



# **Smernica za naročila javnih gradenj**

**Izdajatelj:**

Inženirska zbornica Slovenije

**Produkcija:**

Tehnis d.o.o.

Linhartova 3a, 1000 Ljubljana

**Naklada:**

1.000 izvodov

**Tisk:**

Schwarz d.o.o., Ljubljana

**Izid:**

Ljubljana, marec 2011

**Copyright**®

Vse pravice pridržane

## Pripravili:

### Inženirska zbornica Slovenije (IZS)



### Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS)



### Gospodarska zbornica Slovenije (GZS)



### Gradbeni inštitut ZRMK (GI ZRMK)



### Zavod za Gradbeništvo (ZAG)





## Uvod v smernico

V zelenem okolju Konferenčnega centra Brdo pri Kranju je maja lani potekala konferenca Trajnostno gradbeništvo in zelena javna naročila, ki smo jo pripravljavci te smernice organizirali pod pokroviteljstvom Ministrstva za okolje in prostor RS.

Osnovni cilj konference na Brdu je bil skozi različne vsebine vabljenih predavanj o zmanjšanju vplivov na okolje, izkoriščanju naravnih danosti, upoštevanju celotnega življenjskega kroga, učinkoviti rabi in obnovljivih virih energije, izbiri izvajalcev na osnovi kakovosti in cene, ki jim je sledila vodena diskusija, izoblikovati izhodišča za pripravo smernic trajnostne gradnje.

Med zaključke konference sodita tudi naslednji dve ugotovitvi:

Zelena javna naročanja je šele prvi korak na poti k trajnostnemu javnemu naročanju, kjer bodo odločitve temeljile na usklajenem okoljskem in ekonomskem vidiku ter na širši družbeni sprejemljivosti. Dolgoročno gledano je ta pot edina sprejemljiva. V načrtovanje objektov je potrebno uvesti metode okoljskega vrednotenja gradbenih proizvodov in stavb ter vzpostaviti sistematično spremljanje vseživljenjskih stroškov stavb. Oboje je namreč potreben pogoj za zanesljivo podporo trajnostnemu graditeljstvu.

Velik neizrabljen potencial obstoji na strani javnih investitorjev, ki bi lahko s svojo večjo strokovnostjo in boljšo organiziranostjo vodenja postopkov, močno pripomogli h kakovostnejši in cenejši gradnji ter uporabi javnih objektov. Na področju javnih gradenj bo potrebno v Sloveniji v kratkem marsikaj spremeniti in javna naročila so priložnost,

da začnemo z novo prakso ekonomične, kakovostne in okolju prijazne gradnje.

Sodelovanje inženirske, arhitekturne in gospodarske zbornice ter obeh vodilnih gradbenih inštitutov se je nadaljevalo tudi po konferenci. Enega izmed rezultatov nadaljnjih aktivnosti predstavlja tudi pričujoča smernica za naročila javnih gradenj, ki skupaj z drugimi aktivnostmi dokazuje skupno voljo za spremembe in prinaša razvojne izzive za javne investitorje ter številna gradbena, projektivna in inženiring podjetja.

Finančna in posledično gospodarska kriza sta pustili hude posledice v EU gradbenem sektorju, situacija v Sloveniji pa je še občutno slabša in ima tudi še dodatne vzroke. Izvirni greh sedanjih težav slovenskega gradbeništva, med katerega prištevamo tudi projektiranje, nadzor nad gradnjo in tehnično svetovanje, je tudi v kriteriju najnižje cene, kot sedaj edinemu merilu pri izboru izvajalca pri javnih naročilih. Namesto, da bi bili vsi udeleženci v procesu graditve (investitorji, projektanti, izvajalci, svetovalni inženirji) zainteresirani za iskanje najboljših rešitev, so izvajalci samo čakali na priložnosti za dodatna dela. Bistveno premalo pozornosti se je zaradi nekonkurenčnih razpisnih pogojev posvečalo tudi raziskavam in razvoju, tako da imamo danes vse manj gradbenih, projektivnih in inženiring podjetij, ki lahko uspešno nastopajo na domačem in tujih, bolj zahtevnih trgih.

V javno odmevnih primerih slabih oziroma slabo vodenih javnih gradenj, v katerih so bile upravičene in neupravičene kritike praviloma naslovljene na vse udeležence v procesu graditve, smo zaznali nekaj bistvenih težav, ki jih je potrebno v interesu države po kakovostnejši in

cenejši gradnji javnih objektov brez dvoma nujno potrebno odpraviti:

- neodgovorno vodenje investicij s strani javnih naročnikov, pogosto zaradi strokovno pomanjkljivo usposobljenih ljudi, ki jih vodijo in ki za svoje napake nikoli in z ničemer ne odgovarjajo,
- zanemarjanje (velikega) pomena zgodnjih faz investicijskega procesa (projektna naloga, preučevanje variant, raziskave, projektiranje), ki so relativno poceni, se pa prav z njimi določa uspešnost ali neuspešnost investicije,
- odsotnost načrtovanja ob upoštevanju vidikov trajnostne gradnje in zelenega naročanja, učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije, ki privede najmanj do nemogočih pogojev bivanja oz. uporabe teh objektov ter do nepotrebno visokih stroškov v fazi uporabe in vzdrževanja teh objektov,
- spreminjanje projektne naloge in projektne dokumentacije v času gradnje, ki rezultira v neakovostnih, večkrat tudi nefunkcionalnih objektih, nedvomno pa podaljša in podraži gradnjo,
- neprimernost izbora izvajalca intelektualnih storitev (svetovanje, projektiranje, revidiranje, nadzor) na podlagi enega samega kriterija, t.j. najnižje cene, ki v praksi pomeni pridobitev nerealnih ponudb (zahtevki za anekse) ali vsebinsko pomanjkljivih in strokovno slabih izdelkov oz. storitev, ker premalo denarja pomeni premalo časa za to, da bi lahko izvajalec opravil storitev kakovostno,
- pogosto slabo pripravljena dokumentacija za razpis, tako s tehničnega kot pravnega vidika, ki privede do izgradnje nepopolnega, neakovostnega objekta in podražitve gradnje,
- angažiranje strokovno nezadostno usposobljenega nadzora med gradnjo, ki skupaj s kontrolo kakovosti gradbenih proizvodov in kakovosti same gradnje predstavlja pomemben segment v procesu gradnje, s končnim ciljem zagotoviti kakovostno, funkcionalno in trajno gradnjo, ki bo prispevala k trajnostno grajenemu okolju, v okviru predvidenih rokov in finančnih sredstev.

