

ZMLUVA O DIELO A LICENČNÁ ZMLUVA

č. 3/2026/OV

uzatvorená podľa ustanovení § 536 a nasl. Obchodného zákonníka a § 65 zákona č. 185/2015 Z.z. Autorský zákon v znení neskorších predpisov (ďalej len „Autorský zákon“) medzi zmluvnými stranami

(ďalej len „Zmluva“)

Objednávateľ:

Názov: Mesto Nové Mesto nad Váhom
Sídlo: ul. Čsl. armády č. 1, 915 32 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 311 863
DIČ: 2021079841
IČ DPH: Nie je platca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Nové Mesto nad Váhom
číslo účtu v tvare IBAN: SK12 5600 0000 0058 0126 5001
Zastúpenie: Ing. František Mašlonka primátor mesta
Kontaktná osoba: Ing. arch. Mária Serdahelyová
Email: maria.serdahelyova@nove-mesto.sk
Tel: 032 7402 318
(ďalej len „Objednávateľ“)

a

Zhotoviteľ:

Názov: **Lukačovič architekti s. r. o.**
Sídlo: Gessayova 2570/45, 851 03 Bratislava
Korešpondenčná adresa: Kocel'ova 17, 821 08, Bratislava
IČO: 53744721
DIČ: 2121490481
IČ DPH: SK2121490481
Registrácia: pre DPH podľa §4, od 1.11.2023
Zastúpenie: Ing. arch. Adam Lukačovič - konateľ
Email: info@adamlukacovic.com
Tel: +421 908 663 748
Bankové spojenie: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
číslo účtu v tvare IBAN: SK05 8330 0000 0024 0198 7917

(ďalej len „Zhotoviteľ“)

Článok I PREAMBULA

Objednávateľ realizoval verejné obstarávanie postupom podlimitnej zákazky bez zverejnenia vo vestníku na predmet zákazky *Spracovanie urbanistickej štúdie - priestorovej a programovej revitalizácie areálu Zelená voda na základe participatívneho procesu* (ďalej aj ako „verejné obstarávanie“). V rámci verejného obstarávania bol Zhotoviteľ úspešným uchádzačom a na základe tejto skutočnosti a predloženej ponuky Zhotoviteľa sa Zmluvné strany v súlade s platnými právnymi predpismi rozhodli uzatvoriť túto Zmluvu.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je dodanie diela – vypracovanie *Spracovanie urbanistickej štúdie - priestorovej a programovej revitalizácie areálu Zelená voda na základe participatívneho procesu* (ďalej ako „dielo“). Súčasťou zmluvného záväzku Zhotoviteľa je aj udelenie nevýhradnej licencie k vytvorenému dielu za podmienok ustanovených v tejto Zmluve.

1. Dodané dielo bude vypracované v rozsahu podľa Prílohy č. 1: Opis predmetu zákazky
2. Zhotoviteľ odovzdá Objednávateľovi vypracovanú urbanistickú štúdiu v piatich vyhotoveniach v listinnej podobe a súčasne aj v digitálnej forme (.pdf a .dwg formát) na USB nosiči v jednom vyhotovení.
3. Zhotoviteľ sa zaväzuje dodať Objednávateľovi dielo na svoje náklady v dohodnutom čase a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a vo Výzve Objednávateľa.
4. Zhotoviteľ sa zaväzuje dodať dielo v súlade s touto Zmluvou a Výzvou Objednávateľa. Objednávateľ sa zaväzuje prevziať a zaplatiť za dielo dohodnutú cenu, ponúknutú v rámci verejného obstarávania, ktorého výsledkom je táto Zmluva.

Článok III

Rozsah a spôsob plnenia a splnenia

1. Dielo je Zhotoviteľ povinný dodať s odbornou starostlivosťou v súlade s platnými technickými normami, so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi a VZN platnými pre danú lokalitu.
2. Rozsah predmetu plnenia je špecifikovaný v prílohe č. 1 zmluvy.
3. Predmet plnenia bude spracovaný v súlade so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení vzhľadom na skutočnosť, že realizácia diela bude uskutočnená na základe verejného obstarávania na zhotoviteľa tejto investičnej akcie.
4. Povinnosť dodať dielo riadne a včas splní Zhotoviteľ odovzdaním predmetu plnenia Objednávateľovi na jeho adrese sídla, a to v termíne, rozsahu a počte vyhotovení dohodnutých touto Zmluvou.
5. V prípade, že dielo nesplní všetky parametre podľa tejto Zmluvy, Výzvy Objednávateľa tak Objednávateľ nie je povinný dielo prevziať.

Článok IV

Spolupôsobenie objednávateľa a zhotoviteľa

1. Objednávateľ je povinný poskytnúť Zhotoviteľovi potrebné podklady do dvoch (2) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Objednávateľ je povinný poskytnúť Zhotoviteľovi spolupôsobenie formou konzultácií, ktoré zorganizuje Zhotoviteľ formou osobných stretnutí alebo prostredníctvom e-mailu: rastislav.petkanic@nove-mesto.sk.

3. Zhotoviteľ sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť v procese nasledovného verejného obstarávania na výber dodávateľa stavebných prác, ak to bude potrebné.

Článok V **Čas plnenia**

1. Zhotoviteľ je povinný dodať dielo v lehote do 154 kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy.
2. Dodržanie termínov uvedených v bode 1 tohto článku, je podmienené riadnym a včasným spolupôsobením Objednávateľa. V prípade, že z tohto dôvodu alebo z dôvodu vis major, prípadne nových požiadaviek Objednávateľa veľkého rozsahu by došlo k predĺženiu doby dodania diela, lehota na jeho vypracovanie sa predlžuje o nevyhnutne potrebnú dobu, o čom vyhotovia a podpíšu zmluvné strany dodatok k tejto Zmluve.
3. V prípade nových požiadaviek Objednávateľa, ktoré by mali charakter veľkého rozsahu, je Zhotoviteľ povinný oznámiť Objednávateľovi, že ide o časovo náročnú úlohu, a súčasne oznámiť Objednávateľovi predpokladanú časovú náročnosť.

Článok VI **Cena predmetu plnenia a platobné podmienky**

1. Celková cena predmetu Zmluvy vrátane všetkých jeho súčastí podľa čl. III. tejto Zmluvy je stanovená dohodou Zmluvných strán vo výške:

CELKOVÁ CENA ZA DIELO (a + b)	
Cena bez DPH	44 000,00- €
DPH 20%	10 120,00 €
Cena celkom s DPH	54 120,00 €

V cene diela je zahrnutá aj odmena za udelenie licencie k dielu podľa článku XII. tejto Zmluvy.

2. Ak je Zhotoviteľ osobou registrovanou pre daň z pridanej hodnoty, bude k cene za Dielo bez DPH podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy účtovať aj daň z pridanej hodnoty v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v deň vzniku daňovej povinnosti a Objednávateľ sa zaväzuje ju uhradiť spolu s cenou. Pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ Zhotoviteľ v momente uzavretia Zmluvy nebol osobou registrovanou pre daň z pridanej hodnoty, nie je oprávnený k cene bez DPH uvedenej v odseku 1 tohto článku Zmluvy navyše účtovať daň z pridanej hodnoty, t.j. cena uvedená v odseku 1 tohto článku ako cena bez DPH je v takomto prípade považovaná za cenu konečnú vrátane DPH.
3. Cena predmetu Zmluvy je stanovená v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a vyhlášky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách.
4. Cena predmetu Zmluvy zahŕňa všetky náklady Zhotoviteľa potrebné na dodanie predmetu Zmluvy v rozsahu uvedenom v čl. III tejto Zmluvy.
5. Cena predmetu Zmluvy je nemenná počas celej doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pre úhradu ceny za zhotovenie diela podľa čl. V. ods. 1 Zmluvy budú faktúry vystavené Zhotoviteľom po splnení predmetu tejto zákazky so splatnosťou 30 kalendárnych dní od dňa ich doručenia.
7. Faktúry budú vystavené nasledovne:

7.1. po protokolárnom odovzdaní kompletnej urbanistickej štúdie.

Článok VII

Záruka, zodpovednosť za vady, kvalita

1. Zhotoviteľ vyhlasuje, že dielo bude dodané v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve, vo Výzve Objednávateľa a bude mať vlastnosti dohodnuté touto Zmluvou a bude zodpovedať kvalitatívnym požiadavkám stanoveným v platných STN, v opačnom prípade sa dielo považuje ako dodané s vadami, ktoré je Zhotoviteľ povinný odstrániť bezodkladne a na vlastné náklady bez časového obmedzenia.
2. Zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré má dielo v čase jeho odovzdania Objednávateľovi. Za vady, vzniknuté po odovzdaní zodpovedá vtedy, ak boli spôsobené porušením jeho povinností a nedodržaním platných noriem, pričom platí objektívna zodpovednosť Zhotoviteľa, dohodnutá v bode 1 tohto článku, pri ktorej sa nebude skúmať miera zavinenia Zhotoviteľa (ak sa prejavia počas realizácie podľa tohto diela a ovplyvnia ho na kvalite alebo zvýšení realizačných nákladov, čo spôsobí napr. nesúlad jeho jednotlivých častí).
3. Dielo má najmä vady ak
 - a) nie je dodané v požadovanej kvalite a v súlade s článkom III alebo
 - b) nie je vykonané riadne v celom rozsahu.
4. Zhotoviteľ nezodpovedá za vady, ktoré boli priamo spôsobené použitím podkladov prevzatých od Objednávateľa, ak Zhotoviteľ ani pri vynaložení všetkej starostlivosti a odbornosti nemohol zistiť ich nevhodnosť alebo ak na nevhodnosť podkladov vopred písomne upozornil Objednávateľa, ale ten na ich použitie napriek tomu písomne trval. Rovnaký režim zodpovednosti za vady platí aj v prípade nevhodných pokynov Objednávateľa na realizáciu diela.
5. Objednávateľ sa zaväzuje, že reklamáciu väd realizovaného diela uplatní bezodkladne po ich zistení písomne.
6. Zhotoviteľ sa zaväzuje začať s odstraňovaním väd diela najneskôr do 24 hodín od prijatia písomnej reklamácie a vady odstrániť v čo najkratšom možnom čase.
7. V prípade neodstrániteľných väd dodaného diela je Zhotoviteľ povinný nahradiť všetky škody, ktoré vznikli v dôsledku použitia takto nevhodnej zhotovenej urbanistickej štúdie, čo zahŕňa okrem iného aj situáciu, kedy bude Objednávateľ v dôsledku väd, resp. nesúladu častí diela pri následnej realizácii musieť vynaložiť vyššie realizačné náklady, než na ktorých sa s realizátorom pôvodne dohodol. Na účel krytia tejto zodpovednosti za škodu je Zhotoviteľ povinný mať uzatvorené platné poistenie zodpovednosti za škodu pri výkone činnosti projektanta. Doklad o poistení tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok VIII

Sankcie

1. V prípade, že Zhotoviteľ nedodrží dohodnutý termín odovzdania diela podľa čl. V Objednávateľ má nárok požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dohodnutej ceny predmetu Zmluvy podľa čl. VI. bodu 1 za každý začatý deň omeškania.
2. V prípade, že Objednávateľ nedodrží dohodnutý termín splatnosti faktúry podľa čl. VI. bodu 5. Zhotoviteľ má nárok požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dohodnutej ceny predmetu Zmluvy za každý začatý deň omeškania.

3. Ak sa Zhotoviteľ dostane do omeškania s odstránením väd diela podľa bodu čl. VII bod 6., je Objednávateľ oprávnený uplatniť voči Zhotoviteľovi zmluvnú pokutu vo výške 0.5% z dohodnutej ceny predmetu Zmluvy alebo jeho časti za každý deň omeškania.
4. V prípade, že Zhotoviteľ neposkytne v zmysle článku IV, bod 3. riadnu súčinnosť a v prípade ak nebude bezodkladne reagovať na otázky verejného obstarávateľa týkajúce sa diela, ktoré bude potrebné zodpovedať pri vysvetľovaní na základe podnetov záujemcov vo verejnom obstarávaní pri výbere dodávateľa stavby má Objednávateľ právo na zmluvnú pokutu 150,- eur za každú nedoriešenú žiadosť o vysvetlenie súťažných podkladov týkajúcu sa urbanistickej štúdie alebo inej časti Diela.
5. Objednávateľ je oprávnený účtovať Zhotoviteľovi zmluvnú pokutu vo výške 10% z ceny Diela podľa čl. VI. ods. 1 Zmluvy a to aj s DPH - ak je Zhotoviteľ osobou registrovanou pre daň z pridanej hodnoty, v prípade, ak sa v procese nasledovného verejného obstarávania po odovzdaní Diela vyskytnú na Diele vady v zmysle čl. VII ods. 3 Zmluvy, v dôsledku ktorých bude potrebné Dielo dopĺňať alebo upravovať viac ako 3 krát. Právo Objednávateľa na odstúpenie od Zmluvy podľa čl. IX ods. 1 písm. e) tým nie je dotknuté.
6. Právo na náhradu škody podľa ust. § 373 a nasl. Obchodného zákonníka nie je vznikom nároku podľa vyššie uvedeného dotknuté.
7. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy výslovne prehlasujú, že zmluvné sankcie v nej dohodnuté nepovažujú a ani v budúcnosti nebudú považovať za neprímerane vysoké, nakoľko sú dohodnuté v dôsledku nutnosti zabezpečenia dodržania termínov dohodnutých v tejto Zmluve, nakoľko najmä Objednávateľ má eminentný záujem na dodržaní všetkých termínov v Zmluve dohodnutých.

