



Datum: Februar 2024

Naročnik: Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor
Mladinska ulica 14 a, 2000 Maribor
in
Lesnina MG oprema d.d., Ljubljana
Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana

Projekt:

**Strokovno mnenje o odprtih
vprašanjih pri izvajanju obnove
objekta na Cankarjevi ulici 5 v
Mariboru**

Delovni nalog: DN 2007630

Naročilo: Pogodba o izvedbi naročila, z dne 9.1.2024

Nosilec naloge: **Marijan Prešeren**, univ. dipl. inž. grad.

dr. Blaž Dolinšek, univ. dipl. inž. grad.

Klavdija Tajnikar, univ. dipl. inž. grad.

Soavtorji:

Tomaž Škerlep, univ. dipl. inž. arh.

Primož Černigoj, univ. dipl. inž. str. (zunanji sodelavec
PROprima d.o.o.)

Direktor:

Marijan PREŠEREN, univ. dipl. inž. grad.

1 UVOD

Skladno z medsebojno pogodbo o izvedbi naročila, z dne 9.1.2024, v nadaljevanju podajamo strokovno mnenje glede odprtih vprašanj v odnosu drugih pogodbenih strank Srednjo šolo za gostinstvo in turizem Maribor (v nadaljevanju: naročnik) ter Lesnino MG oprema d.d, Ljubljana (v nadaljevanju: izvajalec). Drugi pogodbeni stranki sta kot naročnik in izvajalec na podlagi javnega naročila št. JN006400/2020-B01, z dne 15.10.2020 in kasnejše odločitve o izboru dne 06.01.2021 podpisali pogodbi št. 431-1/2021 in 431-2/2021, kasneje pa še pet dodatkov k vsaki od navedenih pogodb, za izvedbo projekta »Rekonstrukcija, prizidava, statična in energetska sanacija objekta na Cankarjevi ulici 5 v Mariboru«. Strokovno mnenje naročnik in izvajalec potrebujeta za dokončanje projekta, saj sta se tekom izvajanja projekta soočila s sporom, ki izvira iz zapletene situacije delitve odgovornosti pri izvedbi gradnje, ki jima onemogoča uspešen zaključek projekta.

2 OSNOVE ZA IZDELAVO STROKOVNEGA MNENJA

Osnove izhajajo iz pogodbenih določil in podanih prilog, ki so bile predložene k vabilu o oddaji ponudbe za izdelavo strokovnega mnenja z dne 14.11.2023 in so sestavni del pogodbe.

Priloge, ki predstavljajo osnovo za izdelavo mnenja so:

- Vprašanja s strani naročnika (106 vprašanj),
- Vprašanja razno (185 vprašanj),
- Zaznane pomanjkljivosti (40),
- Zahtevek H (89 postavk),
- Zahtevek I (34 postavk).

Za pripravo strokovnega mnenja smo pri uvedbi v delo in kasneje pridobili potrebno dokumentacijo (razpisno dokumentacijo, gradbeni pogodbe in anekse, ostale pogodbe, projektno dokumentacijo z dopolnitvami, soglasja, mnenja, zapisnike sestankov, opravila in potrditve iz Dalux-a,...), ki sta jo zagotovila naročnik in izvajalec. Za ugotovitev zatečenega stanja je bilo opravljenih več ogledov na lokaciji objekta. Pri ogledih na lokaciji objekta so bila ob vsakokratni prisotnosti obeh strank, naročnika in izvajalca, izvedena zaslišanja obeh strani, ki sta imeli možnost podati svoja videnja spornih problematik.

Kot iz zgornje vsebine izhaja, je bilo pri pridobivanju osnov za izdelavo strokovnega mnenja upoštevano načelo kontradiktornosti. Celoten postopek, od pridobivanja dokumentacije do korespondence, je potekalo z vednostjo ali prisotnostjo obeh pogodbenih strank, naročnika in izvajalca.

Izdelovalec tega dokumenta je Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o.. Družba je v 100 % lastništvu DRI, družbe za upravljanje investicij, d.o.o., ki je v posredni državni lasti. Sprejet ima etični kodeks (objavljen na spletnih straneh: www.gi-zrmk.si), v katerem so določena načela ravnanja in obnašanja zaposlenih. Osnovne etične vrednote so: vestnost in poštenost, strokovnost in podjetnost, partnerstvo, spoštovanje in odgovornost, pozitivna komunikacija, enakopravnost, zdrav način življenja in varno delo ter varstvo podatkov. Družba deluje neodvisno in nepristransko.

3 ODGOVORI NA VPRAŠANJA IN ZAZNANE POMANJKLJIVOSTI

Vprašanja so bila pogodbeno podana v dveh tabelah in sicer:

- Vprašanja s strani naročnika (106 vprašanj) in
- Vprašanja s strani izvajalca del (185 vprašanj).

Na vsako vprašanje smo podali celovito in nedvoumno strokovno neodvisno mnenje. Prikazano je kot dodaten zapis (kolona) k posameznemu vprašanju v tabeli. Tabeli sta prikazani v prilogah 1 in 2.

