

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

Největší česko-slovenská
advokátní kancelář s mezinárodním dosahem

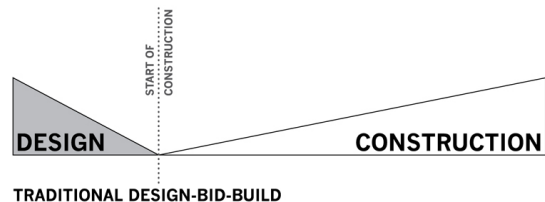
JAK ZAČÍT S METODOU DESIGN & BUILD

Mária Kopecká
HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní
kancelář

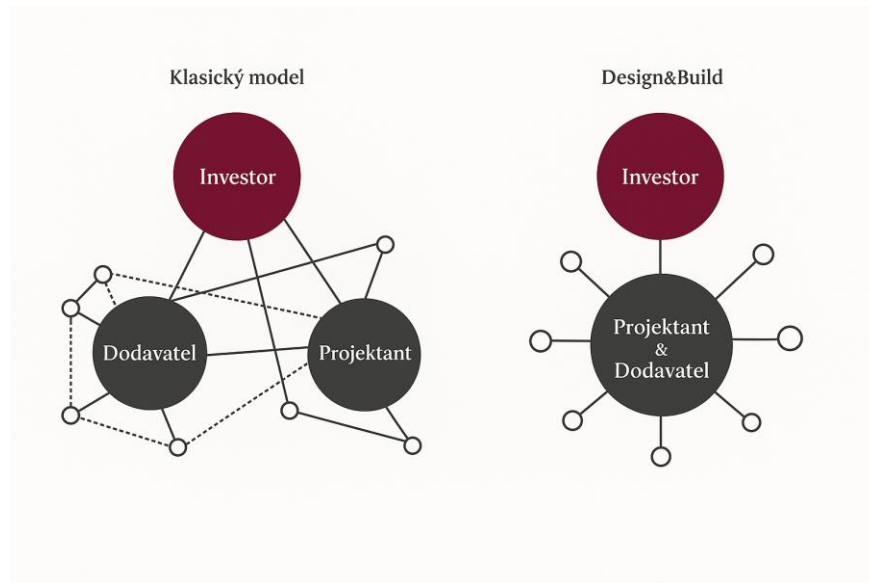
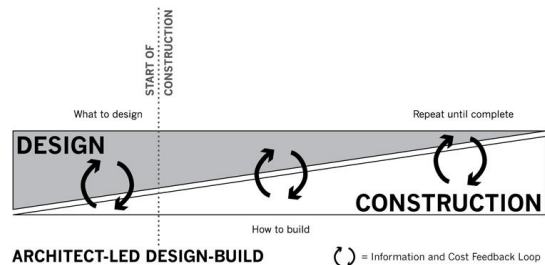
Strategické uvažování | Individuální přístup | Špičkový právní tým | Dlouhodobé partnerství

Design & Build (D&B)

- Design & Build = nakresli (design) + postav (build)
- Design-Bid-Build



- Design-Build



Design & Build - výhody

1. Přenesení odpovědnosti za zpracování projektové dokumentace na dodavatele (zhotovitele)

- **Snížení řešení změn či nároků (víceprací) vyplývajících z projekčních pochybení**
 - *výjimky: dodavatel nemůže odpovídat za správnost částí podkladové dokumentace (např. průzkumy) či požadavků na výkon nebo funkci*
 - *na dodavatele nelze neúměrně přenášet rizika vyplývající z neznámých nebo nepředvídatelných podmínek staveniště (např. v průběhu stavby se zjistí jiný stavebně-technický stav než uváděl zadavatelem provedený průzkum)*

2. Fixní cena, platební milníky

- Cena je **paušální**, předem stanovena a riziko změn nese dodavatel (nenaceňuje se výkaz výměr)
- Zmenšen prostor pro případné vícepráce
- Úhrada odměny se zpravidla váže na **milníky** (vyhotovení PD, dokončení vymezených stavebních objektů apod.)

3. Využití know-how zkušeného dodavatele

- Zhotovitel může stavbu navrhnout efektivně nejenom ve vztahu ke splnění účelů, standardů, apod., ale také z hlediska technologických postupů, materiálů atd. (není „svázán“ výkazem výměr)

Design & Build - výhody

4. Využití know-how zkušeného dodavatele

- Zhotovitel může stavbu navrhnout efektivně nejenom ve vztahu ke splnění účelů, standardů, apod., ale také z hlediska technologických postupů, materiálů atd. (není „svázán“ výkazem výměr)

5. Eliminace rizika chyb technických podkladů

- Součástí zadávacích podkladů není DPS ani soupis prací s výkazem výměr
- Zadavatel může poskytnout dostupnou PD, kterou zhotovitel dopracovává/navazuje na ni

6. Flexibilita

- Snazší reakce na potřeby zadavatele nebo změny v průběhu stavby (bez zásahu třetích stran)

7. Časová úspora

- **Pouze 1 zadávací řízení**
- Projektovou činnost i zhotovení díla zajišťuje jeden dodavatel → eliminace prodlevy mezi projektovou a realizační fází

8. Komunikace s jedním smluvním partnerem

- Zhotovitel sám koordinuje projektovou činnost i realizaci stavby a odpovídá za dodržení harmonogramu

Design & Build - rizika

1. Požadavky objednatele na výkon nebo funkci

- Základní (mnohdy jediný) podklad pro realizaci předmětu plnění – požadavky na **výkon a funkci**
- Odpovědnost za správnost věcných požadavků nese zadavatel
- Vhodné **oslovit odborníka** pro kvalitní přípravu podkladů (technická, právní, ekonomická podpora apod.)