Článok IX

Odstúpenie od zmluvy

1. Ak sa porušenie zmluvnej povinnosti zmluvnou stranou považuje v zmysle tejto Zmluvy alebo v zmysle § 345 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka za podstatné porušenie Zmluvy, môže oprávnená strana od Zmluvy odstúpiť, pokiaľ to oznámi písomne druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní po tom, ako sa o porušení dozvedela. Zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto Zmluvy, ak:
 - a) bude Zhotoviteľ meškať s termínom plnenia dohodnutým v tejto Zmluve viac ako 7 dní,
 - b) ak bude Zhotoviteľ preukázateľne vykonávať práce v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve. Musí ísť o vady, na ktoré bol Objednávateľom písomne upozornený a ktoré napriek upozorneniu neodstránil v primeranej lehote poskytnutej k tomuto účelu,
 - c) nezpracuje pripomienky Objednávateľa, správcov inžinierskych sietí alebo dotknutých orgánov v termíne podľa tejto Zmluvy,
 - d) na plnenie Zmluvy použije osoby bez príslušných oprávnení alebo odmietne uviesť a preukázať ich odbornú spôsobilosť na plnenie,
 - e) ak sa v procese nasledovného verejného obstarávania po odovzdaní Diela vyskytnú na Diele vady v zmysle čl. VII ods. 3 Zmluvy, v dôsledku ktorých bude potrebné Dielo dopĺňať alebo upravovať viac ako 3 krát.
2. Ak oprávnená strana oznámi druhej strane, že na splnení zmluvných povinností naďalej trvá, alebo nevyužije v lehote právo od Zmluvy odstúpiť, môže od Zmluvy odstúpiť len spôsobom pre nepodstatné porušenie Zmluvy v zmysle § 346 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.
3. Ak oprávnená strana v lehote na odstúpenie od Zmluvy stanoví na dodatočné plnenie dodatočnú lehotu, vzniká jej právo odstúpiť od Zmluvy až po uplynutí dodatočnej lehoty.
4. Odstúpením od Zmluvy táto zaniká dňom doručenia vôle oprávnenej strany druhej zmluvnej strane.

5. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo Zmluvy, okrem nárokov na náhradu spôsobenej škody a ušlého zisku v zmysle Obchodného zákonníka, nárokov na dovtedy uplatnené zmluvné, resp. zákonné sankcie a nárokov vyplývajúcich z ustanovení tejto Zmluvy o poskytovaní záruky a zodpovednosti za vady diela, ktorá bola do odstúpenia od Zmluvy poskytnutá.

Článok X

Osobitné podmienky

1. Počas doby trvania tejto Zmluvy je Zhotoviteľ povinný písomne oznámiť Objednávateľovi do troch (3) dní všetky zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, sídla alebo miesta podnikania, predmetu činnosti, štatutárnych orgánov vrátane spôsobu ich konania voči tretím osobám, začatie vstupu do likvidácie Zhotoviteľa, začatie exekučného konania na majetok poskytovateľa a začatie konania podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii.
2. Zhotoviteľ je povinný písomne oznámiť Objednávateľovi dátum zrušenia registrácie platiteľa DPH, dátum registrácie platiteľa DPH, a to bezodkladne potom ako nastane rozhodujúca skutočnosť.
3. Zhotoviteľ sa zaväzuje vysporiadať všetky právne vzťahy s tretími osobami, ktoré vytvorili, respektíve dodali časť diela, a to najmä uzatvorením príslušných autorských a iných zmlúv tak, aby tieto osoby nemohli uplatňovať voči Objednávateľovi akékoľvek nároky, vyplývajúce im z osobnostných, autorských, priemyselných práv, práv súvisiacich s autorským právom či iných obdobných práv v súvislosti s dodaným dielom.
4. Zhotoviteľ môže poskytovaním služby poveriť iba osoby, ktoré majú požadovanú kvalifikáciu a ktoré vykonávajú potrebné práce podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve alebo stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zhotoviteľ berie na vedomie, že finančné prostriedky na zaplatenie ceny diela budú poskytnuté z rozpočtu mesta Nové Mesto nad Váhom. Vzhľadom na túto skutočnosť sa Zhotoviteľ zaväzuje dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky, ako aj inštrukcie Objednávateľa, ktoré mu budú v tejto súvislosti dané a súčasne sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do dvoch (2) pracovných dní, poskytnúť Objednávateľovi alebo kontrolným orgánom všetku vyžiadajú súčinnosť.

Článok XI

Doručovanie

1. Zmluvné strany sú povinné zachytiť prejav vôle písomne, pričom písomný prejav vôle je nutné doručiť druhej zmluvnej strane. Zásielka určená zmluvnej strane sa doručí prostredníctvom poštového prepravcu, a to poštou doporučenou, expresnou kuriérskou službou alebo prostredníctvom elektronickej schránky cez Ústredný portál verejnej správy.
2. Zmluvná strana, ktorej bol písomný prejav vôle adresovaný je povinná potvrdiť prevzatie takéhoto písomného prejavu vôle. V prípade, že niektorá zmluvná strana odmietne potvrdiť prijatie písomného prejavu vôle, tak sa považuje písomný prejav vôle za doručený momentom, kedy zmluvná strana odmietla potvrdiť prevzatie takéhoto písomného prejavu vôle.
3. V prípade zaslania zásielky prostredníctvom poštového prepravcu sa zásielka považuje za doručenie dňom vrátenia zásielky, hoci sa adresát o obsahu zásielky nedozvie, a to najmä v prípade, ak sa zásielka vrátila z dôvodu, že si zmluvná strana zásielku neprevzala v odbernej lehote, alebo ak sa zásielka vráti z dôvodu, že zmluvná strana je na adrese sídla uvedeného v príslušnom registri (napr. obchodnom registri) neznáma.

Článok XII

Licencia

1. Zhotoviteľ, ako autor diela vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať osobnostné a majetkové práva k Dielu v rozsahu podľa Autorského zákona.
2. V prípade, ak boli na vytvorenie diela použité prvky, ktoré sú samostatnými dielami chránenými autorským právom podľa Autorského zákona (ďalej len „Samostatné diela“), Zhotoviteľ sám zodpovedá za prípadné porušenie osobnostných a majetkových práv autorov samostatných diel. Zhotoviteľ týmto vyhlasuje, že má vysporiadané všetky osobnostné a majetkové práva súvisiace s dielom alebo jeho časťou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo použiť dielo nadobúda Objednávateľ v deň, kedy mu je dielo Zhotoviteľom odovzdané. Používanie diela zahŕňa výkon majetkových práv.
4. Na použitie diela podľa predchádzajúceho bodu udeľuje Zhotoviteľ Objednávateľovi súhlas na použitie diela (ďalej len „licencia“) a Objednávateľ udelenú licenciu prijíma a zaväzuje sa dielo používať v rozsahu udelenej licencie.
5. Zhotoviteľ diela udeľuje Objednávateľovi súhlas na použitie diela v rozsahu:
 - a) spojenie diela s iným dielom,
 - b) na verejnú prezentáciu diela,
 - c) na vytvorenie rozmnoženín diela,
 - d) na vykonanie úpravy a zmeny diela,
 - e) na použitie diela alebo jeho časti na vytvorenie nového diela.
6. Zhotoviteľ udeľuje týmto Objednávateľovi k dielu nevýhradnú licenciu v neobmedzenom rozsahu bez obmedzenia čo do územného, vecného a množstevného rozsahu na čas trvania majetkových práv k dielu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ je oprávnený udeliť tretej osobe súhlas na použitie diela v rozsahu licencie (sublicencia) a/alebo je oprávnený licenciu zmluvou postúpiť.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ je oprávnený do diela alebo jeho časti po jeho riadnom odovzdaní akýmkoľvek spôsobom zasahovať, meniť ho a robiť iné zásahy podľa potreby a na základe voľného užívania objednávatelia.
9. Objednávateľ sa zaväzuje uvádzať meno a priezvisko (obchodné meno) Zhotoviteľa ako autora diela, resp. označovať Zhotoviteľa na všetkých rozmnoženiach diela náležitým spôsobom pri každom použití diela, a to podľa spôsobu použitia diela na verejnosti.
10. Objednávateľ je povinný zabezpečiť pri používaní diela jeho ochranu pred akýmkoľvek hanlivým nakladaním, ktoré by malo za následok poškodzovanie dobrého mena Zhotoviteľa.
11. Odmena Zhotoviteľa za poskytnutie licencie je obsiahnutá v celkovej cene za vykonanie diela uvedenej v tejto zmluve.

Článok XIII

Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto Zmluvy, ale ňou výslovne neupravené, sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení

neskorších predpisov, a to najmä ust. § 536 a nasl. Obchodného zákonníka a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Každé ustanovenie tejto Zmluvy je nutné vykladať v súlade s účelom Zmluvy tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však bolo podľa platných právnych predpisov nevykonateľné, neplatné alebo neúčinné, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. V prípade nevykonateľnosti, neplatnosti alebo neúčinnosti sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie v súlade s účelom Zmluvy platnými právnymi predpismi, ktoré svojou povahou najbližšie upravujú daný právny vzťah.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky obsahu Zmluvy možno uskutočniť len písomne vo forme očíslovaných dodatkov po predchádzajúcej dohode oboch zmluvných strán, inak je zmena či doplnenie neplatné.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva rovnopisy pre Objednávateľa a jeden rovnopis pre Zhotoviteľa.

V Novom Meste nad Váhom dňa **24 03 2026**

V Bratislave dňa **24 03 2026**

.....
Ing. František Mašlonka
/primátor mesta

.....
Ing. arch. Adam Lukačovič
konateľ

Prílohy:

1. Opis predmetu zákazky
2. Návrh predložený vo verejnom obstarávaní



Spracovanie urbanistickej štúdie (ďalej len „UŠ“)

Opis predmetu zákazky



Spracovanie urbanistickej štúdie (ďalej len „UŠ“) - priestorovej a programovej revitalizácie areálu Zelená voda na základe participatívneho procesu.

1. Predmet a cieľ UŠ

Zelená voda má významný potenciál rozvoja v oblasti kultúry, športu a cestovného ruchu pre mesto Nové Mesto nad Váhom (ďalej len „mesto“). Územný plán mesta definuje miestnu časť Zelená voda (ďalej len „ZV“), ako rekreačnú zónu s dvomi urbanistickými lokalitami - lokalitou č.56 a č. 57 (obr.4, obr.5).

Lokalitu č. 56 tvorí verejná športovo-rekreačná zóna mesta a pôsobia tu aj iné subjekty (podnikateľské, záujmové združenia a pod.). Lokalitu č.57 tvorí územie individuálnej chatovej rekreácie. Funkčné využitie a reguláciu územia ZV podrobnejšie rozpracoval územný plán rekreačnej zóny Zelená voda a jeho ZaD č.01 a 02.

Cieľom UŠ je návrh revitalizácie územia ZV, návrh využitia jeho potenciálu pre občanov mesta a všetkých návštevníkov ZV a prípadne aj návrh odporúčení na zmeny územného plánu zóny alebo územného plánu mesta. Je potrebné zobrať do úvahy aj širšie vzťahy s okolím.

2. Programové požiadavky a funkčná náplň

Koncepcia rozvoja bude:

- v súlade s platným ÚPN-Z Zelená voda a v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN mesta,
- vychádzať z výsledkov participatívneho procesu a bude brať do úvahy aj smerovania, ktoré vzišli z brainstormingu vedenia mesta k riešeniu Zelenej vody a to:
 - uvažovať s dvoma vstupmi do areálu Zelenej vody (obr.1: vstup 1, vstup 2). Uvedené vstupy v areáli prepojiť chodníkom a cyklochodníkom,
 - navrhnuť celoročné využitie lokality 56 (viac v bode **Návrhy využitia ZV**),
 - geotermálny vrt GZV-1 (na pozemku mesta, parcela č. 4884) s teplotou na povrchu 19,4°C (podľa záverečnej správy z roku 2009) využiť na plnenie bazénov (ak štúdia obsahuje návrh bazénu/-ov),
 - plochy na parkovanie navrhnuť ako eko plochy s maximálnym zazelenením,
 - mestská pláž (obr.3: s prevereními možnosti rozšírenia o tzv. ruský breh). Je potrebné postupovať v súlade záverov ŽP /ÚPN-Z ZV,
 - navrhnuť zlúčenie rozdrobených objektov (rybársky dom, chatky Technických služieb a mestská budova) do jedného celku s funkciou rekreácie zamestnancov mesta a komerčným využitím (škola v prírode, eventový priestor, oslavy, svadby, ap.),
 - návrh na využitie časti lokality 57 (obr. 2). Napr. vybudovanie ihrísk pre chatovú osadu, prípadne územie rozpredať na ďalšie chaty, alebo podporiť verejnoprospešný záujem na základe participatívneho procesu.



Návrhy využitia ZV:

- a) Letná sezóna:
pláže, vonkajšie bazény, vodné športy, kemping, autokemping, gastro služby, spol. podujatia: koncerty, letné kino, ap.
- b) Celoročne:
kongresový hotel: s využívaním saunového sveta, posilňovne, workout, pumptrack, nordic walking, apartmánové domy, hala: motokáry, lezecká stena, bowling, paintball-aj exteriér v lete, ap.

Výsledok UŠ bude tvoriť podklad pre ďalší rozvoj ZV a pre prípadný návrh na zmeny ÚPN-Z Zelená voda a ÚPN mesta.

3. Požadovaná forma a rozsah dodania

UŠ musí byť odovzdaná v tlačenej aj digitálnej forme:

- UŠ: 5x tlačené pare, 1x digitálne (formát pdf),
- Brožúra pre komunikáciu s verejnosťou: 1x vzorová tlač, 1x digitálne (formát pdf).

