

Projektový management ušetří investiční náklady (i přesto, že něco stojí)

Author: SF/pb | Published: 26.09.2014

Na včerejší konferenci Stavebního fóra odborníci diskutovali o významu a roli projektového managementu ve stavebnictví. Na příkladech z praxe bylo možné se přesvědčit, že správně vedený projektový management dokáže snížit celkové investiční náklady. Ať už jsou to výdaje na developerský projekt, na projekty typu relokace sídla či provozovny do nových prostor, či zajištění dodávky služeb pro obyvatele obce pomocí stavební zakázky.

Jan Horčíčka, ředitel a jednatel společnosti EDIFICE construction & consulting, ukázal na příkladu výstavby čistírny odpadních vod Bořanovice, jaká pozitiva přineslo této obci správně organizované projektové řízení ve srovnání s původním návrhem projektu z roku 2010. Obec Bořanovice zde byla v roli investora. Původně připravená smlouva na dodávky stavebních prací počítala s cenou 14,6 milionů korun a s návrhem nevyhnutelných víceprací ve výši 1,8 milionu korun. Stavba byla navíc vyprojektována na cizím pozemku a návrh vyžadoval přerušení provozu ČOV po dobu výstavby. Díky změně přístupu vedení obce a aplikaci principů projektového managementu bylo při dokončení stavby v roce 2013 možné konstatovat, že výsledná cena stavby včetně jejího řízení a nové projektové dokumentace dosáhla 12,9 milionu korun. Nový projekt stavbu přesunul na vlastní pozemek, navíc se sem vešel i sběrný dvůr. Po celou dobu výstavby nebylo nutné přerušit provoz. ČOV je navíc provozně etapizovaná tj. úspornější při svém provozu. Kromě řady dílčích výhod tedy obec - v tomto případě prokazatelně - ušetřila více než 3 miliony korun.

Další případovou studií, kdy projektový manažer výrazně přispěl k úspěchu celého projektu, byla relokace společnosti EY do nových kanceláří v nové administrativní budově Florentinum. Jan Horčíčka zde poukázal na význam pečlivého výpočtu nákladů celého životního cyklu nájemního období včetně odhadu nákladů na fit-out a vyjednání limitu na cenu energií. Součástí práce manažera zde bylo i odborně technické poradenství při tvorbě smluvních vztahů a základní konstrukce nájemního kontraktu. Stěhování společnosti ve velmi ambiciózním termínu, dodržení rozpočtu stanovaném na počátku projektu a v neposlední řadě i kvalita interiérů samotných svědčí o úspěchu zvolené metody řízení.

Diskutující dále hodnotili roli projektového manažera ve spolupráci s realitním konzultantem, architektem a dalšími odborníky. Jakub Holec ze 108 AGENCY připomněl, že výsledná ekonomická bilance developerského projektu u komerčních nemovitostí se odvíjí od koncových nájmu či prodejů, kterých je možné na daném místě s danou nemovitostí dosáhnout. Tyto informace „obchodní povahy“ může či spíše musí projektovému manažerovi zprostředkovat právě realitní poradce. Spolupráce těchto dvou profesí je tedy u každého projektu nezbytná. Architekt Milan Jirovec (m4 architekti) k roli projektového managementu dodal: „Profesionální zadání projektu připraveného odborným manažerem usnadňuje architektovi počáteční komunikaci a vytváří prostor pro kvalitní návrh.“

26.09.2014 07:57, SF/pb