



Po vstupu ČR do Evropské unie se změnila příprava a řízení projektů a není ještě zcela jednoznačné, zda se začnou více podobat anglickým nebo německým zvyklostem.

Až doposud se stavební praxe spíše řídila dle německých zvyklostí. Například český honorářový pořádek je kopií německého Honorarordnung fuer Architekten und Ingenieure - bohužel nedokonalou. Při stanovování honoráře v České republice se opomíná započítávat do nákladů na architektonické a inženýrské práce honoráře státních a specialistů technického zařízení budov. Stejně tak nejsou definovány nikde honoráře rozpočtářů staveb. V předloňském roce založený Cech rozpočtářů by měl ale vypracovat metodiku stanovování těchto honorářů a zajistit příslušnou legislativu.

To zda bude jako výchozí v budoucnosti více používán anglický FIDIC nebo německé VOB ukáže stavební praxe. V současné době nejsou pravidla pro přípravu a řízení staveb jasně stanovená a je nutno připravovat zbytečně obsáhlé smlouvy o dílo ke kterým je přikládáno mnoho příloh - všeobecné smluvní podmínky, všeobecné technické smluvní podmínky seznam záručních lhůt a podobně.

VOB

Verdingungsordnung fuer Bauleistungen je rozdělena do 3 oddílů. Oddíl A řeší velmi podrobně přípravu výběrového řízení, způsoby výběru zhotovitele stavby, záruky, zveřejňování zakázek, způsoby vyhodnocení výběrového řízení a přípravu smlouvy o dílo. Oddíl B se zabývá podklady nutnými pro provádění stavby, lhůtami provádění, možnostmi výpovědi smlouvy o dílo ze strany objednatele a zhotovitele, zárukami za provedené dílo, smluvními pokutami a fakturací. Oddíl C předepisuje standardy provádění jednotlivých stavebních prací.

ZÁSADY PŘI ZADÁVÁNÍ ZAKÁZEK V EU

VOB stanovuje jasná pravidla pro uzavírání zakázek v zemích Evropské Unie. Stavební činnosti musí být zadány odborným a spolehlivým dodavatelským firmám, schopným provést zakázku za přiměřené ceny zpravidla prostřednictvím soutěže. Při zadávání stavebních prací nesmí být žádný z dodavatelů diskriminován. Zadání zakázky je možné u státních zakázek dle VOB trojím způsobem - veřejnou výzvou, vytipováním firem schopných provést danou zakázku (omezená zakázka) a nebo lze zakázku předat jedné určité firmě, vlastníci například licenci na některé speciální práce.

ZVEŘEJNĚNÍ, PŘEDÁNÍ PODKLADŮ PRO PŘÍPRAVU NABÍDEK

Při veřejné soutěži se provádí zveřejnění zakázek u staveb s odhadem stavebních nákladů větším než 5 mil. EUR tak, že se nejdříve odešle předběžná informace do redakce věstníku Evropské Unie v Lucembursku a maximálně do 12 dní po zaslání této informace musí být zakázka zveřejněna. Takto musí být zveřejněno tolik zakázek, aby celková hodnota těchto zakázek zveřejněných v tomto věstníku tvořila minimálně 80 % nákladů celé stavby. Zbývajících 20 % zakázek

nemusí být zveřejněno ve veřejné soutěži v rámci Evropské Unie v případě že jednotlivé smlouvy nepřesáhnou výši 1 mil. EUR.

U stavebních zakázek pod 5 mil. EUR se může tedy investor rozhodnout sám, zda vypíše veřejnou soutěž v rámci Evropské Unie nebo ne.

Na vypracování nabídky je firmám poskytnuta dostatečně dlouhá doba a i v případě naléhavosti stavby tato doba nesmí být kratší než 14 dní. Při veřejné soutěži v rámci Evropské Unie je nutno počítat s vyššími časovými nároky na zpracování nabídky než u výběru v rámci daného státu.

Pro soukromé investory neplatí povinnost vypsat veřejnou soutěž, pokud nepoužijí na financování investice nebo její části veřejných peněz. Pokud je splněna tato podmínka, mohou tito investoři sami rozhodnout způsob výběrového řízení.

Projekční práce nad 400.000 EUR musí být zveřejněny v rámci Evropské Unie. Výjimku ale tvoří rekonstrukce a dostavba budov, kde není nutno vyhledávat jiného projektanta.