Minimálny rozsah UŠ:

- a. *textová časť*
- b. *dátové (grafické+tabuľkové) výstupy z participatívneho procesu*
- c. *základné bilancie návrhu*
- d. *zápory a potenciály územia*
- e. *schéma širších vzťahov*
- f. *schéma funkčno-prevádzkového riešenia využitia územia*
- g. *strategický plán rozvoja verejných priestorov, vegetácie a mobility*
- h. *pôdorys urbanistického riešenia*
- i. *priečne profily územia*
- j. *vizualizácia ťažiskových priestorov 2D, 3D model. Minimálne 3 pohľady (mestská pláž, kongresový hotel, rekreácia zamestnancov)*

4. Obsah cenovej ponuky

1. Detailný popis postupu riešenia,
2. Podrobne popísaný postup na zabezpečenie participácie. Participatívny proces zohráva významnú rolu pri stanovení ďalšieho smerovania, preto je potrebné zvoliť metódy, ktoré zabezpečia správnu mieru participácie,



3. Zadefinovanie tímu a konzultantov, ktorí sa budú podieľať na tvorbe štúdie – profesie, skupiny, ktoré sa budú podieľať na príprave UŠ s popisom, v ktorých oblastiach budú využití, s uvedením min. 3 referencií,
4. Časový harmonogram postupu riešenia a fázovanie procesov (medzi jednotlivými fázami konzultácie a prezentácie na úrovni vedenia mesta, príslušných komisií a poslancov MsZ), finálne odovzdanie UŠ,
5. Celková cena ponuky (v EUR s DPH) a platobné podmienky,
6. Ostatné podmienky



Obr. 1



vstup 1

vstup 2



Obr.2



zóna 57-návrh využitia

využitie - športové, komunitné ?

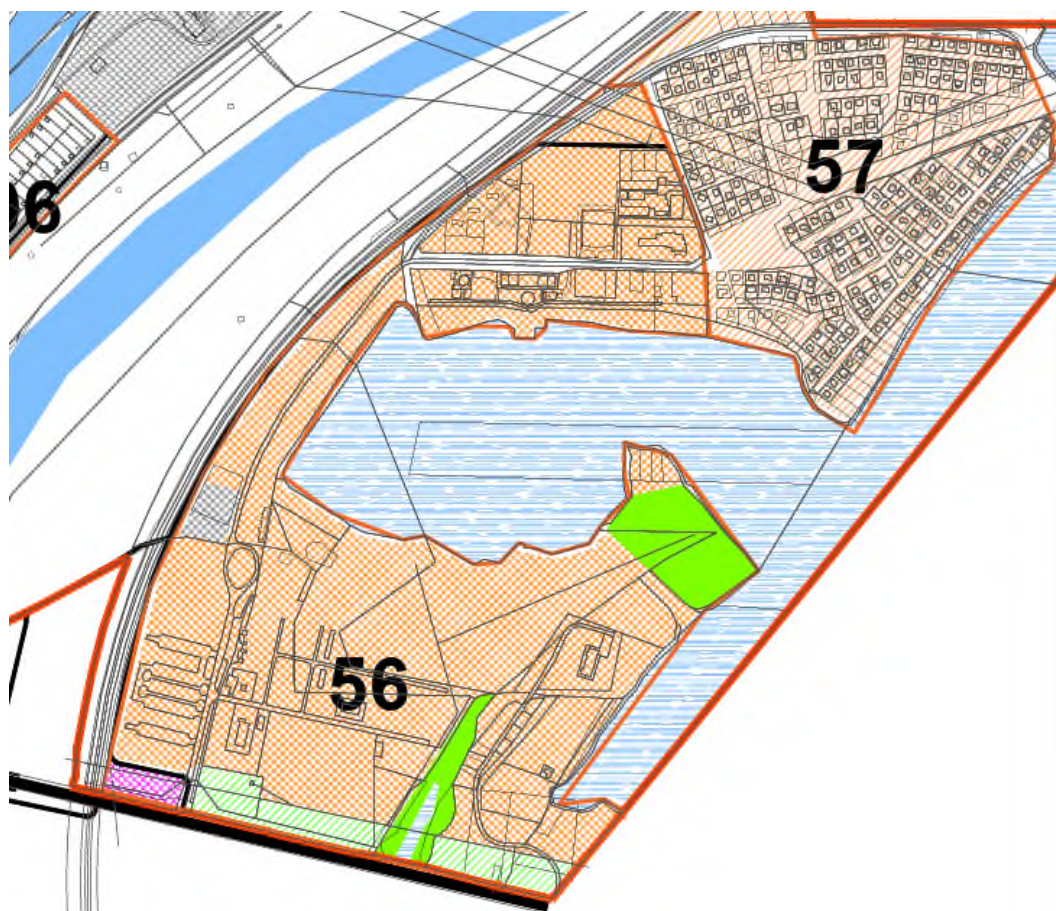


Obr. 3





Obr. 4 Výrez z Územného plánu (Regulatívy využitia územia - hlavný výkres s lokalitami v znení ZaD č. 01 -13 - grafická časť)





Obr. 5 Charakteristika lokalít podľa aktuálne schváleného Územného plánu

lok.	ZaD	zeleň %	zastava- nosť %	výška np	funkčné využitie	charakteristika lokality charakteristika funkčného využitia	pozn.
56		A nad70	max. 25	1-3		Lokalita Zelená Voda - verejná športovo-rekreačná zóna mesta. Rozvoj územia riadiť podľa územného plánu zóny. Okrem toho má lokalita vlastný štatút.	podrobnejšie pozri : - ÚPN kap. 5.3. ŠPORT
		plochy športovo- rekreačných zariadení					podrobnejšie pozri : ÚPN rekreačnej zóny Zelená voda
		miestny systém ÚSES					Lokalita je v kuželi OP letísk, pozri ZaD 12.7
		plochy ochrannej zelene					
		plochy technického využitia				Ide o plochy odpadového hospodárstva, trafostanice ZSR, hydroelektrárne a čističky odpadových vôd (ČOV)	
		obchodno-distribučná zóna priemyslu				Osobitnou kategóriou obslužných a obchodných zariadení sú zariadenia sústredené v obchodno - distribučných zónach priemyslu. Sú umiestnené v predpoli funkčných plôch priemyselných výrobných areálov. Ide o taký druh zariadení, ktoré s ohľadom na svoj objem a nároky na dopravu nie je vhodné umiestňovať ako súčasť územia centrálnej mestskej zóny a obytných území. Pripustnými zariadeniami sú najmä: autosalóny, autobazáre, čerpace stanice pohonných hmôt, diskontné predajne, predajne so zvýšenými nárokmi na odvoz tovaru, vzorkové a výstavné plochy priemyselnej výroby, zariadenia výrobných služieb, plochy a zariadenia statickej dopravy pre zamestnancov a zákazníkov a pod. Obmedzene v rozsahu nevyhnutnom výlučne pre potreby konkrétneho výrobného areálu na funkčnej ploche výroby je možné povoľovať aj zariadenia administratívy, obchodnej vybavenosti a krátkodobého prechodného ubytovania zamestnancov. Prechodné krátkodobé ubytovanie je možné povoľovať len za podmienky posúdenia dopadov možného negatívneho vplyvu na zdravie obyvateľov v chránených objektoch (HIA) v ďalších stupňoch projektovej prípravy stavieb, ktoré existujú alebo sú navrhované na plochách výroby. V prípade zmeny charakteru výroby sa vyžaduje nové posúdenie. Prestavby a rekonštrukcie existujúcich objektov na funkcie administratívy a krátkodobého prechodného ubytovania podliehajú územnému konaniu. Neznečistené dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržať v území vsakovaním a neodvážať do splaškovej kanalizácie.	pozri ZaD 12.5

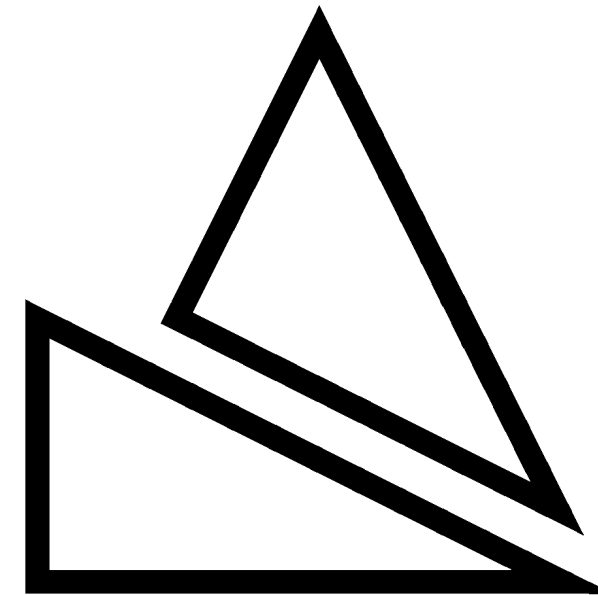
lok.	ZaD	zeleň %	zastava- nosť %	výška np	funkčné využitie	charakteristika lokality charakteristika funkčného využitia	pozn.
57	12.1	B 51-70	max. 40	1		Lokalita Zelená Voda - územie zástavby rekreačných chat. Funkčné využitie pozemku par.č. 4920 "plochy chatových osád". Podiel zelene v území sa stanovuje na 51 -70% (typ plochy B - prevažujúci podiel zelene). Výstavbu rekreačných chat povoľovať v zmysle regulatívo platných pre ÚPN - Z Zelená voda a na par.č.4920 podľa urbanistickej štúdie. Neznečistené dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržať v území vsakovaním a neodvážať do splaškovej kanalizácie. Rozvoj územia riadiť podľa územného plánu zóny. Okrem toho má lokalita vlastný štatút.	podrobnejšie pozri : ÚPN rekreačnej zóny Zelená voda
		plochy chatových osád				Lokalita je čiastočne v kuželi OP letísk, pozri ZaD 12.7	Lokalita je v kuželi OP letísk, pozri ZaD 12.7

Ing. František Mašlonka
primátor mesta

*^v uš-zv

Urbanistická štúdia Zelená voda | Nové Mesto nad Váhom

Tento dokument predstavuje komplexnú metodiku a ponuku nášho autorského tímu na spracovanie Urbanistickej štúdie areálu Zelená voda. Na nasledujúcich stranách nájdete predstavenie nášho multidisciplinárneho tímu vrátane bohatých skúseností, ktoré už máme za sebou, inovatívnu stratégiu paralelného plánovania a detailný rozpis všetkých fáz projektu – od hĺbkovej analýzy a participácie verejnosti až po finálny regulačný a implementačný rámec. Súčasťou návrhu spracovanie je tiež presný časový harmonogram, rozsah dodávaných výstupov a cenová kalkuláciu našich služieb.



+

INAAK

* bio

Kto sme a ako k tvorbe pristupujeme

Zoskupenie architektonického ateliéru **Lukačovič architekti** a urbanisticko-krajinárskej platformy **INAAK** (Inovatívne Navrhovanie Architektúry a Krajiny) predstavuje silný multidisciplinárny tím, ktorý spája odborníkov z oblasti architektúry, urbanizmu, krajinnej ekológie, dopravnej mobility a urbánnej sociológie. Našou doménou je tvorba komplexných urbanistických štúdií, strategických plánov a manuálov verejných priestorov (napr. pre mestá Nitra, Bratislava, Martin, Ružomberok, Hlohovec či priamo pre Metropolitný inštitút Bratislavy).

Pri navrhovaní kladieme mimoriadny dôraz na adaptáciu na zmenu klímy, integráciu modro-zelenej infraštruktúry a rozvoj udržateľnej mobility. Územia vnímame nielen cez ich priestorový a investičný potenciál, ale predovšetkým cez potreby ich užívateľov. Preto je neoddeliteľnou súčasťou našej metodiky cielená **participácia a zapájanie verejnosti**. Naše realizácie a štúdie sú pravidelne oceňované odbornou verejnosťou, o čom svedčia aj úspechy v rámci prestížnej ceny CE ZA AR či pravidelné úspechy v architektonických súťažiach. Spojením analytického prístupu, inovatívneho dizajnu a sociálnej citlivosti prinášame riešenia, ktoré sú pre mestá nielen vizionárske, ale predovšetkým realizovateľné a dlhodobo udržateľné.