V smernici investitorjem svetujemo, kako:

- načrtujejo in vodijo investicijo,
- pripravljajo projektno nalogo in določajo kako-

vost izdelave projektne dokumentacije ter strokovnih podlag,

- pripravljajo razpisne pogoje in merila za vrednotenje ponudb, s katerimi bodo lahko izbrali najugodnejšega izvajalca intelektualnih storitev (projektiranje, revidiranje, svetovalni inženiring, nadzor med gradnjo),
- zagotavljajo kakovost v času gradnje ter
- ravnajo v določenih primerih.

Investitorje v besedilu napotujemo tudi večje število uporabnih pripomočkov (metode, merila, kriteriji, vidiki, opomnik, navodila, priporočila, potrdila, obrazci, vzorčne pogodbe ...), ki smo jih izdelali v organizacijah, ki smo pripravile to smernico.

Prepričani smo, da je mogoče ob uporabi te smernice načrtovati in graditi visoko kakovostne objekte z dolgo življenjsko dobo in čim nižjimi stroški v življenjski dobi objekta, kar je brez dvoma v interesu javnosti, naročnikov in stroke.

Smernica bo skupaj s prilogami od 29. marca, ko bo predstavljena na okrogli mizi na sejmu gradbeništva in gradbenih materialov Megra v Gornji Radgoni, objavljena na spletnih portalih IZS ([www.izs.si](http://www.izs.si)), ZAPS ([www.zaps.si](http://www.zaps.si)), GZS ([www.gzs.si](http://www.gzs.si)), GI ZRMK ([www.gi-zrmk.si](http://www.gi-zrmk.si)) in ZAG ([www.zag.si](http://www.zag.si)).

### **Delovna skupina, ki je pripravila smernico:**

#### **Inženirska zbornica Slovenije:**

mag. Črtomir Remec  
Mirt Martelanc  
mag. Barbara Škraba Flis

#### **Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije:**

mag. Andrej Goljar  
Darja Matjašec

#### **Gospodarska zbornica Slovenije:**

mag. Vekoslav Korošec

#### **Gradbeni inštitut ZRMK:**

dr. Marjana Šijanec Zavrl

#### **Zavod za gradbeništvo:**

mag. Sabina Jordan





## JAVNEMU INVESTITORJU PREDLAGAMO, DA VODI INVESTICIJE PO NASLEDNJIH KORAKIH:

### 1. Investitor imenuje odgovornega vodjo investicije.

Investitor imenuje odgovornega vodjo investicije v vseh primerih, ko javno naročilo objavi tudi na portalu javnih naročil.

Odgovorni vodja investicije je odgovorna oseba na strani investitorja.

#### **Naloga odgovornega vodje investicije:**

Odgovorni vodja investicije odgovarja delodajalcu za kvalitetno vodenje investicije (koordinira investicijo v vseh fazah, vodi investicijo po planu financiranja in času, pripravlja projektne naloge, pridobiva strokovne podlage, elaborate in načrte, pridobiva upravna dovoljenja, pripravlja razpise in oddaja dela, prevzema dela, ocenjuje kakovost izvajalcev, uveljavlja garancije ...).

#### **Pooblastila odgovornega vodje investicije:**

Odgovorni vodja investicije je s strani investitorja pooblaščen sogovornik odgovornemu vodji projekta, odgovornemu vodji revidiranja, odgovornemu nadzorniku in odgovornemu vodji del ter nastopa kot pooblaščen predstavnik investitorja v razgovorih z upravnimi organi.

#### **Pogoji za odgovornega vodjo investicije:**

Zavedati se je potrebno, da je vodenje investicije tudi stroka in to interdisciplinarna. Odgovorni vodja investicije zato ne more biti kdorkoli, imeti mora potrebna in zadostna strokovna znanja, primerljiva z znanji svojih sogovornikov, zato je pomembno, da je odgovorni vodja investicije pooblaščen inženir po zakonu o graditvi objektov (ima ustrezno izobrazbo, delovne

izkušnje in opravljen strokovni izpit po zakonu o graditvi objektov). Za vodenje investicije zahtevnega objekta bi moral biti odgovorni vodja investicije pooblaščen inženir s pooblastilom za zahtevne objekte.

**Izključevanja:**

Kot odgovorni vodja investicije nastopa le tisti pooblaščen inženir, ki v zvezi z objektom, za katerega vodi investicijo, ne nastopa kot odgovorni projektant, odgovorni revident, odgovorni vodja del in odgovorni nadzornik.

Kot odgovorni vodja investicije nastopa le tisti pooblaščen inženir, ki ni zaposlen ali po pogodbi najet pri pravni ali fizični osebi (samostojnemu podjetniku posamezniku), ki v zvezi z objektom, za katerega vodi investicijo, nastopa kot projektant, revident, nadzornik, izvajalec gradbenih, zaključnih oziroma obrtniških, montažnih in drugih del ali kot dobavitelj gradbenih proizvodov, naprav in opreme.

Kot odgovorni vodja investicije nastopa le tisti pooblaščen inženir, ki ni v krvnem sorodstvu v ravni vrsti z odgovornim projektantom, odgovornim revidentom, odgovornim vodjo del in odgovornim nadzornikom oz. ni z njim v zakonski zvezi ali živi z njim v izven zakonski skupnosti.

Kot odgovorni vodja investicije nastopa le tisti pooblaščen inženir, ki ni zaposlen ali po pogodbi najet pri pravni ali fizični osebi (samostojnemu podjetniku posamezniku), ki je v poslovni povezavi s projektantom, revidentom, nadzornikom, izvajalcem gradbenih, zaključnih oziroma obrtniških, montažnih in drugih del ali kot dobaviteljem gradbenih proizvodov, naprav in opreme.