Pogodbeno je s strani naročnika bila podana tabela z zaznanimi pomanjkljivostmi. Na vsako zaznano pomanjkljivost (40 evidentiranih) smo podali celovito in nedvoumno strokovno neodvisno mnenje. Mnenja so prikazana kot dodaten zapis (kolona) k posamezni zaznani pomanjkljivosti v tabeli. Tabela je prikazana v prilogi 3.

4 ODGOVORI NA ZAHTEVKE IZVAJALCA

S strani izvajalca sta bila pogodbeno predložena tabelarično dva zahtevka in sicer zahtevki H in zahtevki I. Na vsako pozicijo iz zahtevkov smo podali celovito strokovno neodvisno mnenje. Mnenja so prikazana kot dodaten zapis (kolona) k posameznemu zahtevku v tabelah. Tabele so prikazane v prilogah 4 in 5.

5 STROKOVNO MNENJE GLEDE NA UDELEŽENCE PRI GRADNJI

Po pregledu in proučitvi dokumentacije, ki smo jo prejeli s strani obeh pogodbenih strani ter ogledih lokacije objekta na Cankarjevi ulici 5, Maribor, smo v poglavju 3 in 4 podali strokovne odgovore na vsa vprašanja naročnika kot tudi izvajalca, odgovorili na zaznane pomanjkljivosti, ugotovljene s strani naročnika in podali komentar k zahtevkom H in I s strani izvajalca, za vsako posamezno postavko posebej. Strokovno mnenje glede prerekanih vsebin je opisano v nadaljevanju glede na posamezne udeležence pri gradnji.

5.1 Definicija udeležencev pri graditvi po GZ-1 in njihove vloge

Definicija udeležencev pri graditvi po GZ-1, 12. člen, določa oziroma razlikuje štiri udeležence pri graditvi objektov, ki imajo pri tem različne vloge. To so: investitor (naročnik), projektant, nadzornik in izvajalec.

Investitor (naročnik) je tisti, v čigar imenu in na čigar račun se izvaja gradnja, zato se ta izvaja po njegovih željah in njegovem naročilu. Dogovori o izvajanju storitev, ki jih investitor sklene z drugimi udeleženci, se sklenejo v pisni obliki. Bistvena naloga investitorja je opisana v 13. členu GZ-1 in je zagotovitev ustreznih podlag za gradnjo (pridobivanje dovoljenj, projektne dokumentacije, evidentiranje objekta,...).

Gradbeno pogodbo, ki jo sklene naročnik z izvajalcem, opredeljuje Obligacijski zakonik OZ v svojem XII. poglavju. Gradbeno pogodba je podjemna pogodba, s katero se izvajalec obvezuje, da bo po določenem načrtu in v dogovorjenem roku zgradil določeno zgradbo na določenem zemljišču, naročnik pa se zavezuje, da mu bo plačal določeno ceno. OZ pri gradbeni pogodbi predvideva dve cenovni klavzuli in sicer cena na enoto in skupaj dogovorjeno ceno ter ključ v roke.

Projektna dokumentacija je podlaga, ki določa predmet pogodbe z izvajalcem, z drugimi besedami, naročnik izvajalcu z izročitvijo projektne dokumentacije da navodilo, katera dela in v kolikšnem obsegu naj jih izvajalec izvede.

Naloge projektanta so definirane v 14. členu GZ-1. Projektant je tisti udeleženec pri graditvi objektov, ki sme oziroma lahko izdeluje projektno dokumentacijo. Obveznosti izdelave projektne dokumentacije se ne sme prenašati na druge udeležence pri graditvi objektov. To velja za vse vrste projektne dokumentacije, vključno s PID, za katero je izvajalec dolžan izročiti podlage (spremembe tekom gradnje). Pogodbene določbe, ki drugim udeležencem pri gradnji nalagajo, da bo odpravil pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji, ipd., so nezakonite. Za nadzornika se v 15. členu GZ-1 določa, da ne sme izdelovati sprememb projektne dokumentacije za izvedbo gradnje ali PID, razen če pri tem objektu nastopa kot projektant.

Projektantova oblogacija je, da izdelana projektna dokumentacija nima napak, kar pomeni, da morajo biti posamezne faze projektov med seboj usklajene, brez pomanjkljivosti in objektivne. Zadnja alineja drugega odstavka 14. člena GZ-1 namreč določa, da projektant med drugim odgovarja tudi za celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije. Če projektna dokumentacija ni usklajena, gre za napako v izvedeni storitvi, zato projektant za tako napako odgovarja v okviru jamčenja za skrite napake in v okviru morebitno pogodbeno določene garancije projektanta za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Nadzornik je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izvaja nadzor nad gradnjo in ga vedno imenuje investitor, kadar se za gradnjo zahteva gradbeno dovoljenje in mora izpolnjevati pogoje, ki mu jih nalagata GZ-1 in ZAID.

Ves čas gradnje mora biti imenovan nadzornik in vodja nadzora, v obdobju, ko ga morebiti ni, je potrebno gradnjo v skladu z zakonom zaustaviti. Nadzornik mora zagotoviti sodelovanje pooblaščenih inženirjev ustreznih strok in zagotoviti njihovo koordinacijo, ne sme izdelovati sprememb PZI ali PID, razen če je tudi projektant pri gradnji tega objekta. Nadzornik imenuje vodjo nadzora, pri gradnji istega objekta ne sme nastopati kot izvajalec in z njim ne sme biti v poslovni ali lastniški povezavi. Kot pooblaščen strokovnjak, ki opravlja naloge nadzora, lahko v imenu nadzornika nastopa samo posameznik, ki ne vodi gradnje tega objekta ali ne opravlja druge naloge za izvajalca.

