

# Přípravu projektu se vyplatí nechat na odbornících

## Zkušenosti s výstavbou škol líčí v rozhovoru Milan Oleriny

Projektově připravoval velké stavby v Česku, na Slovensku, ale také v Mongolsku, Egyptě, Německu či na Pobřeží slonoviny... V poslední době se **Milan Oleriny** zaměřil na přípravu a řízení projektů škol. Má jich za sebou už přes deset a nasbíral řadu cenných zkušeností.

### Má příprava projektů škol nějak společné jmenovatele?

Příprava projektu školy nebo jakéhokoliv jiného projektu v segmentu pozemních staveb je především běh na dlouhou trať. Jako příklad uvedu projekt Svazková škola Louňovice pro 540 dětí: architektonická soutěž proběhla v roce 2017, stavební povolení získal svazek v roce 2023, předpoklad zahájení stavby je březen 2024 a první žáci nastoupí v září 2025.

### Nejdelsí čas tedy zabrala příprava projektu.

Je spíše výjimkou, když má zadavatel ve svém středu někoho, kdo má zkušenost s komplexní přípravou stavebního projektu. Občas se setkávám s názorem, že podklady, administraci zakázek, zadání a smlouvy je možné stáhnout z internetu, posléze upravit a vysoutěžit a že důkladná příprava takové investice není nutná. Zdá se časově a finančně náročná a zatíží již napjatý a vždy omezený rozpočet zadavatele. Jinde zase rozhodnou: uděláme si to sami, vždyť stačí upravit něco ze starého projektu např. kanalizace nebo opravy vozovky a chodníků.

### Ale může si zadavatel připravovat tak složitý projekt, jak je stavba nové školy za cca 700 milionů, sám?

Určitě to není vhodný postup. Model „úprava jiného zadání

a smluv z internetu“ určitě nedoporučuji, nevede ke snížení rizika zadavatele, což je jeden z hlavních důvodů, proč mají být všechny podklady stavební zakázky připravené s odpovídající péčí. Pokud je již vypsána dotace, je už pozdě nejen pro projekty školy připravit jakoukoliv část dokumentace tak, aby bylo možné podat žádost na její financování s odpovídající dokumentací. Pokud je na straně zadavatele jasné a jednoznačné zadání (tzv. stavební program projektu), trvá jenom příprava studie projektu 3–4 měsíce za předpokladu, že byl již projektant v rámci soutěže vybrán.

### Jaký je tedy nejvhodnější model přípravy projektu školy?

Zadavatel může postupovat formou architektonické soutěže, tam jsou ale obecně lhůty delší a náklady na soutěž vyšší, včetně nutnosti nastavení jednoznačných kritérií pro vyhodnocení soutěže a profesionálního obsazení hodnotící komise. Nejistotou je zejména skutečnost, že město nebo svazek vynaloží nemalé prostředky na soutěž a další projektování, aniž by bylo zřejmé, zda bude celý projekt následně i realizován. V praxi běžnějším řešením je vypsání zakázky na projektové práce např. v rozsahu studie a dokumentace DUR (dokumentace územního řízení), včetně odpovídajících průzkumů a zaměření. Dál je možné pokračovat v projektování nebo vypsání zakázky na stavbu dle obchodních podmínek FIDIC nebo dle Občanského zákoníku. Zadavatel se takto nezaváže k projektování celého díla, pokud nemá jasné další pokračování na projektu. Takový závazek je i dost negativně vnímán obyvateli s ohledem na vynaložené finanční prostředky.



### Co jsou to obchodní podmínky FIDIC?

Obchodní podmínky FIDIC, zejména ve verzi tzv. žlutá kniha, jsou vhodným řešením pro snížení rizika zadavatele a úsporu času, i když nejsou obecně přijímány s nadšením (zejména architekty). Při jejich vhodném nastavení se zkrátí doba přípravy celého projektu a zásadně se sníží riziko zadavatele přímo spojené s projektovou dokumentací a chybami v ní. Jistě, příprava obchodních podmínek FIDIC a smlouvy zabere více času než smlouva dle občanského zákoníku. Analogicky je třeba připravit smlouvu pro správce stavby, který bude v souladu s podmínkami FIDIC prakticky celý projekt řídit, včetně kontroly projektové dokumentace zhotovitele díla.

Aktuálně se dle těchto podmínek připravují nebo jsou již realizovány projekty škol Ondřejov, Mníšek pod Brdy, Úvaly a ZUŠ Praha 4.