Zloženie tímu a rozdelenie rolí

Náš tím je zostavený na mieru požiadavkám komplexného zadania revitalizácie areálu Zelená voda. Každý člen prináša špecifickú expertízu, ktorá pokrýva všetky roviny od priestorového plánovania, technickej infraštruktúry, environmentálnych zložiek až po komunitný dialóg a mestské politiky.

| Ing. arch. Adam Lukačovič | Zodpovedný architekt a stratégia

Zakladateľ ateliéru Lukačovič architekti a spoluzakladateľ platformy INAAK. Svojou prácou a aktivitami prepája architektonickú tvorbu so strategickým plánovaním pre samosprávy (pôsobenie pre mesto Hlohovec či MIB). Je laureátom prestížnej ceny CE ZA AR 2022 v kategórii Občianske a priemyselné budovy (za projekt Plantex - Veselý) a BIG SEE award 2023. Venuje sa tiež organizácii architektonických súťaží. V projekte plní rolu hlavného stratéga, koordinátora priestorových riešení a garanta celkového urbanistického prístupu k zadaniu.

| Ing. arch. Tomáš Pozdech | Architektúra a krajina, urbanizmus

Spoluzakladateľ platformy INAAK, tvoriaci na rozhraní urbanizmu a krajinnej architektúry. Je doktorandom na FA ČVUT Praha, ateliér krajinnej architektúry. Venuje sa tvorbe verejných priestorov a krajinotvorných projektov. Je laureátom prestížnej ceny CE ZA AR 2023 v kategórii Exteriér (za projekt Park Suchá Vydrice - Karlova Ves). V tíme zastrešuje kľúčovú symbiózu medzi zastavaným územím a modro-zelenou infraštruktúrou areálu.

| Mgr. Jana Božánová, PhD. | Krajinná ekológia a stratégia

Špecialistka platformy INAAK pôsobiaca na rozhraní urbanizmu, krajinnej architektúry a ekológie. Vyštudovala odbor ekológie a hydrobiológie. V európskych projektoch COST prepája výskum s klimatickými výzvami miest. Je autorkou inovatívneho nástroja „Ekoindex1“ na hodnotenie klimatickej odolnosti verejných priestorov. Zabezpečí návrh modro-zelenej infraštruktúry a ekologickej stability citlivého územia pri vode.

| MSc. Livia Gažová, PhD. | Urbánna sociológia a participácia

Odborníčka na urbánnu sociológiu a zapájanie verejnosti do plánovacích procesov. Má bohaté skúsenosti s facilitáciou, analýzou potrieb zraniteľných i záujmových skupín a nastavovaním participačných procesov v rámci mestských stratégií. Metodicky povedie fázy participácie, tvorbu dotazníkov a facilitáciu workshopov.

| Ing. arch. Oto Nováček, PhD. | Mobilita, urbanizmus, stratégia

Spoluzakladateľ platformy INAAK s rozsiahlymi medzinárodnými skúsenosťami (MIT CityScience Lab v Bostone, HafenCity Universität Hamburg, Svetová banka, MIB). Zameriava sa na integráciu dátových modelov do plánovania miest a tvorbu stratégií a manuálov. V projekte bude garantom riešenia širších dopravných vzťahov, mobility a celkovej urbanistickej koncepcie.

| Ing. arch. Zuzana Lukačovičová | Architektúra a urbanizmus

Spoluzakladateľka ateliéru Lukačovič architekti. Svojou expertízou prispieva ku komplexnému pohľadu na hmotovo-priestorové riešenia a kontext prostredia.

| Mgr. Matúš Lukačovič | Participácia a mestské politiky

Odborník na inštitucionálny rozmer s dlhoročnými skúsenosťami s fungovaním samospráv a priamou tvorbou mestských politik. Zabezpečí pretavenie výstupov z participácie do konceptu návrhu a plynulú komunikáciu výstupov na verejnosť.

| Ing. arch. Karol Volf, Ing. arch. Lukáš Rypák, Bc. Ivana Langerová | Architektúra

Kľúčoví členovia tímu, zodpovední za detailnom spracovanie architektonických vstupov, hmotových štúdií a finalizácii priestorových výstupov.

***ref**

Územnoplánovacia štúdia „Nitra zrejúca“

Téma: Územné plánovanie

Komplexná vízia strategického a ekologicky zodpovedného rozvoja krajského mesta, ktorá slúži ako záväzný podklad pre Zadanie nového Územného plánu. Návrh reaguje na potrebu zmeny súčasného rozvojového modelu a navrhuje transformáciu Nitry na 15-minútové mesto s viacerými lokálnymi centrami. Krajinné plánovanie tu tvorí jeden z hlavných pilierov – štúdia zdôrazňuje ekologické vrstvenie mesta, ochranu biodiverzity prostredníctvom ekokoridorov a posilňovanie zeleno-modrej infraštruktúry s dôrazom na revitalizáciu rieky Nitra. Kľúčovým prvkom je tiež integrácia udržateľného a multimodálneho dopravného systému do celomestského plánovania. Táto referencia demonštruje našu schopnosť vnímať riešené územia v širokých mestských, dopravných a krajinných súvislostiach.

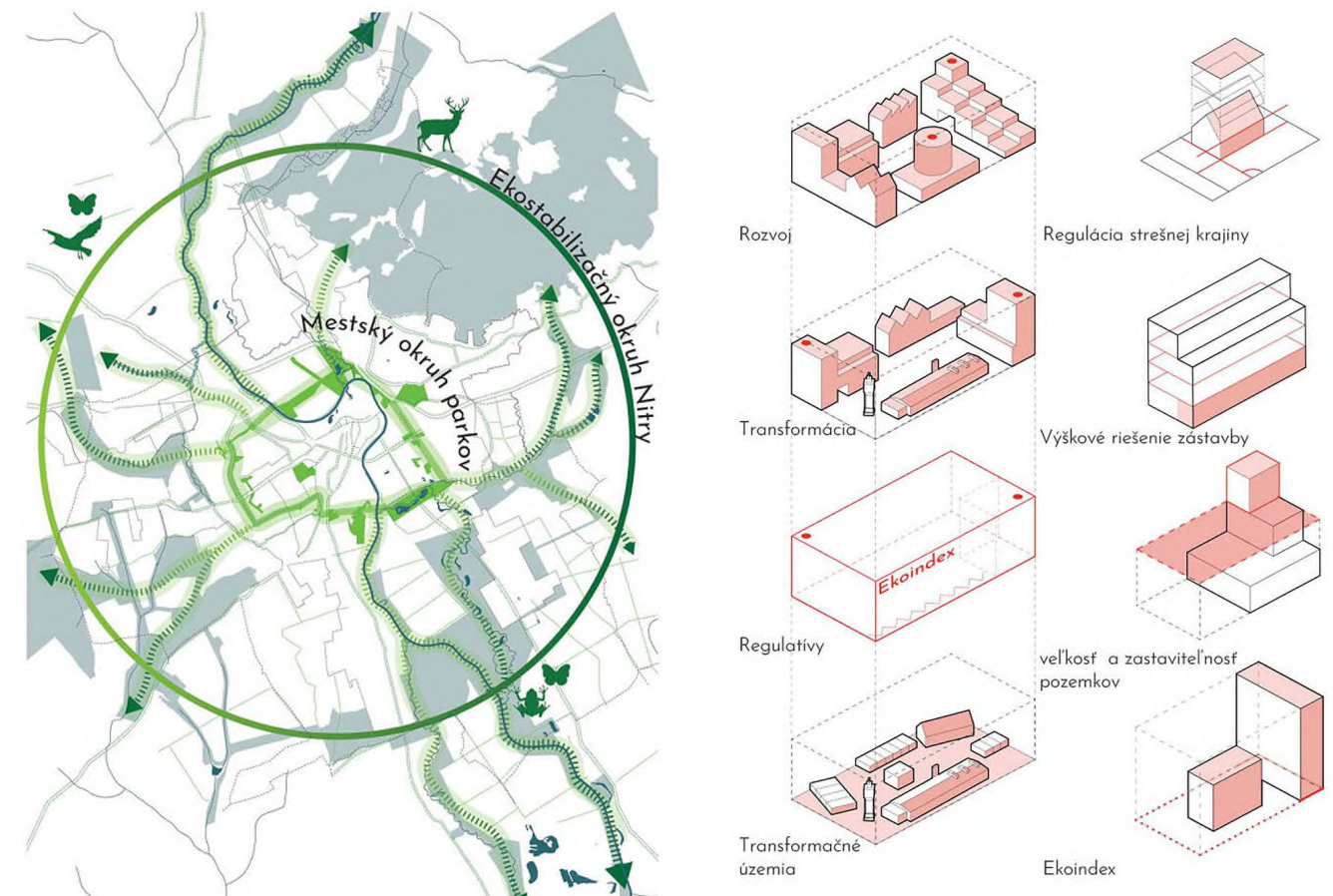
Miesto: Nitra

Dátum: 2024

| **Typ:** Územnoplánovacia štúdia

Stav: 1. miesto v súťažnom dialógu / aktuálne v procese spracovanie konceptu

Info: <https://www.inaak.sk/nitra-zrejuca/>



***ref**

Revitalizácia okolia Ponávky

| **Téma:** Krajina a voda

Návrh transformácie zanedbaného územia vodného toku na živý krajinný priestor. Tok Ponávka sa v návrhu mení na pestrú mozaiku lúk, prístupných brehov, lesných zákutí a komunitných miest, kde sa prelína pohyb, oddych aj spontánne stretnutia. Projekt stavia primárne na prírodných princípoch – prirodzené brehy, retenčné plochy, vegetačné pásy a dažďové záhrady nielen zlepšujú mikroklimu, ale aj zvyšujú biodiverzitu. Navrhli sme tu adaptívny manažment údržby (mozaikové kosenie, pastva), ktorý podporuje ekologické procesy. Urbanistické riešenie citlivo odstraňuje bariéry medzi mestom a krajinou a nahrádza ich prepojenou sieťou peších a cyklistických trás. Projekt ukazuje náš prístup k citlivej vodnej krajine, čo je pre riešenie brehov a pláží Zelenej vody kľúčové.

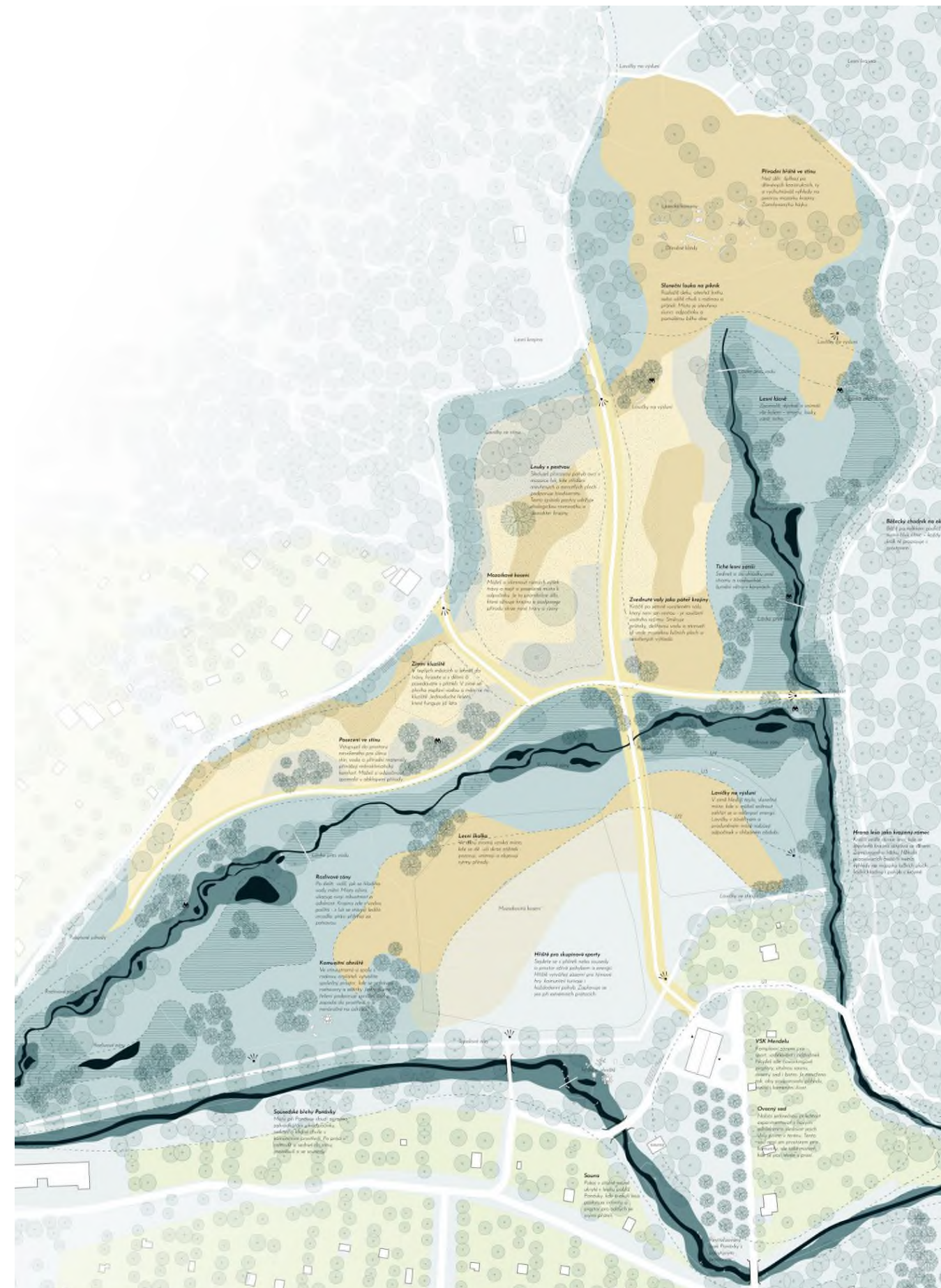
Miesto: Brno – Řečkovice a Královo Pole (ČR)

Dátum: 2025

Typ: Dvojetapová krajinárska súťaž

| **Stav:** 3. Miesto

Info: <https://www.inaak.sk/revitalizacia-okolia-ponavky/>



* ref

Křižanova Pila – transformácia brownfieldu

| **Téma:** Urbanizmus / brownfield

Komplexný architektonický a urbanistický návrh premeny rozsiahleho, bývalého priemyselného areálu na novú, plnohodnotnú polyfunkčnú mestskú štvrť. Štúdia riešila náročné skĺbenie viacerých funkcií – návrh nového terminálu autobusovej dopravy, prednádražných priestorov, verejných priestranstiev, občianskej vybavenosti a bytových domov. Koncept kládol mimoriadny dôraz na logickú priepustnosť územia, jasnú hierarchiu verejných priestorov, bezbariérovosť a udržateľnú mobilitu s ohľadom na napojenie na existujúce štruktúry mesta. Z hľadiska revitalizácie Zelenej vody táto referencia preukazuje našu odbornosť v riešení presne ohraničených celkov (areálov), ktorým je potrebné priniesť novú funkčnú náplň, identitu a zabezpečiť ich celoročnú vitalitu a prevádzku.