Nadzornik zagotovi koordinacijo strokovnjakov, kakovosten nadzor gradnje objekta v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem in strokovnimi pravili, redno spremlja gradnjo objekta na gradbišču in vpisuje svoje ugotovitve v gradbeni dnevnik, ustno in pisno opozori udeležence pri graditvi objektov, če ugotovi kršitve in dejanja, ki so v nasprotju z določbami zakonodaje, vsebinsko preverja in s podpisom potrdi ustreznost projektne dokumentacije izvedenih del in dokazila o zanesljivosti.

Nadzornik, vodja nadzora in pooblaščen strokovnjaki, ki sodelujejo pri nadzoru, vsak za svoj del nadzora s podpisom jamčijo, da gradnja izpolnjuje zahteve tega zakona.

Za izpolnjevanje pogojev za izvajalca je potrebna ustrezna registracija dejavnosti, zavarovanje odgovornosti, zaposlen vodja gradnje za polni delovni čas, v posebnih primerih za krajši delovni čas v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela, kar pomeni zaposlitev za krajši delovni čas v skladu s predpisi o zdravstvenem zavarovanju, pokojninskem in invalidskem zavarovanju ali zavarovanju za starševski dopust.

Bistvene naloge izvajalca so izvajanje in vodenje gradnje po imenovanem vodji gradnje, vodenje gradbiščne dokumentacije, obveščanje nadzornika, opozarjanje investitorja in nadzornika v zvezi s pomanjkljivostmi projektne dokumentacije, podajanje izjav, ki so del DZO, itd.

5.2 Vloga naročnika v sporu

Predmet naročila naročnika Srednje šole za gostinstvo in turizem Maribor je bila rekonstrukcija, prizidava, statična in energetska sanacija objekta na Cankarjevi ulici 5 v Mariboru.

Ker se pri danem predmetu ne soočamo z novogradnjo, kjer se vsi elementi gradnje definirajo od začetka, se tu srečujemo z že zgrajenim objektom, na katerem se je naročnik odločil za popolno obnovo v statičnem in energetskem smislu ter prizidavo objekta. Smatramo, da je pri tovrstnih objektih potrebno pristopiti k pazljivejšemu pristopu in vodenju vseh postopkov vodenja projekta na naročnikovi strani za doseganje željenega cilja, saj se soočamo z že zgrajenim objektom, na katerem je potrebno podrobno predhodno ugotoviti obstoječe stanje. Bolj je definirano obstoječe stanje, manj je možnosti za kasnejše odkrivanje nedefiniranosti tekom obnove. Iz pregleda celotnih prejetih gradiv je ugotoviti vrsto sprememb in dopolnitev v smislu prilagajanja obstoječemu stanju, kar kaže, da se je tekom gradnje na objektu pojavljala vrsta nedefiniranosti, ki bi morala biti obdelana v projektni dokumentaciji, reševala se je pa šele tekom gradnje.

Naročniku zakonodaja omogoča sklenitev gradbene pogodbe v oblikah, kot so opisane v predhodni točki 5.1. Glede na vrsto gradnje celovite prenove že obstoječega objekta smo mnenja, da se ni odločil za najbolj primerno obliko gradbene pogodbe, ko se je odločil za obliko pogodbe s klavzulo »ključ v roke«, pri tem pa v lastni domeni poskrbel in s tem prevzel odgovornost projektiranja. Razlogi so ravno v velikem potencialnem tveganju nastopa sprememb med gradnjo, ki se pri obnovah obstoječih objektov pravilom zelo pogosto dogajajo.

Naročnik in izvajalec sta, kot rečeno, sklenila pogodbo s pogodbenim določilom »ključ v roke«. Pogodba z določbo »ključ v roke« ali kakšno drugo podobno določbo sicer pomeni mešano pogodbo, ki vključuje pogodbo o projektiranju, gradbeno, podjemno, prodajno in vse druge pogodbe za dela in dobave, ki so potrebne, da izvajalec izvede skupaj vsa dela, ki so potrebna za zgraditev in uporabo nekega celotnega objekta, ki predstavlja funkcionalno celoto. S takšno pogodbo se izvajalec samostojno zavezuje, da bo v imenu in na račun naročnika priskrbel projektno dokumentacijo in izvedel vsa potrebna dela in dobave, tako da bo na koncu naročniku omogočil uporabo oziroma ključ dokončanega in za uporabo pripravljenega objekta (od tu poimenovanje »ključa«), ki predstavlja funkcionalno celoto. Pogodbi, ki sta jo sklenila naročnik in izvajalec, ni vključevala projektiranja, katerega je naročnik uredil posebej s pogodbo z drugim izvajalcem - projektantom. S tem je prevzel tudi odgovornost projektne dokumentacije v odnosu do izvajalca.