### Hovořil jste o riziku pro veřejného zadavatele, mohou je tyto podmínky významně eliminovat?

Úspěch projektu začíná u tolik podceňované přípravy. Snížení rizika se dá dosáhnout volbou vhodné

»



Pavilon v areálu ZŠ Mníšek pod Brdy

ho typu smlouvy a zadání obecně. Adhezní kontraktace (režim veřejných zakázek) má jiná a složitější pravidla, které je třeba dodržovat nejen s ohledem na financování těchto projektů z operačních programů. Snížení rizika zadavatele by tak z hlediska rizikového managementu mělo být jednou z priorit každého investičního projektu. Vhodným nástrojem i s ohledem na snížení rizika víceprací, které dělá starosti každému zadavateli (nejen veřejnému), je i použití tzv. žluté knihy.

### **Je rozdíl mezi přípravou projektu rekonstrukce/dostavby školy a stavěním „na zelené louce“?**

Je. Režim novostavby je obecně složitější a prověří schopnosti a zkušenosti projektanta. Rekonstrukce často neřeší celé dílo komplexně a nejsou tak poskytovány všechny tzv. fáze projektových prací. Specifikem jsou obvykle vyšší víceprací z titulu tzv. skrytých konstrukcí nebo rozdílů projektové

dokumentace vůči skutečnosti. Sondy do konstrukcí a další průzkumy mohou toto riziko snížit, ne ale zcela odstranit.

### **Z čeho mají zadavatelé největší obavu při přípravě a následné realizaci těchto projektů?**

Zadavatelé mají určitě i na základě přípravy a realizace projektů z minulosti obavu, že je cena díla „podseknutá“. Uvedené platí pro výběr projektanta a rovněž v případě soutěže na dodavatele stavby. V případě projektů škol se tyto musí otevřít do září a nadále je oprávněná snaha eliminovat víceprací během výstavby, která hradí zadavatel z vlastních zdrojů.

Nezastávám názor, že kvalita díla je určena a popsána ve smlouvě – kvalita je určena projektovou dokumentací, standardy a technickými specifikacemi smlouvy. Smlouva pouze popisuje postup zadavatele, pokud nejsou dodrženy požadované parametry díla. Pro stavební práce v segmentu pozem-

ních staveb teď kromě toho dochází k výraznému poklesu nabídkových cen v soutěžích.

### **Jak má postupovat zadavatel v případě, kdy není zřejmé financování jeho projektu?**

Opatrně a projektování zadávat pouze po částech. Pokud nejsou zřejmé základní zdroje financování (nejčastěji MŠMT, SFŽP, kraje, NSA), hrozí tak riziko, že prostředky budou vynaložené zbytečně. Jistě, projekty mohou být financovány (platí nejen pro projekty škol) v příštím období nebo z jiných zdrojů.

### **Máte závěrem nějaké doporučení pro přípravu nejen projektů škol?**

Vhodné je po ukončení každého projektu vyhodnotit jej z hlediska času a zejména z hlediska vzniklých víceprací. Tyto je třeba rozdělit dle důvodu jejich vzniku a udělat tak závěr pro další projekt.

Pokud vysoký podíl víceprací vznikl z důvodu chyb v dokumentaci (neúplné výkazy výměr, nedostatečné popisy, chybějící položky, odporující si podklady apod.), je třeba věnovat přípravě smluv na projektové práce větší úsilí, protože o úspěchu projektu rozhoduje právě projektová dokumentace. Její průběh z hlediska času a věcnosti musí být rovněž průběžně kontrolován a vyhodnocován. S ohledem na komplexnost projektu složte pracovní tým na přípravu projektu z odborníků, kteří mají s tímto typem projektů prokazatelné zkušenosti. Projekt školy není stejný jako nákupní centrum, akvapark nebo rekonstrukce cesty v obci. Trpělivost a systematickosti jsou na místě.

Manuál pro přípravu projektů škol se základními informacemi je volně dostupný na stránkách [www.mpcconsulting.cz](http://www.mpcconsulting.cz) a připravil jsem jej pro zadavatele po úspěšném semináři věnovaném přípravě projektů škol, předneseném v Poslanecké sněmovně v roce 2023. ●

*Dita Hradecká*

Článek na téma tzv. žluté knihy pro zadavatele najdete na našem webu



ZŠ Psáry