## 2. Investitor sklene pogodbo s svetovalnim inženirjem.

Investitor, ki nima zaposlene usposobljene osebe za (odgovorno) vodenje investicije, t.j. osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega inženirja s pooblastili, ki ustrezajo zahtevnosti načrtovanega objekta (glejte tč. 1), sklene pogodbo s svetovalnim inženirjem, t.j. podjetjem ali posameznikom, ki mu bo pomagal/o voditi investicijo.

Najeti posameznik mora izpolnjevati pogoje za pooblaščenega inženirja s pooblastili, ki ustrezajo zahtevnosti načrtovanega objekta (tč. 1), najeto podjetje pa mora imeti zaposlenega ali po pogodbi angažiranega posameznika, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega inženirja s pooblastili, ki ustrezajo zahtevnosti načrtovanega objekta (tč. 1).

Investitor **pripravi razpisne pogoje** za sklenitev pogodbe s svetovalnim inženirjem.

Zbiranje potrjenih referenc za kvalitetno opravljena dela, ki so sorodna predmetu javnega razpisa, je v praksi težavno in zamudno, saj se obrazci, ki jih predpisujejo posamezni javni naročniki, med seboj razlikujejo od razpisa do razpisa. Zato investitor v razpisni dokumentaciji predpiše predložitev potrjenih referenc za kvalitetno opravljena dela, ki so sorodna predmetu javnega razpisa, [na Enotnem referenčnem potrdilu \(IZS\) – priloga 1.](#)

Investitor **pripravi merila za vrednotenje ponudb** za svetovalne storitve in sicer po vzoru in priporočilih mednarodnih inštitucij in bank. Merila za vrednotenje ponudb obsegajo merila za vrednotenje (ocenjevanje) tehničnega dela ponudbe (kakovost) in finančnega dela ponudbe (cena). Merila za vrednotenje (ocenjevanje) tehničnega dela ponudbe (kakovost) obsegajo točkovanje usposobljenosti in izkušenj pravne osebe, metodologije in plana dela ter usposobljenosti ključnih kadrov.

Investitor **izbere najugodnejšega izvajalca** svetovalnih storitev. Ocenjevanje ponudb se izvaja v treh fazah: ocenjevanje tehničnih delov ponudb, ocenjevanje finančnih delov ponudb, kombinirano ocenjevanje tehničnih in finančnih delov ponudb. Teža ocene kakovosti v nobenem primeru (pri oddaji intelektualnih storitev) ne sme biti nižja od 80 %.

Investitor **izloči in zavrne nerealne ponudbe**. Investitor zelo nizke in nerealne finančne ponudbe (nižje od 30 %) glede na referenčno ceno, ki jo je predhodno ovrednotil, oceni kot neobičajno nizke ponudbe (iz razloga pričakovane nezadostne kakovosti storitve), jih ne ocenjuje in jih zavrne. Naročnik mora te metode izločitve in zavrnitve ponudb jasno podati v razpisni dokumentaciji.

Pri pripravi meril uporabi investitor [Metodo izbora najugodnejšega ponudnika za svetovalne storitve \(GZS\) – priloga 2.](#)

Pri pripravi razpisa in določanju besedila pogodbe si pomaga z [Vzorcem pogodbe za storitve \(GZS\) – priloga 3.](#) Le ta je izdelan na podlagi določb pogodbe za storitve med naročnikom in svetovalcem, ki jih je izdelala Mednarodna zveza svetovalnih inženirjev (FIDIC), in je prilagojen za opravljanje storitev v Sloveniji in v tujini. Vzorčno pogodbo je mogoče uporabiti pri storitvah svetovalca kot so tehnično svetovanje, storitve pravne, ekonomske in drugih strok. Določbe vzorčne pogodbe so primerne tudi za splošno uporabo pri sklepanju pogodb za predinvesticijske študije, študije izvedljivosti, upravljanje gradbenih projektov in projektno vodenje.





### 3. Investitor posveti posebno pozornost zgodnjim fazam priprave projekta/investicije.

Zgodnje faze projekta imajo izredno velik pomen, ki se ga ne sme zanemariti. Pomembno je, da se investitor pri vodenju investicije drži **osnovnih pravil projektnega vodenja**:

- v zgodnji fazi (idejne rešitve) se preuči variante,
- izvede se javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve nameravane gradnje, če predpisi tako zahtevajo (prostorski akt, zakonodaja o javnem naročanju, graditvi objektov in prostorskem načrtovanju, Pravilnik o javnih natečajih) ali če se za to odloči investitor sam,
- v naslednji fazi se izbrane variante obravnava globlje (študije variant); faze se zaključijo z dokumentom (predlog izbrane variante), ki ga potrjuje investitor,
- nikoli se ne vrača na že obdelane faze in spreminja ideje in zahteve, čeprav so na prvi pogled še kako privlačne – praviloma se izkaže tako vračanje nazaj za zgrešeno in drago,
- izbrano varianto se podrobneje obdelava (IDP, PGD),
- zavedati se je potrebno tega, da so zgodnje faze investicijskega procesa (študiranje, načrtovanje, projektiranje) relativno poceni, da pa se prav z njimi določa uspešnost ali neuspešnost investicije,
- potrebno si je vzeti čas za pripravo, nato pa graditi hitro.

Izbrane variante se vrednotijo po naslednjih merilih: tehnični vidik, ekonomski vidik, okoljski vidik, prostorski vidik in družbeno-sociološki vidik. Glejte tudi: [Vidiki trajnostne gradnje \(ZAG\) – priloga 4](#).

Investicijo se vodi po korakih iz [Organigrama \(IZS\) – priloga 5](#).

## 4. Investitor načrtuje investicijo z upoštevanjem URE in OVE.

Objekt mora biti že v fazi izdelave projektne dokumentacije načrtovan z upoštevanjem učinkovite rabe energije in s smotno uporabo obnovljivih virov energije glede na dano lokacijo objekta.

