

ROZHOVOR

Statika je úzko prepojená s peniazmi

STAVEBNÍCTVO | Stavebný konzultant a zakladateľ spoločnosti MP Consulting Milan Oleríny pre Hospodárske noviny:

Problémy so stavbami v Bratislave a v Piešťanoch upriamili vlni pozornosť na kvalitu stavebníctva a statiky. Začali sa množiť otázky, ako rozpoznať nekvalitné stavby a ako nekvalitnú statiku riešiť. „Problém sa však začína oveľa skôr, už pri uzatváraní zmluvy s projektantom,“ hovorí Milan Oleríny.

Jana Tutková

@hn

jana.tutkova@mafraslovakia.sk

V posledných mesiacoch Slováci veľmi často počujú o nekvalitných, problémových stavbách. Čím to je?

Časový faktor v tom nie je taký dôležitý, ide len o naakumulovanie problémov. Situácia v stavebníctve sa nikdy neriešila systematicky, len ad hoc nejakou zmenou, úpravou či nariadením. Ten problém je však podstatne širší a týka sa najmä projektovania. Honorárový poriadok projektantov, ktorý sa používa aj na Slovensku, nebol vytvorený u nás. Skopiroval sa z nemeckej praxe, rovnako ako v Česku, tak aj na Slovensku. Ale preložilo a skopirovalo sa to zle. Tak, aby jeho znenie vyhovovalo projektantom, nie zákazníkom. Metodika výpočtu honorárov a percentá za odmeny projektantov sú rovnaké alebo približné, ako sa používajú v Nemecku, Švajčiarsku, Rakúsku alebo v Česku. Ale záväzky a povinnosti projektantov, tie sa už v celom rozsahu neprevzali.

Problém sa teda začína pri projektantoch?

Problém sa začína v honorárovom poriadku a v zodpovednosti projektanta. Ten totiž u nás v súlade s poisťkami, okrem hrubých pochybení, nezodpovedá za to, čo je najčastejším problémom na našich stavbách. Keď investor od projektanta požaduje poisťku, projektant ju predloží. Poistenie však vlastne nič nekryje, ak nejde o také extrémne situácie, že časť konštrukcie spadne, alebo sa novostavba začne rozchádzať. Problémy statiky sa teraz nazhromažďujú, ale ten problém nie je len o statike.

Čo je teda jeho podstatou?

Tento problém sa dá nazvať všeobecnou zodpovednosťou projektanta za výstupy projektových prác, ktorá nezodpovedá potrebám investorov. Z pohľadu praxe sú však na stavbách oveľa častejšie prípady neúplnej, nejasej alebo odporujúcej si dokumentácie, ktorá vygeneruje investorovi iba problémy vo forme viacprác (práce, ktoré neboli v pôvodnej zmluve, musia sa robiť dodatočne a zvyšujú tak cenu diela alebo služby, pozn. red.) a nekvalitného diela v časti projektovania.

Môžete pomenovať hlavné problémy na stavbách, ktoré sa v súčasnosti riešia?

Ak vynecháme otázku statiky, sú to najmä rozpory medzi projektovou dokumentáciou, technickými špecifikáciami a výkazmi výmer. Najviac chýb a s nimi spojenými viacpracami pripadá na prácu projektantov – niekedy až 60 či 70 percent. Riešením je teda jednak úprava honorárového poriadku a tiež príprava kvalitných zmlúv pre projektantov. Treba vyžadovať aj ich plnenie v praxi. Problematika zmlúv pre projektové a stavebné práce je samostatnou kapitolou, podceňovanou nielen vo verejnom sektore, ale prekvapivo aj u súkromných investorov.

Ale to, že zrazu tu je problém jedného človeka, ktorý sa podpísal pod statiku viacerých problémových budov, asi predsa len o niečom hovorí...

Hovorí, ale skôr o individuálnom pochybení než o systémovej chybe. Dnes však nie je žiaden mechanizmus, ktorý by zabránil získavať niekoho, kto asi pochybil, ďalšie zákazky, pokiaľ sa už neprekáže jednoznačne pochybenie, alebo nie je odsúdený.

Hovoríte, že za väčšinou chýb treba hľadať projektantov. Ide o nekvalitu pracovníkov alebo sú nejakým spôsobom tlačení k zníženiu cien a kvality?

V tejto dobe sme všetci tlačení k nižším cenám. Povedať, že projekty sú nekvalitné, lebo je málo peňazí, je úplný nezmysel. Sú ne-



Problém sa začína v honorárovom poriadku a v zodpovednosti projektanta, tvrdí Milan Oleríny.