OBSAH NABÍDKY

Nabídka musí obsahovat pouze ceny a nezbytná vysvětlení k nim. Musí vyhovovat po právní stránce všem předpisům. Korektury dodavatele musí být provedeny jednoznačně. Změny v zadávacích podkladech jsou zcela nepřípustné. Investor smí obecně nebo v jednotlivých případech připustit, že dodavatel pro vypracování nabídky použije samostatně zhotovený opis nebo zkrácenou verzi soupisu činností. Pokud se tak stane, musí být souhlas proveden písemnou formou. Zkrácení verze musí dodržet stejné pořadí činností (číslování pozic) jako originál. Pozměňovací návrhy nebo vedlejší nabídky musí být provedeny na zvláštní příloze a jako takové zřetelně označeny. V případě, že nabídku zpracovává konsorcium více firem najednou, musí být



After the Czech Republic joins the European Union preparing and managing projects will change and it is still not entirely clear whether it will start to resemble English or German practices.

Until now construction methods have been carried out more or less based on the German model. For example, Czech fee regulations are a copy of the German Honorarordnung fuer Architekten und Ingenieure (Fee Regulation for Architects and Engineers) - unfortunately an imperfect one. When determining them in the Czech Republic, fees for structural engineers and specialists for building technical equipment were neglected during the calculation of costs for architectural and engineering work. Fees for construction estimate accountants are also not set anywhere. The guild for Estimate Accountants, which was founded two years ago, should be working on a system for fixing these fees and drawing up the appropriate legislation.

Construction practices will show whether the English FIDIC or German VOB will be applied as the norm in the future. At present no rules for preparing and managing construction projects are clearly defined, with the result that unnecessarily extensive work contracts must be drawn up with many appendices - general contractual conditions, general technical contractual conditions, list of warranty periods, and so on.

VOB

The Verdingungsordnung fuer Bauleistungen (Regulations for Construction Work) are divided into 3 sections. Section A prescribes in detail the preparation of the selection process, the means for selecting the contractor, guarantees, making orders public, means for evaluating the selection process and preparing the work contract. Section B concerns the documents necessary for carrying out construction, deadlines for the work, the means for withdrawing from the work contract by the client or the contractor, guarantees for carrying out the work, contractual penalties and invoicing. Section C prescribes the standards for carrying out individual construction work.

RULES FOR AWARDING ORDERS IN THE EU

The VOB establishes clear rules for awarding orders in countries of the European Union. Construction activity must be done by professional and reliable contractors, capable of carrying out the order at a reasonable price determined, usually, via a selection process. No contractor may be discriminated against during the process of awarding the construction work. According to the VOB there are three methods for awarding state contracts - public tender, looking for firms capable of carrying out the order (limited order) or possibly giving the order to a certain firm, which, for example, has a license for several kinds of special work.

PUBLIC TENDER, SUBMITTING DOCUMENTATION FOR PREPARING OFFERS

The public announcement for an open tender for construction orders estimated at more than 5 million EUR is done such that tentative information about it is sent out to the editorial staff of the European Union Gazette in Luxemburg as soon as possible, with the order being made public no later than 12 days after the information is sent. Enough orders must be made public so that the total value of these orders publicized in the gazette reach a minimum of 80% of the cost of the entire construction. The remaining 20% of the orders needn't be made public in an open tender within the framework of the European Union in the event individual contracts do not exceed 1 million EUR.

For construction orders under 5 million EUR the investor can decide alone whether he will subscribe an open tender or not within the framework of the European Union.

Firms shall be given a sufficient length of time to prepare their offers and this period may not be shorter than 14 days even in the event of an urgent construction. Open tenders within the

Stavební projekty po vstupu do EU

v nabídce uveden právoplatný zástupce této společnosti pro uzavření smlouvy s investorem.

FIDIC

Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils je do češtiny překládáno jako mezinárodní federace konzultačních inženýrů. FIDIC zveřejnil v roce 1999 první vydání čtyř nových standardních obchodních podmínek. Jedná se o Obchodní podmínky, které jsou doporučovány pro stavební nebo inženýrské práce projektované objednatelem nebo jím pověřeným technickým dozorem stavby. Dále jsou zde definovány Podmínky zakázky typu „dodej - vyprojektuj - postav“, které jsou doporučovány pro zajištění elektrických anebo strojních vybavení, pro projekt a pro provedení stavebních nebo inženýrských prací. Podmínky zakázky jsou určeny pro projekty na klíč (EPC - Engineering, Procurement and Konstruktion), kdy zajišťuje zhotovitel kompletní dodávku „na klíč“ a předává plně vybavené zařízení připravené k provozu. Zde může generální zhotovitel zajišťovat i zpracování projektové dokumentace. A v neposlední řadě Podmínky jednoduchých zakázek, které se doporučují pro stavební nebo inženýrské práce o relativně malé investiční hodnotě. Tato forma může být vhodná i pro větší kontrakty, které trvají krátce a nebo zahrnují jednoduchou nebo opakující se práci.