Zasnovi strojnih in električnih inštalacij naj ob upoštevanju zakonodaje upoštevata tudi znanja in spoznanja zadnjega stanja tehnike za ekonomično in varno obratovanje objekta. Načrtovana arhitekturna, gradbena in inštalacijska zasnova objekta mora upoštevati tudi kasnejšo zamenjavo opreme in tehnološke opreme s sodobnejšo.

## 5. Investitor načrtuje investicijo z upoštevanjem načel trajnostne gradnje in zelenega javnega naročanja.

Za trajnostne stavbe velja, da v času načrtovanja, gradnje, obratovanja in odstranitve sledijo načelu skrbnega ravnanja z okoljem in ohranjanja naravnih virov ter da je njihova gradnja in uporaba ekonomična. Trajnostne stavbe morajo biti tudi prijazne do uporabnika in njegovega zdravja, so funkcionalne in prispevajo k ohranjanju družbenih in kulturnih vrednot. Trajnostna gradnja je vsebinsko širši pojem kot le zeleno (javno) naročanje na področju gradenj.

Investitor načrtuje gradnjo ob upoštevanju vseh treh vidikov trajnostne gradnje: ekonomskega, okoljskega in družbenega.

Podlaga za ekonomski vidik presoje je tako imenovana LCC analiza, ki obsega vrednotenje stroškov objekta v celotnem življenjskem krogu. Družbeni vidik presoje v okviru trajnostnega javnega naročanja obsegata družbeno-kulturološki in prostorsko-funkcionalni vidik, ki obsegata ocenjevanje dejavnikov, ki vplivajo na zdravje, navade uporabnika in stopnjo zadovoljstva uporabnikov objekta ter funkcionalnost in prostorsko-oblikovne kvalitete objekta. Podlaga za okoljski vidik presoje je načrtovanje v skladu z Uredbo o zelenem javnem naročanju. Vseživljenjski vpliv objekta na okolje se ocenjuje z analizami po metodologiji LCA, ILCD ... Pri načrtovanju in ocenjevanju investitor vnaprej ne favorizira nobenega gradbenega materiala.

Pri načrtovanju in izdelavi projektne naloge si investitor pomaga z naslednjimi dokumenti:

- Vidiki trajnostne gradnje (ZAG) – priloga 4,
- Kriteriji za trajnostno gradnjo in zeleno javno naročanje (GI ZRMK) – priloga 6,
- Pasivni ukrepi za trajnostno poletno ugodje namesto hlajenja stavbe (GI ZRMK) – priloga 7.

Vsak svetovalec, projektant in izvajalec danes še ni kos načrtovanju in izvedbi v skladu z načeli trajnostne gradnje in zelenega naročanja.

Investitor si pri iskanju pravega projektanta pomaga z [Vodnikom za javno naročanje – Izbiro svetovalnih storitev in projektantov s sposobnostmi obvladovanja trajnostnega toplotnega ugodja skozi »postopek integriranega energijskega načrtovanja«](#) (GI ZRMK) – priloga 8. Vodnik, ki predstavlja ilustrativno gradivo k navodilom, med drugim vsebuje sezname, s pomočjo katerih investitor sistematično analizira ponudbe.



## 6. Investitor pripravi in potrdi projektno nalogo.

Investicija mora temeljiti na projektni nalogi, ki je tudi osnova za pričetek izdelave projektne dokumentacije.

Investitor (zanj odgovorni vodja investicije) jo lahko pripravi sam ali pa izdelavo poveri usposobljenemu zunanjemu izvajalcu (projektantu, svetovalnemu inženirju).

V projektni nalogi investitor navede tudi zahteve po variantnih rešitvah in merila za izbor optimalne rešitve.

Projektna naloga mora vključevati tudi tehnološke zahteve glede na namembnost objekta. Pri njeni pripravi mora biti udeležen tudi končni uporabnik objekta (npr. zdravniki, učitelji ...).

Investitor projektno nalogo potrdi/podpiše pred pričetkom projektiranja (termin projektiranja določa Zakon o graditvi objektov). Potrdi/podpiše jo tudi pred pričetkom vsake faze, če se po zaključeni predhodni fazi projektna naloga spremeni.

Projektna naloga se lahko dopolnjuje v vseh fazah izdelave projektne dokumentacije, do vključno pred pričetkom izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (ne pa tudi med gradnjo).

Investitor mora pred potrditvijo projektne naloge preveriti obveznost razpisa javnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve nameravane gradnje po zakonodaji o javnem naročanju, graditvi objektov in prostorskem načrtovanju, prostorskih aktih in drugih predpisih. Investitor mora projektno nalogo potrditi pred razpisom javnega natečaja.

Pri izdelavi projektne naloge si investitor pomaga z [Opomnikom za izdelavo projektne naloge za stavbe \(IZS\) – priloga 9](#).



## 7. Investitor izdelava terminski plan in finančni načrt.

Ob pričetku projekta investitor izdelava terminski plan in finančni načrt, ki ga odgovorni vodja investicije med potekom investicije tekoče spremlja in nadzira.

V primerih, ko se najprimernejšo rešitev prostorske ureditve oz. objekta pridobi z natečajem, mora investitor pred izdelavo terminskega in finančnega načrta pridobiti podatke od pristojne poklicne zbornice.

Pri pripravi terminskega načrta si pomaga z [Idealno časovnico za vodenje projekta do pravomočnega gradbenega dovoljenja \(IZS\) – priloga 10](#).

Investitor si po potrebi najame zunanje svetovalec za finančno področje.

Čas za pripravo na gradnjo mora omogočati izdelavo kvalitetne in popolne projektne dokumentacije. Čas za projektiranje se spreminja v odvisnosti od zahtevnosti objekta.

Pri stavbah je mogoče čas za projektiranje okvirno določiti na osnovi [Poenostavljenih indikativnih meril za vrednotenje projektantskih storitev pri stavbah - 1. del in 2. del \(ZAPS in IZS\) – priloga 11](#) (število normativnih ur za izdelavo posameznega načrta oz. elaborata).

