

# Projekt

Krzysztof Piasek

## PROBLEM FUNDAMENTALNY

W polskich realiach zagadnienie poprawnego i rzetelnego wykonania projektu jest permanentnie lekceważone. Co gorsza, na przestrzeni ostatnich lat niewiele się w tym temacie zmienia.

**J**eżeli chodzi o podejście do kwestii wykonania projektu ze strony biur projektowych to mogę – nieco cynicznie – stwierdzić, że wcale się mu nie dziwię. Skoro klienci tolerują fakt otrzymywania niepełnowartościowego produktu, to w imię czego ponosić większe koszty związane z rzetelnym wykonaniem zlecenia?

### Ile powinien kosztować projekt?

W tym miejscu warto zastanowić się nad przyczynami takiego stanu rzeczy. Zacznę od tego, że gołym okiem widoczna jest ogromna różnica pomiędzy sposobem realizacji inwestycji w sektorze prywatnym i w obszarze zamówień publicznych. Oczywiście jest to w pewnym sensie generalizowanie zagadnienia, ale poparte wieloletnim doświadczeniem zdobywanym podczas realizacji projektów dla obydwu typów inwestorów. Spotykam się przeważnie z dwoma problemami.

Po pierwsze, cały „bałagan” zaczyna się na etapie rozpisywania przetargu na wykonanie projektu dla inwestycji. Wszyscy wiemy, że zwykle jest tak, iż kryterium wygranej to w 100% cena. Co powinno prowadzić do postawienia pytania: ile powinien kosztować rzetelnie wykonany projekt, obejmujący całość prac budowlanych i wszystkie instalacje dla obiektu typu basen rekreacyjny?

W rozmowach z biurami projektowymi pojawia się przedział od 3 do

7% wartości inwestycji w zależności od stopnia skomplikowania obiektu, warunków lokalizacyjnych itd. Natomiast w ofertach przetargowych wielokrotnie spotykam się z sytuacjami, gdzie najniższa oferta nie stanowi nawet 1,5% całości kosztów, że nie wspomnę o przypadkach zupełnie kuriozalnych.

### Zdrowa sytuacja rynkowa???

Można by rzec, że to dobrze, że jest to efekt zwiększania się konkurencji i objaw zdrowej sytuacji rynkowej. Otóż nie! Często już samo przyjrzenie się podmiotowi składającemu ofertę powoduje, że budzą się wątpliwości. W jaki sposób ma powstać tak rozległe opracowanie – w kolejnym numerze postaram się wykazać o jakim stopniu złożoności jest mowa – gdy do dyspozycji oferenta są, przykładowo, trzy zatrudnione osoby? Oczywiście szef takiego biura beztrudno stwierdza, że współpracuje z niezależnymi projektantami, czyli tak zwanymi wolnymi strzelcami. Samo w sobie nie jest to dyskwalifikujące, zwykle okazuje się jednak, że przy tym sposobie syntezy projektu nie ma mowy o rzetelnych uzgodnieniach międzybranżowych, absolutnie niezbędnych i stanowiących znaczącą część prac.

Jeszcze ciekawsza sytuacja pojawia się, gdy taki oferent nigdy nie miał do czynienia z danym rodzajem instalacji, który ma zostać ujęty w opracowaniu i w efekcie panicznego poszukiwania ratunku (zgodnie z niepisaną

DLA PROJEKTANTA!

Zapisy w ustawie PZP, mówiące o rażąco niskiej cenie, w praktyce są martwe, szczególnie gdy chodzi o zamawianie usług. I nie ma tu żadnego znaczenia fakt, że wygrywająca oferta jest znacznie niższa niż szacowany przez zamawiającego koszt czy też kontroferty.

zasadą: „wygramy przetarg, a potem jakoś to będzie”) zleca prace projektowe na przykład potencjalnemu dostawcy podsystemu. Jakość otrzymanego w wyniku takich działań opracowania jest zwykle co najmniej dyskusyjna, przecież chodzi o to, aby tak przygotować dokumentację, żeby w praktyce nikt inny nie był w stanie na jej podstawie przystąpić do realizacji prac.

