



---

# Design-Build

*Kulatý stůl ARI 19.6.2014*

Lukáš Klee

Lukáš Klee

# Typy projektů

**Výstavbový projekt je unikátní individuální konfigurace procesů, která má různé účastníky s různými rolemi, kteří podléhají vlivu různých faktorů, včetně nebezpečí a z nich vyplývajících rizik.**

Podle toho musíme volit typ výstavbového projektu, tzn. především způsob organizace a řízení účastníků, rolí a rizik –

**tzn. METODU DODÁVKY.**

# Metody dodávky

**Tři přístupy:**

**Generální dodavatelství (general contracting nebo Design-Bid-Build),**

**Design-Build (DB),**

**Construction Management (CM).**

# Metody dodávky

**Není možné definovat nejlepší způsob a často se objevují hybridní zadání.**

**Je to logické, pro každý individuální projekt bychom měli hledat individuální a co nejvhodnější způsob organizace a řízení účastníků.**

## **Metody dodávky - rozlišení**

- **Odpovědnost za projektovou dokumentaci**
- **Cena díla**
- **Administrace zakázky**
- **Alokace rizik a umožnění claimů**

# Generální dodavatelství

Tzv. tradiční forma projektu.

- **větší míru odpovědnosti za projektovou dokumentaci, tzn. její přípravu a zhotovení nese klient (objednatel).**
- výkresy (Drawings), technické specifikace (Specifications) a tzv. výkaz výměr (Bill of Quantities), jehož jednotkové a položkové ceny (rates and prices) oceňuje zhotovitel v nabídce jsou závazné a riziko jejich správného ocenění nese zhotovitel.
- **množství provedených prací se měří podle skutečnosti nutné ke zhotovení a řádnému dokončení díla.**
- **tzv. remeasurement contract (měřený kontrakt).**

# Design-Build (DB)

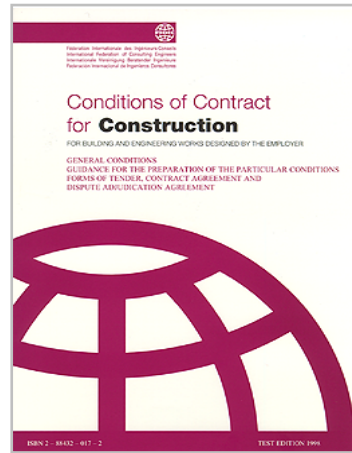
DB předpokládá, že zhotovitel je v zásadě odpovědný za projektovou dokumentaci, provedení a souslednost prací.

**Požadavky objednatele (Employer's Requirements), specifikují účel, rozsah a technická kritéria stavby + Návrh zhotovitele, který zhotovitel předložil spolu s nabídkou = Smlouva.**

Chybí Výkaz výměr a neměří se skutečně provedené práce pro účely fakturace. Fakturace probíhá podle platebního kalendáře - DB při zadávání veřejných zakázek.

**Cena je obvykle cenou paušální (Lump sum). Více rizik – vyšší cena – vyšší jistota termínu a rozpočtu. Hlavně díky sjednocené odpovědnosti zhotovitele za provedení díla i zajištění projektové dokumentace.**

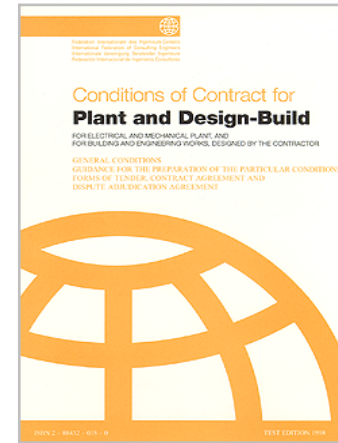
## ČERVENÁ KNIHA



Přesun rizika  
zhotoviteli  
=  
Vyšší cena  
=  
Ztráta kontroly  
objednatele

**Generální dodavatelství**  
**Projektová dokumentace**  
**riziko objednatele**  
**Měřený kontrakt**  
**Správce stavby**  
**Vybalancovaná alokace**  
**rizika**

## ŽLUTÁ KNIHA



**Design-Build**  
**Projektová dokumentace**  
**riziko zhotovitele**  
**Paušální cena**  
**Správce stavby**  
**Vybalancovaná alokace**  
**rizika**



## Důležité otázky

- **Zadávání veřejných zakázek – výběr, hodnocení, fakturace**
- **Požadavky objednatele - rozpracovanost projektové dokumentace pro zadání**
- **Odpovědnost a pojištění profesní odpovědnosti**

## Lukáš Klee - publikace:

**Smluvní podmínky FIDIC**

**Smluvní vztahy výstavbových projektů**

*Nakladatelství Wolters Kluwer (horner@wkcr.cz)*

**International Construction Contract Law**

*Nakladatelství Wiley (amazon.com)*

**Díky za pozornost!**