Za določitev okvirnega časa projektiranja in gradnje služi naslednji orientacijski napotek: čas projektiranja je dve tretjini časa gradnje ( $TP = 2/3 TG$ ); opomba: ne velja za primere, ko je predhodno potrebno izdelati prostorski izvedbeni akt (DPN ali OPPN).



## 8. Kako ravna investitor v primeru javnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejših prostorskih ureditev in objektov?

Javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve nameravane gradnje se izvede s pristojno poklicno zbornico (ZAPS, IZS) na podlagi veljavnih predpisov. Pravilnik o javnih natečajih določa prostorske ureditve in objekte za katere je natečaj obvezen ter navaja poklicno pristojno zbornico.

V odvisnosti od predmeta natečaja pozove investitor pristojno poklicno zbornico po Zakonu o graditvi objektov k oddaji ponudbe. V primeru, da so predmet natečaja objekti, ki so v pristojnosti ene in druge poklicne zbornice (npr. ureditev trga, nabrežja (ZAPS) in gradnja mostu čez reko (IZS)), naslovi investitor poziv k oddaji ponudbe na Skupno koordinacijsko telo ZAPS/IZS s sedežem na ZAPS.

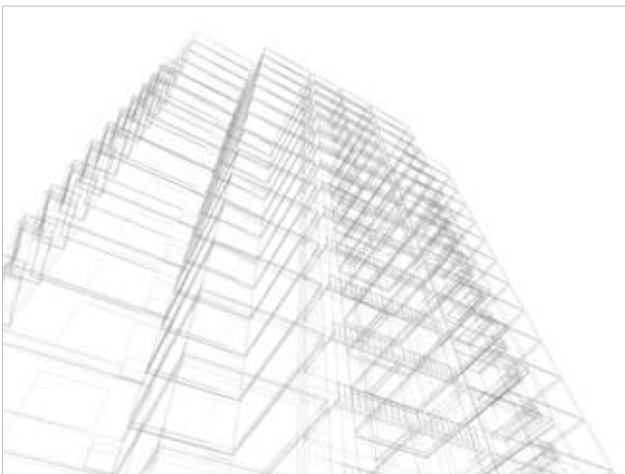
Investitor pripravi natečajno gradivo. Pri tem si pomaga z [Navodili za pripravo natečajnih gradiv \(ZAPS\) – priloga 12](#).

Za vsako posamezno natečajno nalogo izdelava izdelovalec natečajnega gradiva osnutek meril za ocenjevanje natečajnih elaboratov; dopolni in nato potrdi jih ocenjevalna komisija sestavljena iz članov, ki jih imenuje naročnik in članov, ki jih imenuje pristojna poklicna zbornica.

Merila za ocenjevanje morajo biti opisana in ovrednotena v vrstnem redu od najpomembnejšega do najmanj pomembnega. Pri natečaju najnižja cena za izdelavo prostorske oz. projektne dokumentacije ne sme biti izključno merilo za ocenjevanje natečajnih elaboratov. Po objavi razpisa natečaja se merila za ocenjevanje ne smejo več spreminjati.

Merila za ocenjevanje se pripravi na osnovi 41. in 42. člena Pravilnika o javnih natečajih.

Po zaključku javnega natečaja sklene investitor pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije. Pri tem si pomaga z [Vzorčno pogodbo o izdelavi projektne dokumentacije pri natečajih \(ZAPS\) – priloga 13](#).





## 9. Investitor pridobiva posamezne izvajalce z ločenimi razpisi.

Investitor izvede ločene razpise za pridobitev raznih strokovnih podlag, študij, elaboratov, geološko geomehanske raziskave s poročilom, geodetska dela, načrtovanje (projektiranje), revidiranje po ZGO-1, nadzor nad gradnjo, izvedbo gradbenih del, recenzijo, kontrolo kvalitete ...

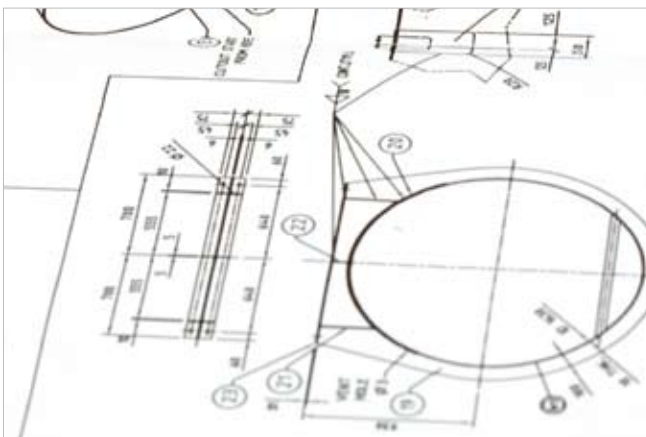
Ločena oddaja izdelave projektne dokumentacije, nadzora nad gradnjo in same gradnje objekta omogoča dobro vodljivo strukturo vodenja projekta, primerna je za široko paleto različnih obsegov in velikosti projektov, omogoča učinkovite in kvalitetne odločitve, prinaša konkurenčne prednosti in primerljivost ponudbenih cen in zahteva visok nivo angažiranja pri organizaciji in koordinaciji izvedbe projekta.

Investitorju priporočamo, da odda izdelavo projektne dokumentacije vseh faz istemu projektantu. Ker je le ta izdelal rešitve in projekt predhodne faze, se pričakuje, da bo projektna dokumentacija naslednjih faz kakovostnejša in da bo za rešitve in projektno dokumentacijo vsake naslednje faze porabil manj časa kot drug projektant, zaradi česar se pričakuje, da bo tudi cenejši. Poleg tega se ne bo mogel izgovarjati na odgovornost projektanta predhodne faze za rešitev, ki jo je prevzel iz predhodne faze projektne dokumentacije, in jo v naročeni mu fazi projektno obdeluje.

Pri pripravi pogodb si investitor pomaga z naslednjimi dokumenti:

- [Vzorčna pogodba o gradbenem nadzoru \(IZS\) – priloga 14](#)
- [Vzorčna pogodba za revidiranje \(IZS\) – priloga 15](#)
- [Splošni pogoji za arhitekturne storitve \(ZAPS\) – priloga 16](#)
- [Vzorčna pogodba o izdelavi projektne dokumentacije \(ZAPS\) – priloga 17](#)

V razpisni dokumentaciji investitor zahteva predložitev potrjenih referenc za kvalitetno opravljena dela, ki so sorodna predmetu javnega razpisa, na [Enotnem referenčnem potrdilu \(IZS\) – priloga 1](#).



