

Vyjadrenie firmy MS Technoprojekt k projektu stavebných úprav Obecného úradu pod názvom: ADMINISTRATÍVNA BUDOVA – STAVEBNÉ ÚPRAVY, PRÍSTAVBA A NADSTAVBA.

Naša spoločnosť bola v roku 2024 oslovená na základe dobrých vzťahov (ktoré pozostávajú z konzultácií a poradenskej služby) s vedením obce aby sme spracovali kompletný projekt na stavebné úpravy, prístavbu a nadstavbu obecnej budovy. Naše práce začali zameraním objektu nakoľko poskytnutá pôvodná dokumentácia nebola dostačujúca a kompletná na taký veľký projekt. Po zameraní budovy sme sa pustili do štúdie pôdorysného riešenia daného projektu. Od vedenia obce nikdy nebola požiadavka na konzultáciu s obecným zastupiteľstvom ani občanmi obec. Pri tvorbe projektu nám nebolo povedané akým spôsobom bude projekt financovaný. Preto sme počítali s prípravou projektu tak aby sa dal použiť aj na výzvy na zníženie energetickej náročnosti budovy, kde sa musia splniť požiadavky zníženia energetickej náročnosti objektu o minimálne 30-40%. Ďalej sme pokračovali v projektovej dokumentácii. Naša spoločnosť oslovila stavebný úrad Lúčky s požiadavkou akú dokumentáciu bude potrebovať na vydanie stavebného povolenia. Po konzultácii so stavebným úradom stavebný úrad rozhodol o rozdelenia projektovej dokumentácie na tri časti nakoľko podľa zákona sa jedná o veľký objekt. Jedná sa o prístavbu hasičskej garáže, sály a požiarneho schodiska o rozmere 6 x 12,3m na južnej strane. Prístavby technickej miestnosti, skladu, novej kuchyne a rozšírenia WC na severnej strane o rozmere 9,5 x 7,3m. Zmena vnútornej dispozície na 1.np a 2.np. Kompletného riešenia strechy z existujúcej sedlovej na vegetačnú plochú strechu s využitím vyhladok a relaxačnej zóny. Nadstavba 3.np nad časťou obecného úradu. Návrhu zdvíhacej plošiny. Novej vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky, preložky elektrickej prípojky.

Tieto tri časti pozostávali z troch samostatných častí:

- **Projekt pre územné územné rozhodnutie**
- **Projekt pre stavebné povolenie**
- **Projekt pre realizáciu**

Prvým stupňom bolo teda zhotovenie PROJEKTU PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE. Projekt pre územné rozhodnutie sme odovzdali v koncom roka 2024 a museli sme čakať na súhlasné stanovisko dotknutých orgánov. Projekt pre územné rozhodnutie pozostáva z predbežných nápočtov od jednotlivých profesií kde sa jednalo o:

- Architektonické riešenie stavby
- Konzultácie so statikom
- Napočítanie spotreby kúrenia
- Napočítanie spotreby vzduchotechniky
- Napočítanie spotreby vody vrátane požiarnej vody
- Napočítanie spotreby elektrickej energie
- Konzultácie technológie výtvaru
- Konzultácie s firmou zaoberajúcou sa zdvíhacími plošinami

Celkovo sa jedná o 8 rôznych odborných osôb ktoré musia dodať svoje podklady pre zhotovenie PROJEKTU PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE.

Všetky tieto profesie musia byť súčasťou projektu pre územné rozhodnutie.

Druhým stupňom potrebným pre vydanie stavebného povolenia je PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE. Po vydaní súhlasného stanoviska s územným rozhodnutím sme začali na tvorbe PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE. Tento projekt pozostáva z jednotlivých základných riešení pre organizácie ktoré sa vyjadrujú a sú potrebné pre vydanie STAVEBNÉHO POVOLENIA. Po zameraní objektu a obhliadky objektu s jednotlivými odborníkmi ktorý boli fyzicky prítomný na stretnutí sme zistili niekoľko zásadných nedostatkov budovy ktoré bolo treba doriešiť pre budúci projekt stavebnej obnovy.

