

# Navrhni, postav a bud' v klidu. Metoda Design & Build šetří zadavatelům zásadně čas i starosti

**Jaroslav Synek**, Metrostav  
**Gabriela Švancarová**, Asociace pro rozvoj infrastruktury




Představte si, že jste starosta a ve své obci chcete postavit novou školu. Na výběr máte dvě možnosti. V první variantě budete nejprve s jedním dodavatelem řešit projektovou dokumentaci a následně s druhým samotnou stavbu. Mezi oběma pak budete fungovat jako spojka (a často taky hromosvod) při řešení konfliktů a zajišťování kooperace. Ve druhé variantě zadáte v rámci jedné zakázky přípravu projektové dokumentace i realizaci jednomu dodavateli, který si celý proces ve vlastním zájmu co nejvíce zharmonizuje... Co si vyberete? Jestli je to druhá možnost, tak je tento článek právě pro vás.

**S** první variantou popisovanou v úvodu, kterou můžeme označit jako tradiční, se dnes už na vlastní kůži seznámila naprostá většina zadavatelů. Zkráceně se tento postup označuje jako D & B & B (Design and Bid and Build, tedy navrhni-vyber-postav). Jak jsme naznačili na začátku, při takovém typu projektu musí zadavatel po poměrně dlouhou dobu vynakládat značné úsilí. A to s nejistým výsledkem. Je to dáno zejména oddělením odpovědnosti za návrh a provedení stavby, což v konečném důsledku často vede k nedosažení cílových parametrů provozu stavby. Každá fáze projektu je v tomto případě zajištěna samostatnými smluvními vztahy oddělovajícími odpovědnost jednotlivých zúčastněných subjektů (projektanta, zhotovitele, investora, provozovatele). Objednavateli to nepřináší jistotu dlouhodobého spolehlivého a předvídatelného výsledku,

tedy souladu plánovaného a skutečného výkonu stavby.

Podívejme se na velmi zjednodušenou rekapitulaci některých kroků, které je v případě tradičního postupu nutné provést:

- 1) Vysoutěžít a nechat zhotovit návrh díla – projektovou dokumentaci.
- 2) Zajistit financování.
- 3) Vypsát soutěž na stavbu.
- 4) Vybrat zhotovitele.
- 5) Řídit kooperaci a spory mezi projektanty a stavbou a trvale se zabývat postupem realizace.
- 6) Zajistit provozovatele stavby.
- 7) Sledovat provozní náklady, soulad a spolehlivost výkonů stavby (např. spotřeby energií) a porovnávat je s očekáváním podle návrhu.
- 8) Řešit komplikace, či dokonce spory vyplývající ze záruk za jakost, životnost a spolehlivost stavby a zařízení.

## Jde to i jinak? Ano

Říkáte si, jestli jako zadavatel musíte nezbytně jít po této často trnité cestě? Nemusíte. Metodu dodávky můžete změnit tak, aby co nejvíce činností, pokud možno včetně řízení provozu, zajistil jediný kvalifikovaný zhotovitel. V ideálním případě bude schopný nejen zpracovat projektovou dokumentaci, stavbu postavit, ale i ji provozovat v souladu s provozními potřebami a předpokládanými náklady.

Bavíme se o metodě pod zkratkou D & B (Design & Build, tedy navrhni a postav), případně o její rozšířené podobě Design – Build – Operate. Ta zahrnuje nejen potřebný návrh a realizaci, ale i provozování provedené stavby zhotovitelem po stanovenou dobu.

## Jak to vidí zákon? Vše v pořádku

Obě tyto metody dodávky jsou podle zákona o zadávání veřejných zakázek možné. Mj. i s ohledem na § 6 odst. 4 ZZVZ, který motivuje zadavatele přijímat inovativní postupy. Zákon pak v § 92 odst. 2 ZZVZ zadavateli veřejné zakázky umožňuje nahradit v zadání projektovou dokumentaci se soupisem prací a výkazem výměr částečně nebo zcela jinými požadavky na výkon nebo funkci stavby. Zadavatel tak může zakázku na stavební práce zadat i ve fázi před vytvořením projektové dokumentace stavby. Pro zadavatele tedy metoda Design & Build (& Operate) umožňuje spojit výhodně zhotovitele s projektantem, příp. i s provozovatelem stavby v rámci jedné zakázky. Tato varian-

ta klade na zadavatele významně menší organizační i výkonové nároky po celou dobu realizace projektu, šetří jeho kapacity a místo řešení operativních každodenních procesů mu dovoluje soustředit se na jeho hlavní aktivity.

Metoda je vhodná pro většinu typů staveb. Vedle v úvodu zmíněné školy jsou to různé typy administrativních a komerčních budov nebo zdravotnická a sportovní zařízení. Kdybyste chtěli vidět konkrétní realizace, namátkou se podle této metody staví např. městský bazén v Kyjově nebo nemocnice v Mělníku. Výše investice, kdy se objednateli vrátí vyšší nároky na podrobnou přípravu (viz dále), by měla ze zkušenosti dosahovat spodní hranice okolo 50 milionů korun.

## Nižší rizika a kratší lhůty

Výhodami metody Design & Build (& Operate) jsou nižší rizika, protože se odpovědnost projektanta, zhotovitele a případně provozovatele nedělí. Také lhůty projektu jsou o poznání kratší. Dochází rovněž ke zvýšení efektivity provozu při dosahování očekávaných výkonů (např. nízká spotřeba energií).