## 10. Investitor izbere izvajalca intelektualnih storitev na podlagi kvalitete (in cene).

Med intelektualne storitve se uvrščajo: izdelava projektne dokumentacije, elaboratov, študij, revizija projektne dokumentacije po Zakonu o graditvi objektov, recenzija projektne dokumentacije idr.

Investitor za vsak posamezen razpis za izbor izvajalca intelektualnih storitev na področju graditve objektov **pripravi merila za vrednotenje ponudb za intelektualne storitve** in sicer po vzoru in priporočilih mednarodnih inštitucij in bank. Glejte besedilo pod točko 2 te smernice.

Investitor **izbere najugodnejšega izvajalca** intelektualnih storitev. Kriterij najnižje cene je za intelektualne storitve neprimeren in ga odsvetujejo mednarodne strokovne inštitucije FIDIC in EFCA ter vse banke. Za intelektualne storitve le te priporočajo uporabo metod vrednotenja ponudb na osnovi kakovosti ali na osnovi kakovosti in cene (cena do največ 20 %). Glejte besedilo pod točko 2 te smernice.

Pri pripravi meril uporabi investitor [Metodo izbora najugodnejšega ponudnika na podlagi kvalitete \(in cene\) \(GZS\) – priloga 2](#).

Investitor **izloči in zavrne nerealne ponudbe**. Investitor zelo nizke in nerealne finančne ponudbe (nižje od 30 %) glede na referenčno ceno, ki jo je predhodno ovrednotil, oceni kot neobičajno nizke ponudbe (iz razloga nezadostne kakovosti storitve), jih ne ocenjuje in jih zavrne. Naročnik mora to možnost izločitve in zavrnitve ponudb jasno podati v razpisni dokumentaciji.

Pri izbiri izvajalca intelektualnih storitev si investitor pomaga še z naslednjimi pripomočki:

- [Poenostavljena indikativna merila za vrednotenje projektantskih storitev pri stavbah – priloga 11 – 1. in 2. del \(ZAPS in IZS\)](#),
- [Priporočeno bruto plačo pooblaščenega inženirja \(ZAPS in IZS\) – priloga 18](#),
- [Priporočeno ceno ure inženirske storitve \(ZAPS in IZS\) – priloga 18](#).

Z uporabo teh pripomočkov investitor v postopku vrednotenja oceni cenovno realnost prispelih ponudb in izloči nerealne ponudnike, ki računajo na več in dodatna dela.

## **11. Investitor določi nivo kakovosti projektne dokumentacije, ki jo naroča.**

To naredi tako, da v razpisni dokumentaciji določi, da se projektna dokumentacija izdela z obvezno uporabo [Navodil o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije - uvodni del in posebni del – stavbe \(IZS in ZAPS\) – priloga 19.](#)

S tem določilom investitor poskrbi za poenotenje vsebine ponudb in kakovosti projektne dokumentacije ter posredno iz postopka izloči nekakovostne ponudnike in nerealne ponudbe.

## **12. Investitor pridobi tehnološke načrte in posebne načrte.**

Tehnološki načrt in ostali posebni načrti morajo biti sestavni del projektne dokumentacije.

Tehnološki načrt mora predvideti možnost kasnejše vgradnje novejših tehnologij v objekt.

Investitor predpiše, da se tehnološki načrt izdela z obvezno uporabo dokumenta z naslovom [Vsebina tehnološkega načrta za kemijsko – tehnološke in druge stroke za fazo PZI \(IZS\) – priloga 20.](#)

## **13. Investitor naroči neodvisno revizijo projektne dokumentacije po Zakonu o graditvi objektov.**

Pri reviziji si revident pomaga s priporočilom [Podrobno poročilo o reviziji PGD načrta arhitekture \(ZAPS\) – priloga 21.](#)

## **14. Investitor recenzira projektno dokumentacijo vseh faz.**

S ciljem doseganja optimalnih rešitev in odprave morebitnih napak v čim zgodnejših fazah investicije, investitor izvede recenzijo projektne dokumentacije za zahtevne objekte v vseh fazah izdelave projektne dokumentacije.

Recenzije izvede neodvisno od obvezne revizije po Zakonu o graditvi objektov.

Pod izrazom recenzija se razume strokovni pregled projektne dokumentacije. Priporočamo, da recenzija obsega strokovni pregled skladnosti vsebine projektne dokumentacije s Pravilnikom o projektni dokumentaciji in Navodili o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije ter ustreznost in primernost tehničnih rešitev glede na veljavno zakonodajo, tehnične predpise, standarde, dobro inženirsko prakso in Projektno nalogo.

Predlagamo, da Investitor recenzijo poveri Odgovornim revidentom, ki bodo ali so v fazi PGD izvedli tudi po ZGO-1 obvezno revizijo PGD.

Projektno dokumentacijo (za zahtevne objekte) investitor potrdi pred pričetkom gradnje.



## 15. Investitor pripravi kakovostno razpisno dokumentacijo za oddajo gradbenih del.

Prav iz slabe dokumentacije za razpis izvira večina problemov neuspešne gradnje.

Zakon o javnem naročanju določa vsebino razpisa, katere sestavni del so tudi splošni in posebni pogoji, ki bodo sestavni del pogodbe in elementi za pripravo predračuna z navodilom o izpolnitvi, in tehnične smernice za primere javnih naročil gradenj.

Sestavni del kakovostnega razpisa za oddajo gradbenih del mora biti zato tudi kakovostno izdelan **tehnični del dokumentacije za razpis**.