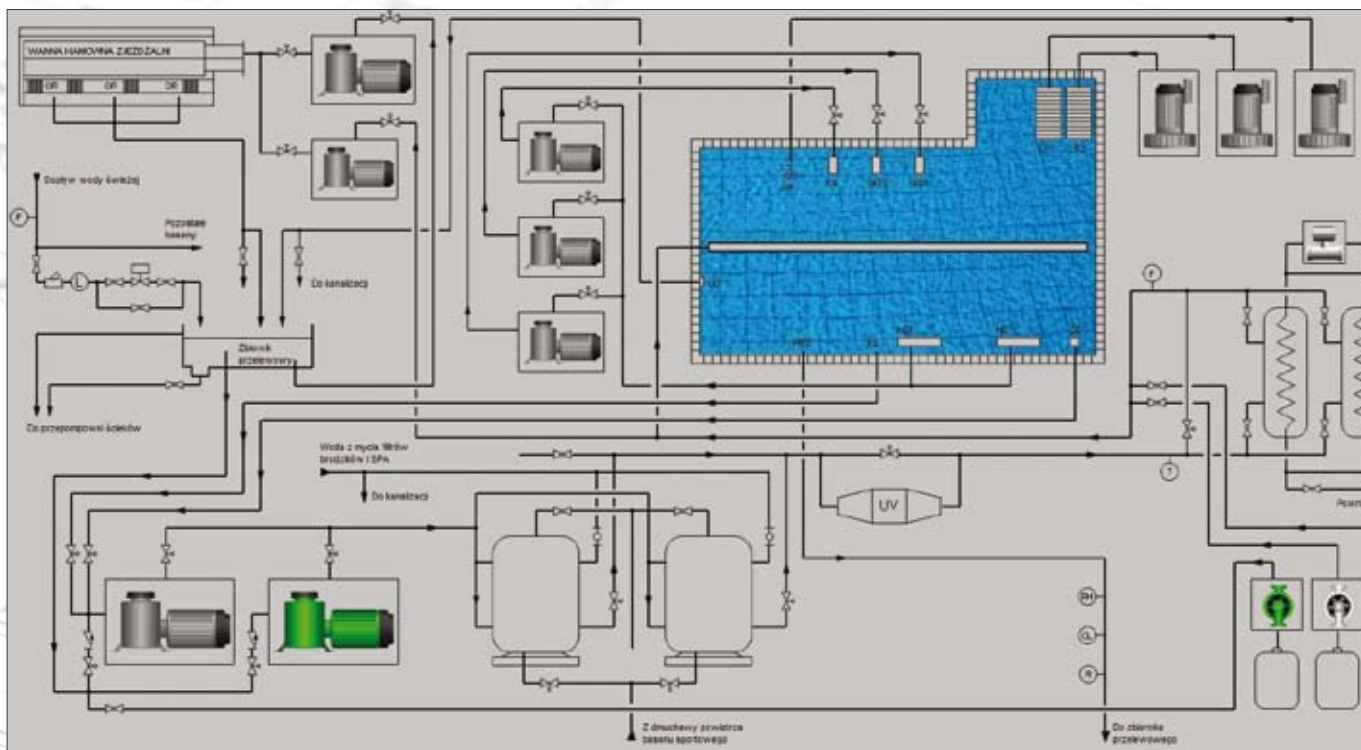
Niestety, dysponenci publicznych funduszy nie bardzo mają narzędzia, aby walczyć z takimi sytuacjami. Zapisy w ustawie PZP, mówiące o rażąco niskiej cenie, w praktyce są martwe, szczególnie gdy chodzi o zamawianie usług. I nie ma tu żadnego znaczenia fakt, że wygrywająca oferta jest znacznie niższa niż szacowany przez zamawiającego koszt czy też kontroferty. Jest to nie tylko tolerowane, jest wręcz dobrze widziane, a odpowiedzialny urzędnik zbiera pochwały za dobre przygotowanie procedury przetargowej

i osiągnięte sukcesy w redukcji kosztów przedsięwzięcia. W efekcie dochodzi do sytuacji, w której wypada tylko stwierdzić: trudno – stało się. Wykonawca projektu jest, jaki jest – pozostaje dopilnować rzetelnego wykonania dzieła.

