie. Na základe posúdenia a priameho nariadenia statika stavby je navrhnuté vybudovanie novej, staticky spolupôsobiacej železobetónovej terasy (vystuženej dosky), ktorá zabezpečí potrebnú stabilitu a vytvorí plnohodnotný pevný podklad pre hydroizolačné vrstvy a následnú aplikáciu navrhovanej dlažby. Realizáciou predmetných prác dôjde taktiež k lokálnej úprave odtokových pomerov dažďových vôd stekajúcich po príhľadnom brale tak aby sa zabránilo prípadnej opätovnej degradácii novobudovaných konštrukčných prvkov.
- b) Odstránenie starých náterov a penetrácia pod omietky: Dôvodom vzniku tejto zmeny je zistenie, že pod vrchnými novodobými maľbami sa vo veľkom rozsahu nachádza niekoľko ďalších historických vrstiev malieb, ktoré sú lokálne separované od pevného jadrového podkladu. Tieto vrstvy sú technologicky

absolútne nevhodné pre navrhovanú finálnu povrchovú úpravu, ako aj na aplikáciu nových omietok. Pre dodržanie podmienok výrobcu materiálu (zaistenie pevného a súdržného podkladu) a pre zachovanie zmluvnej záruky za celé dielo je nevyhnutné pristúpiť k mechanickému odstráneniu týchto nevhodných vrstiev a vykonať rozsiahlu hĺbkovú penetráciu pod následne novobudované omietky. Uvedenú skutočnosť nebolo objektívne možné predvídať pred realizáciou prác, bez vykonania rozsiahleho deštruktívneho zásahu do omietok, čo bolo pri národnej kultúrnej pamiatke v štádiu prípravy obmedzené platnou legislatívou na ochranu pamiatkového fondu. Tento postup bol plne schválený a vyžadovaný Krajským pamiatkovým úradom (KPÚ) Trenčín v rámci ochrany historického jadra muriva.

- c) Statická sanácia krovu: Po demontáži podhľadových konštrukcií a vyčistení medzikrovových priestorov boli identifikované skryté biotické poškodenia (drevokazný hmyz a hniloba) na pomúraniciach a päťách vážnych trámov. Zároveň sa zistili neodborné historické tesárske zásahy, ktoré oslabili strižné a ohybové uzly krovovej sústavy. Na základe statického posúdenia a odporúčania statika stavby sa navrhuje statické zosilnenie tesárskych uzlov pomocou príložiek a svorníkových spojov tak, aby bola bezpečne obnovená priestorová tuhosť a stabilita strešnej sústavy.
- d) Sanačná omietka: Pôvodná projektová dokumentácia uvažovala s vyhotovením klasických vápenných jadrových omietok. S ohľadom na skutočne zistený stav po osekaní novodobých omietok sa potvrdil podstatne väčší rozsah aktívneho vlhkého muriva vykazujúceho vysokú kapilárnu vzliňavosť a zasolenie, a to najmä v priestoroch 1. NP. V nadväznosti na pamiatkový prieskum a po dohode s KPÚ Trenčín bolo rozhodnuté o systémovom doplnení a rozšírení plochy sanačných omietkových systémov na úkor bežných jadrových omietok, aby sa zamedzilo budúcemu mapovaniu a degradácii povrchov.
- e) Oplechovanie vonkajšieho múru: Predmetom predloženej zmeny je riešenie kritického stavebného detailu v mieste dilatačného styku novej strešnej konštrukcie a príslušného historického mestského opevnenia. Navrhuje sa doplnenie atypického klampiarskeho detailu z titánzinkového plechu na zamedzenie zatekania zrážkových vôd do pamiatkovo chráneného muriva hradby, čo bolo odsúhlasené autorským dozorom projektanta a KPÚ Trenčín v rámci kontrolných dní, nakoľko tieto práce sú nevyhnutné pre funkčnosť a následnú životnosť diela.
- f) Práce spojené s úpravou nivelety nádvorja: Pri sondáži podkladových vrstiev bolo zistené, že pod existujúcou betónovou doskou sa nachádzajú citlivé podložné spraše, do ktorých sú priamo osadené pôvodné historické konštrukčné celky – suterénne pivničné priestory a baroková kanalizácia. Statik stavby striktne odporučil minimalizovať búracie práce (výhradne v rozsahu potrebnom pre vyhotovenie inžinierskych sietí a rozvodov), nakoľko plošné zbíjanie betónov by vyvolalo dynamické otrasy s vysokým rizikom deštrukcie týchto barokových štruktúr. Jediným technicky prípustným riešením bolo zvýšenie výslednej nivelety nádvorja, ktoré je premenlivé (s maximom 12 cm v mieste vstupu na nádvorie). Pre úpravu a stabilizáciu nivelety nad doskou sa navrhuje aplikácia vrstvy z hydraulicky stmelenej zmesi (CBGM).

Táto zmena vyvoláva technickú potrebu úpravy nástupných ramien schodísk vedúcich z nádvorja do 1. NP a rekonfiguráciu spádovania a prvkov odvodňovacieho systému nádvorja. Súbežne sa pre elimináciu vlhkostného zaťaženia obvodových múrov (z dôvodu neodťaženia podlažia) po konzultácii s KPÚ Trenčín a statikom navrhuje zmena spôsobu sanácie priľahlých stien objektu prostredníctvom dodatočnej tlakovej injektáže (chemickej clony).

