

Datum: 3. 1. 2022



Gospodarska zbornica Slovenije
mag. Aleš Cantarutti
generalni direktor

Dimičeva ulica 13
1000 LJUBLJANA

Zadeva: Problematika trenutnih razmer v gradbeništvu povezanih z posledicami epidemije Covid-19 ter ukrepi, ki jih je v zvezi z omilitvijo posledic epidemije sprejela Vlada RS z vidika javnih naročnikov (investitorjev gradnje)

Spoštovani.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad RS) skladno s Stanovanjskim zakonom, Zakonom o javnih skladih in Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) opravlja vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike v Republiki Sloveniji.

Stanovanjski sklad si prizadeva za reševanje stanovanjskega vprašanja z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj najširšemu krogu upravičencev, s poudarkom na najranjivejših skupinah, kot npr. mladi, mlade družine, družine, starejši. Poleg odkupov stanovanj preko javno objavljenih razpisov in sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj skupaj z občinami in javnimi lokalnimi stanovanjskimi skladi ter drugimi prosilci, javna najemna stanovanja zagotavlja tudi kot investitor z lastno gradnjo stanovanj.

Trenutno Stanovanjski sklad RS uspešno zaključuje investicijo izgradnje 498 stanovanj v soseski Novo Brdo v Ljubljani, potekata pa tudi gradnji skupaj 40 stanovanj na lokaciji Dolgi most v Ljubljani ter 400 stanovanj Pod Pekrsko gorco v Mariboru kot tudi aktivnosti pridobivanja izvajalca del za gradnjo 166 javnih najemnih in neprofitnih stanovanj (skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper) na lokaciji Nova Dolinska v Kopru. Istočasno pa pripravlja investicije za obdobje do leta 2025 na lokacijah v Ljubljani, Mariboru, Kranju, Novem mestu, Jesenicah, Lukovici, Novo Gorici in Lendavi.

V zvezi z navedenim bi kot največji investitor stanovanjske gradnje v Sloveniji ter istočasno oseba javnega prava, ki je zavezana k spoštovanju javno naročniške zakonodaje, želeli opozoriti na težave, s katerimi se javni naročniki soočamo zaradi trenutnih razmer v gradbeništvu, povezanih z epidemijo Covid-19 ter ukrepi, ki jih je v zvezi z omilitvijo posledic epidemije sprejela Vlada RS.

Z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic je Vlada RS med drugimi pripravila tudi dva zakona, in sicer Zakon o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP) ter Zakon o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUPOPDVE). Določba 91. člena ZIUZEOP določa,

da se v pogodbah o dobavi blaga ali izvajanju storitev ali izvedbe gradenj, ki so jih zasebnopravni subjekti sklenili z državnimi organi ali samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, javnimi agencijami, javnimi skladi, javnimi zavodi in javnimi gospodarski zavodi ter z drugimi osebami javnega prava, ki so posredni uporabniki proračuna Republike Slovenije ali proračuna lokalne skupnosti in se ne nanašajo na dobavo blaga, ki predstavlja zaščitno opremo, potrebno v boju zoper epidemijo, v času trajanja epidemije določbe o pogodbenih kaznih zaradi zamude ne uporabljajo, pogodbeno dogovorjeni roki pa se podaljšajo za obdobje trajanja epidemije, določba 116. člena ZIUPOPVE pa navedeno vsebino smiselno povzame in poda za drugo obdobje.

V zvezi z navedenima določbama dodajamo, da razumemo namen pripravljalca zakonov, da se zaradi izrednih razmer s temi ukrepi pomaga gradbenim družbam, da bi kljub epidemiji brez finančnih posledic zaradi zamud izpeljali projekte in ohranili delovna mesta, ne razumemo oziroma zavračamo pa dejanja izvajalcev, ki na podlagi navedenih določb izsiljujejo naročnike s podaljševanjem roka dokončanja del za celotni čas trajanja epidemije, čeprav to za dokončanje projekta dejansko na gradbiščih ni potrebno ali upravičeno in skušajo s tem zgolj iztržiti dodatne koristi iz tega naslova (stroški podaljšanja, finančne posledice podražitve materialov in podobno).