### **Brakuje kompetencji**

I tu dochodzimy do drugiego problemu. Zazwyczaj okazuje się, że po stronie zamawiającego nie ma nikogo, kto ma kompetencje, aby oceniać zagadnienia związane zarówno z szybko zmieniającymi się technologiami w budownictwie (choć tu i tak sytuacja jest stosunkowo najlepsza), hydrauliką, problematyką wentylacji i klimatyzacji, że o zagadnieniach związanych z automatyką, technologiami basenowymi czy systemami komputerowego zarządzania obiektem już nie wspomnę. W działach nadzoru inwestycji zatrudnieni są zwykle inspektorzy specjalizujący się

Zazwyczaj okazuje się, że po stronie zamawiającego nie ma nikogo, kto ma kompetencje, aby oceniać zagadnienia związane z szybko zmieniającymi się technologiami w budownictwie. >>



Projekt basenu rekreacyjnego jest zagadnieniem o dużym stopniu złożoności. Ilustracja przedstawia przykładowy schemat automatyki.

w pracach budowlanych oraz instalacjach spotykanych w tradycyjnych inwestycjach. Trudno się temu dziwić, skoro jest to zakres prac realizowanych w projektach najczęściej finansowanych z kieszeni podatnika.

W sytuacji realizacji inwestycji, nazwijmy to „nietypowej”, koniecznie należałoby rozważyć kwestię zapewnienia sobie wsparcia ze strony odpowiednio wykwalifikowanych konsultantów. Zamawiający MUSI dysponować zapleczem, które umożliwi mu dopilnowanie solidnego i rzetelnego wykonania projektu, nawet jeżeli miałyby to spowodować opóźnienia w ścieżce jego realizacji. Brak dobrego i kompletnego projektu w końcowym rozrachunku zawsze powoduje podniesienie kosztów realizacji inwestycji, problemy odbiorowe i, bardzo często, późniejsze podniesienie kosztów eksploatacji obiektu.

### Mądry Polak...

Świadcząc usługi związane z porządkowaniem wadliwie działających instalacji lub optymalizując wydajność energetyczną systemów, nader

często spotykam się ze stwierdzeniem padającym z ust gospodarza: „Wie pan, teraz zrobiłbym to zupełnie inaczej!”. Oczywiście, „teraz” oznacza moment następujący po serii bolesnych doświadczeń w eksploatacji i po konsultacjach z osobami nie mającymi powodu ukrywać kłopotliwych aspektów związanych z poprawnością funkcjonowania obiektu.

Właśnie częsty brak tych wcześniejszych konsultacji, dokonywanych już na etapie projektu, czy wręcz w fazie koncepcyjnej, jest dla mnie kompletnie niewytłumaczalny. Bazowanie na oświadczeniach projektantów, czy też, co gorsza, dostawców, w stylu „to jest po prostu idealne rozwiązanie!”, jest nieporozumieniem. Tam gdzie w grę wchodzi technika, nie ma idealnych rozwiązań. Są, co najwyżej, mniej lub bardziej optymalne, i takich powinniśmy poszukiwać. A, zagadnienie nie jest banalne, tym bardziej, że przestrzeń optymalizacji jest ogromna: koszt wykonania, niezawodność, jakość, funkcjonalność, bezpieczeństwo, koszt eksploatacji... można by wymieniać jeszcze długo.

Istotne jest, aby mieć świadomość, że każde wybrane rozwiązanie ma swoje lepsze i gorsze strony. I tak, jeżeli chcemy zmniejszyć koszty eksploatacji, to najczęściej musimy ponieść dodatkowe nakłady (weźmy choćby zagadnienia związane z alternatywnymi źródłami energii), oszacować czas zwrotu inwestycji, i tak dalej. Jeżeli na etapie projektowania widzimy jedynie świetlaną przyszłość to znaczy, że jesteśmy niedoinformowani, a to prosta droga do przyszłych problemów, na które nie będziemy przygotowani ani mentalnie, ani finansowo.

W kolejnym numerze przeczytacie Państwo m.in. o odpowiednim doborze automatyki basenowej, a także systemach klimatyzacji i wentylacji.



**Krzysztof Piasek**  
Współwłaściciel firmy Senga S.c.  
kpiasek@senga.com.pl