



Slovenská komora architektov  
Ing. arch. Imrich Pleidel  
predseda

Bratislava, 27. júla 2015  
KA-507/2015

Vážená pani primátorka,

dňa 9. júla 2015 mesto Prešov verejnou vyhláškou vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž (ďalej len „OVS“) na **nájom pozemku na Bajkalskej ulici za účelom výstavby nájomných bytov**, ktorej súčasťou je aj „návrh urbanisticko-architektonickej štúdie obsahujúcej dopravné, technické a priestorové využitie územia a prislúchajúcu technickú vybavenosť na výstavbu nájomných bytových domov s určením počtu bytových jednotiek podľa izbovosti a výmery s konštrukčno-materiálovým riešením zvislých nosných konštrukcií (alebo projektová dokumentácia)“.

Na základe podnetu nášho člena si viacerí členovia predstavenstva a výboru pre súťaže Slovenskej komory architektov preštudovali súťažné podmienky. Zistili sme, že vzbudzujú isté obavy o korektný priebeh súťaže a pochybnosti o zvolenej forme verejnej súťaže vzhľadom na tvorivý vklad architekta v požadovaných súťažných návrhoch.

Je potešiteľné, že Mesto Prešov požaduje od návrhu v súťaži predovšetkým kvalitné urbanisticko-architektonické riešenie bytových domov a ich okolia, o čom svedčí 40% váha kritéria "návrh urbanisticko-architektonickej štúdie". Spolu s kritériom "verejnoprospešné benefity pre Mesto Prešov" s 10% váhou, sa rozhodujúcim pre víťazstvo návrhu v OVS stáva tvorivý a odborný vklad architekta a projektového tímu. Až ďalšími kritériami sú odborná skúsenosť stavebnej firmy alebo developera s 25% váhou - "počet doposiaľ postavených nájomných bytových domov navrhovateľom", kúpna cena za m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu s podielom 15% a cena nájomného za 10% celkového hodnotenia návrhu.

Ostatné parametre podmienok však pozitívny obraz súťaže zatievajú:

1. Krátkosť času na vypracovanie návrhu (vyhlásenie verejným oznámením 9. júla 2015, odovzdanie návrhov 31. júla 2015) dostatočne nedovoľuje vygenerovať autonómne tvorivé architektonické riešenie, okrem prípadov, keď sa architekt venoval rovnakému zadaniu už pred vyhlásením obchodnej súťaže, alebo keď sa na riešené územie osadí už hotové dielo z inej lokality, len s nevyhnutnými úpravami infraštruktúry, sadových a spevnených plôch. Rovnako krátke zmluvné termíny na vypracovanie PD (právoplatné stavebné povolenie do 15.1.2016) indikuje niektorý z vyššie spomenutých spôsobov vytvorenia "nového" architektonického diela.



2. Zo súťažných podmienok nie je zrejmé, kto bude hodnotiť architektonický návrh a jeho benefity. V obdobných prípadoch postupuje komunálny obstarávateľ pri výbere najlepšieho návrhu vyhlásením architektonickej súťaže návrhov podľa štvrtej hlavy zákona č. 25/2006 O verejnom obstarávaní v platnom znení (dobrovoľne, keď hodnota obstarávaných architektonických služieb - dokumentácie a súvisiacich odborných výkonov - je menšia ako 130 tisíc Eur), alebo podľa § 847-849 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Takto získaný návrh (kritériom hodnotenia môže byť aj jeho preukázateľná realizačná a prevádzková efektívnosť) sa stáva podkladom pre výber nájomcu pozemku a realizátora návrhu v obchodnej verejnej súťaži alebo vo verejnej súťaži vo verejnom obstarávaní. V každom prípade je to porota ako vybraný zbor odborníkov a súčasne profesijných autorít, ktorá na základe dlhoročných skúseností svojich členov vo svojom hodnotení najlepšie vyberie optimálny návrh, v prípade potreby aj s príspevkom odborných expertov. Zloženie poroty je na poprednom mieste pri zvažovaní účasti architekta v konkrétnej súťaži. Je to desaťročiami overená prax s celosvetovou akceptáciou.