Že ob uvedbi izvajalca v delo ugotavljamo, da naročnik ni predal vse potrebne projektne dokumentacije in zagotovil vseh potrebnih dovoljenj za gradnjo (elektro priključek na NN omrežje, gradbeno dovoljenje za finalizacijo mansarde in spremenjene kuhinje v kleti), za kar je dolžan in odgovoren, prav tako je naročnik predal pomanjkljivo projektno dokumentacijo, ki pa ni omogočala pravočasne in kvalitetne izvedbe, zato je izvajalec večkrat podal svoje predloge oziroma rešitve, ki jih je naročnik potrdil in s tem tudi prevzel odgovornost za rešitve. Ugotovili smo, da je izvajalec zaradi neusklajenosti ali celo neustreznosti dokumentacije med gradnjo od naročnika večkrat zahteval dopolnitev, uskladitev ali razjasnitev projektne dokumentacije. Ugotoviti je, da odzivnost naročnika v določenih primerih ni sledila v duhu dobrega medsebojnega sodelovanja z izvajalcem, da bi se dela izvedla pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo.

Kljub zgoraj opisanim dejstvom smo do neke faze gradnje ugotovili razmeroma dobro sodelovanje vseh udeležencev pri gradnji, kar je pomenilo, da so vse strani našle model sprotnega razčiščevanja odprtih vprašanj. Vse to je rezultiralo do sedaj v petih dodatkih k osnovnima pogodbama. Razloge za kasnejši spor med naročnikom in izvajalcem v zvezi s pogodbenimi podlagami smo nato iskali v njihovih vprašanjih iz zaznanih pomanjkljivosti ter zahtevkih izvajalca.

Naročniku v nadaljevanju predlagamo, da privzame strokovna mnenja po posameznih postavkah iz tega poročila in nadaljuje s prakso vodenja projekta, kot ga je imel v prvih fazah obnove objekta.

Kot ugotovitev skrbnega pregleda smo zaključili, da je naročnik v določenih delih stavbe že pričel z uporabo prostorov. Menimo, da so ti deli stavbe avtomatično s tem prevzeti. Seveda ima naročnik v

teh delih stavbe še vedno pravico do ugotavljanja skritih napak in jamčevanj v zvezi s tem. Jamčevalni rok začne teči od sprejema in izročitve objekta ali dela objekta, na katerem so bila izvedena dela, če pa se je objekt ali del objekta začel uporabljati pred njegovim prevzemom in izročitvijo, pa od začetka uporabe.

5.3 Vloga izvajalca v sporu

Izvajalec Lesnina MG oprema d.d., Ljubljana je v celoti prevzel v izvajanje dela po gradbenih pogodbah na zgoraj omenjenem projektu. Pred podpisom pogodb je bil dolžan preučiti projekt in potencialno tudi opozoriti na morebitne nepravilnosti, vendar pa njegova odgovornost ni neomejena. Ne glede na pogodbene določbe izvajalčeva dolžnost ne obstaja glede vseh pomanjkljivosti projektne dokumentacije, temveč samo glede tistih, ki jih lahko ugotovi oziroma, ki bi jih lahko ugotovil, če bi ravnal z dolžno profesionalno skrbnostjo. Izvajalec kot strokovnjak za izvajanje gradbenih del, ki je pri projektu prevzel gradbena dela in ne projektiranja, bi zato lahko naročnika opozoril kvečjemu na napake v projektu, ki se nanašajo na samo izvajanje gradbenih del, ne pa tudi na napake, za ugotovitev katerih so potrebni strokovno znanje in izkušnje za projektiranje. Izvajalec nima specializiranega strokovnega znanja, potrebnega za projektiranje in ga glede na to, da ni prevzel projektiranja od njega niti ni utemeljeno zahtevati.

Pri obravnavanem poslu je prišlo do situacije, ko je bila zaradi nekaterih neustreznih in pomanjkljivih projektnih rešitev po sklenitvi pogodbe večkrat spremenjena PZI dokumentacija. Ugotovljeno je bilo, da je bila večina sprememb (razen nekaj izjem), ki so nastopile tekom gradnje, ustrezno vodenih in reguliranih s strani vseh udeležencev gradnje. Spremembe so povzročile, da je izvedba nekaterih prvotno predvidenih del odpadla (bodisi v celoti, bodisi se je zmanjšala njihova prvotno predvidena količina). V večjem obsegu sprememb so nastopila dodatna dela, za katera je izvajalec večinoma (razen nekaj izjem) ustrezno vodil postopke za njihovo uveljavitev. Nove Posebne gradbene uzance PGU 2020 povsem jasno določajo, da določba »ključ v roke« ne izključuje spremembe pogodbene cene zaradi spremenjenih okoliščin, enako kakor ne izključuje pravice do plačila poznejših del. Izvajalec zato ni dolžan za pogodbeno ceno izvesti dodatnih del (to so tista dela, ki niso bila dogovorjena s pogodbo in so denimo nastala zaradi pomanjkljivosti v projektu ali po naknadnem naročilu investitorja).