Na kvalitě požadavků
objednatele záleží.



2. Delší přípravná fáze

- Složitost definování technických podmínek v rámci požadavků objednatele - **vhodné PTK** (ověření očekávaných inovací či optimalizace)
- **Delší lhůta pro podání nabídek** (2-5 měsíců) → pro řádné nacenění dodavatel předpřipraví základní návrh řešení

3. Někdy vyšší nabídková cena zohledňující obchodní riziko za přenesení odpovědnosti za PD

4. Menší kontrola zadavatele nad projekční fází (pokud si smluvně nevyhradí jinak)

Příklady z praxe

TSK - Libeňský most (2,1 mld. Kč)

Vizualizace: P. Tej a T. Cach



**KVK - vestavba koncertního sálu
Císařské lázně (128 mil. Kč)**

Foto: Petr Polák



IPR – Emauzy (1,2 mld Kč)

Foto: eArch



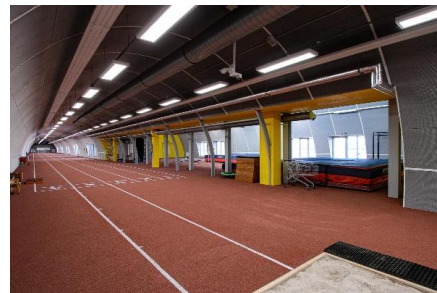
Silnice LK – Hala na sůl (43,5 mil. Kč)

Foto: Liberec.cz



CNPK - Atletický tunel (90 mil. Kč)

Foto: M. Pecuch



DPP – vlakový rozhlas (37 mil. Kč)

Foto: ČD



Důležité otázky v zadávacím řízení

1. Cíle projektu, analýza vstupů

- Čas, složitost plnění, kvalita zpracování, hodnocení, kvalifikace...
- Vlastní kapacity vs. externí poradci
- Dostatek technických podkladů, průzkumů, studie...

2. Analýza dodavatelského trhu – PTK

- Ověření záměru, podkladů, přiměřenosti ZP, dostatečnosti vymezení předmětu...
- Komunikace vůči trhu – možnosti a připravenost dodavatelů
- Argumentačně podpora pro příp. vypořádávání námitek

3. Vymezení předmětu veřejné zakázky a dalších požadavků

- Vhodný odborný (technický) poradce již od počátku
- Vyšší nároky na správné stanovení technických požadavků na stavbu
- Např. návrh řešení
- **Požadavky objednatele na výkon nebo funkci**
 - Rozsah od 2 do stovek stran - účel, rozsah, standard, jiná projekční a technická kritéria (např. požadavek na kvalitu, materiál, design, vybavení, výkon zařízení apod.)
 - „Správná“ míra detailu

Důležité otázky v zadávacím řízení

4. Kvalifikace

- Rozdělení požadavků podle jednotlivých fází → zkušenost ve vztahu k projekčním i stavební pracím (i ve vztahu k příslušným členům realizačního týmu) - např. seznam významných služeb i stavebních prací
- ÚOHS - nutnost rozlišovat relevantnost kvalifikačních požadavků jednotlivě pro projekční a stavební práce (např. za diskriminační je považován požadavek na zkušenost s **prováděním stavebních prací** dle projektové dokumentace vyhotovené metodou **BIM** - srov. rozhodnutí ÚOHS sp. zn. R0006/2023/VZ ze dne 1.3. 2023)
- Lze požadovat přiměřenou **zkušenost se zakázkou D&B** (např. dle rozhodnutí ÚOHS sp. zn. R0066/2022/VZ ze dne 15. 7. 2022 je již nepřiměřené vyžadovat až 3 referenční zakázky realizované metodou D&B)
- Rizikové požadovat zkušenost konkrétně s (žlutou) knihou FIDIC

5. Kritéria hodnocení

- Zásadní **cena**
- Další kritéria jako např. **zkušeností členů realizačního týmu** nad rámec kvalifikace (vč. konkrétnějšího typu stavby apod.), **rychlost výstavby**, **zkrácení uzavírky** atd.
- **Lze implementovat prvky BVA** (Best Value Approach) – např. písemné návrhy inovativních řešení k naplnění projektových cílů vč. pohovorů s hlavními členy realizačního týmu

Děkuji za pozornost!

Mária Kopecká

maria.kopecka@havelpartners.cz

Nejúspěšnější kancelář
v ČR a SR dle celkového
počtu nominací a titulů
(2008–2024)



Právníká firma roku
v České republice
(2018–2024)

LEXOLOGY INDEX

TOP 100 nejhodnotnějších
společností pod kontrolou
českých vlastníků
(2024)



Nejprestižnější a nejznámější
značka mezi advokátními
kanceláři v ČR
(2019–2023)



TOP Zaměstnavatelé
1. místo v kategorii
Advokátní kancelář v ČR
(2015–2025)



Hodnocení
nejvyšší důvěryhodnosti
a ekonomické stability
Dun & Bradstreet