- Nedostatočná prípojka na verejný vodovod (dimenzia potrubia kapacitne nestačí na ďalšie navýšenie kapacity objektu a u vôbec nie pre potreby požiarnej ochrany objektu. V okolí objektu nie je ani dostatočný hydrant na zásobovanie požiarou vodou v prípade požiaru)
- Nedostatočná kanalizačná prípojka (dimenzia a osadenie potrubia nie sú dostačujúce na navýšenie kapacity objektu)
- Elektrická prípojka objektu je momentálne osadená v zemi (podľa podkladov od SSE) tak že sa bude musieť preložiť nakoľko zavádza vo výstavbe objektu. (ďalšou vecou čo vytkol elektro projektant je že objekt zbytočne disponuje viacerými veľkokapacitnými ističmi ktoré v danom objekte nie sú potrebné)
- Obhliadka so statikom naznačila na nedostatočnú únosnosť stropu nad sálou a obecným úradom, krov je síce v dostačujúcom stave ale krytina je v žalostnom stave
- Obhliadka s technikom na tepelnoizolačné fyzikálne vlastnosti objektu zistila že objekt nemá komplexné riešenie zateplenie stropu a schodiska spôsobuje veľký únik tepla
- Obhliadka s odborníkom na požiaru ochranu zistila že objekt pri toľkých spoločenských miestnostiach ktoré sú na obecnom úrade a tým že je objekt rozdelený na dve prevádzky by mal mať centrálny hlasový hlásič a budúcnosti samozrejme aj vnútorné požiarne hydranty
- Obhliadka s odborníkom na vykurovanie zistila že existujúce vykurovacie telesá nebudú dostatočné na vykurovanie objektu a participoval na efektívnejšom vykurovacom systéme.

Z obhliadok a zoznamu inštitúcii ktoré sa musia vyjadriť k PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE sme zostavili jednotlivé zložky projektu aby obec dostala súhlasné stanovisko od dotknutých orgánov a technickej inšpekcie ktorej sa musí projekt predložiť na schválenie.

Zoznam zložiek projektu pre stavebné povolenie ktoré musí obsahovať:

- Energetické hodnotenie stavby
- Projekt proti požiarnej bezpečnosti stavby
- Architektúru
- Statický posudok
- Vnútorné silnoprúdové a slaboprúdové rozvody
- Bleskozvod
- Hlásič požiarneho rozhlasu
- Zdravotechnika
- Vykurovanie
- Vzduchotechnika
- Fotovoltaika
- Zvislá zdvíhacia plošina
- Vybavenie kuchyne
- Vodovodnú prípojku
- Kanalizačnú prípojku
- Preložku elektrickej prípojky

- Dažďovú kanalizáciu

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie sme odovzdávali začiatkom roka 2025 a podľa našich informácií je plne v súlade s normami, kladnými vyjadreniami dotknutých inštitúcií a s kladným vyjadrením technickej inšpekcie. Celkovo na projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie spolupracovalo 15 rôznych odborných osôb.

Projektová dokumentácia pre realizáciu.

Na základe vydania stavebného povolenia a pripomienok od jednotlivých dotknutých inštitúcií sa začali práce na projekte pre realizáciu. Tento projekt je najdôležitejšia vec pre realizáciu stavby nakoľko sa táto dokumentácia vypracováva v podrobnosti kde sú stanovené napríklad množstvá železa, typ nosných prvkov, množstvo a dimenzie potrubí vodovodných rozvodov, kanalizačných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky, typ fotovoltaiky, typ a rozvody vykurovania a ďalšie podrobné a do podrobnosti navrhnuté technické riešenia.

Zoznam zložiek projektu pre realizáciu ktoré musí obsahovať:

- Energetické hodnotenie stavby
- Projekt proti požiarnej bezpečnosti stavby
- Architektúru
- Statický posudok
- Vnútorne silnoprúdové a slaboprúdové rozvody
- Bleskozvod
- Hlásič požiarneho rozhlasu
- Zdravotechnika
- Vykurovanie
- Vzduchotechnika
- Fotovoltaika
- Zvislá zdvíhacia plošina
- Vybavenie kuchyne
- Vodovodnú prípojku
- Kanalizačnú prípojku
- Preložku elektrickej prípojky
- Dažďovú kanalizáciu
- Celkový výkaz výmer a rozpočet

Celkovo na projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie spolupracovalo 16 rôznych odborných osôb. Projekt sme odovzdali 10.06 2025.

Ved' len statik z tejto sumy si zobral cca 6000 eur a to je jeden profesista, a kde sú výplaty pre ďalších 15 tich ?.

Cenové plnenie projektu (za všetky stupne projektu ktoré pozostávajú z 3 projektových dokumentácií):

Vedeniu obce sme v roku 2023 zaslali cenovú ponuku v znení:

Projekt pre územné rozhodnutie: 2650 eur

Projekt pre stavebné povolenie: 15 600 eur

Projekt pre realizáciu : 19770

spolu: 38 000 bez dph

Celkovo s dph = 46 740

Obrátiť sa na ľudí :

Pre tých, ktorí menej rozumejú ekonomike, DPH-čku musíme vrátiť štátu to nám ako firme neostáva, nie sú to naše peniaze, takže stále sme dostali na účet 38.000. Keď si zoberiete že vyplatíte kolegov profesistov (asi 70 % sme vyplácali z našich peňazí, keď sme ešte nemali uhradené faktúry !!) tak nám ako generálnemu projektantovi ostatne malá čiastka. Z nej keď si odrátate daň z príjmu 21 % a odvody do zdravotnej poisťovne 7 % tak Vám ostane mizerná suma. Takto to proste je a funguje, ale z niečoho aj ja musím žiť a robím to preto, že niečo tvorím, mením budúcnosť, niečo po mne ostane a hlavne že ma táto práca baví.