Danes le ta v zakonodaji nikjer ni določen (ne v ZGO-1 ne v ZJN-2), poleg tega ga lahko izdela vsak, s čimer je pretrgana nit odgovornosti v investicijskem procesu, kar investitorjem in končnim uporabnikom objektov lahko povzroči veliko škode (v praksi tudi jo). Nujno potrebno je v proces ponovno vgraditi odgovornost projektanta. Zato je pomembno, da **tehnični del dokumentacije za razpis izdela projektant** po Zakonu o graditvi objektov, **ki je izdelal predhodno (zadnjo) fazo projektne dokumentacije**, ki bo zanjo tudi odgovarjal. Posamezne njene načrte pa izdelajo odgovorni projektanti, ki bodo zanje tudi odgovarjali.

Predlagamo, da se tehnični del dokumentacije za razpis izdela v naslednjem obsegu in vsebini:

Tehnični del dokumentacije za razpis je sistematično urejen sestav takšnih načrtov po zakonu o graditvi objektov, na podlagi katerega je investitorju omogočeno pridobiti najustreznejšega izvajalca za gradnjo nameravanega objekta oziroma izvedbo nameravanih del. Vsebuje tudi natančen in nedvoumen popis del s predizmerami (količinami materiala in opreme).

## Priporočena okvirna vsebina tehničnega dela dokumentacije za razpis za stavbe (ZAPS) – priloga 22

Opozarjamo, da:

- je kakovosten tehnični del dokumentacije za razpis za električne inštalacije in opremo ter strojne inštalacije in opremo v večini primerov mogoče izdelati šele po izdelanem projektu za izvedbo,
- lahko pri stavbah kvalitetna tehnična dokumentacija za razpis in gradnjo temelji le na projektni dokumentaciji, ki je izvleček projekta za izvedbo, opremljen z grafičnimi prilogami (skicami) in popisom del s količinami materiala in opreme.

Razpisni pogoji za oddajo gradbenih del morajo vsebovati **merila za oddajo del najugodnejšemu ponudniku**.

## 16. Gradnja

Investitor sklene gradbeno pogodbo. Gradbena pogodba vsebuje določila o zavarovanju dobre izvedbe del, izvedbe del v pogodbenem roku in odprave napak v garancijski dobi.

Izvajalec pripravi in preda investitorju terminski plan izvedbe, ki je sestavni del gradbene pogodbe.

Investitor uvede izvajalca v delo.

Izvajalec mora v skladu s Pravilnikom o gradbiščih označiti in urediti gradbišče, voditi dnevnik o izvajanju del, izvajati sprotno kontrolo gradnje (gradbeni dnevnik, knjiga obračunskih izmer).

Dela se obračunavajo z mesečnimi in končnimi situacijami.

## 17. Zagotavljanje kakovosti v času gradnje

Kontrola kakovosti predstavlja pomemben segment v procesu gradnje s končnim ciljem zagotoviti kakovostno, funkcionalno in trajno gradnjo, ki bo prispevala k trajnostnemu grajenemu okolju.

Kakovost gradnje se mora preverjati od začetka procesa gradnje do konca. Obsega kontrolo kakovosti gradbenih proizvodov in kontrolo kakovosti same izvedbe del.

Več o izvajanju kontrole kakovosti je zapisano v dokumentu [Kontrola kakovosti \(ZAG\) – priloga 23](#).





## 18. Nadzor

Investitor sklene pogodbo z nadzornikom (projektant ali izvajalec) za opravljanje storitev gradbenega nadzora (nadzora med gradnjo).

Priporočila za pripravo razpisnih pogojev, meril za vrednotenje ponudb, izbiro najugodnejšega izvajalca storitev in sklenitev pogodbe so enaka kot pri točki 2.

Naloge (odgovornega) nadzornika in njegova pooblastila so določena v Zakonu o graditvi objektov. S pogodbo so (odgovornemu) nadzorniku lahko podeljene dodatne naloge in pooblastila (glejte obe vzorčni pogodbi).

Pripomočki:

- [Metoda izbora najugodnejšega ponudnika za svetovalne storitve \(GZS\) – priloga 2,](#)
- [Vzorčna pogodba za storitve \(GZS\) – priloga 3,](#)
- [Vzorčna pogodba o gradbenem nadzoru \(IZS\) – priloga 14.](#)

Po zakonu o graditvi objektov je na gradbišču potreben en odgovorni nadzornik, le ta pa si lahko imenuje pomočnike - odgovorne vodje posameznih del. Tak nadzor med gradnjo se je v praksi pri gradnji zahtevnih objektov pokazal za izjemno pomanjkljiv iz dveh razlogov.

Prvi je ta, da en sam odgovorni nadzornik ni usposobljen za izvajanje nadzora nad vsemi deli, ki potekajo na gradbišču, saj je specialist svoje stroke (gradbene ali elektro ali ...), zaradi česar nedvomno potrebuje pomočnike, t.j. odgovorne nadzornike drugih strok. Drugi pa je, da odgovorni vodje posameznih del s svojimi poklicnimi kvalifikacijami (srednješolska izobrazba) nimajo zadostnih strokovnih znanj za kakovostno opravljanje storitev nadzora pri gradnji zahtevnih objektov.

Kakovosten nadzor med gradnjo je zelo pomemben. Zato je pomembno, da investitor pri gradnji zahtevnega objekta za opravljanje storitev nadzora med gradnjo del posameznih strok (gradbena dela, strojna oprema, električna oprema, inštalacije in priključki ...) najame osebe, ki lahko nastopajo kot odgovorni nadzorniki del za zahtevne objekte določene stroke (gradbena, strojna, elektro ...) in ne odgovornih nadzornikov posameznih del.

## 19. Usposobitev objekta (postopek commissioning)

Ob zaključku gradnje mora biti objekt usposobljen za uporabo, usposobljena morata biti tudi uporabnik in vzdrževalec objekta.

Investitor naroči izvajalcu izdelavo navodil za obratovanje in vzdrževanje objekta.

Investitor preda uporabniku in vzdrževalcu objekta navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta in ju usposobi za upravljanjem z objektom.

