

Presné definovanie projektu stlačilo naviac práce **na minimum**.

Milovická cesta verejnými zákazkami

Predstavuje aplikácia podmienok žltého FIDIC-u spôsob, ako znížiť náklady a najmä zabrániť vzniku naviac prác aj vo verejnom obstarávaní?

TEXT Milan Oleríny
FOTO Mesto Milovice

V poslednom období čoraz častejšie rezonuje otázka alternatívneho zadávania stavebných zákaziek verejným obstarávateľom, ktorý využíva zahraničné poznatky a princípy FIDIC P& DB (tzv. žltý FIDIC) v našej praxi. Poďme do Milovic a pozrime sa cestu, ktorá ich doiedla k novej materskej škole. Mesto Milovice (nachádzajúce sa neďaleko od Prahy) našlo riešenie, ako zabrániť vzniku spomínaných naviac prác a dodržať požadovanú kvalitu a zároveň uviedlo spomínané princípy do praxe. Projekt už realizovanej a do prevádzky uvedenej materskej školy a v súčasnosti prebiehajúca výstavba základnej školy majú veľa spoločného: v oboch prípadoch sú využívané poznatky zo zahraničnej praxe. Najmä realizácia materskej školy môže slúžiť ako modelový príklad maximálneho využitia zahraničných skúseností v našom prostredí.

Zadanie bez projektu

Mesto Milovice s takmer 13-tisíc obyvateľmi predstavuje typický príklad zadávateľa verejnej zákazky, ktorého mestská pokladnica má obmedzený rozpočet. Tak ako si nemôže dovoliť predraženú výstavbu materskej školy, rovnako na mestskom úrade nedisponuje špecializovaným tímom na prípravu projektov, ako je to bežné u developerov. Investičné náklady na objekt materskej školy boli niečo vyše 20 miliónov českých korún. Objekt bol navrhovaný na kapacitu 115 detí a má štyri triedy. Zadávacie podklady neobsahovali obvykle vypracovanú projektovú dokumentáciu (architektonickú štúdiu či projekt na stavebné povolenie), ktorá je vo väčšine prípadov ich bežnou súčasťou, ale len dokumentáciu (štúdiu) v rozsahu dvoch pohľadov a dvoch pôdorysov, ktoré vypracoval projektant na základe požiadaviek zadávateľa (v tomto prípade priamo mesta) v podstate za minimálne náklady a veľmi rýchlo. Ťažisko úspešnej realizácie bolo v technických požiadavkách (tie nahradili projektovú dokumentáciu) a v požiadavkách na štandardy materiálov a výrobkov. Uvedený dokument v rozsahu približne 50 strán textu podrobne popisoval stavbu po jednotlivých profesiách namiesto „klasickej“ projektovej dokumentácie v rozsahu dokumentácie pre výber dodávateľa stavby. Podklady vypracoval špecialista, ktorý má

skúsenosť s týmto spôsobom zadávania, analogickým s podmienkami tzv. žltého FIDIC-u zo zahraničia, keďže projektant nebol schopný pripraviť dostatočne podrobné zadanie. Tento dokument a jeho podrobnosť majú zásadný vplyv na prípadné naviac práce projektu. Čo nie je v dokumente uvedené, môže byť dodávateľom nárokované ako naviac práca. Výkaz výmer mal iba 10 položiek, z toho jedna predstavovala náklady na projektové práce a inžinierske činnosti a druhá náklady na zariadenia staveniska. Zvyšok mal charakter sumárnych (agregovaných) položiek za jednotlivé profesie (základy, nadzemné konštrukcie, TZB, elektro a pod.). Zhotovovateľ si objednal architekta na vypracovanie kompletnej projektovej dokumentácie od stavebného povolenia až po dokumentáciu skutočného vyhotovenia. Do finálnej podoby objektu MŠ zadávateľ zasahoval už minimálne, ním najať technický dozor odsúhlasoval jednotlivé stupne projektovej dokumentácie. Zadávateľ bol účastníkom pravidelných kontrolných dní, technický dozor vykonával nezávislý subjekt (konzultant jeho výkon nezabezpečoval a ani sa na ďalšom priebehu projektu nezúčastňoval). Vlastná výstavba objektu trvala okrem úprav vonkajších plôch 100 dní, celá výstavba vrátane prípravy dodávateľa stavby sedem mesiacov.

Príprava projektu nadovšetko

Zmluva na dodávku projektových prác a stavby bola vypracovaná právnickou kanceláriou v spolupráci s konzultantom a zlúčila v sebe v podstate dve zmluvy: jednu na projektové práce a inžiniersku činnosť a druhú na dodávku stavby. Technický dozor stavby bol vysúfažený zadávateľom separátne a vykonával ho iný subjekt než autor zadávacích podkladov a projektant. Zariadenie a vybavenie škôlky bolo predmetom separátneho výberového konania. Po dokončení diela sa podarilo získať ďalšie finančné prostriedky z iných zdrojov, ktoré sa použili na rozšírenie a vybavenie záhrady. Celý projekt ukázal, že aj v prostredí verejných zákaziek je možné využiť skúsenosti so zahra-

ničia v plnej miere a bez obmedzenia, takže zadávateľ naplnil svoj hlavný cieľ: znížiť riziko výstavby z dôvodu chýb v projektovej dokumentácii a skrátiť lehoty výstavby. Dielo bolo realizované v súlade s požiadavkami zadávateľa, v dohodnutých lehotách, v presne vymedzenej kvalite a s ohľadom na slovenské pomery prakticky s minimálnym rozsahom naviac prác,

ktoré predstavovali v tomto prípade 1,5 % navýšenie investičných nákladov. Dôležité bolo najmä presné definovanie rozsahu projektovej

Celá výstavba vrátane prípravy dodávateľa trvala sedem mesiacov.

dokumentácie jednotlivých stupňov a rozsahu i spôsobu odsúhlasovania tejto dokumentácie obstarávateľom. Projekt dokázal, že požadovaný rozsah prác je možné definovať aj na základe funkčných požiadaviek a bez projektovej dokumentácie.

Nové školy bez rizika?

„Musím priznať, že o zadaní zákazky týmto spôsobom sme dlho diskutovali, ale pretože dnešný spôsob (predkladajúci uchádzačom jedno jediné riešenie na ocenenie aby následne rozhodla najnižšia cena) rozhodne nevedie k najnižšej cene a kvalite, rozhodli sme sa ísť inou cestou. Cestou tzv. žltého FIDIC-u, ktorého základným rysom je poverenie dodávateľa aj vypracovaním projektu. Musím však dodať, že nielen zadávateľa, ale i potencionálni uchádzači nie sú na tento spôsob zadania ešte nastavení. Je to veľká škoda! Riešenie sa u nás ukázalo ako veľmi efektívne a rozhodne v ňom budeme pokračovať,“ hovorí zástupkyňa starostu pani Marcela Říhová, ktorá má oblasť školstva v meste Milovice na starosti. Uvedený spôsob zadávania zákaziek tak s ohľadom na českú či slovenskú prax neobsahuje žiadne povestné „ale“, ktoré by mohlo byť prekážkou pri riešení týchto zadávacích podmienok, a to nielen v oblasti školstva, ale aj pri ďalších typoch stavieb, najmä menšieho rozsahu, dokonca ani v prípade, že zadávateľ nedisponuje dostatkom kvalifikovaného personálu alebo požaduje znížiť vlastné riziko. V súvislosti so sľúbenými dotáciami vlády na školy a škôlky by tento príklad mohol byť inšpiráciou aj pre nás. ■