| **Miesto:** Valašské Meziříčí (ČR)

| **Dátum:** 2025

| **Typ:** Dvojetapová, projektová architektonicko-urbanistická súťaž

| **Stav:** 2. Cena

| **Info:** <https://www.cka.cz/souteze/databaze/krizanovaf>



*ref

Manuály verejných priestorov, stratégií a reklamy

| **Téma:** Manuály / stratégie

Tvorba strategických, koncepčných a regulačných dokumentov pre viaceré slovenské samosprávy. Naše portfólio zahŕňa Manuály reklamy (Martin, Ružomberok), Dizajn manuál (Liptovský Mikuláš), Koncepciu a manuál verejných priestorov (Hlohovec a Prešov) či návrhu Manifestu verejných priestorov a viacerých Princípoch a štandardoch verejných priestorov s Metropolitným inštitútom Bratislavy (MIB). Tieto dokumenty definujú presné a vymáhateľné pravidlá pre elimináciu vizuálneho smogu, debarierizáciu, materiálové štandardy, klimatickú odolnosť a údržbu zelene. Tvorba týchto stratégií je úzko naviazaná na participatívne metódy, zber dát od užívateľov a komunikáciu s úradmi. Dokazujeme tým schopnosť pretaviť koncepčné urbanistické vízie do formálnych, pre mesto ľahko aplikovateľných politík a regulatívov.

| **Miesto:** Bratislava, Hlohovec, Prešov, Martin, Ružomberok, Liptovský Mikuláš

| **Dátum:** 2020 – súčasnosť

| **Typ:** Koncepčné dokumenty, manuály a stratégie rozvoja

| **Stav:** Schválené / Aplikované v praxi samosprávami

| **Info:** <https://www.inaak.sk/category/manualy/>



* ref

Park Suchá Vydrica - Karlova Ves

| **Téma:** Verejné priestory / ocenenie CE ZA AR

Ocenený projekt (laureát prestížnej architektonickej ceny CE ZA AR 2023 v kategórii Exteriér), ktorý ukážkovo pretvoril dlhodobu zanedbaný a nevyužívaný priestor na vysoko aktívnu športovo-rekreačnú zónu. Návrh sofistikovane spája komunitnú, sociálnu a športovú funkciu s prvkami modro-zelenej infraštruktúry. Rešpektuje okolitý prírodný kontext a demonštruje moderný prístup k adaptácii na zmenu klímy priamo v husto zastavanom mestskom prostredí. Referencia potvrdzuje našu schopnosť navrhovať špecifické rekreačné zóny, ktoré nielen dobre vyzerajú na výkrese, ale sú úspešne zrealizované a denne naplno využívané verejnosťou.

| **Miesto:** Bratislava – Karlova Ves

| **Dátum:** 2022

| **Typ:** Architektúra a verejný priestor

| **Stav:** Zrealizované

| **Info:** <https://www.inaak.sk/park-sucha-vydrica/>



* ref

Záhradné centrum Plantex

| **Téma:** Občianske stavby / ocenenie CE ZA AR

Architektonické dielo, ktoré získalo ocenenie CE ZA AR 2022 v kategórii občianske a priemyslené stavby. Projekt je vysoko hodnotený odbornou verejnosťou za inovatívny prístup, celkovú udržateľnosť a mimoriadne citlivé architektonické zasadenie väčšieho objektu do okolitého vidieckeho a prírodného prostredia. Projekt demonštruje našu schopnosť skĺbiť veľmi náročné prevádzkové a funkčné požiadavky zadávateľa s vysokou estetickou a environmentálnou kvalitou. Pre zadanie Zelenej vody to predstavuje záruku, že prípadné návrhy nových objemnejších stavieb (ako je požadovaný celoročný kongresový hotel či športové haly) budú riešené s maximálnym rešpektom ku krajinnému rázu lokality.

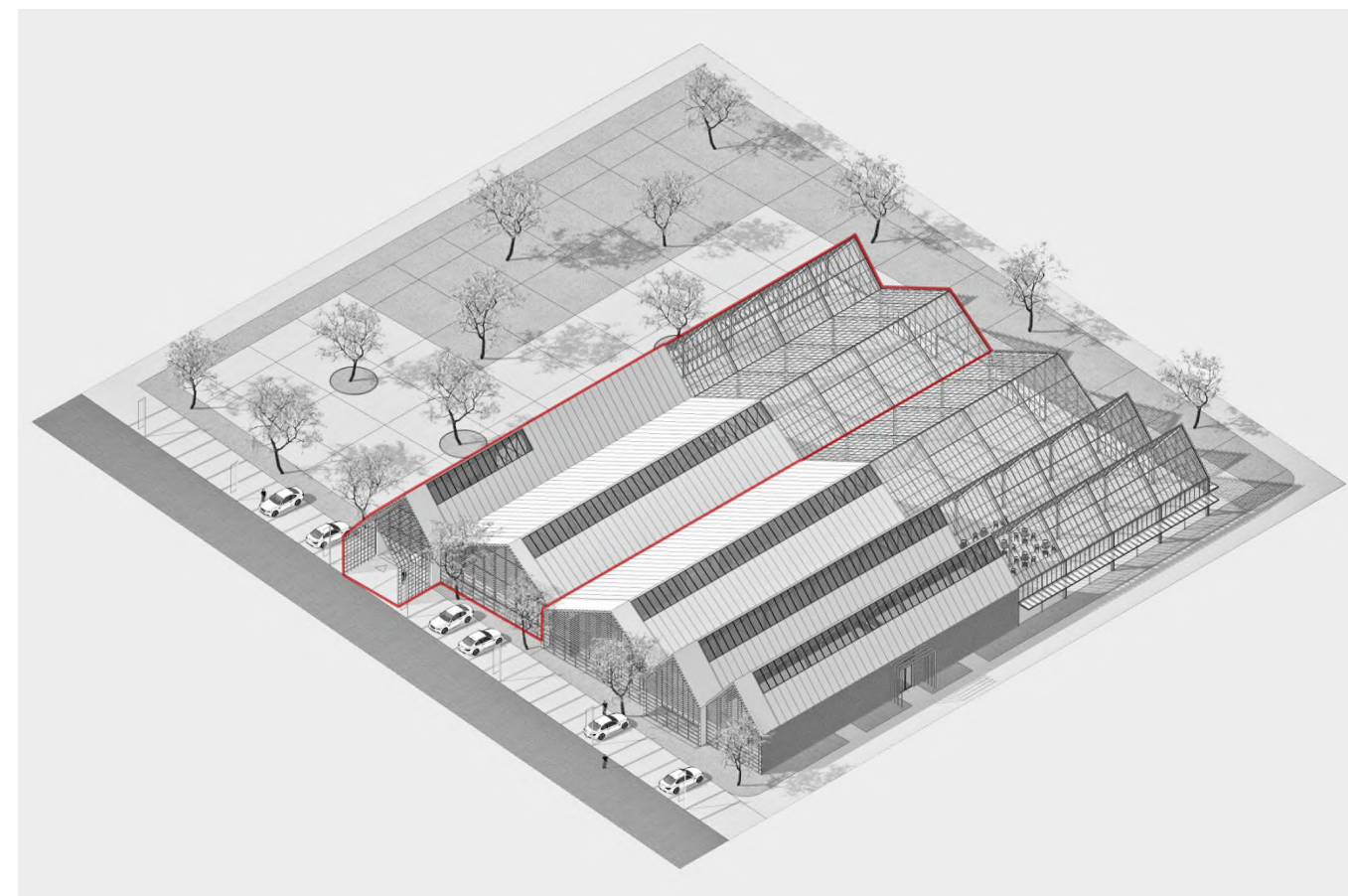
| **Miesto:** Veselé pri Piešťanoch

| **Dátum:** 2021

| **Typ:** Architektúra a urbanizmus

| **Stav:** Zrealizované

| **Info:** <https://adamlukacovic.com/plantex/>



*ref

Participatívne procesy

| **Téma:** Aktívne skúsenosti z participatívnych procesov

Skutočne kvalitný urbanizmus vzniká v aktívnom dialógu s územím. Naše participatívne procesy neslúžia len na formálne zistenie názorov, ale získané sociologické dáta priamo pretavujeme do exaktných priestorových zadaní. V meste Hlohovec sme od roku 2016 do roku 2022 zrealizovali sériu viacvrstvových participácií (od obnovy Námestia sv. Michala až po revitalizáciu vnútrobloku Michalská), kde sme kombinovali verejné stretnutia, dotazníky a participatívne plánovanie konkrétnych návrhov a rozpočtu mesta. Najväčším úspechom je realizácia vnútrobloku na Sihoti, ktorý vzišiel z výhradne aktívneho plánovacieho participatívneho procesu.

Druhú líniu našich skúseností tvorí príprava zadaní z participatívnych procesov pre architektonické súťaže v Dunajskej Strede (Mestský park Városliget a Korzo Bélu Bartóka), Dunajskej Lužnej a Starej Turej. Tu sme rozsiahle kvantitatívne zistenia preložili do merateľných súťažných rámcov. Odbornú garanciu, facilitáciu a sociologický presah týchto procesov v našom tíme zabezpečuje najmä urbánna sociologička Lívia Gažová, vďaka čomu spájame humanitný výskum s technickým jazykom územného plánovania.

| **Miesto:** Hlohovec, Dunajská Streda, Dunajská Lužná, Stará Turá

| **Dátum:** 2016-2026

| **Typ:** Participatívne procesy a príprava zadaní pre architektonické súťaže

| **Stav:** Zrealizované

| **Info:** webové portály miest



*str

Stratégia ako synergia priestorového plánovania a komunitného dialógu

K revitalizácii areálu Zelená voda pristupujeme ako ku komplexnej výzve, ktorá si vyžaduje dokonalú rovnováhu medzi odborným urbanistickým riešením a reálnymi potrebami jej užívateľov. Naša stratégia nie je postavená na klasickom lineárnom plnení úloh (najprv participácia, potom navrhovanie), ale na **paralelnom a hlboko prepojenom procese**. Znamená to, že dôsledná priestorová analýza, štúdium limitov územia a požiadaviek mesta prebiehajú v tesnom súbehu so zapájaním verejnosti. Tento iteratívny prístup nám umožňuje, aby sa "tvrdé dáta" z urbanistických a environmentálnych rozborov pohotovo konfrontovali s "mäkkými dátami" od verejnosti a zástupcov mesta. Naším primárnym cieľom je vďaka tejto synergii priniesť návrh, ktorý naplno využije prírodný i investičný potenciál lokality vrátane jej celoročného fungovania.

Skutočnú realizovateľnosť a funkčnosť návrhu budeme exaktne preverovať tvorbou **variantných riešení**. Spoločne tak nájdeme ideálny, spoločensky akceptovaný a majetkovo-právne priechodný scenár. Udržateľnosť totiž nevnímame len v environmentálnej, ale rovnako aj v **strategickej a politickej rovine**. V implementačnej časti preto náš návrh neponúkne len ucelené dlhodobé vízie pre väčšie investičné celky, ale zadefinuje aj krátkodobé ciele. Mesto tak získa nástroj, vďaka ktorému bude môcť pristupovať k realizácii a skvalitňovaniu prostredia Zelené vody postupne, v logických a finančne zvládnuteľných etapách.

1. Urbanistická stratégia a analytický prístup - Kvalitný návrh sa musí opierať o detailné poznanie územia. Naša urbanistická práca preto začína prípravou, ktorá definuje rámce pre ďalší rozvoj:

- | **Analýza a mapovanie podkladov:** Hĺbkové štúdium platných strategických a plánovacích dokumentov (ÚPN mesta a zóny, PHSR, cyklostratégia TSK, koncepcie cestovného ruchu, regionálne plány a iné), VZN a existujúcich limitov ochrany prírody. Dôraz kladieme aj na analýzu zložitých majetkovoprávných vzťahov, ktoré v lokalite zohrávajú kľúčovú rolu.
- | **Terénny výskum a priestorová syntéza:** Fyzické mapovanie súčasného stavu, obhliadky, fotodokumentácia a preverenie širších dopravných, peších a cyklistických väzieb. Skúmame reálne funkčno-prevádzkové toky v území a potenciál modro-zelenej infraštruktúry, čo nám slúži ako pevný základ pre tvorbu budúcich hmotovo-priestorových variantov.

2. Participatívny proces a zapojenie aktérov - Participáciu nevnímame len ako formu informovania verejnosti, ale ako plnohodnotný nástroj výsledného návrhu. Proces je rozdelený do fáz tak, aby sme zachytili názory širokej verejnosti, kľúčových aktérov v území i špecifické potreby lokálnych expertov a zástupcov mesta:

- | **Úvodná príprava a nastavenie limitov:** Ešte pred spustením zberu dát organizujeme **úvodný okrúhly stôl** so zástupcami mesta. Cieľom je spoločné určenie tém, rámcov participácie a skompletizovanie mapy kľúčových stakeholderov (od lokálnych prevádzkovateľov, predstaviteľov inštitúcií po reprezentantov vlastníkov nehnuteľností).
- | **Kvantitatívny zber dát | A-Dotazníkový prieskum:**
 - **Zameranie:** Nástroj na oslovenie širokej verejnosti (obyvateľov Nového Mesta nad Váhom aj návštevníkov z regiónu) s cieľom získať reprezentatívnu vzorku relevantných odpovedí (optimálne 2% z celkového počtu obyvateľov mesta).
 - **Forma:** Primárne online dotazník (s cieľnou PR kampaňou v gescii mesta), doplnený o prípadný fyzický zber (mestský úrad; mestské podujatie) alebo počas mestských podujatí, aby sme zabezpečili čo najširšiu demografickú vzorku.
- | **Kvalitatívny zber dát | B-Odborný workshop:**
 - **Zameranie:** Hlbší vstup do špecifických tém riešeného územia (napr. celoročné využitie, ekológia, prevádzkové modely, zámery v území) za účasti odbornej a zainteresovanej verejnosti (15 – 20 kľúčových aktérov a stakeholderov).
 - **Forma:** Facilitované stretnutie s využitím kreatívnych metód (práca nad mapou, visioning), ktorému predchádzajú odborné vstupy nášho tímu o limitoch a potenciáli územia.

