

Projektové práce Design work based on FIDIC conditions na základě podmínek FIDIC

SMLUVNÍ PODMÍNKY FIDIC SE UŽÍVAJÍ NEJEN PRO DODÁVKY STAVEBNÍCH PRACÍ, ALE VE VERZI FIDIC D-B MOHOU BÝT ROVNĚŽ VÝCHOZÍM PODKLADEM PRO SMLOUVY NA PROJEKTOVÉ PRÁCE.

The contractual terms of FIDIC have been used for the delivery of construction works, but in the FIDIC D-B version, they can also be used as the initial data for a contract on design work.

Ing. Milan Oleríny, HP Consulting

» Specifický případ představují podmínky dodávek, kdy dodavatel odpovídá i za projektové práce. Při komplexních dodávkách, rozsáhlejších projektech stavebních a technologických částí nebo dodávkách investičních celků tak dodavatel ve vlastní režii zabezpečuje rovněž projektové práce. Obecná odpovědnost za projektové práce, jejichž nositelem je projektant, a jak ji známe z naší praxe, je tak přenesena na stranu dodavatele stavby.

Důvodem pro toto smluvní uspořádání na straně investora je snaha o zkrácení procesu přípravy (předinvestičních činností) a vlastní výstavby tak, že činnosti probíhají prakticky současně. Nespornou výhodou uvedeného způsobu dodávek je úspora času na straně investora, i když na druhé straně je proces schvalování projektové dokumentace dodavatele, zejména v případě alternativních řešení nebo postupů, zdoluhavější a může tak lhůty výstavby prodloužit.

Investor často předkládá projektovou dokumentaci, která nespĺňuje ani parametry dokumentace pro stavební povolení a prakticky má charakter studie. I když je nabídková cena dodavatele vyšší než součet nákladů na projektování a vlastní realizaci, je tento způsob dodávek, v praxi označovaný jako D-B (design-build), používán stále častěji. Riziko chyb, vyplývajících z projektové dokumentace, je tak zcela na straně dodavatele. Uvedenému způsobu dodávek odpovídá nejnovější verze podmínek FIDIC D-B z roku 1999.

Projektové práce si pak dodavatel zabezpečuje na vlastní náklady formou subdodávky, obvykle na základě smlouvy s projektovou organizací nebo architektem. Pro investora je v případě dodávek na základě podmínek FIDIC D-B důležité, že podíl dodatečných požadavků (claimů) z důvodů chyb v projektové dokumentaci je podstatně nižší než v případě jiných způsobů dodávek, i když za cenu vyšší nabídkové ceny dodavatele. Vícenáklady tak pro investora představují prakticky jen přímé požadavky investora na změny nebo požadavky konečného uživatele, v případě komerčních objektů přímé požadavky nájemců.

Je třeba říci, že vlastní smluvní podmínky FIDIC D-B nejsou s ohledem na rozsah článků, jež řeší problematiku projektování, bez dalších doplnění dostatečné. Doporučuje se proto rozšíření článků 5.1.–5.8. těchto podmínek o další upřesnění ve věci rozsahu projektové dokumentace, použití norem, ocenění projektových víceprací atd.

» Terms and conditions of deliveries, where the contractor is also responsible for design work, represent a specific case. In complex deliveries, large-scale building or technological projects, or in the supply of investment units the contractor provides for the design work at his own expense. The general responsibility for design work which shall be born by the designer, and as we know it from general practice, is thus transferred to the contractor.

The reason why investors choose such contractual arrangement is that they want to shorten the time of preparation (pre-investment activities) and of construction itself, and in this way both the activities are realised nearly simultaneously. The undisputable advantage of the described process is the timesavings on the investor's part, but on the other hand, the process of approving the contractor's design documentation, especially in the case of alternative solutions or procedures, is longer, and can prolong the time of construction.

An investor often submits design documentation which does not even satisfy the parameters for building permit documentation and in the practical sense shows features of being just a study. Even though the contractor's supply price is higher than the total of the cost of designing and realisation of the project itself, this method of delivery, usually known as D-B (design-build), has been

used more and more frequently. The responsibility for defects arising from the design documentation is thus born by the contractor exclusively. The described method of delivery is in compliance with the latest version of FIDIC D-B conditions from 1999.

The contractor appoints a subcontractor to carry out the design work, usually based on a contract with a design organisation or an architect. What is important for the investor in the context of delivery based on the FIDIC D-B conditions is that the ratio of additional claims because of defects in project documentation is much lower than if another method of delivery is selected, even though the contractor's price is higher in such a case. The additional cost paid by the investor actually includes just his direct requirements regarding modifications or requirements of the final user, or as in commercial buildings, direct requirements of leaseholders.

It is necessary to say the contractual conditions and terms of the FIDIC D-B are not sufficient with regard to the scope of the articles which deal with the issue of designing. It is thus recommended to add more details regarding the scope of the design documentation, use of standards, price of design, excess hours etc. to articles 5.1–5.8. of these terms and conditions.