Opozoriti želimo, da tovrstno nerazumno in špekulativno podaljševanje pogodbenega roka, čeprav je gradnja že skoraj zaključena, vpliva na celotne stroške investicije, posledično se morajo namreč podaljšati pogodbe za z zakonom določene udeležence v graditvi (nadzor, projektiranje, druge storitve...) in konkretno pri Stanovanjskem skladu RS to povzroči neugodne finančne in druge posledice, nepotrebne zamude pri dokončevanju gradenj, pridobivanju upravnih dovoljenj, objavi javnih razpisov za oddajo stanovanj in povišanje dostopnih najemnin pri postopkih zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

V zadnjem obdobju v javnosti zasledujemo pogosto izpostavljanje stanja v gradbeništvu predvsem iz naslova visokih cen materialov, opreme in delovne sile, ki pestijo gradbince, ki preko stanovskih organizacij pozivajo vlado k ukrepanju. Kot javni naročnik bi radi izpostavili, da redno spremljamo gibanje gradbenega trga, predvsem na podlagi lastnih analiz in izkušenj podprtih z javno dostopnimi evidencami kot so indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev, ki jih izdaja GZS Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala. Pri oceni vrednosti javnih naročil za gradnjo izpostavljene trende v največji možni meri upoštevamo in prav tako aktualnim situacijam prilagajamo pogodbene obligacije kot so zavarovanja, način obračuna, plačila. S ciljem finančno in časovno učinkovite realizacije investicije racionaliziramo projektne rešitve, težimo k tipizaciji izvedb, vpeljavi montažnih elementov ter drugačnim pristopom oddaje javnih naročil (npr. »projektiranje in gradnja«).

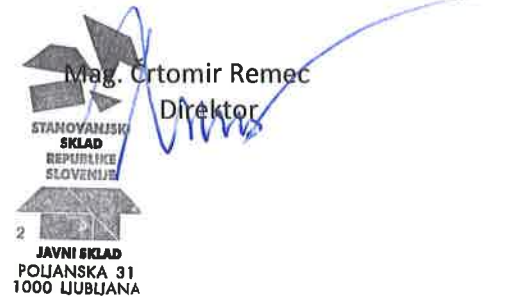
Razumemo stisko gradbenih izvajalcev in negotovost trenutnega časa, v katerih smo se znašli vsi akterji na nepremičninskem trgu, vendar le ta ne more opravičiti v zadnjem času opaženega nerazumnega dviga cen ob oddaji ponudb na javnih naročilih (primeroma enake ponudbe so se v štirih mesecih povišale za 25 %, pri čemer se je v istem obdobju povprečni indeks GZS za stanovanjsko gradnjo povišal za 5,6 %). Slednje pomeni dvig celotne vrednosti javne investicije in posledično ponovna presojanja upravičenosti oz. neupravičenosti le-te ter vpliva na zagotavljanje javnih najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS.

Na vašo institucijo se obračamo, ker želimo, da vsi udeleženci v procesu graditve objektov (v prvi vrsti izvajalci del in investitorji ter projektanti in nadzorniki, od katerih so mnogi vaši člani) skupaj najdemo rešitve iz nastale situacije, ki bodo skladne z zakonodajo, in bodo javnim naročnikom omogočile realizacije gradenj, izvajalcem pa pošteno plačilo za opravljeno delo. Vas in vse akterje zato pozivamo k razumnemu poslovnemu delovanju ter sporazumnemu reševanju problematike v teh izzivnih časih,

ki so lahko hkrati čas razvoja in realizacije številnih javnih in drugih investicij ter odprtih možnosti za delo in razvoj gradbeništva v Sloveniji v kolikor bo pristop k realizaciji razumen in bo temeljil na vzpostavljanju okolja poštenega poslovanja.

Za morebitna dodatna pojasnila smo vam na voljo.

Prijazno pozdravljeni!



Poslano:

- Naslov pisno in na naslov info@gzs.si

V vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor, gp.mop@gov.si
- Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo gp.mgrt@gov.si
- Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala info@gzs.si
- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije zaps@zaps.si
- Inženirska zbornica Slovenije izs@izs.si
- arhiv, tu.