3. Konzultácie a implementácia zistení do návrhu Zozbierané dáta priamo premietame do tvorby štúdie prostredníctvom série cieľených interakcií:

- | **Komentovaná prehliadka územia:** Túto formu volíme ako inovatívny a vysoko efektívny nástroj pre **konzultáciu s vedením mesta a zástupcami komisií**. Priamo v teréne (tzv. walkshop) budeme spoločne konfrontovať prvé analytické a participatívne zistenia s reálnym priestorom, čo uľahčí následné nastavenie urbanistického konceptu a variantov.
- | **Záverečné predstavenie štúdie:** Celý proces kulminuje komplexnou prezentáciou pred Mestským zastupiteľstvom (MsZ) a verejnosťou. Na tomto fóre spoločne obhájime finálnu urbanistickú štúdiu, ktorej regulačný a implementačný rámec bude priamo podložený tvrdými dátami z analýz a jasnými závermi z participatívneho procesu.



Fázovanie procesu spracovania Urbanistickej štúdie

Proces tvorby urbanistickej štúdie sme rozdelili do piatich na seba logicky a chronologicky nadväzujúcich fáz (Fáza 0 až Fáza 4). Toto členenie nie je náhodné, ale predstavuje premyslený proces postupného návrhu od vízie po dizajn s aktívnym overovaním výstupov. Na začiatku otvárame tému doširoka – zbierame maximum dostupných dát, mapujeme limity územia a počúvame potreby verejnosti. Tieto vstupy následne filtrujeme do jasného koncepcného rámca, ktorý exaktne preverujeme prostredníctvom viacerých priestorových scenárov (variantov). Vo finále proces zužujeme do jedného, detailne rozpracovaného a realizovateľného návrhu, ktorý sa stane podkladom pre pre doplnenie či úpravu územnoplánovacej dokumentácie.

Kľúčovým prvkom tejto pracovnej schémy je skutočnosť, že každá fáza je zakončená jasným kontrolným bodom (míľnikom) v podobe prezentácie a konzultácie s vedením mesta, komisiami či poslancami. Tento iteratívny postup zaručuje, že zadávateľ má nad smerovaním projektu neustálu kontrolu, priebežne do neho vstupuje a finálny výstup tak nebude prekvapením, ale výsledkom úzkej a konštruktívnej spolupráce.

Fáza 0: Iniciácia a nastavenie procesov | Úvod

Fáza vzájomného zosúladenia. Ešte predtým, než začneme tvoriť prvé návrhy, potrebujeme dokonale pochopiť zadanie a očakávania mesta. V tomto bode preberáme všetky dostupné podklady, definujeme presné rámce riešeného územia, nastavujeme harmonogram stretnutí a spoločne s vedením mesta určujeme ciele a rozsah participatívneho procesu. Ide o manažérsky a strategický štart projektu.

Čas vypracovania: 2 týždne

Fáza 1: Analýza a zber dát | Pochopenie územia

Fáza mapovania, v ktorej prebieha intenzívny paralelný zber "tvrdých" aj "mäkkých" dát. Kým projekčný tím analyzuje fyzický priestor (doprava, ekológia, existujúca zástavba, širšie vzťahy), sociologický tím realizuje kvantitatívny prieskum medzi obyvateľmi a užívateľmi. Výsledkom tejto fázy je komplexná diagnóza súčasného stavu Zelené vody, ktorú odprezentujeme mestu a ktorá slúži ako odrazový mostík pre akékoľvek ďalšie navrhovanie.

Čas vypracovania: 4 týždne

Fáza 2: Koncepcný rámec | Hľadanie vízie

V tejto etape prekladáme zistené dáta a limity do prvých priestorových stratégií. Definuje sa nosná kostra územia – základné princípy dopravnej obsluhy, pešieho pohybu, modro-zelenej infraštruktúry a rozdelenie hlavných funkčných zón. Zároveň prebieha kvalitatívna časť participácie (odborný workshop) a konzultácie s mestom priamo v teréne, aby sme si overili, či nastavená koncepcia správne reaguje na špecifiká lokality.

Čas vypracovania: 5 týždňov

Fáza 3: Hmotovo-urbanistické varianty | Overovanie možností

Najdôležitejšia rozhodovacia fáza celého procesu. Koncepcný rámec rozpracujeme do troch odlišných hmotovo-priestorových variantov. Naším cieľom je ukázať mestu rôzne cesty a miery intenzity, akými sa môže Zelená voda rozvíjať (od jemných zásahov až po výraznejšiu investičnú intenzifikáciu). Fáza vrcholí kľúčovým stretnutím s vedením mesta a komisiami, kde spoločne vyberieme jeden preferovaný a najživotaschopnejší scenár.

Čas vypracovania: 6 týždňov

Fáza 4: Dopracovanie štúdie a implementácia | Finalizácia

Záverečná etapa, do ktorej vstupuje už len jeden, spoločne vybraný variant. Ten je do detailu architektonicky, urbanisticky a krajinársky rozpracovaný. V tejto fáze sa sústredíme na exaktné definovanie regulačných pravidiel a implementačného rámca (odporúčania pre zmeny v ÚPN, fázovanie výstavby, krátkodobé a dlhodobé ciele). Proces uzatvárame komplexným odovzdaním diela a jeho obhajobou pred mestským zastupiteľstvom.

Čas vypracovania: 5 týždňov

* fs 0

FS 0: Iniciácia a nastavenie procesov | Prípravná fáza

Úspech akejkoľvek komplexnej urbanistickej štúdie závisí od kvality jej vstupných dát a zosúladenia očakávaní medzi spracovateľským tímom a zadávateľom. Fázu 0 preto nevníname len ako formálny administratívny začiatok, ale ako kľúčový strategický krok. Ešte predtým, než nakreslíme prvé koncepty alebo oslovíme verejnosť, musíme dokonale pochopiť prostredie v ktorom sa nachádzame. V tejto etape realizujeme hĺbkový výskum – mapujeme existujúce územnoplánovacie dokumenty, zložené majetkovoprávne vzťahy a environmentálne limity lokality. Zároveň identifikujeme všetkých dôležitých aktérov v území. Najdôležitejším momentom tejto fázy je spoločné zasadnutie s vedením mesta, na ktorom si vzájomne odsúhlasíme metodiku, presne nastavíme témy a limity participatívneho procesu a zdefinujeme realistické ciele. Tento krok zaručí, že celý následný proces bude cielený, efektívny a bez akýchkoľvek neskorších nedorozumení.

1. Projektová príprava a výskum | Analýza dokumentov - Pred vstupom do terénu a medzi ľuďmi dôkladne spracujeme všetky dostupné "tvrdé" dáta:

- | **Štúdium strategických materiálov:** Podrobná analýza nadradenej dokumentácie – Územný plán mesta Nové Mesto nad Váhom, ÚPN zóny Zelená voda vrátane Zmien a doplnkov (ZaD), PHSR, regionálne plány, koncepcia rozvoja cestovného ruchu a cyklostratégia TSK.
- | **Analýza limitov:** Vyhodnotenie legislatívneho rámca (miestne VZN), ochrany prírody a environmentálnych obmedzení.
- | **Majetkovoprávny audit:** Zmapovanie vlastníckych vzťahov v riešenom území, ktoré sú kľúčové pre realizovateľnosť budúcich návrhov a ich zásadné limity.

2. Mapovanie aktérov | Stakeholder mapping - Zadefinovanie siete kľúčových hráčov, ktorí ovplyvňujú alebo sú ovplyvnení dianím na Zelenej vode:

- | Vytvorenie zoznamu stakeholderov, teda aktérov v území, ktorí sú vlastníckymi alebo významnými užívateľmi v zóne (podnikatelia, prevádzkovatelia gastru a ubytovania, zástupcovia vlastníkov, športové kluby, organizátori podujatí a správcovia sietí).
- | Možné cielené rozhovory počas mapovania s dôležitými policymakermi (napríklad so spracovateľom aktuálneho Územného plánu mesta).

3. Úvodný okrúhly stôl | 1. stretnutie s vedením mesta - Kľúčový komunikačný a schvaľovací míľnik pre začiatok prác:

- | **Účastníci:** Zástupcovia nášho tímu, vedenie mesta, vybraní členovia komisií a zástupcovia MsÚ.
- | **Program:** Prezentácia našej metodiky a detailného harmonogramu.
- | **Ciel:** Získanie "mandátu" na začiatok prác, zber úvodných pripomienok k procesu, presné stanovenie tém, ktorým sa bude participácia venovať (a ktorým naopak nie, aby sa predišlo nereálnym očakávaniam verejnosti), a finálna kompletizácia zoznamu pozvaných stakeholderov pre druhú fázu participácie.

4. Úvodný terénny výskum a fyzické mapovanie - Overenie dát priamo v teréne:

- | Obhliadky a detailná fotodokumentácia súčasného stavu. Dronovanie a fotogrametria.
- | Zmapovanie existujúcich peších a dopravných tokov, vstupov do areálu a napojení na širšie okolie mesta a mikroregiónu.
- | Predbežné zhodnotenie potenciálu lokality pre aplikáciu modro-zelenej infraštruktúry a ekologických plôch.

Výstupy a odovzdanie v rámci FS 0:

- | **Zápisnica z úvodného okrúhleho stola:** Oficiálny dokument potvrdzujúci odsúhlasený harmonogram, metodiku a limity procesu.
- | **Karta územia - Východiská:** Sumarizácia získaných limitov (majetkových, priestorových, legislatívnych).
- | **Databáza stakeholderov:** Schválený zoznam subjektov pre následnú cielenú participáciu.

* fs 1

FS 1: Analýza územia a 1. časť participácie | Kvantitatívny zber dát

Kým Fáza 0 bola o nastavení pravidiel a limitov, Fáza 1 je o hĺbkovom vstupe do samotného územia a potrieb jeho užívateľov. Toto je moment, kedy sa naša stratégia paralelného postupu ukazuje naplno. Kým architektonický a krajinársky tím detailne mapuje fyzický priestor, digitalizuje podklady a analyzuje modro-zelenú infraštruktúru, sociologický tím otvára komunikáciu so širokou verejnosťou prostredníctvom rozsiahleho dotazníkového prieskumu. Nejdeme tak naslepo navrhovať, ale aktívne "počúvame", čo nám hovorí samotná lokalita a čo od nej očakávajú obyvatelia. Kvantitatívny zber dát nám pomôže identifikovať najväčšie bariéry, skryté potenciály a preferencie pre celoročné využívanie Zelenej vody. Výsledkom tejto fázy je exaktná priestorová aj sociologická diagnóza, ktorá bude tvoriť neochvejný základ pre všetky nasledujúce urbanistické rozhodnutia.

1. Priestorová analýza a syntéza | Urbanizmus a Krajina - Pretavenie zistení z úvodného mapovania do konkrétnych analytických výkresov a schém:

- | **Analýza širších vzťahov:** Definovanie napojenia Zelenej vody na samotné Nové Mesto nad Váhom (dva kľúčové vstupy, cyklotrasy, pešie prepojenia) a okolitú krajinu.
- | **Priestorová a funkčná syntéza:** Tvorba mapových podkladov, ktoré zreteľne oddeľujú existujúce funkcie (šport, rekreácia, chatová oblasť, prevádzky).
- | **Diagnóza potenciálu a nedostatkov:** Identifikácia "hluchých" miest vhodných pre novú rozvojovú výstavbu (napr. pre požadovaný kongresový hotel či zázemie) a zmapovanie kritických bodov v dopravnej či pešej infraštruktúre.

2. Príprava a zverejnenie dotazníkového prieskumu - Spustenie hlavnej časti participatívneho procesu zameranej na širokú verejnosť:

- | **Tvorba dotazníka:** Koncipovanie presne cielených otázok zameraných na súčasné vzorce správania návštevníkov, využitia územia, ale aj ich vízie do budúcnosti a preferencie týkajúce sa celoročného využitia areálu.
- | **Pripomienkovanie mestom:** Ešte pred zverejnením bude finálne znenie dotazníka predložené zástupcom MsÚ na pripomienkovanie a finálne schválenie.
- | **Zber dát:** Zber bude prebiehať primárne v online priestore prostredníctvom elektronickej platformy GoogleForms. Naším cieľom je získať reprezentatívnu vzorku respondentov (optimálne 2% z celkového počtu obyvateľov mesta). Aby sme tento cieľ naplnili, navrhujeme cielenú PR kampaň, ktorá bude v plnej gescii mesta (využitie mestských kanálov, médií a sociálnych sietí). Online zber môže byť v prípade potreby doplnený aj o fyzický zber dát priamo v území alebo na mestskom úrade (klientské centrum)

3. Operatívna koordinácia a vyhodnocovanie | 2. stretnutie s vedením mesta

- | **Spracovanie dát:** Po ukončení zberu nasleduje čistenie dát a ich podrobné štatistické vyhodnotenie.
- | **Pracovný status s MsÚ:** Priebežná operatívna komunikácia so zadávateľom pre zabezpečenie plynulosti prác a rýchleho riešenia prípadných technických či datových otázok. Po vyhodnotení výsledkov dotazníku nasleduje ďalšie pracovné stretnutie s mestom.

Výstupy a odovzdanie v rámci FS 1:

- | **Analytické mapy územia:** Súbor základných schém a výkresov (širšie vzťahy, funkčné využitie, dopravná a pešia kostra, modro-zelená infraštruktúra, analýza problémov).
- | **Priebežná správa z dotazníka:** Sumarizácia kvantitatívnych zistení (surové dáta + základné grafické a textové vyhodnotenie najdôležitejších trendov a odpovedí).