Obchodní a zvláštní podmínky tvoří dohromady Obchodní podmínky, jimiž se řídí práva a povinnosti smluvních stran. Pro každou jednotlivou zakázku bude nutno připravit Zvláštní podmínky a vzít v úvahu ty články ve Všeobecných podmínkách, které se zmiňují o Zvláštních podmínkách.

Všeobecné podmínky obsahují všeobecná ustanovení (smlouva o dílo, dokumentace stavby, společné závazky), práva a povinnosti objednatele a zhotovitele, technického dozoru investora, jmenování subzhotovitelů, najímání personálu a pracovních sil, způsob realizace, průběh prací na stavbě, přejímky na stavbě, odpovědnost za vady, měření a oceňování prací, fakturaci, pojištění.

Kvalitní příprava a výběr zhotovitelů z celé Evropské Unie by měl v budoucnu zajistit zdravé konkurenční prostředí. Bude kladen stále větší důraz i na způsoby řízení stavby. Úloha projektových managerů poroste především u státních zakázek, kde dnes není jejich účast samozřejmostí a chyby způsobené nedostatečně odborným řízením mají vliv na celé národní hospodářství.

Autor článku:

*Ing. Luboš Krejčí, CSc., specialista v oboru přípravy a řízení staveb,
spol. Obermeyer Albis-Stavoplan*



Váš všestranný
partner při
přípravě, realizaci
a provozování
investičních
projektů.

Realitní
a developerské služby

Projektová činnost

Příprava a řízení staveb

Činnost
generálního kontraktora

Řízení provozu objektů



OBERMEYER
ALBIS - STAVOPLAN

Rubeška 215/1, 190 00 Praha 9, Česká rep.
tel.: +420 281 093 111, fax: +420 283 891 662,
email: info@obermeyer.cz, www.obermeyer.cz

Společnost pro plánování staveb, přírodního prostředí, dopravy a technických zařízení



framework of the European Union must count on higher demands placed on the time needed to prepare orders than tenders held within a given country.

The obligation to hold an open tender does not apply to private investors if they do not use all or part of public money for their financing. If this condition is fulfilled, these investors can decide alone the means of the selection process.

Work projects above 400,000 EUR must be made public within the framework of the European Union. Exceptions, however, are the reconstructions or the completion of buildings, where it is not necessary to find another designer.

THE CONTENTS OF THE OFFER

The offer must contain only the price and a mandatory explanation of it. It must conform to all legal regulations. The contractor must clearly denote all corrections. Changes in the master documentation are wholly unacceptable. The investor may in general or in certain cases allow the contractor to use a separately prepared transcript or an abbreviated version of the list of activities for drawing up the offer. If this so happens, an agreement must be made in written form. The abbreviated version must contain the same order of work (numeration) as the original. Additional proposals or submenus must be given in a special appendix and clearly marked as such. In the event that a consortium of several firms is preparing the offer, the statutory representative of this company must be indicated in the offer for the purposes of concluding the contract with the investor.

FIDIC

The Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils is translated into English as the International Federation of Consulting Engineers. In 1999 the FIDIC publicized the

first four new standards of business conditions. These were the Business Conditions recommended for construction or engineering work designed by the client or by a technical supervisor of the construction authorized by him. Moreover, Order Conditions of the type "supply - design - build", which are recommended for supplying electrical or machine equipment, for the project and for carrying out the construction and engineering work. Order Conditions are meant for turnkey projects (EPC - Engineering, Procurement and Construction), where the contractor supplies the complete "turnkey" delivery and turns over the project fully equipped and ready for operation. Here the general contractor organizes and even prepares the project documentation. Last but not least are the Conditions for individual orders, which are recommended for construction and engineering work with a relatively small investment value. This form can be suitable even for big contracts that last a short time or include simple or repetitive work.

Business and Special Conditions together form the Business Conditions, which govern the rights and responsibilities of the contractual parties. Special Conditions must be prepared for each individual order and take into account

the articles account in the General Conditions, which refer to the Special Conditions.

The General Conditions contain the general requirements (work contract, documentation for construction, shared commitments), the rights and responsibilities of the client and contractor, the technical supervisor of the investor, the designation of subcontractors, the hiring of personnel and workforce, the method of carrying out the work, the course of the construction work, the turnover at the site, the responsibility for defects, measurements and evaluation of the work, invoicing and insurance.

Quality preparation and choice of contractors from the entire European Union should ensure a healthy competitive environment in the future. More and more emphasis will be placed on the methods for managing construction projects.

The task of project managers will grow primarily for state orders, which cannot be taken for granted today, and mistakes caused by a lack of professional management have an effect on the economy as a whole.

Author of the article:

*Ing. Luboš Krejčí, CSc., specialist for the preparation and management of construction work,
Obermeyer Albis-Stavoplan*