Iz evidenc je razvidno, da je izvajalec izvedel dodatna dela tudi kot posledico spremembe naročnikovih navodil, saj ob sklenitvi pogodbe niso bila predmet izvajalčeve obveznosti, torej niso bila pogodbena dela. To v izogib nejasnostim izrecno določajo nove PGU 2020. Glede na pojasnjeno in ob upoštevanju, da imajo dela, ki jih je treba izvesti zaradi spremembe naročnikovih navodil, naravo dodatnih del, zaključujemo, da imajo pri konkretni pogodbi vsa dela, ki jih je zaradi spremembe projektne dokumentacije ali drugih naročnikovih (naknadnih) navodil, treba izvesti dodatno ali drugače, kot so bila prvotno predvidena, naravo dodatnih del, zaradi katerih je izvajalec upravičen do dodatnega plačila. Gre torej za dela, ki s sklenjeno pogodbo niso bila predvidena, zato jih tudi izvajalec, ki ga zavezuje skrbnost gradbenega izvajalca, ki pa je drugačna kot pa skrbnost projektanta, ni mogel predvideti, saj jih očitno ni mogel predvideti niti strokovnjak za projektiranje oziroma projektant. Torej izvajalec v konkretnem primeru ni prevzel projektiranja, kar pomeni, da je njegova obveznost drugačna saj dela, ki bi jih moral predvideti projektant, ne predstavljajo pogodbenih del, temveč za gradbenega izvajalca predstavljajo dodatna dela. Iz tega sledi (razvidno iz prilog), da so zahtevki izvajalca H in I v večjem delu upravičeni, pri čemer pa mora količine in vsebino ponujenih del na podlagi novih naročil preveriti in potrditi nadzornik.

Iz korespondence smo zaznali naročnikovo zahtevo po dokazovanju cen za dodatna dela z analizo. Po sklenjeni pogodbi posebno dokazovanje cene oz. analiza cen izvajalca ni bila predvidena. Izvajalcu zato formalno ni potrebno dodatno dokazovanje. Je pa z izvajalčeve strani v odnosu do naročnika smiselno in priporočeno prikazovanje in dokazovanje vrednosti dodatnega dela, kot trenutni odraz stanja na trgu. Še posebej, ker so stroški za izvedbo del in potreben čas za njihovo izvedbo, zaradi spremenjenih značilnosti naročenih del, ki so posledica spremembe projektne dokumentacije, lahko

in običajno tudi so drugačni od stroškov za izvedbo prvotnih pogodbenih del in časa, potrebnega za njihovo izvedbo. Posledično se s tem ustrezno spremeni pogodbeni cena, rok za izvedbo del in druge pogodbene določbe, na katere vplivajo spremenjena navodila oziroma projektna dokumentacija. Naročnik lahko na osnovi njegovih novih navodil dodatna dela naroči tudi drugim izvajalcem, ki jih izbere sam, vendar pa pri tem poseže v že izvedena dela po prvotno sklenjeni pogodbi, kar pa bi vplivalo na jamčevanja iz naslova garancij za zanesljivost in trajnost objekta.

Izvajalec je v sklopu pogodbenih obveznosti prevzel koordinacijo ostalih izvajalcev (1. in 2. člen ter zadnji odstavek 5. in drugi odstavek 6. člena pogodbe) na projektu. Naročnik je namreč v razpisni dokumentaciji predmet koordinacije ostalih izvajalcev jasno in konkretno opredelil na način, da vključuje koordinacijo izvajalcev, ki bodo izbrani v sklopih 2-7 tega konkretnega javnega naročila, ne pa morebitnih drugih javnih naročil ali drugih izvajalcev in dobaviteljev, s katerimi pogodbe sklene naročnik. Tako je na strani 47 razpisne dokumentacije navedeno, da je ena izmed bistvenih dolžnosti in obveznosti izbranega izvajalca za sklop 1 tudi koordiniranje izvajanja projekta z izvajalci, ki bodo izbrani v okviru preostalih sklopov. V obrazcu ponudbe (obrazec št. 1) je v opombi navedeno, da ponudbeni cena vsebuje tudi vse stroške v zvezi s koordinacijo vseh preostalih sklopov (od 2 do 7) pri izvedbi del in prevzem odgovornosti iz tega naslova, predvsem iz aspekta striktnega sledenja terminskemu planu, usklajevanju izvedbe del in zagotavljanju, da se dela izvajajo skladno z dogovorjenim v sklenjenih pogodbah in razpisno dokumentacijo ter vse preostale stroške in obveznosti, kot izhaja iz razpisne dokumentacije. V tretjem odstavku 5. člena pogodbe je določeno, da so v okviru pogodbene cene zajeti celotni stroški, ki nastanejo v relaciji do izvajalcev ostalih sklopov, torej od sklopa 2 do sklopa 7. Da je pomen te določbe povsem jasen, je naročnik na strani 47 razpisne dokumentacije določil, da v primeru, da bi bil za izvedbo celotnega javnega naročila (vseh sklopov) izbran en izvajalec, ki bi bil v okviru vseh sklopov najugodnejši, potem koordinacija ni aplikativna. Izvajalec v sklopu 1 se je tako zavezal koordinirati le izvajalce, ki bi bili izbrani v sklopih 2-7. Ker je bil v sklopih 1-6 izbran isti izvajalec, je obveznost izvajalca le koordinacija izbranega izvajalca za sklop 7.