* fs 2

FS 2: Konceptný rámec a 2. časť participácie | Hľadanie vízie

Vo Fáze 2 prekladáme zozbierané dáta, historické súvislosti a priestorové limity do prvej ucelenej priestorovej stratégie. Toto je kritický bod procesu, v ktorom definujeme nosnú kostru celej lokality Zelená voda. Definuje sa tu hierarchia pešieho pohybu, logistika dopravy, základné funkčné zónovanie (oddelenie tichých rekreačných zón od aktívnych, celoročných a komerčných) a stratégia modro-zelenej infraštruktúry. Keďže z Fázy 1 už disponujeme prvotnými kvantitatívnymi dátami od širokej verejnosti, otvárame hlbší, kvalitatívny dialóg formou cieleného odborného workshopu s kľúčovými aktérmi. Aby sme nezostali len pri diskusiách nad papiermi, túto fázu stavíme na priamej konfrontácii konceptu s realitou. Fáza preto vrcholí inovatívnym krokom – komentovanou prehliadkou priamo v území (tzv. walkshop), ktorá slúži ako druhé oficiálne stretnutie s vedením mesta. Tento iteratívny prístup zabezpečuje, že navrhovaný konceptný rámec je nielen vizionársky, ale predovšetkým technicky, ekologicky a politicky realizovateľný.

1. Nastavenie konceptného rámca | Urbanizmus, Mobilita, Ekológia

Tvorba nosnej kostry územia (masterplan na konceptnej úrovni), na ktorú sa v ďalšej fáze postaví konkrétne varianty:

- | **Koncepcia mobility a prepojení:** Návrh jasnej dopravnej logiky, ktorá rieši požadované dva hlavné vstupy do areálu, prepojenie s mestom prostredníctvom chodníkov a cyklotrás a prístup k zachytným eko-parkoviskám.
- | **Koncepcia modro-zelenej infraštruktúry (MZI):** Definovanie ekologických koridorov, vodného režimu a základných princípov adaptácie na zmenu klímy (mikroklimatický komfort, zadržiavanie vody, podpora biodiverzity, práca s brehovou líniou vrátane preverenia možností "ruského brehu").
- | **Základné funkčné zónovanie:** Rozvrhnutie územia s ohľadom na celoročné využitie. Identifikácia plôch pre intenzívnu zástavbu (napr. kongresový hotel, haly) v kontraste s plochami pre chatovú oblasť a verejnú rekreáciu.

2. Odborný workshop | Kvalitatívny zber dát

Po plošnom dotazníkovom prieskume prechádzame k hĺbkovému riešeniu špecifických problémov:

- | **Forma a účastníci:** Facilitovaný workshop pre 15 – 20 kľúčových účastníkov (zainteresovaná odborná verejnosť, kľúčoví lokálni prevádzkovatelia, zástupcovia vlastníkov a inštitúcií).
- | **Kreatívne metódy:** Využitie vhodných metód ako *visioning* či spoločná práca nad mapou. Po úvodnej prezentácii odborníkov nášho tímu o limitoch územia nasleduje cielená diskusia v menších skupinách na konkrétne témy týkajúce sa riešeného územia.
- | **Ciel:** Hľadanie zhody na konkrétnych funkciách (čo územiu chýba pre celoročnú prevádzku?), prevádzkových modeloch a riešení najvypuklejších bariér, ktoré identifikoval dotazník.

3. Komentovaná prehliadka územia | 3. stretnutie s vedením mesta

Otestovanie vznikajúceho konceptného rámca v reálnom čase a priestore:

- | **Forma (Walkshop):** Spoločná prechádzka riešeným územím za účasti zástupcov nášho tímu, vedenia mesta a zástupcov MsÚ.
- | **Ciel:** Prezentácia úvodných zistení z participatívneho procesu a doterajších analytických prác priamo na dotknutých miestach. Diskusia o reálnych možnostiach a priestorových limitoch ešte predtým, ako pristúpime k návrhu konkrétnych hmotových variantov. Táto operatívna a otvorená forma konzultácie slúži ako prevencia voči navrhovaniu nereálnych vízií.

Výstupy a odovzdanie v rámci FS 2:

- | **Schémy konceptného rámca:** Grafické výstupy definujúce základné limity, zóny a dopravno-pešiu a krajinnú (MZI) kostru územia.
- | **Správa z kvalitatívnej participácie:** Sumarizácia zistení a zápisnica z odborného workshopu, ktorá sformuluje jasné zadanie a požiadavky užívateľov pre následnú tvorbu variantov.
- | **Zápisnica z komentovanej prehliadky:** Oficiálny záznam z 2. stretnutia s vedením mesta, zachytávajúci pripomienky a strategické usmernenia zadávateľa pre Fázu 3.

* fs 3

FS 3: Hmotovo-urbanistické varianty | Overovanie možností

Fáza 3 predstavuje najdôležitejší rozhodovací míľnik celého procesu. Koncepčný rámec (kostru územia) z predchádzajúcej etapy tu podrobujeme exaktnému priestorovému testovaniu prostredníctvom troch odlišných hmotovo-urbanistických variantov. Nejde nám len o nakreslenie troch rôznych schém, ale o preverenie troch reálnych stratégií rozvoja s rôznou mierou investičnej a stavebnej intenzity. Tieto scenáre mestu názorne ukážu, ako môže Zelená voda fungovať v minimalistickom (prírode blízkom), vyváženom alebo naopak maximalistickom (intenzívne celoročné stredisko) móde. Každý variant poctivo podrobíme kritike na základe dát z participácie a priestorových limitov (tzv. SWOT analýza). Táto fáza vrcholí kľúčovým rozšíreným stretnutím s vedením mesta a odbornými komisiami. Práve tu, nad konkrétnymi 3D modelmi a bilanciami plôch, spoločne a zodpovedne vyberieme jeden preferovaný scenár, ktorý sa stane záväzným podkladom pre finálne dopracovanie štúdie.

1. Tvorba troch hmotovo-priestorových variantov - Spracovanie troch rôznych urbanistických prístupov k riešenému územiu vybraných lokalít, ktoré otestujú rôzne miery intenzifikácie:

- | **Variant A (Ekologický / Stabilizačný):** Zameraný primárne na ochranu prírodných hodnôt, posilnenie modro-zelenej infraštruktúry, jemné intervencie (quick wins) a zachovanie súčasného kludového charakteru s dôrazom na letnú sezónu.
- | **Variant B (Vyvážený / Transformačný):** Hľadanie kompromisu medzi prírodou a novými investíciami. Racionálne zlučovanie existujúcich rozdrobených objektov (rybársky dom, chatky TS a pod.), doplnenie nových funkcií pre predĺženie sezóny a vytvorenie jasnejšej štruktúry verejných priestorov a pláží.
- | **Variant C (Rozvojový / Intenzívny):** Zameraný na maximalizáciu celoročného potenciálu územia. Preverenie umiestnenia väčších investičných celkov (kongresový hotel, športové haly, apartmánové domy, využitie geotermálneho vrtu pre bazény) pri zachovaní priestorovej a dopravnej priepustnosti.

2. Priestorové a dátové preverenie variantov | Porovnanie

- | **Hmotové 3D modelovanie:** Vytvorenie pracovných digitálnych 3D modelov pre každý variant, aby sme overili mierku navrhovaných objektov voči okolitej krajine a vodnej ploche.
- | **Základné bilancie návrhu:** Výpočet kapacít (zastavanosť, podiel zelene, kapacity statickej dopravy/eko-parkovísk) pre každý scenár.
- | **Konfrontácia s dátami:** Overenie, do akej miery jednotlivé varianty napĺňajú požiadavky občanov a stakeholderov zistené v dotazníkoch a na workshopoch.

3. Rozhodovacie stretnutie | 4. stretnutie s vedením mesta + 1. stretnutie s komisiami
Najdôležitejšie koordinačné fórum celého projektu:

- | **Účastníci:** Vedenie mesta, príslušné odborné komisie (najmä komisia výstavby a životného prostredia), zástupcovia MsÚ.
- | **Priebeh:** Komplexná prezentácia všetkých troch variantov vrátane ich kládov, záporov, investičnej náročnosti a ekologických dopadov.
- | **Ciel:** Diskusia a hľadanie konsenzu. Výstupom stretnutia musí byť jednoznačný výber preferovaného variantu (prípadne "hybridného" variantu, ktorý skombinuje najlepšie prvky z predložených riešení), ktorý postúpi do záverečnej Fázy 4.

Výstupy a odovzdanie v rámci FS 3:

- | **Zošiť urbanistických variantov:** Grafická a textová časť obsahujúca 3 odlišné scenáre (situácia, funkčné schémy, základné hmotové 3D zobrazenia).
- | **Porovnávacia matica (Zápory a potenciály):** Prehľadné zhodnotenie kapacít a bilancií jednotlivých riešení.
- | **Zápisnica z rozhodovacieho stretnutia:** Oficiálny dokument potvrdzujúci výber finálneho variantu zo strany vedenia mesta a komisií, slúžiaci ako záväzné zadanie pre poslednú fázu.

* fs 4

FS 4: Dopracovanie urbanistickej štúdie | Regulačný a implementačný rámec

Fáza 4 predstavuje zavŕšenie nášho paralelného procesu navrhovania. Do tejto etapy vstupujeme už len s jedným, spoločne vybraným a dátami podloženým variantom z predchádzajúcej fázy. Našou úlohou teraz nie je len „dokresliť detaily“, ale premeniť tento ideový scenár na komplexne pripravený dokument. Finálna urbanistická štúdia musí slúžiť ako skutočný manuál pre budúci rozvoj Zelenej vody. Preto kladieme mimoriadny dôraz nielen na priestorové riešenie, ale najmä na regulačný a implementačný rámec. Mesto dostane do rúk jasný návod na to, ako postupovať – od realizácie rýchlych a finančne nenáročných intervencií (quick wins) pre najbližšie sezóny, až po dlhodobú prípravu veľkých investičných celkov. Celý proces kulminuje naším záverečným predstavením a obhajobou štúdie pred Mestským zastupiteľstvom (MsZ). Práve tu sa potvrdí politická a strategická udržateľnosť návrhu, čím mesto získa silný mandát pre ďalšie kroky a prípadné zmeny v územnom pláne zóny.

1. Detailné dopracovanie vybraného urbanistického variantu - Finalizácia architektonických, urbanistických a krajinárskych výkresov do podrobnosti vyžadovanej pre urbanistickú štúdiu:

- | **Presné funkčno-prevádzkové riešenie:** Detailné vymedzenie plôch pre šport, rekreáciu, ubytovacie kapacity a komerčné prevádzky s ohľadom na celoročné fungovanie.
- | **Priestorové a hmotové usporiadanie:** Pôdorysné a priestorové definovanie uličných čiar, maximálnej zastavanosti a výškových limitov pre uvažované objekty (zlučovanie objektov, kongresový hotel, haly).
- | **Detailná stratégia verejných priestorov a modro-zelenej infraštruktúry:** Rozpracovanie peších trás, cyklotrás, pláží, záchytných parkovísk (s dôrazom na eko-povrchy a zeleň) a prvkov zadržiavania vody v krajine.

2. Tvorba regulačného a implementačného rámca - Pretavenie výkresov do textových pravidiel a harmonogramu ďalšieho postupu a realizácie:

- | **Regulatívny územia:** Jasné definovanie podmienok pre novú výstavbu a rekonštrukcie, ktoré môžu slúžiť ako priamy podklad pre budúce Zmeny a doplnky (ZaD) ÚPN-Z Zelená voda.
- | **Implementačný plán (Fázovanie):** Rozdelenie navrhovaných zmien na krátkodobé (okamžite realizovateľné úpravy bez nutnosti veľkých povolení) a dlhodobé ciele (vyžadujúce projektovú prípravu a väčšie investície).

3. Záverečná obhajoba štúdie | 1. stretnutie s MsZ - Finálna prezentácia pred najvyšším orgánom mesta, ktorá uzatvára formálny proces:

- | **Účastníci:** Vedenie mesta, poslanci MsZ, zástupcovia MsÚ a prizvaná verejnosť.
- | **Priebeh:** Komplexné predstavenie hotovej štúdie. Jasná argumentácia, prečo bol zvolený daný prístup, ako reflektuje "tvrdé" limity územia a ako priamo odpovedá na zistenia a potreby občanov z participatívneho procesu. Otázky a diskusia.
- | **Ciel:** Získanie politickej podpory a schválenie štúdie ako záväzného strategického dokumentu pre rozvoj areálu.

Výstupy a odovzdanie v rámci FS 4:

- | **Kompletná Urbanistická štúdia:** V zmysle zadania dodaná v rozsahu textovej a grafickej časti (5x tlačenej paré, 1x digitálne vo formáte .pdf a .dwg).
- | **Brožúra pre komunikáciu s verejnosťou:** Zrozumiteľné a vizuálne atraktívne zhrnutie návrhu a výsledkov participácie (1x vzorová tlač, 1x digitálne vo formáte .pdf), pripravené na distribúciu občanom.
- | **Pridaná hodnota tímu (Nad rámec zadania):**
 - *Dronové snímkovanie a fotogrametria:* Pre dosiahnutie absolútnej presnosti priestorových dát a vytvorenie vysoko atraktívnych vizualizácií (min. 3 požadované pohľady) do reálneho kontextu územia.
 - *Fyzický 3D model (Maketa):* Vyhodenie priestorového modelu riešeného územia, ktorý posúži mestu ako vynikajúci komunikačný a reprezentačný nástroj nielen na zastupiteľstve, ale aj pri následných rokovaniach s investormi či verejnosťou.

* out

Prehľad dodávaných výstupov a pridaná hodnota tímu

Výstupy z nášho procesu nevnímame len ako formálne splnenie zmluvných podmienok alebo tvorbu atraktívnych vizualizácií, ale ako vytvorenie skutočných, praktických nástrojov pre strategické riadenie a komunikáciu mesta. Výstupy sme rozdelili na priebežné, ktoré slúžia pre neustálu kontrolu a plynulé rozhodovanie počas procesu, a finálne, ktoré predstavujú ucelený dokument pre ďalší rozvoj Zelenej vody. Nami odovzdávané dielo plne rešpektuje všetky požiadavky definované vo verejnom obstarávaní. Aby sme však mestu uľahčili komunikáciu novej vízie smerom k investorom aj občanom, prinášame do projektu moderné technológie a prezentačné formáty nad rámec základného zadania.