- g) Predstieny a vetrací systém: Systém predstien a núteného vetrania sa navrhuje z dôvodu, že po vykonaní búracích prác pôvodných predsadených priečok bola na odhalenom masívnom obvodovom murive identifikovaná extrémna vlhkosť. Pôvodný projekt predpokladal aplikáciu sanačných omietok a postupné prirodzené vysušanie muriva do vnútorného priestoru. Pri takto zistenom extrémnom stave by však dochádzalo k masívnej kondenzácii vody v interiéri, tvorbe plesní a dlhodobo by nebolo možné tieto priestory využívať na určený účel. Z technického hľadiska a po prerokovaní s KPÚ Trenčín sa ako jediné funkčné riešenie navrhuje vyhotovenie dočasných predsadených stien a osadenie vetracieho systému do vzniknutej niky. Odvetranie bude riešené ako nútené (mechanické) a bude kompletne vyústené do exteriéru nad úroveň terasy, čím sa zabezpečí kontinuálny odvod vlhkosti mimo úžitkový priestor NKP.
- h) Zámena keramickej dlažby 10 mm za tehlovú 30 mm na 1NP bez zmeny ceny: Zámena materiálu je vyvolaná kategorickou požiadavkou a priamym nariadením KPÚ Trenčín v rámci pamiatkového dohľadu. Pôvodne navrhovaná keramická dlažba bola z pamiatkového hľadiska vylúčená a nahrádza sa ručne formovanou tehlovou dlažbou hr. 30 mm kladenou do trasového lôžka, čo plne zodpovedá historickému charakteru 1. NP juhovýchodného krídla. Zmena je po dohode so zhotoviteľom realizovaná bez finančného dopadu na rozpočet.
- i) Prípojka NN a ZL39 – Elektroinštalácia navyše práce: Vyvolané zmeny káblových trás nízkeho napätia (NN) z dôvodu objavenia torza historickej studne v m.č. 1.19 a nezdokumentovaných suterénnych klenbových priestorov pod severovýchodným krídlom. Na základe záväzného stanoviska KPÚ Trenčín a statika stavby bolo nariadené kompletne preprojektovať trasu NN prípojky tak, aby obišla a staticky nezaťažila klenby objavených priestorov, čo si vyžiada predĺženie trás a realizáciu chráničiek pomocou jadrového vŕtania cez masívne kamenné murivo.

Predmetom dodatku č. 2 budú aj tzv. vyvolané odpočty (tzv. menej práce). Jedná sa o zmluvne dohodnuté práce a položky z pôvodnej Zmluvy o dielo, ktorých potreba vykonania definitívne odpadla ako priamy dôsledok zmien uvedených v Dodatku č. 1 a v aktuálne pripravovanom Dodatku č. 2, ktorého schválenie je predmetom tohto materiálu. Jedná sa o práce súvisiace najmä s menším rozsahom búracích prác na nádvorí (v dôsledku statikom nariadenej ochrany barokovej kanalizácie a pivníc), ďalej o zmeny súvisiace s optimalizáciou zdravotníckych inštalácií (ZTI) a o definitívne odpočítanie duplicitných položiek, ktoré sa nachádzali súčasne v pôvodnej ZoD a v Dodatku č. 1 (korekcia doteraz nevykonaných odpočtov pri Dodatku č. 1). Týmto dochádza k zosúladeniu faktického stavu s rozpočtom diela.

Navrhované technické úpravy sú absolútne nevyhnutnými pre riadne dokončenie diela a zmena zhotoviteľa je neprípustná najmä z technologického hľadiska (porušenie kontinuity prác, priamy zásah do statických väzieb, rozdelenie zodpovednosti za funkčnosť sanačných systémov a strata 60-mesiacnej záruky na ucelené stavebné časti). Hodnota týchto prác bola pri dodržaní ustanovenia Zmluvy o dielo (čl. III. ods. 4 Zmluvy) odhadnutá na sumu max. 290 000,-€ s DPH. Táto suma predstavuje maximálny cenový strop Dodatku č. 2, pričom finálna suma bude potvrdená po dokončení dôslednej kontroly jednotlivých položiek výkazu výmer (naviac a menej prác), pričom vyššie uvedená suma s určitosťou nebude prekročená. Vzhľadom na tieto skutočnosti, teda, že podklady k tomuto Dodatku č. 2 sa ešte finalizujú, Vám tento Návrh predkladáme až po odsúhlasení vyššie uvedených informácií s odborne spôsobilými osobami.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhujeme schválenie uzatvorenia Dodatku č. 2 k Zmluve o dielo uzatvorenej dňa 05.06.2025 medzi Mestom Trenčín ako objednávateľom a spoločnosťou PAMARCH, s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 4/7, Nitra 949 01, IČO: 46 282 041 ako zhotoviteľom pre realizáciu diela „*Rekonštrukcia Župného domu v Trenčíne*“ a to v hodnote dodatku max. 290 000,- € s DPH.

Zároveň týmto považujeme povinnosť informovať poslancov Mestského zastupiteľstva v Trenčíne o potrebe vykonania uvedených naviac prác nad rámec uzatvorenej zmluvy o dielo pri vyššie uvedenej investičnej akcii za splnenú.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

schvaľuje

uzatvorenie Dodatku č. 2 k Zmluve o dielo uzatvorenej dňa 05.06.2025 medzi Mestom Trenčín ako objednávateľom a spoločnosťou PAMARCH, s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 4/7, Nitra 949 01, IČO: 46 282 041 ako zhotoviteľom pre realizáciu diela „Rekonštrukcia Župného domu v Trenčíne“ a to v hodnote dodatku max. 290 000,-€ s DPH, predmetom ktorého budú práce uvedené v dôvodovej správe tohto materiálu.