Ob pregledu objekta smo v zvezi z izvedbo opazili določene pomanjkljivosti, kar je razvidno iz odgovorov na posamezna vprašanja naročnika in izvajalce ter zaznanih pomanjkljivosti s strani naročnika. Ker, kot smo že omenili, da gre za rekonstrukcijo objekta, le te niso neobičajne, objekt še ni v celoti dokončan, zato menimo, da lahko izvajalec pomanjkljivosti do primopredaje del ustrezno uredi. Prav tako ugotavljamo, da nekatere pomanjkljivosti izhajajo iz nejasnih ali nepopolnih navodil izvajalcu, zato je še kako smiselno, da vsi štirje udeleženci na objektu opravijo vsak svojo nalogo kot jim nalaga zakon. V primeru težjih strokovnih vprašanj pa se lahko dodatno obrnejo na specializirane strokovne institucije, ki bodo podale rešitve za točno določen problem.

5.4 Vloga projektanta v sporu

Projektno dokumentacijo je v celoti priskrbel naročnik s posebno pogodbo za projektiranje s projektantom STYRIA ARHITEKTURA, d.o.o., Maribor. Sestavni del pogodbe vključuje tudi projektantski nadzor v času gradnje objekta.

Naročnik je ob uvedbi v delo izročil izvajalcu projektno dokumentacijo, vključno z BIM načrti, ki pa niso vsebovali vseh elementov projektiranja, t.j. tehnološke opreme kuhinje in zunanje ureditve okolice. Ker je poglobitveni namen izdelave z BIM načrtovanjem prav gotovo medsebojna uskladitev faznih načrtov (konstrukcije, inštalacije, oprema,...), je izostanek omenjenih BIM načrtov lahko vplival na sam proces gradnje, kar se je v tem sporu tudi izkazalo. Neusklajenost načrtov v fazi projektiranja se je v več podanih vprašanjih, tako naročnika kot izvajalca, izkazala kot vzrok za spor med njima. V formalnem smislu lahko zaključimo, da s tem ko naročnik ob uvedbi v delo izvajalcu ni predal celotne dokumentacije (lahko ugotovimo, da se niti ni zavedal, da ni predal popolne projektne dokumentacije), s tem niso bili izpolnjeni pogoji za uvedbo v delo, zato se lahko tudi smatra, da izvajalec v delo ni bil popolno uveden.

Prav tako smo ugotovili, da načrt tehnološke opreme ni izdelal pooblaščen inženir tehnolog, zato menimo, da bi bilo potrebno že iz razloga varnosti in trajnosti konkretne opreme izdelati nov projekt ali obstoječega ustrezno revidirati s strani pooblaščenega inženirja.

Že iz hitrega pregleda posredovane dokumentacije je razvidno, da se je PZI dokumentacija tekom izvajanja gradnje objekta večkrat spreminjala in dopolnjevala. Kot smo že v uvodnem delu mnenja poudarili, je bil predmet gradnje obnova objekta, kjer se pojavlja velika verjetnost sprememb in dopolnitev v smislu prilagajanja obstoječemu stanju, kar je pri tovrstnih objektih običajno. Predvidevamo, da tudi v fazi projektiranja z vso skrbnostjo ni bilo mogoče predvideti rešitev za vsak detalj posebej in se jih je in še rešuje projektno šele med gradnjo, v koordinaciji vseh udeležencev pri gradnji.

Projektno dokumentacijo mora projektant pripravljati v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji pri graditvi objektov. Iz pregleda posredovane dokumentacije in vprašanj pogodbenih strank je ugotoviti, da le ta ob uvedbi v delo izvajalca ni bila izdelana v popolnosti v skladu s pravilnikom. Vzrokov za to nismo ugotavljali, so pa lahko subjektivne ali objektivne narave. Pretežni del pomanjkljivosti zasledimo pri prikazovanju podrobnih rešitev, še posebej tistih, ki odstopajo od standardnih rešitev ali tipskih rešitev proizvajalcev (prilagoditve na obstoječo zgradbo, podrobni prikazi stavbnega pohištva, podrobni prikaz notranjih oblog, prerez stika stene in strehe, prerez stika objekta s terenom, prerezi fasadnih oblog, podrobni prikazi odtokov in odtočnih cevi, strelovodov in drugih delov inštalacij, kadar vplivajo na izgled ali izvedbo fasade, podrobni prikazi dilatacij, prikazi ograj, rešetk in drugih ključavničarskih elementov,...).

Iz dokumentacije je razvidno, da je naročnik pogosto pozival izvajalca na izdelavo delavniških risb oziroma dokumentacije, ki jih le ta izdela ali pa bi jih moral izdelati do stopnje projektne dokumentacije oziroma PZI projektov, kar pa je naloga projektanta. Delavniška dokumentacija se namreč uporablja za izdelavo posameznih elementov ali sklopov v proizvodnji oziroma delavnici medtem, ko bi že PZI dokumentacija morala biti izdelana do te mere, da bi omogočila izvajalcu kvalitetno in nemoteno izvedbo prevzetih del. V risbah podrobnih rešitev bi morale biti na ustrezen način podane vse potrebne informacije izvajalcu o prikazanih gradivih (vrsta oziroma tip, finalne obdelave, način vgradnje in pritrdjevanja posameznih gradiv in elementov, kotirani vsi prikazani elementi, tako da je mogoče jasno določiti dimenzije in položaj elementov, vrisane vidne konstrukcijske osi, označene glavne višinske kote nosilnih in nošenih delov, označeni nakloni oziroma padci strešin in drugih delov).

