

**Návrh zámeru obnovy historickej budovy v správe Bytovej
agentúry rezortu ministerstva obrany – Internát Hviezda**



Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len „MO SR“) pripravilo návrh zámeru obnovy historickej budovy v správe Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany – Internát Hviezda (ďalej len „IH“). Predmetná budova je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Bytovej agentúry rezortu ministerstva obrany.

Riešenie sa týka celej budovy IH nachádzajúcej sa na Kukučínovej ulici č. 38 v Bratislave, súpisné číslo 11700, postavenej na parcelách s číslami 11703/16, 11703/17, 11703/18, 11703/19, 11703/20, 11705/2 zapísanej na liste vlastníctva č. 6850, evidovanej v katastrálnom území Nové Mesto, okres Bratislava III, obec Bratislava- Nové Mesto.

Objekt IH sa nachádza v uzavretom areáli MO SR, v blízkosti križovatky ulíc Jarošova a Račianska. Objekt má kruhovitý pôdorys a výšku 82,2 metra s 25 nadzemnými podlažiami a 2 podzemnými. Celková zastavaná plocha je 729 m², pričom podlahová plocha predstavuje 16.585 m² a úžitková plocha 14.045,85 m².

Budova IH, ktorá je známa ako „Kukurica“, bola navrhnutá architektmi Cyrilom Sirotným a Jánom Strculom v roku 1970. Ide o stavbu kruhového pôdorysu, ktorá bola vyprojektovaná v roku 1972 a odovzdaná do užívania v roku 1978, pôvodne slúžila ako internát pre 748 osôb vojenskej akadémie. Jedná sa o historickú budovu zapísanú v Registri modernej architektúry.

Objekt je v súčasnosti v nevyhovujúcom stavebno-technickom stave neumožňujúcom jej plnohodnotné užívanie. Najväčšie problémy predstavuje zastaraný a skorodovaný obvodový plášť, nevyhovujúce rozvody inžinierskych sietí, zatekanie a degradácia nosných konštrukcií na najvyšších podlažiach. Cieľom je zabezpečiť komplexnú revitalizáciu objektu pri zachovaní jeho architektonickej a historickej hodnoty a vytvorenie moderného a funkčného komplexu pre potreby nového sídla MO SR.

V roku 2021 bol vypracovaný architektonický projekt a následne v 2023-2024 projektová dokumentácia pre stavebné povolenie a projektová dokumentácia pre realizáciu stavby. Táto je v súčasnosti v procese úpravy tak, aby súhlasila s aktuálnymi požiadavkami MO SR. V návrhu rekonštrukcie IH sa uvažuje o zachovaní architektonických a konštrukčných hodnôt pôvodného diela s komplexnou obnovou objektu a dôrazom na využitie priestorových podmienok a zároveň je navrhované rozšírenie areálu a vybudovanie nových parkovacích kapacít.

Komplexná rekonštrukcia budovy IH

Obnova IH je koncipovaná ako komplexná rekonštrukcia so zachovaním pôvodných prvkov autorov ako sú originálne konštrukcie, materiály, architektonické detaily, s využitím pôvodných podláh, stropných elementov, schodiskových konštrukcií, zábradlí, výtvarného monumentálneho diela ako aj zachovaním ďalších prvkov. Z dôvodu nevyhovujúceho stavu objektu IH, je nutné realizovať primárne nasledovné aktivity:

1. Areál budovy

Návrh rekonštrukcie plánuje rozšírenie areálu objektu o príslušné plochy a ich prepojenie do jednej samostatne kontrolovanej zóny s vjazdom pre motorové vozidlá z areálu MO SR a samostatným vstupom pre peších z Kukučínovej ulice. Medzi vyčlenenou zónou a zvyškom areálu MO SR bude umožnený prechod a prejazd cez kontrolovanú bránu, pričom sa plánuje architektonická úprava vstupu a vjazdu. Vybudujú sa nové parkovacie miesta, pričom terénne a sadové úpravy sú navrhnuté v radiálno-okružnom systéme s výškovým prispôbením terénu pre lepšie využitie 1. nadzemného podlažia a prepojenie terás prináležiacich ku kaviarni (alternatívne reštaurácie). V areáli sa budú nachádzať priestory pre oddych a trávenie obedných

prestávok zamestnancov MO SR, pričom pri návrhu exteriéru sa pracovalo s udržateľnosťou celého konceptu z hľadiska ekológie, prevádzky a ekonomiky. V rámci exteriérových plôch sa počíta aj s umiestnením náhradného zdroja energie pre obnovený objekt.

2. Vstupné a reprezentačné priestory

Parter objektu je využitý na vstupné priestory, kaviareň (alternatívne samoobslužnú reštauráciu) s kontaktom na príľahlé terasy. Na prvom nadzemnom podlaží je situované vstupné foyer so zádverím, recepcným pultom a neformálnym sedením pre návštevy, ktoré sú koncipované ako reprezentačný priestor s využitím pôvodných interiérových prvkov. Kaviareň je integrálnou súčasťou návrhu, pričom tieto priestory je možné flexibilne využívať aj na rôzne príležitostné akcie, bankety, prezentácie či školenia. Prevádzku kaviarne by mala zabezpečovať externá firma, pričom v celom objekte bude fungovať kontrola vstupov na jednotlivé podlažia s obmedzeným prístupom pre jednotlivé zložky.

