



მეთოდური მითითებები სამშენებლო პროექტის განხორციელების მეთოდთან დაკავშირებით

პროექტის განხორციელების მეთოდის შერჩევა გულისხმობს პროექტის დაგეგმვის, პროექტის შემუშავების და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ეტაპების ურთიერთკავშირის განსაზღვრას და განეკუთვნება გადაწყვეტილებას, რომელიც შემსყიდველმა ორგანიზაციამ საჭიროა მიიღოს პროექტის განხორციელების ყველაზე საწყის ეტაპზე პროექტის განხორციელების სწორი სტრატეგიისა და ქვეეტაპების რიგითობის შერჩევისათვის.

შესყიდვის განხორციელების მეთოდის შერჩევა მჭიდრო კავშირშია შესყიდვის ქვეეტაპების, შესყიდვის ქვეეტაპების ფარგლებში შესყიდვის ობიექტისა და შესყიდვის საშუალებების სწორად შერჩევასთან.

წინამდებარე მეთოდური მითითებების მიზანია, გააცნოს პროექტის მენეჯერს და ორგანიზაციის სხვა პასუხისმგებელ პირებს პროექტის განხორციელების ფართოდ გავრცელებული მეთოდები და დაეხმაროს თითოეული მეთოდის განხორციელებისათვის საჭირო შესყიდვის საშუალებების განსაზღვრაში.

ქვემოთ განხილულია პროექტის განხორციელების შემდეგი სამი მეთოდი:

- **Design-Bid-Build (DBB);**
- **Design-Build (DB);**
- **Multi-Prime (MP).**

Design-Bid-Build მეთოდი (DBB)

DBB მეთოდი წარმოადგენს დღესდღეობით ფართოდ გავრცელებულ, სტანდარტულ მიდგომას, რომელიც, როგორც წესი, გულისხმობს პროექტის განხორციელების ოთხ ძირითად ქვეეტაპს შემდეგი თანმიმდევრობით:

1. არქიტექტორის/ინჟინრის მომსახურების შესყიდვა დეტალური პროექტის შემუშავებაზე;
2. ხელშეკრულების მართვის ეტაპზე დეტალური პროექტის შემუშავება;
3. შესყიდვის ჩატარება დეტალური პროექტის შესაბამისად სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვაზე ერთი გენერალური კონტრაქტორის შერჩევისათვის;
4. გენერალური კონტრაქტორის მიერ სამშენებლო სამუშაოების წარმართვა, შემსყიდველი ორგანიზაციის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების მართვა.



DBB მეთოდის განხორციელებისათვის, შემსყიდველ ორგანიზაციას გააჩნია შესაძლებლობა, გამოიყენოს შესყიდვის შემდეგი საშუალებები:

შესყიდვა	შესყიდვის საშუალება
შესყიდვის ჩატარება დეტალური პროექტის შემუშავებაზე	<ul style="list-style-type: none"> • როგორც წესი კონკურსი არქიტექტორის/ინჟინრის შერჩევაზე. • შესაძლებელია ასევე ნებისმიერი ტიპის ტენდერის ჩატარება ორგანიზაციის საჭიროების და შესყიდვის ობიექტის სპეციფიკის გათვალისწინებით.
შესყიდვის ჩატარება დეტალური პროექტის განხორციელებაზე ერთი გენერალური კონტრაქტორის შერჩევისათვის	როგორც წესი ერთეულოვანი ტენდერი რევერსული აუქციონის ან ერთეულოვანი ტენდერის ვაჭრობის რაუნდების გარეშე სახით (რომლის ფარგლებშიც გამარჯვებულის გამოვლენა ხორციელდება სატენდერო წინადადების ფასზე დაყრდნობით), გამომდინარე იქედან, რომ პროექტი შეიცავს დეტალურ ტექნიკურ სპეციფიკაციებს.