Je totiž v nejlepším zájmu zhotovitele, aby ve všech fázích uplatnil své specializované know-how, technologie a znalosti i minimalizoval náklady životního cyklu. Výsledkem je eliminace nejasné odpovědnosti za možné škody a vady, vyšší jistota splnění požadovaných funkcí a výkonů a dodržení nabídkové ceny. V tom je asi největší kouzlo spojené odpovědnosti zhotovitele stavby za návrh, provedení a výkon stavby.



## Jak na to? Pomůže žlutý a červený FIDIC

Základem úspěchu této metody je kvalitní smluvní dokumentace. Jedním z často využívaných vzorů pro metodu Design & Build je tzv. žlutá kniha FIDIC, která je dostupná i v české verzi. Tento smluvní vzor navazuje svou strukturou na červenou knihu FIDIC, která je v České republice mnohem používanější.

Zatímco červená kniha FIDIC je typickým měřeným kontraktem, kde je cena díla určována na základě měření skutečné spotřeby položek s tím, že za projektování a podklady včetně výkazu výměr odpovídá objednatel, žlutá kniha FIDIC počítá s tím, že fáze projektování je na zhotoviteli. Ten dále dílo oceňuje paušální cenou a nese rizika s tím spojená.

I v rámci žluté knihy FIDIC jsou zachovány nároky (claimy) zhotovitele a možnost variací. Příslušné vzorové dokumenty s překladem do českého jazyka je možné získat např. na stránkách Správy železnic, která je sama v rámci svých projektů používá: <https://www.spravazeleznic.cz/stavby-zakazky/podklady-pro-zhotovitele/smluvni-podminky-fidic>.



K obecným podmínkám, které odpovídají mezinárodnímu vzoru, jsou pak zpracovány i podmínky zvláštní, které použití obecného vzoru lokalizují pro využití v českém právním řádu a specifikují pro potřeby konkrétního projektu/zadavatele. Příklad lze opět najít na stránkách Správy železnic. Postup při využití metody D & B při zadávání zakázek potom zpracoval i Státní fond dopravní infrastruktury, a to v Metodice pro zadání veřejné zakázky formou Design & Build pro dopravní stavby v ČR. Najdete

ji na stránkách SFDI v sekci Metodiky: [https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2015\\_metodika\\_db\\_zaverecna\\_zprava.pdf](https://www.sfdi.cz/soubory/obrazky-clanky/metodiky/2015_metodika_db_zaverecna_zprava.pdf).



## Klíčová část – správně definované požadavky

Design & Build neoddiskutovatelně šetří zadavateli čas v průběhu projektu, ale vyžaduje od něho preciznost na začátku při formulování správného záměru a definování požadavků v počátečních fázích. To je ta chvíle, kdy se „zadělává“ na budoucí úspěch v podobě požadovaných výsledků stavby.

Proto už příprava zadání stavby s jednoduchou projektovou dokumentací (obvykle na úrovni studie) se správně nastavenými cílovými požadavky vyžaduje definování požadavků (jejich parametrů) na rozhodující části projektu.

Zadavatel by měl pro tento vstup do projektu využít služeb kvalifikovaných projektantů, expertů v daném oboru, kteří jsou schopni velmi rychle nastavit potřebné požadavky v kontextu cílů a výkonů stavby, jako je např. spotřeba energií nebo náklady na provoz a údržbu.

Podobným způsobem je nutné připravit i smluvní podmínky, často ve spojení s podmínkami vyplývajícími např. z dotačních titulů využitých pro takový projekt.

## Mít jasno – základ úspěchu

Zásadní také je, aby měl zadavatel skutečně jasnou představu o funkci (provozu), výkonu projektu a z nich vyplývajících technických a cílových požadavků (parametrů), které musí být kontrolovatelné.

Zvolená forma zadávacího řízení musí dovolit účastníkům dostatečně uplatnit jejich know-how a musí mít správně nastavena kvalifikační a hodnotící kritéria pro výběr zhotovitele. Obvykle je potřebné doložení referencí na zakázkách zhotovených touto metodou. Rozložení rizik musí být přiměřené projektu a jeho cílům.

## Když staveniště není bojiště

Více informací k metodě obsahuje Metodika pro zadavatele při realizaci projektů metodou Performance Design & Build (& Operate), kterou vydala Asociace poskytovatelů energetických služeb s podporou MPO ČR (<https://www.p-db.eu/>). Neváhejte se také obrátit na Asociaci pro rozvoj infrastruktury, kde vám ochotně poradíme i s dalšími inovativními metodami v oblasti veřejných zakázek.

Říká se „těžko na cvičišti, lehkou na bojišti“. Platí to i v případě Design & Build, kdy zvýšené nároky na plánování a jasnou představu o požadavcích v první fázi projektu nesou ovoce v pozdějších fázích. Ze staveniště se pak nestane žádné bojiště, kde vznikají konflikty, které musí zadavatel řešit. ■



ASOCIACE  
PRO ROZVOJ  
INFRASTRUKTURY

## Asociace pro rozvoj infrastruktury

Asociace pro rozvoj infrastruktury (ARI) je think-tank soukromého sektoru pro veřejnou infrastrukturu, sjednocující zájmy a názory více než 50 významných infrastrukturních dodavatelů a institucí – projektových a inženýrských kanceláří, stavebních společností, bank a poradců. ARI prosazuje jasná pravidla přípravy, plánování a veřejného zadávání, včetně užití inovativních modelů a způsobů financování podle osvědčené mezinárodní praxe. Více na: [www.ceskainfrastruktura.cz](http://www.ceskainfrastruktura.cz).