Kot smo že v točki 5.1 omenili je za projektiranje pri omenjeni gradnji pristojen in odgovoren edino projektant. Angažiral ga je naročnik s posebno pogodbo in v tem smislu poteka tudi vsa komunikacija uveljavljanja sprememb. Iz pregleda posredovane dokumentacije ter vprašanj naročnika in izvajalca ostajajo obveze, ki bi jih v nadaljevanju bil dolžan izpolniti projektant, zato je smiselno, da vsak udeleženec pri gradnji opravi svojo vlogo v procesu gradnje in uspešni izpeljavi nastalih sprememb na način, ki je bil peljan v že začetnih fazah gradnje objekta.

5.5 Vloga nadzora v sporu

Naročnik je za izvajanje nadzora na predmetnem objektu sklenil pogodbo z družbo Štajerski inženiring d.o.o..

Osnovna dolžnost nadzornika je, da izvaja tak nadzor nad gradnjo, da se zagotovi izpolnjevanje zakonskih, pogodbenih zahtev in zahtev iz gradbenega dovoljenja ter projektne dokumentacije, kar dejansko pomeni, da svojo funkcijo opravlja tudi v javnem interesu. Svoje dolžnosti nadzornik izvršuje tako, da redno spremlja gradnjo objekta na gradbišču. Ob pregledu razpoložljive dokumentacije smo ugotovili, da je nadzorna funkcija v tem delu do sedaj (gradnja še ni zaključena) bila izpolnjena in nismo zaznali indica, kjer bi bil kršen javni interes.

Delovanje nadzora mora biti usmerjeno v preventivo, zaradi česar ima kar precej opozorilnih dolžnosti, kot denimo dolžnost, da opozori na tehnične rešitve v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje, ki bi lahko bile v nasprotju z gradbenim dovoljenjem ali s predpisi, da skrbi za to, da se gradnja ne izvaja brez ali mimo izdanega gradbenega dovoljenja, da opozori, kdaj odstopanja od gradbenega dovoljenja presegajo manjša odstopanja, za katere ni treba pridobiti spremembe gradbenega dovoljenja, da poda predloge, kako odpraviti nezakonita ali neustrezna stanja. Po drugi strani pa nadzornik nima zakonskih pooblastil, da deluje v imenu in na račun investitorja. Ob pregledu razpoložljive dokumentacije smo tudi tu ocenili, da je bila nadzorna funkcija v tem delu izpolnjena. Vsaka nejasnost pri izvedbi, predvsem zaradi nedefiniranosti projektnih rešitev, se je do neke faze gradnje sproti odpravljala. Dokaz za to je vrsta aneksov izvedbenih pogodb, ki so bili posledica reguliranih sprememb, ki so se dogodile tekom gradnje, pri katerih je bil nadzornik ključen dejavnik.

Nadzornikova obligacija je obligacija prizadevanja in ne obligacija uspeha, kot to velja za projektanta in izvajalca. Obligacija prizadevanja pomeni, da je nadzornik dolžan narediti vse, kar je v njegovi moči in skladno z njegovo skrbnostjo dobrega strokovnjaka, da se zagotovi izpolnjevanje zakonskih in pogodbenih zahtev, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak, ni pa vezan na uspeh, da se bo to tudi v resnici zgodilo. Če ima objekt napake, nadzornik ni odgovoren za njihovo odpravo, lahko pa odškodninsko odgovarja zaradi opustitve svoje dolžne skrbnosti. Nadzornik je na obravnavanem objektu deloval v tem smislu, evidentiral in opozarjal na nedorečenosti ob izvajanju, kar je razvidno iz dokumentacije. Pri tem v več primerih zaznamo pomanjkanje sodelovanja na relaciji do naročnika, kateremu bi moral biti nadzornik prvi zaupnik glede na vlogo, ki jo opravlja pri gradnji.

Kljub po našem mnenju aktivni vlogi nadzornika, očitno ni uspel preprečiti nekaterih napak, ki so se zgodile med gradnjo kot npr. izvedlo se je stopnišče v K2, ki ne ustreza tlakom v K1 in K2, izvedel se je tlak v M1 z vodenjem, da bo nastala stopnica napram stopnišču, itd.. Nadzor ima čas do primopredaje objekta, da na ugotovljene pomanjkljivosti opozori in zahteva njihovo odpravo. Med ogledi objekta smo lahko videli, da izvajalec že odpravlja nekatere pomanjkljivosti (teraco tlak na hodnikih, tlak v avli, omet na stenah v kleti, itd).

Iz razpoložljive dokumentacije je ugotoviti, da je nadzornik zaradi nedefiniranosti projektnih rešitev pri izvedbi zunanje ureditve dela v tem delu ustavil. Smatramo, da je ravnal pravilno, saj je dolžnost vodje nadzora, da naročnika in izvajalca opozori na napake, ki pomenijo kršitev zakona in po potrebi, če se kršitve oziroma napake ne odpravijo, gradnjo ustavi. S tem je nadzornik preprečil morebitna škodljiva ravnanja neustreznega izvajanja in povzročitve dodatnih stroškov.