მეთოდის ძირითად მახასიათებლებს განეკუთვნება:

- სამი ჩართული პირი: შემსყიდველი ორგანიზაცია, არქიტექტორი/ინჟინერი, სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელი;
- ორი ცალ-ცალკე მდგომი ხელშეკრულება (პროექტირებაზე და მშენებლობაზე);
- არქიტექტორი/ინჟინერი პასუხისმგებელია პროექტის თანამედროვე ნორმების და სტანდარტების შესაბამისად შემუშავებაზე;
- შემსყიდველი ორგანიზაცია პასუხისმგებელია არქიტექტორის/ინჟინრის მომსახურების კონტროლზე;
- მშენებელი პასუხისმგებელია სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე პროექტის შესაბამისად;
- შემსყიდველი ორგანიზაცია პასუხისმგებელია მშენებლობის წარმოების კონტროლზე.

მეთოდთან დაკავშირებული დადებითი და უარყოფითი მხარეებია:

- წარმოადგენს ფართოდ გავრცელებულ, მარტივად გასაგებ მეთოდს, რომლის ფარგლებშიც ცალსახად არის განსაზღვრული ჩართული პირების პასუხისმგებლობები;
- პასუხისმგებლობა პროექტის ხარისხზე და პასუხისმგებლობა მშენებლობის სათანადოდ წარმართვაზე ნაწილდება განსხვავებულ პირებზე. მშენებელი არ არის ჩართული პროექტის შემუშავებისას. შესაბამისად, წარმოსადგენია მშენებლის უკმაყოფილება პროექტის ხარისხთან დაკავშირებით და პროექტში ცვლილების შეტანის სურვილი/საფუძველი.

Design-Build მეთოდი (DB)

DB მეთოდი გულისხმობს ერთი კონტრაქტორის შერჩევას, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება როგორც პროექტის შექმნაზე, ასევე სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე. მეთოდი გულისხმობს შემდეგ ქვეცატაპებს:

1. როგორც წესი, ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შემუშავების მომსახურების შესყიდვა;
2. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შემუშავება;
3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების მიხედვით, შედეგის მიღწევის საუკეთესო ალტერნატივის შერჩევა და კონცეპტუალური პროექტის შექმნა ფუნქციური და შედეგზე ორიენტირებული სპეციფიკაციების გამოყენებით;
4. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთებისა და კონცეპტუალური პროექტის (როგორც ტექნიკური დავალების) საფუძველზე დეტალური (მუშა) პროექტის შემუშავების მომსახურების და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების შესყიდვაზე (რაც განხორციელდება ერთი კონტრაქტორის მიერ);
5. კონტრაქტორის მიერ დეტალური პროექტის (მათ შორის ხარჯთაღრიცხვის) შემუშავება და შემსყიდველ ორგანიზაციასთან შეთანხმება;
6. სამშენებლო სამუშაოების წარმოება შემუშავებული პროექტის შესაბამისად.

DB მეთოდის განხორციელებისათვის, შემსყიდველ ორგანიზაციას გააჩნია შესაძლებლობა, გამოიყენოს შესყიდვის შემდეგი საშუალებები:



შესყიდვა	შესყიდვის საშუალება
შესყიდვის ჩატარება ტექნიკური-ეკონომიკური დასაბუთებისა და კონცეპტუალური პროექტის შემუშავების მომსახურების შესყიდვაზე	<ul style="list-style-type: none"> • როგორც წესი კონკურსი კონსულტანტის შერჩევაზე. • შესაძლებელია ასევე ნებისმიერი ტიპის ტენდერის ჩატარება ორგანიზაციის საჭიროების და შესყიდვის ობიექტის გათვალისწინებით.
შესყიდვის ჩატარება დეტალური (მუშა) პროექტის შემუშავების მომსახურებისა და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების (კონტრაქტორის) შერჩევაზე	როგორც წესი, ორეტაპიანი ტენდერი (ვინაიდან, ამ შემთხვევაში, ეკონომიკურად ყველაზე მომგებიანი წინადადების გამოვლენა, როგორც წესი, საჭიროებს მრავალკრიტერიუმიანი შეფასების საჭიროებას (შესაძლო კრიტერიუმები: საგარანტიო პერიოდი, ხარჯები გათბობა გაგრილებაზე და სხვა); ბუნებრივია, შესაძლებელია ერთეტაპიანი ტენდერის ჩატარება, თუ საუკეთესო წინადადების შერჩევა საჭიროა განხორციელდეს მხოლოდ სატენდერო წინადადების ფასზე დაყრდნობით.