V zadnjih 25-ih letih so bile številne novosti vključene v stavbe, predvsem z namenom povečanja učinkovitosti, varovanja zdravja in zagotavljanja varnosti uporabnikom, zmanjšanja obratovalnih stroškov in znižanja negativnega vpliva na okolje. Te novosti so pripeljale do povečane prepletenosti tehničnih sistemov v stavbi. Običajni potek graditve, sestoječ se iz načrtovanja in izvedbe, ni ohranil koraka po pričakovanjih z novo razvijajočimi se tehničnimi sistemi. Običajni potek graditve se je osredotočil na opremo – njen izbor in dimenzioniranje (načrtovanje) ter njeno postavitve in zagon (izvedbo) – z malo ali nič pozornosti na to, kako posamezni sklopi delujejo skupaj kot sistem. Danes ne velja več, da pravilno nameščen in pod napetost dan posamezni sestavni del tudi že zagotavlja, da vgrajeni tehnični sistemi stavbe pravilno delujejo.

Pri gradnji predvsem tehnološko zahtevnih objektov se zato investitor posluži kvalitativno naravnane postopka »usposobitve stavbe«, ki zagotavlja, da je stavba z vsemi inštalacijskimi sistemi in opremo zasnovana, načrtovana, funkcijsko preizkušena in usposobljena za uporabo, obratovanje in vzdrževanje skladno z zahtevami projektne naloge. Ob uporabi tega celostnega procesa predstavlja njegov rezultat popolnoma uporabna in v vseh pogledih usklajena stavba, vključno s celovito projektno in tehnično dokumentacijo vseh njenih sistemov in sklopov ter s podučenim osebjem za obratovanje in vzdrževanje.

Več:

- Zakaj bi bilo postopek »usposobitve stavbe« potrebno vpeljati tudi pri nas – priloga 24
- Ali je postopek »usposobitev« potrebno voditi za sistem vodovodne napeljave? – priloga 25



## 20. Tehnični pregled, uporabno dovoljenje, vpis v uradne evidence

Vlogi za pridobitev uporabnega dovoljenja investitor priloži: projekt izvedenih del, geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji, dokazilo o zanesljivosti objekta, druge podatke in dokazila, navodila za obratovanje in vzdrževanje. Vsa dokazila morajo biti v slovenskem jeziku.

Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu in poskusnem obratovanju, če je bilo odrejeno, upravni organ izda uporabno dovoljenje.

Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja investitor poskrbi za vpis objekta v uradne evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture).

Investitor po odpravi pomanjkljivosti kvalitativnega pregleda prevzame objekt, spremlja obratovanje objekta in odpravo napak v garancijski dobi.



## 21. Zamenjava pooblaščenih inženirjev in udeležencev pri graditvi objektov

V praksi iz različnih vzrokov nastopijo situacije v katerih pride do zamenjave pooblaščenih inženirjev in udeležencev pri graditvi objektov.

Napotke kako ravnati v takih primerih najdete v priporočilu IZS z naslovom [Problematika zamenjave pooblaščenih inženirjev in udeležencev pri graditvi objektov – priloga 26](#).

## 22. Investicije v obstoječe objekte

Pri pripravah na investicijo je za obstoječe objekte potrebno analizirati njihovo aktualno stanje po različnih metodah: z vizualnim pregledom, nedestruktivnimi preiskavami, poldestruktivnimi in destruktivnimi preiskavami ter z računskimi simulacijami in meritvami.

Vse aktivnosti na obstoječih objektih, analize, smernice za sanacijo in zapis ukrepov morajo biti skladne s potrebami za doseganje vseh šestih bistvenih zahtev za predvideno namembnost objekta.

Več: [Tehnična podpora in pristop pri investicijah v obstoječe objekte \(ZAG\) – priloga 27](#).

## Priloge:

1. Enotno referenčno potrdilo (IZS)
2. Metoda izbora najugodnejšega ponudnika za svetovalne storitve (GZS)
3. Vzorčna pogodba za storitve (GZS)
4. Vidiki trajnostne gradnje (ZAG)
5. Organigram vodenja investicije (IZS)
6. Kriteriji za trajnostno gradnje in zeleno javno naročanje (GI ZRMK)
7. Pasivni ukrepi za trajnostno poletno ugodje namesto hlajenja stavbe (GI ZRMK)
8. Vodnik za javno naročanje – Izbira svetovalnih storitev in projektantov s sposobnostmi obvladovanja trajnostnega toplotnega ugodja skozi »postopek integriranega energijskega načrtovanja« (GI ZRMK)
9. Opomnik za izdelavo projektne naloge za stavbe (IZS)
10. Idealna časovnica za vodenje projekta do pravnomočnega gradbenega dovoljenja (IZS)
11. Poenostavljena indikativna merila za vrednotenje projektantskih storitev pri stavbah - 1. del in 2. del (ZAPS in IZS)
12. Navodila za pripravo natečajnih gradiv (ZAPS)
13. Vzorčna pogodba o izdelavi projektne dokumentacije pri natečajih (ZAPS)
14. Vzorčna pogodba o gradbenem nadzoru (IZS)
15. Vzorčna pogodba za revidiranje (IZS)
16. Splošni pogoji za arhitekturne storitve (ZAPS)
17. Vzorčna pogodba o izdelavi projektne dokumentacije (ZAPS)
18. Priporočena bruto plača pooblaščenega inženirja (ZAPS in IZS)  
Priporočena cena ure inženirske storitve (ZAPS in IZS)
19. Navodil o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije - uvodni del in posebni del – stavbe (IZS in ZAPS) – priloga 19
20. Vsebina tehnološkega načrta za kemijsko – tehnološke in druge stroke za fazo PZI (IZS)
21. Podrobno poročilo o reviziji PGD načrta arhitekture (ZAPS)
22. Priporočena okvirna vsebina tehničnega dela dokumentacije za razpis za stavbe (ZAPS)
23. Kontrola kakovosti (ZAG)
24. Zakaj bi bilo postopek »usposobitve stavbe« potrebno vpeljati tudi pri nas
25. Ali je postopek »usposobitev« potrebno voditi za sistem vodovodne napeljave?
26. Problematika zamenjave pooblaščenih inženirjev in udeležencev pri graditvi objektov (IZS)
27. Tehnična podpora in pristop pri investicijah v obstoječe objekte