Kot izhaja iz vprašanj naročnika ima le ta pripombe na delo nadzora, na skladnost izvedenih del z obračunanimi. Nadzor je bil namreč po pogodbi zadolžen za »nadzor nad količino, kvaliteto in vrednostjo izvedenih del«. Ker je nemogoče ugotavljati katera dela in v kakšnem obsegu ter kvaliteti so bila izvedena v določenem obračunskem obdobju, se do tega ne moremo opredeljevali.

Delovanje nadzornika se v splošnem ocenjuje kot profesionalno in strokovno ter neodvisno in nepristransko. Mnenja smo, da bi prav iz vidika pristojnosti in odgovornosti, ki jih ima nadzornik v primerjavi z projektantom in izvajalcem, moral naročnik bolj upoštevati mnenje in pripombe slednjega. Ob večjem sodelovanju in upoštevanju nadzornika bi tako naročnik hitreje reševal sporne situacije z izvajalcem oz. do sporov z njim ne bi prišlo.

6 DELITEV DELEŽEV ODGOVORNOSTI MED NAROČNIKOM IN IZVAJALCEM

V okviru medsebojne pogodbe o izvedbi naročila, z dne 9.1.2024, sta nas pogodbeni naročnika (naročnik in izvajalec pri gradnji predmetnega objekta) zaprosila za opredelitev višine odgovornosti posameznih udeležencev gradnje po posameznih točkah spora.

Višina odgovornosti posameznih udeležencev gradnje po posameznih točkah spora je jasno in nedvoumno opredeljena v odgovorih na posamezno vprašanje naročnika (priloga 1) in izvajalca (priloga 2), odgovorih na zaznane pomanjkljivosti naročnika (priloga 3) in mnenjih na podane zahteve H in I izvajalca.

Kot je opisano zgoraj, pretežni del odgovornosti pri reševanju spornih vprašanj pripisujemo nedefiniranosti podrobnih projektnih rešitev, nekaterim pomanjkljivostim in neusklajenosti v projektni dokumentaciji. V odnosu do izvajalca je naročnik tisti, ki nosi posredno odgovornost za projektne rešitve. Samostojno odgovornost naročnika iz podanih vprašanj ni mogoče določiti. Izvajalec nosi del teh odgovornosti kot je razvidno v odgovorih v prilogah. Funkcija nadzora je ocenjena opisano zgoraj kot ustrezna in ji ni možno pripisati odgovornosti.

Odstotek odgovornosti med posameznimi udeleženci v sporu tako znaša:

- | | |
|--------------|------|
| - Naročnik: | 85 % |
| - Izvajalec: | 15 % |

7 ZAKLJUČEK

Kljub, po našem mnenju, velikemu številu vprašanj, ki so se pojavila v sporu med naročnikom in izvajalcem, smo mnenja, da je nastali spor lahko rešiti v kratkem roku, na kvaliteten način, v skladu z gradbeno zakonodajo in pogodbama. Naročniku predlagamo, da za dokončanje konkretnega projekta nadalje upošteva vse udeležence gradnje in njihove argumentacije enakovredno, najbolj pa strokovni nadzor, ki v svoji funkciji opravlja dela v javnem interesu in s tem zagotavlja, da gradnja izpolnjuje zahteve GZ-1, ki zagotovi kakovosten nadzor gradnje objekta v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem in strokovnimi pravili, redno spremlja gradnjo objekta na gradbišču in vpisuje svoje ugotovitve v gradbeni dnevnik, ustno in pisno opozori udeležence pri graditvi objektov, če ugotovi kršitve in dejanja, ki so v nasprotju z določbami tega zakona, vsebinsko preverja in s podpisom potrdi ustreznost projektna dokumentacije izvedenih del in dokazil o zanesljivosti.

V nadaljevanju je ključno, kot je bilo to pojasnjeno v odgovorih in mnenju na zastavljena vprašanja naročnika in izvajalca, da se izroči izvajalcu popolno projektno dokumentacijo (vključno z BIM), ki bo dovolj jasno prikazovala vse potrebno za dokončanje del izvajalca.

Glede na pojasnjeno in ob upoštevanju, da imajo dela, ki jih je treba izvesti zaradi spremembe naročnikovih navodil (gre torej za dela, ki s sklenjeno pogodbo niso bila predvidena) naravo dodatnih del, zaključujemo, da je izvajalec upravičen do dodatnega plačila. Zato menimo, da so zahtevki izvajalca H in I v pretežnem delu upravičeni, pri čemer pa mora količine in vsebino ponujenih del na podlagi novih naročil preveriti in potrditi nadzornik.

Pričujoče strokovno mnenje lahko služi kot priročnik naročniku in izvajalcu, za čim prejšnji dogovor v sporu, ki bo omogočil kvaliteten zaključek del in kasneje uporabo objekta.

8 PRILOGE

PRILOGA 1	Odgovori na vprašanja naročnika
PRILOGA 2	Odgovori na vprašanja izvajalca del
PRILOGA 3	Mnenja na zaznane pomanjkljivosti s strani naročnika
PRILOGA 4	Mnenje na zahtevek izvajalca – zahtevek H
PRILOGA 5	Mnenje na zahtevek izvajalca – zahtevek I