მეთოდის ძირითად მახასიათებლებს განეკუთვნება:

- სამი ჩართული პირი: კონსულტანტი, შემსყიდველი ორგანიზაცია და მიმწოდებელი, რომელიც პასუხისმგებელია როგორც მუშა პროექტის შემუშავებაზე, ასევე სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე;
- ხელშეკრულება პროექტირებასა და მშენებლობაზე იდება მხოლოდ ერთ პირთან (კონტრაქტორთან);
- კონტრაქტორი პასუხისმგებელია კონცეპტუალური პროექტის მოთხოვნების დაცვით დეტალური პროექტის შემუშავებაზე.

მეთოდთან დაკავშირებული დადებითი და უარყოფითი მხარეებია:

- კონცეპტუალური პროექტის და ფუნქციური/შედეგზე ორიენტირებული სპეციფიკაციების შემუშავების სირთულე;
- როგორც წესი გამოიყენება რთული ინფრასტრუქტურული პროექტებისათვის;
- პასუხისმგებლობა პროექტის ხარისხზე და პასუხისმგებლობა მშენებლობის სათანადოდ წარმართვაზე გადადის მხოლოდ ერთ პირზე. შესაბამისად,



მცირდება სადავო საკითხები და პროექტში ცვლილებების შეტანის საჭიროება;

- კონტრაქტორს საჭიროა გააჩნდეს სათანადო კვალიფიკაცია იმისათვის რათა კონცეპტუალურ პროექტზე დაყრდნობით შეძლოს დეტალური პროექტის შემუშავება და შემსყიდველ ორგანიზაციასთან შეთანხმება; შემსყიდველი ორგანიზაციის სათანადო ჩართულობა დეტალური პროექტის შემუშავებისა და შეთანხმების პროცესში საჭიროებს შემსყიდველი ორგანიზაციის მაღალ კვალიფიკაციას;

Multi-Prime (MP) მეთოდი

MP მეთოდი წარმოადგენს DBB-ს მსგავს მეთოდს, რომელიც მჭიდრო კავშირშია ეგრეთწოდებული „ხარისხობრივი ლოტების“ შერჩევის სტრატეგიასთან. MP-ის ფარგლებში ხორციელდება, ხარისხობრივი თვალსაზრისით, სამშენებლო პროექტისა და სამშენებლო სამუშაოების შემადგენელ კომპონენტებად დაყოფა. შესაბამისად, სამშენებლო სამუშაოების ცალკეულ კომპონენტზე ხელშეკრულებები ფორმდება ინდივიდუალურად.

მეთოდი გულისხმობს შემდეგ ძირითად ქვეეტაპებს:

1. არქიტექტორის/ინჟინრის მომსახურების შესყიდვა სამშენებლო სამუშაოების ცალკეული კომპონენტების შესაბამისი დეტალური პროექტის შემუშავებაზე;
2. ხელშეკრულების მართვის ეტაპზე კომპონენტების შესაბამისი დეტალური პროექტების (მათ შორის ხარჯთაღრიცხვების) შემუშავება;
3. რამდენიმე შესყიდვის ჩატარება ცალკეული კომპონენტების მშენებლობაზე;

