

Vlastný materiál
Návrh investičnej akcie
Rekonštrukcia fasády – zateplenie Hotela Bôrik

Úrad vlády Slovenskej republiky pripravil v súlade s plánom verejného obstarávania investičnú akciu „Rekonštrukcia fasády – zateplenie Hotela Bôrik“ v zmysle uznesenia vlády č. 649/2020.

1. Odôvodnenie

Dôvodom realizácie projektu je zlý technický stav obvodového plášťa Hotela Bôrik. Realizáciou projektu dôjde aj k výraznej úspore spotreby energie na celkovú prevádzku tohto zariadenia. Obvodový plášť už má vyše 40 rokov a preto je jeho rekonštrukcia žiaduca. Zároveň dôjde aj k zatepleniu strechy a odstráneniu jej porúch.

2. Súčasný stav

Účelové zariadenie Hotel Bôrik poskytuje ubytovacie, stravovacie a doplnkové služby (organizácia seminárov, školení a konferencií) pre potreby Úradu vlády SR, a iné ústredné orgány štátnej správy. Hotel Bôrik bol postavený v roku 1974, následne v roku 1986 bola realizovaná prístavba kuchynského bloku a v roku 1989 prístavba tzv. slovenskej izby.

Vzhľadom na vek, materiál a konštrukciu obvodového plášťa, je tento dnes už nefunkčný, cez praskliny dochádza k zatekaniu do objektu. Vplyvom pôsobenia vody a vlhkosti dochádza k opadávaniu častí obkladu, ktoré sú nebezpečné pre zdravie a život osôb pohybujúcich sa v ich okolí. Úrad vlády Slovenskej republiky už musel pristúpiť k lokálnej sanácii havarijného stavu fasády. Takýmto spôsobom predchádzame ohrozeniu života, zdravia a ďalšiemu poškodeniu majetku štátu. Náklady aktuálne ukončenej sanácie (03/21) boli 19 156 eur s DPH. Opravy a údržba obvodového plášťa a strechy sa vykonáva lokálne podľa potreby zhruba každé 2 roky.

Uvedený technický stav má aj priamy vplyv na energetickú náročnosť vykurovania a chladenia objektu.

3. Budúci stav

Cieľom rekonštrukcie fasády – zateplenie Hotela Bôrik je:

- Zabezpečenie prevádzkovej bezpečnosti objektu
- Zníženie energetickej náročnosti
 - Výmena obkladu a zateplenie obvodového plášťa
 - Zateplenie strechy
 - Výmena okien a dverí
 - Zaradenie budovy podľa celkovej potreby energie do triedy A
- Zvýšenie estetickej hodnoty objektu

Obvodový plášť Hotela Bôrik s ohľadom na významný charakter stavby bude po rekonštrukcii vizuálne korešpondovať s existujúcim obkladom. Prírodný kameň bude uchytený prostredníctvom kotviaceho systému. Obvodové múry budú zateplené minerálnou vlnou v hrúbke minimálne 200 mm. Požadovaný kotviaci systém a skladba materiálov tepelnej izolácie a obkladu musí spĺňať parametre prevetrávanej fasády.

Pôvodný strešný plášť sa kompletne odstráni, aby sa nová skladba strešného plášťa ukladala priamo na nosnú strešnú konštrukciu – železobetónovú dosku. Strecha sa zateplí prostredníctvom izolačných PIR dosiek z polyuretánovej peny celkovej hrúbky min. 300 mm a zaizoluje sa hydroizoláciou na báze mPVC, ktorá bude mechanicky kotvená do nosnej konštrukcie.

Pôvodné okná a dvere sú z nevyhovujúcich hliníkových profilov a tepelnoizolačným dvojsklom. Navrhované nové výplne otvorov spĺňajú súčasné požiadavky a výrazne zlepšia teplotné vlastnosti obvodového plášťa aj vzhľadom k tomu, že presklenné plochy tvoria približne 40% plochy fasády. Navrhované materiálové riešenie je hliníkový rám s prerušením tepelného mosta, zasklený tepelnoizolačným trojsklom, pričom cieľová hodnota súčiniteľa prechodu tepla nesmie byť vyššia ako $U = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4. Návrh finančného zabezpečenia

Náklady na realizáciu projektu sú stanovené na základe rozpočtu rekonštrukcie a tiež inou rozpočtovou metódou odborne spôsobilou osobou.

Náklady na realizáciu projektu sú stanovené na úrovni 3 838 200,- eur s DPH.

Skutočná potreba finančných prostriedkov bude známa po ukončení procesu verejného obstarávania, kde sa predpokladá dosiahnutie úspor oproti stanoveným nákladom zo strany spracovateľa projektovej dokumentácie.

Harmonogram čerpania zdrojov

Potreba finančných prostriedkov bude rozdelená na predpokladanú lehotu trvania stavebných prác. V roku 2022 bude financovanie rekonštrukcie v sume 1 280 000,- zabezpečené z rozpočtových prostriedkov kapitoly Úradu vlády Slovenskej republiky z nevyčerpaných kapitálových výdavkov z minulých období. Predpokladané výdavky na financovanie rekonštrukcie v rokoch 2023 a 2024 v sume 2 558 200,- budú hradené z rozpočtu verejnej správy.

Realizácia sa môže posunúť v závislosti od ukončenia verejného obstarávania, v zmysle harmonogramu úspešného uchádzača alebo vplyvom poveternostných podmienok.

5. Záver

Neexistencia podružných meračov a dát z meraní za dlhšie obdobie (aspoň 5 rokov) výrazne obmedzuje možnosti posúdenia využitia modelu garantovaných energetických služieb pre potreby financovania tohto typu rekonštrukcie, z iných ako verejných zdrojov. Avšak po predbežnej konzultácii so spoločnosťou Energy System Group, s.r.o. na základe dostupných informácií je možné konštatovať, že „Rekonštrukcia fasády – zateplenie Hotela Bôrik“ nie je zaujímavá pre poskytovateľov garantovaných energetických služieb. Jednoduchá návratnosť (bez diskontovania, marže, započítania úrokových nákladov) za predpokladu úspory 68 % dnešnej potreby energie na vykurovanie vychádza na 70 rokov. Predmetom rekonštrukcie však nie je výmena/zmena zdroja tepla, ktorá by predmetnú návratnosť ešte predĺžila. Po rokovaní na Ministerstve dopravy a výstavby Slovenskej republiky bolo taktiež zistené, že rekonštrukcia nemôže byť financovaná z Plánu obnovy.

Navrhované riešenie projektu „Rekonštrukcia fasády – zateplenie Hotela Bôrik“ zabezpečí výrazné zlepšenie tepelného komfortu, zníženie nákladov na spotrebu energie pri prevádzke zariadenia a tiež odstránenie porúch tak obvodového plášťa ako aj strechy. Výsledkom tak bude okrem rekonštruovaného obvodového plášťa aj hospodárne využívanie finančných prostriedkov štátu na prevádzku a bezpečné pracovné prostredie pre zamestnancov a návštevníkov Hotela Bôrik.

Z hľadiska finančného zabezpečenia sa navrhuje pristúpiť k financovaniu rekonštrukcie fasády – zateplenia Hotela Bôrik zo štátneho rozpočtu.