Cena je tak na 80% nakoľko nevieme presne na akú výzvu to budeme napasovávať, tam môže dôjsť ku zmenám ktoré môžu ovplyvniť cenu. Záleží podľa podmienok výzvy alebo podobne, je to trochu komplikovaný projekt nakoľko sa tam bude riešiť viac menej statika ktorá nebude až tak jednoduchá. Malo by to byť v týchto krokoch, realizačný projekt preto aby bol výkaz výmer a rozpočet pre výber dodávateľa alebo ak by ste si to robili nejak na etapy.

Nakoľko sme doteraz mali výborné vzťahy s obcou a náklady na projektovú dokumentáciu sme mali navýšené predovšetkým že za ten čas šla cena práce za projektové práce nahor tak sme obecnému úradu takmer nemenili. Dokonca sme súhlasili aj doplatením určitej čiastky v roku 2026 nakoľko obec nemá dostatok prostriedkov, t.z. že vieme počkať na úhradu za vykonané práce aj rok.

Obrátiť sa na ľudí a povedať im:

Skúste niekto chodiť do práce a zaplatili by Vám o rok za odpracovanú robotu ? Boli by ste spokojný ? z čoho by ste zaplatili účty, inkaso, energie, jedlo, bývanie, kúrenie, školne pre deti, krúžky, obedy pre deti a pod ... ? Ja som bol ochotný ísť aj do takejto situácie, vzhľadom na horšiu finančnú situáciu na obci.

Celkovo sme za projektovú dokumentáciu zatiaľ dostali 32 000 eur. V rámci pravidiel cien za projektové práce pri ktorých sa berie 10% z rozpočtových nákladov by sme mali nárok na odmenu 170 000, naša spoločnosť dala ponuku vedeniu obec vo výške 2,93%. Projekt na Markušku stál obec 21 800 eur čo je z rozpočtu 4,36%. Niektoré veci ktoré neboli v pláne ako nové prípojky vodovodu, kanalizácie a preložky prípojky elektrickej energie sme obce ani nefakturovali.

Na porovnanie:

Markuška: obostavaný priestor riešenej časti budovy 472 m3

Obecný úrad: obostavaný priestor riešenej časti budovy 4310 m3

Projekt Obecného úradu je objemovo 10 x väčší ako Markuška, za Markušku projekty stáli 21.800 za Obecný úrad sme mi vyfakturovali 38.000. AK by to projektovala tá istá firma ako Markušku, tak by projekt stál odhadom 200.000 eur.

Veď len za malú úpravu projektu – výmena plynového kotla za tepelné čerpadlo stál projekt malej úpravy 6.000 eur !!! Za 6.000 eur sa dá naprojektovať na komplet 2x rodinný dom.

Urobte si váženy občania úsudok z toho reálneho ! porovnania sami.

Sme veľmi neradi že našu spoločnosť osočujú občania na internete, **ktorý nemajú ani šajnu o reálnom stave tohto projektu, vypúšťajú do éteru nezmysly, bludy a rôzne konšpirácie, ktoré sú úplne ale že úplne mimo realitu.** Hlavne preto nakoľko sme mali dohodnuté a odsúhlasené cenové ponuky už v roku 2023. Nehovoríme už o vrátení peňazí, keď si vedenie obce prevzalo projektovú dokumentáciu 10.06 2025, dostala na stavbu stavebné povolenie vrátane súhlasných stanovísk od jednotlivých dotknutých orgánov. **Čo znamená, že dokumentáciu akceptovala a nakladala s ňou ako so svojím majetkom.**

Po medializovaní neschváleného úveru na financovanie obecného úradu sme navrhli vedeniu obce dodatočné úpravy projektu aby celkové náklady klesli pod 1 000 000 eur. Tento návrh si ale určite ešte premyslíme nakoľko sme sa sklámali reakciách na našu prácu. Pritom naša spolupráca so sponzorskými darmi ktoré obci poskytujeme každý rok na takmer všetky obecné akcie trvá už roky. Doteraz sme s obcou veľmi dobre spolupracovali na veľa nápadoch a projektoch ktoré sa už aj

zrealizovali. Nápomocný sme boli aj v prípade vedenia stavebného úradu. Vždy sme snažili obci aj jej obyvateľom pomôcť, poradiť ako sa len dalo. Po týchto udalostiach a obvineniach veľmi zvažujeme ďalšiu spoluprácu a kroky k doplateniu plnej sumy. Prvý krát sa nám stalo že takéto niečo musíme vysvetľovať, no závisť je nekonečná.

Ďakujem.

Konateľ firmy MS Technoprojekt.