MP მეთოდის განხორციელებისათვის, შემსყიდველ ორგანიზაციას გააჩნია შესაძლებლობა, გამოიყენოს შესყიდვის შემდეგი საშუალებები:

შესყიდვა	შესყიდვის საშუალება
არქიტექტორის/ინჟინრის მომსახურების შესყიდვა სამშენებლო სამუშაოების ცალკეული კომპონენტების შესაბამისი დეტალური პროექტის შემუშავებაზე	<ul style="list-style-type: none"> • როგორც წესი კონკურსი არქიტექტორის/ინჟინრის შერჩევაზე. • შესაძლებელია ასევე ნებისმიერი ტიპის ტენდერის ჩატარება ორგანიზაციის საჭიროების და შესყიდვის ობიექტის გათვალისწინებით.



<p>რამდენიმე შემსყიდვის ჩატარება ცალკეული კომპონენტების მშენებლობაზე</p>	<p>როგორც წესი ერთეულოვანი ტენდერები რევერსული აუქციონის ან ერთეულოვანი ტენდერის ვაჭრობის რაუნდების გარეშე სახით (რომლის ფარგლებშიც გამარჯვებულის გამოვლენა ხორციელდება სატენდერო წინადადების ფასზე დაყრდნობით), გამომდინარე იქედან, რომ პროექტი შეიცავს დეტალურ ტექნიკურ სპეციფიკაციებს.</p>
--	---

მეთოდის ძირითად მახასიათებლებს განეკუთვნება:

- როგორც წესი, სამზე მეტი ჩართული პირი: შემსყიდველი ორგანიზაცია, არქიტექტორი/ინჟინერი, სამშენებლო სამუშაოების რამდენიმე მწარმოებელი;
- რამდენიმე ინდივიდუალური ხელშეკრულება მშენებლობის ეტაპების შესაბამისად;
- არქიტექტორი/ინჟინერი პასუხისმგებელია პროექტის თანამედროვე ნორმების და სტანდარტების შესაბამისად შემუშავებაზე;
- შემსყიდველი ორგანიზაცია პასუხისმგებელია არქიტექტორის/ინჟინერის მომსახურების კონტროლზე;
- ყოველი ინდივიდუალური მშენებელი პასუხისმგებელია კომპონენტის შესაბამისი სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე პროექტის შესაბამისად;
- შემსყიდველი ორგანიზაცია პასუხისმგებელია მშენებლობის წარმოების კონტროლზე;

მეთოდთან დაკავშირებული დადებითი და უარყოფითი მხარეებია:

- წარმოადგენს ფართოდ გავრცელებულ, მარტივად გასაგებ მეთოდს, რომლის ფარგლებშიც ცალსახად არის განსაზღვრული ჩართული პირების პასუხისმგებლობები;
- პასუხისმგებლობა პროექტის ხარისხზე და პასუხისმგებლობა მშენებლობის სათანადოდ წარმართვაზე ნაწილდება განსხვავებულ პირებზე. მშენებელი არ არის ჩართული პროექტის შემუშავებისას. შესაბამისად, წარმოსადგენია მშენებლის უკმაყოფილება პროექტის ხარისხთან დაკავშირებით და პროექტში ცვლილების შეტანის სურვილი/საფუძველი;
- ცალკეული კომპონენტების განსაზღვრისას საჭიროა ტიპური მიმწოდებლების სპეციალიზების სფეროების გათვალისწინება.



სპეციალიზების სფეროს შესაბამისად მთლიანი სამუშაოს ცალკეულ კომპონენტებად დაყოფა, როგორც წესი, დადებითად აისახება კონკურენციის დონეზე, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ პროექტის გადაჭარბებულმა დანაწევრებამ შესაძლებელია მნიშვნელოვნად შეამციროს ცალკეული კომპონენტის ფარგლებში გასაწევი სამუშაოების მოცულობა და პოტენციური მიმწოდებლის მხრიდან შესაბამის ტენდერში მონაწილეობის ინტერესი.