3. Obchodná súťaž - ako sme uviedli v prehľade váhy jednotlivých kritérií hodnotenia návrhov - je v zásade založená na cenových podmienkach "obchodu". Použitie verejnej súťaže návrhov (podľa predchádzajúceho odseku) a následne vyhlásenie súťaže na výber realizátora tohto návrhu zabezpečuje súčasne nezávislosť a rovnocennosť všetkých zúčastnených strán: Mesta ako verejne zodpovedného investora (objednávateľa) - architekta ako odborne zodpovedného projektanta diela - a realizátora ako technicky a termínovo zodpovedného staviteľa a developera diela.

Vyššie uvedené objektívne výhrady som osobne konzultoval s regionálnym zástupcom Slovenskej komory architektov pre prešovský región, Ing. arch. Petrom Marcinkom, a následne aj s hlavnou architektkou mesta Prešov Ing. arch. Máriou Čutkovou. Niektoré pochybnosti sa nenaplnili, najmä vďaka ich osobnej angažovanosti a slovne tmočeným zárukám.

Keďže termín odovzdania návrhov je za dverami a v priebehu súťaže nemôže vyhlasovateľ meniť vyhlásené súťažné podmienky, odporúčame, aby ste v spolupráci s regionálnym zástupcom Slovenskej komory architektov vybrali z radov prešovských členov komory odborných poradcov s hlasom poradným, ktorí by sa zúčastnili na hodnotiacom zasadnutí výberovej komisie a ktorí by súčasne mali prístup ku všetkým podkladom a k celému priebehu OVS. Zároveň Vás prosím o oznámenie členov výberovej komisie úradu komory, podľa možnosti bezodkladne po jej zostavení, ešte pred jej hodnotiacim zasadnutím.

Vážená pani primátorka, sme presvedčení, že v regióne s takým vysokým zastúpením autorizovaných architektov a v meste, povestnom výnimočnými dielami súčasnej architektúry a angažovanosťou miestnej kultúrnej komunity, je možné vytvoriť model obstarávania nielen nájomných bytov spôsobom, ktorý by mohol byť príkladom aj pre ostatné mestá a obce.

Žiaľ, OVS na Bytové domy na Bajkalskej ulici v Prešove, za taký považovať nemôžeme. Zviazaním tvorivého aspektu projektovej prípravy výstavby (architektonického návrhu) s odborným vkladom dodávateľa a podnikateľskými schopnosťami developera (obchodné podmienky zmluvy), vzniká vzťah vzájomnej závislosti účastníkov výstavby, ktorých ciele sú z podstaty dialektické a v tejto podobe nezaručujú vytvorenie kvalitného urbánneho prostredia všeobecne.

Preto si za Slovenskú komoru architektov dovoľujeme upozorniť na všetky riziká, ktoré (aj v dobrej vôli a na základe platnej legislatívy) podstupuje vyhlasovateľ i účastníci takých verejných súťaží, kde sa obstaráva súčasne návrh architektonického diela i jeho realizácia a kde sa spája odborné hodnotenie architektúry s jednoduchým matematickým poradím kvantitatívne vyjadriteľných aspektov návrhu, ako sú cena, doba výstavby, záruky, počet obdobných zmluvných plnení a podobne.

Súčasne Vám Slovenská komora architektov ochotne poskytne všetku profesionálnu podporu a pomoc svojich orgánov, úradu a vyškolených odborníkov z radov členskej základne pri príprave riadnej architektonickej súťaže v súlade so Súťažným poriadkom komory, či už ako samostatnej verejnej súťaže alebo ako súčasť viackolového obstarávania.

Záverom mi dovoľte vysloviť pranie, že zo strany mesta Prešov budú naše argumenty správne pochopené a že v dohľadnej budúcnosti sa nám spoločne podarí pripraviť samostatné súťaže návrhov podľa zákona o verejnom obstarávaní alebo podľa občianskeho zákonníka. Osobne sa teším na ďalšiu spoluprácu.

S úctou



Vážená pani

**Ing. Andrea Turčanová**  
primátorka Mesta Prešov

Mestský úrad  
Hlavná 73  
080 01 P r e š o v

Na vedomie:  
Ing. arch. Mária Čutková, hlavná architektka mesta Prešov