SNÍMKA: HN/PETER MAYER

sa to už postupne začína vyžadovať, vtedy vám ťažko bude niekto argumentovať, že sa nič nestalo. Budete vyžadovať čerpanie peňazí z bankovej zábezpeky. Ak si je niekto istý svojou kvalitnou prácou, tú zábezpeku predloží ako projektant bez problémov. Myslím, že náklady na jej vystavenie investor rád zaplatí, keďže projektant ich započíta do svojej ceny. Banková zábezpeka na projektové práce nie je len „mojím výmyslom“. V Česku ju už používajú aj verejní zadávatelia, lebo si nutnosť

statik chce mať istotu. Otázka je, akú hladinu predimenzovania projektant navrhne.

Môže byť aj mierne poddimenzovaná?

Zámerné a cieľové určite nie, to si nikto nedovolí.

Kto má na to dozerat?

Zo strany investora sa na to dá pozrieť tak, ako keď idete do servisu vymeniť kolesá. Vy môžete stáť za chrbtom toho mechanika, ale on vám zle zatahne skrutky. To auto s vami spadne do priekopy. Prídete za ním a povieť mu, že ste sa kvôli nemu takmer zabil. A on vám na to povie, „veď ste sa pozerali, ako pracujem, tak to je vlastne vaša chyba, že som to mal viac zatahnuť, neupozornili ste ma“. Keď platíte za službu, nemáte vyhádzat z toho, že tú službu poznáte, že poznáte stavebné zákony, vyhlášky a celý zložitý investičný proces. Platíte si za službu preto, lebo to neviete a právom očakávate, že dostanete za svoje peniaze perfektnú službu. My sme si skôr zvykli na režim „ale“.

Na koho to teda ostáva?

Napríklad v Nemecku existuje funkcia takzvaných kontrolných inžinierov. To by mohlo čiastočne problém vyriešiť. Určité veci, najmä statické časti, by po tom, kto to urobí, skontroloval ešte jeden

človek. Takáto druhotná kontrola u nás neexistuje. Vzniká však potom aj otázka, ktorá strana by to mala platiť, a tiež kto bude v konečnom dôsledku niesť zodpovednosť. Viem si však predstaviť, že v štátnom sektore, prípadne na väčších zákazkách by bola taká pozícia povinnosťou.

V súčasnosti vidíme na každom rohu novostavby, nové rezidenčné štvrte, obytné domy, ktoré vyrastú doslova za pár mesiacov. Môžu byť takéto stavby kvalitné?

Keď je dobre urobená zmluva a projekt a máte aj dobrý dozor a skúsenú stavebnú firmu, tak sa nemá čo stať. Nejde o to, či to trvá dlhšie alebo kratšie, trvá to toľko, na koľko sa stavba naplánuje. Musia však existovať mechanizmy na to, aby ste si kvalitu odkontrolovali.

Takže je možné dodržať štandard kvality aj pri takýchto „rýchlostavbách“?

Samozrejme. Otázka je, prečo sa niekedy nedodržia. Rýchla stavba sa ešte nerovná nekvalitná. Ale keď je nekvalitná dokumentácia, zlyhá dozor, alebo firma podpísala zákazku za nízku cenu a na vlastnú výstavbu nemá dosť financií a márne sa snaží zmestiť do rozpočtu aj za cenu znížovania kvality – to sú najhoršie kombinácie.

Kto je Milan Oleríny

Zakladateľ spoločnosti MP Consulting sa špecializuje na výberové konania, zmluvnú prax a riadenie projektov v oblasti stavebníctva. Dlhodobo pracoval v zahraničí (Nemecko, Líbya). Ako poradca pôsobí aj pre OSN a Európsku banku pre obnovu a rozvoj. Pre ňu mal na starosti projekty v Čiernej Hore a Česku. Pre OSN pracoval na projektoch v Srbsku, Tadžikistane, Kazachstane, Uzbekistane i Turkménsku. Pre súkromné firmy sa v zahraničí podieľal na stavebných projektoch pre Poľsko, Nemecko, Srbsko, Egypt, Mongolsko, Rusko, Gruzínsko či Pobrežie Slonoviny. Na konte má päť odborných publikácií o zmluvách či výberových konaniach.

Dá sa zovšeobecniť, ktoré stavby môžu byť rizikové?

Nedá. Môže tam byť množstvo skrytých vecí, ktoré sa nemusia objaviť za rok ani za dva.

A dá sa vôbec predísť chybám?

Riešením je kvalitný projekt a kvalitný dozor. Ale keď cenou stlačíte projektanta a stavebnú firmu a ešte aj byt alebo dom musíte rýchlo predať, to nie je dobrá kombinácia.



Problémová statika: Apollo 1 (snímka vľavo) prechádza spevňovaním statiky. Zo stavby Centrom v Piešťanoch sa ľudia museli vysťahovať. Na päťpodlažnej budove garáží v projekte 3nity (snímka vpravo) sa prepadol strop.

SNÍMKY: ARCHÍV, TASR/L. GRINAJ