3. Administratívne priestory

Základné administratívne priestory sú situované v 24 nadzemných podlažiach budovy s celkovou kapacitou do 750 pracovných miest. Táto kapacita pokrýva požiadavku zadávateľa na dostatočné množstvo priestorov pre administratívnych zamestnancov začlenených do viacerých samostatných organizačných zložiek. Vedúci pracovníci majú samostatné kancelárie, stredný manažment pracuje v menších kancelárskych priestoroch a nižší manažment a radoví zamestnanci využívajú rôzne typy kancelárií. Na 24. NP sa nachádzajú reprezentačné a zasadacie priestory. Návrh pracuje s diferencovanými administratívnymi priestormi od menších bunkových (pre 1-2 osoby) až po väčšie kancelárie (pre max. 6 osôb). Pôdorysný rozsah kancelárií je limitovaný konštrukčnou výškou podlaží, ktorá umožňuje svetlú výšku max. 2700 mm a plochu kancelárií max. 50 m². Dispozičné členenie podlaží bude pomocou ľahkých nenosných priečok, umožňujúcich flexibilné premiestnenie a reagovanie na meniace sa potreby užívateľa. V administratívnej časti sú navrhnuté priestory zasadacích miestností, serverovní, archívov a hygienického zázemia s kuchynkami a dennými miestnosťami. V rámci návrhu sa pamätá aj na primeraný rozsah oddychových zón zohľadňujúcich kapacitu kancelárskych priestorov. Na 21. NP sú situované kancelárie štátnych tajomníkov a na 22. NP kancelária generálneho tajomníka služobného úradu. Ministerské podlažie sa nachádza na 23. NP.

Postup realizácie investičného zámeru

Proces obstarania projektantskej spoločnosti a architektonického projektu bol realizovaný v roku 2021 a výsledkom bola zmluva na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenia a dokumentácia pre realizáciu stavby s firmou Alexy & Alexy, ktorá sa v súčasnosti prepracováva podľa aktuálnych potrieb MO SR, odhadovaná výška nákladov je 1.850.000,- EUR bez DPH a predpoklad dodania projektovej dokumentácie so zapracovanými požadovanými zmenami je do 31. 7. 2024.

Búracie práce na interiér a exteriér aktuálne prebiehajú na základe ohlásky ako úvodná fáza komplexnej rekonštrukcie, odhadovaná výška nákladov je 1.518.282,- EUR bez DPH a ukončenie búracích prác je v pláne do 31.8.2024.

Výber stavebného dozoru bude realizovaný ešte pred vyhlásením verejného obstarávania na zhotoviteľa diela, alebo súbežne spolu s výberom zhotoviteľa.

Obstaranie zhotoviteľa bude prebiehať verejným obstarávaním s predpokladanou dĺžkou 6 až 8 mesiacov, čo by znamenalo predpokladaný termín podpisu zmluvy o dielo s vysúťaženým zhotoviteľom v januári až februári 2025. Zmluva bude uzatvorená po ukončení procesu verejného obstarávania na zhotoviteľa diela a ukončená po realizácii diela odovzdaním a prevzatím bez vád a nedorobkov. Termín ukončenia prác financovaných z Plánu obnovy a odolnosti je marec 2026.

Realizácia rekonštrukcie bude zahŕňať rekonštrukciu budovy IH, inžinierske siete, prípojky a areálovú splaškovú kanalizáciu, dažďovú kanalizáciu, ORL, vsaky, preložky existujúcej slaboprúdovej prípojky, vonkajšie silnoprúdové rozvody, prekládku VN prípojok, vonkajšie osvetlenie, slaboprúdovú prípojku, areálový vodovod, oporné múry a rampy, komunikácie a spevnené plochy, sadové úpravy, náhradný zdroj, trafostanicu, elektrický zabezpečovací systém, systém kontroly vstupu, kamerový systém, štruktúrovanú kabeláž, multimedialne rozvody a dochádzkový systém.

Financovanie

Predpokladaná hodnota investičného zámeru obnovy IH je 58.068.520 EUR s DPH a je spracovaná ako indikatívny rozpočet spracovaný na základe tabuľkových hodnôt. MO SR má záujem byť priamo vyzvané zo strany Ministerstva dopravy SR na uzatvorenie zmluvy o poskytnutí prostriedkov mechanizmu a uchádzať sa tak o finančné prostriedky určené na obnovu verejných historických a pamiatkovo chránených budov vo výške 24.000.000,- EUR s DPH. Finančné prostriedky nad rámec oprávnených výdavkov Plánu obnovy a odolnosti budú požadované opätovným schválením vlády na dofinancovanie zo štátneho rozpočtu.