Priebežné výstupy | FS 0 – FS 3 - Tieto materiály budú mestu dodávané priebežne v rámci kontrolných mílnikov a stretnutí:

- | **FS 0:** Zápisnica z úvodného okrúhleho stola (odsúhlasenie metodiky) a finálna databáza stakeholderov územia.
- | **FS 1:** Analytické mapy územia (širšie vzťahy, priestorové limity) a priebežná správa z dotazníka, ktorej súčasťou budú aj anonymizované dátové výstupy v tabuľkovom formáte (.xls).
- | **FS 2:** Schémy koncepčného rámca (mobilita, modro-zelená infraštruktúra, zónovanie), správa z kvalitatívnej participácie (odborného workshopu) a zápisnica z komentovanej prehliadky územia.
- | **FS 3:** Zošit 3 hmotovo-urbanistických variantov a oficiálna zápisnica z rozhodovacieho stretnutia vedenia mesta a komisií, potvrdzujúca výber preferovaného variantu.

Finálne výstupy | FS 4 – Záverečné odovzdanie - Finálna urbanistická štúdia a súvisiace dokumenty budú mestu dodané v presne požadovanom rozsahu, obsahu a formátoch:

- | **Formát odovzdania:** Dielo bude odovzdané v 5 listinných vyhotoveniach (paré) a v 1 digitálnom vyhotovení (vo formátoch .pdf a .dwg na USB nosiči).
- | **Obsah Urbanistickej štúdie:** Dokumentácia bude v zmysle zadania obsahovať:
 - Komplexnú textovú časť.
 - Dátové (grafické a tabuľkové) výstupy z participatívneho procesu a záverečná správa.
 - Základné bilancie návrhu, vyhodnotenie záporov a potenciálov územia.
 - Schému širších vzťahov a schému funkčno-prevádzkového riešenia využitia územia.
 - Strategický plán rozvoja verejných priestorov, vegetácie a mobility.
 - Pôdorys urbanistického riešenia a priečne profily územia.
 - Vizualizácie ťažiskových priestorov v 2D a 3D modeli s minimálne tromi požadovanými pohľadmi: mestská pláž, kongresový hotel a rekreácia pre zamestnancov.
- | **Brožúra pre komunikáciu s verejnosťou:** Zrozumiteľné a vizuálne atraktívne zhrnutie urbanistického návrhu a výsledkov participácie, pripravené na priamu distribúciu občanom. Brožúra bude dodaná v počte 1x ako vzorová tlač a 1x digitálne vo formáte .pdf.

Pridaná hodnota tímu | Naše spracovanie nad rámec zadania - Pre maximálne zvýšenie kvality výstupov a zabezpečenie výnimočnej prezentácie vízie pred verejnosťou a stakeholdermi prinášame do projektu benefity, ktoré poskytujeme nad rámec štandardných požiadaviek obstarávateľa:

- | **Dronové snímkovanie a fotogrametria:** Hneď na začiatku procesu zrealizujeme vlastné mapovanie územia dronom. Získame tak nielen aktuálne topografické podklady, ale najmä možnosť zasadiť naše 3D vizualizácie priamo do reálnych fotografií krajiny. Tento postup výrazne zvýši reálnosť, priestorovú presnosť a vizuálnu atraktivitu finálneho návrhu.
- | **Fyzický 3D model (Architektonická maketa):** Okrem výkresov a digitálnych modelov vyhotovíme pre mesto aj fyzický priestorový model vybraného riešenia. Tento model poslúži ako hmatateľný reprezentačný a komunikačný nástroj – či už pri rokovaní MsZ, schvaľovacích procesoch, diskusiách s investormi, alebo pri informovaní širokej verejnosti.



Časový harmonogram spracovania štúdie

Ako sme deklarovali v stratégii postupu, plne si uvedomujeme, že pre mesto je kľúčové získať kvalitnú urbanistickú štúdiu v čo najkratšom možnom čase. Preto náš harmonogram nestavíme na zdĺhavom, na seba nadväzujúcom (lineárnom) procese, ale na maximálnom **paralelnom súbehu činností**. Najvýraznejšie sa toto šetrenie času prejavuje v úvodných fázach, kde sa analytické a koncepčné práce prekrývajú s participatívnym zberom dát. Kým prebieha dotazníkovanie a príprava workshopov, náš projekčný tím už naplno modeluje širšie vzťahy a limity územia. Harmonogram je nastavený realisticky, no zároveň vysoko dynamicky, s pevne ukotvenými míľnikmi vo forme stretnutí s vedením mesta.

Rámcový harmonogram fáz | v týždňoch od účinnosti zmluvy

- | **Týždeň 1 – 2 | FS 0: Iniciácia a nastavenie procesov**
 - Prebratie podkladov, úvodný výskum a mapovanie stakeholderov.
 - *Míľnik*: 1. stretnutie s vedením mesta (Okrúhly stôl) a schválenie metodiky.
- | **Týždeň 3 – 6 | FS 1: Analýza a 1. časť participácie (Súbeh prác)**
 - Prebieha online dotazníkový prieskum pre verejnosť a priestorová syntéza územia.
 - *Míľnik*: 2. stretnutie s vedením mesta a prezentácia výsledkov 1. časti participácie.
- | **Týždeň 7 – 11 | FS 2: Koncepčný rámec a 2. časť participácie**
 - Tvorba nosnej kostry územia, modro-zelenej infraštruktúry a realizácia odborného workshopu.
 - *Míľnik*: 3. stretnutie s vedením mesta formou priamej komentovanej prehliadky v území (Walkshop).
- | **Týždeň 12 – 17 | FS 3: Hmotovo-urbanistické varianty a výber**
 - Modelovanie 3 odlišných rozvojových scenárov (ekologický, vyvážený, intenzívny).
 - *Míľnik*: 4. stretnutie s vedením mesta a 1. stretnutie s komisiami (Spoločný výber preferovaného variantu).
- | **Týždeň 18 – 22 | FS 4: Dopracovanie UŠ a odovzdanie**
 - Detailné rozpracovanie vybraného variantu, definovanie regulatívov, tvorba 3D modelu a brožúry.
 - *Míľnik*: 1. stretnutie s Mestským zastupiteľstvom (Záverečná obhajoba a protokolárne odovzdanie diela).

Navrhovaná celková doba dodania | Kritérium K2

- | **Týždne spolu:** 22 týždňov
- | **Dni spolu (kalenárne):** 154 dní

Celková navrhovaná doba dodania predmetu zákazky je: **154 kalendárnych dní** od nadobudnutia účinnosti zmluvy a protokolárneho odovzdania podkladov zo strany verejného obstarávateľa.

Plnenie predloženého harmonogramu a dodržanie celkovej doby dodania diela sú priamo podmienené aktívnou súčinnosťou mesta. Nevyhnutným predpokladom pre dodržanie termínov je včasné protokolárne odovzdanie požadovaných podkladov a exaktné a dohodnutých termínov pre spoločné konzultácie, prezentácie, participatívne aktivity a pripomienkovanie priebežných výstupov.



Cenová ponuka, platobné podmienky a požiadavky na súčinnosť

Predložená cenová ponuka je koncipovaná ako konečná. Pre maximálnu transparentnosť sme ju rozdelili podľa jednotlivých fáz nášho procesu. Cena zahŕňa kompletne spracovanie Urbanistickej štúdie – od úvodných priestorových analýz, cez rozsiahly participatívny proces s verejnosťou a odborníkmi, až po tvorbu priestorových variantov a finálneho regulačného rámca. V cene sú zahrnuté všetky personálne, materiálne a technické náklady nášho multidisciplinárneho tímu, vrátane služieb poskytovaných nad rámec základného zadania (dronové snímkovanie a vyhotovenie fyzického 3D modelu). Náš prístup garantuje, že mesto za túto sumu nezíska len formálny dokument, ale reálny, dátami podložený a spoločensky akceptovaný plán pre udržateľný a celoročný rozvoj Zelené vody.

Rozpis ceny podľa fáz spracovania | v EUR bez DPH

Pre lepšiu predstavu o alokácii našich kapacít a celkovej náročnosti spracovania prikkladáme štruktúrovaný rozpis hodnoty jednotlivých fáz diela:

FS 0: Iniciácia a nastavenie procesov	2 000,00 €
<i>Analýza podkladov, mapovanie stakeholderov, úvodný okrúhly stôl s mestom</i>	
FS 1: Analýza územia a 1. časť participácie	8 000,00 €
<i>Priestorová syntéza, príprava a vyhodnotenie kvantitatívneho online dotazníka</i>	
FS 2: Konceptný rámec a 2. časť participácie	10 000,00 €
<i>Tvorba nosnej kostry, odborný workshop, komentovaná prehliadka územia</i>	
FS 3: Hmotovo-urbanistické varianty	12 000,00 €
<i>Spracovanie 3 scenárov, 3D modely, bilancie a rozhodovacie stretnutie s mestom</i>	
FS 4: Dopracovanie UŠ + Regulačný a implementačný rámec	12 000,00 €
<i>Finálna textová a grafická časť, brožúra, fyzický 3D model a záverečná obhajoba</i>	

Navrhovaná celková cena za dielo | Kritérium K1 - Súhrnná cena za celý rozsah predmetu zákazky (Spracovanie urbanistickej štúdie priestorovej a programovej revitalizácie areálu Zelená voda) je stanovená nasledovne:

Cena bez DPH spolu:	44 000,00 €
DPH (23 %):	10 120,00 €
Celková cena s DPH:	54 120,00 €

Platobné podmienky Naša cenová ponuka je kalkulovaná na základe vypracovania jednotlivých fáz. Preferovaná je fakturácia po ukončení stanovených fáz, resp. súboru fáz. Celková cena za dielo môže byť vyfakturovaná aj jednorazovo, a to na základe jednej zbernej faktúry vystavenej po protokolárnom odovzdaní kompletnej a finálnej štúdie (po FS 4).

Požiadavky na súčinnosť mesta Aby sme dokázali naplniť náš záväzok v navrhovanom harmonograme a garantovali prezentovanú kvalitu najmä v oblasti participácie, vyžadujeme od mesta primeranú súčinnosť:

- | **Poskytnutie podkladov:** Včasné odovzдание všetkých existujúcich podkladov, ktorými mesto disponuje (kompletný ÚPN zóny, záverečná správa z geotermálneho vrtu z roku 2009 a iné relevantné dokumenty nevyhnutné pre spracovanie štúdie).
- | **Komunikačná podpora (PR):** Aktívna súčinnosť pri informovaní verejnosti a distribúcii online dotazníka prostredníctvom oficiálnych komunikačných kanálov mesta (web, sociálne siete), aby sme spoločne dosiahli cieľovú vzorku respondentov.
- | **Logistická podpora participácie:** Zabezpečenie a poskytnutie adekvátnych priestorov pre realizáciu úvodného okrúhleho stola a odborného workshopu.
- | **Kontinuálna komunikácia:** Zabezpečenie účasti príslušných zástupcov vedenia mesta, komisií a MsÚ na kľúčových kontrolných míľnikoch (v zmysle harmonogramu a požiadaviek na počet stretnutí) ako aj operatívne reakcie a pripomienkovanie priebežných výstupov.

*ext

Naša vízia pre Zelenú vodu

Revitalizáciu areálu Zelená voda nevnímame len ako ďalší z našich projektov, ale ako príležitosť vytvoriť v Novom Meste nad Váhom unikátny verejný priestor celoslovenského významu. Naše zoskupenie Lukačovič architekti + INAAK do tohto procesu prináša nielen odborné kapacity a ocenenú architektonickú kvalitu, ale aj hlboký rešpekt k lokálnemu kontextu a potrebám občanov. Sme pripravení okamžite po podpise zmluvy nastúpiť do procesu a plne sa venovať formovaniu novej identity tohto výnimočného územia.

Prečo si vybrať náš tím?

- | **Multidisciplinarita pod jednou strechou:** Spájame architektov, urbanistov, krajinných ekológov a sociológov, čo eliminuje komunikačný šum a zaručuje, že ekologické a spoločenské aspekty budú v návrhu prítomné od prvého konceptu.
- | **Skúsenosti so samosprávami:** Rozumieme procesom na mestských úradoch, legislatívnym limitom územného plánovania aj dôležitosti politického konsenzu pre úspešnú realizáciu diela.
- | **Dôraz na realizovateľnosť:** Náš výstup nebude utópiou. Vďaka postupnému fáзовaniu a definovaniu krátkodobých cieľov dávame mestu do rúk reálny plán, ktorý je možné začať naplňať v krátkom čase.

Manažment rizík a kvality - Uvedomujeme si komplexnosť územia, preto garantujeme:

- | **Osobnú prítomnosť v území:** Pravidelné mapovanie a účasť na všetkých kľúčových stretnutiach a workshopoch priamo v Novom Meste nad Váhom.
- | **Flexibilitu v participácii:** Schopnosť operatívne prispôbiť metódy zberu dát aktuálnej situácii a demografii respondentov.
- | **Technickú precíznosť:** Využitie najmodernejších technológií (dron, 3D modelovanie) pre dosiahnutie maximálnej presnosti a zrozumiteľnosti výstupov pre neodbornú verejnosť.

Záverečné vyhlásenie Predložením tejto ponuky potvrdzujeme, že sme dôkladne oboznámení s požiadavkami verejného obstarávateľa a v plnej miere akceptujeme zmluvné podmienky vrátane termínov a platobných pravidiel. Sme pripravení byť pre Mesto Nové Mesto nad Váhom odborným a spoľahlivým partnerom.

Lukačovič architekti s.r.o.

Ing. arch. Adam Lukačovič
konateľ spoločnosti



02.03.2026 | Lukačovič architekti + INAAK