



OBEC ON

sfpi Státní fond
podpory investic

**Zvažujete zadání veřejné zakázky
projektu výstavby metodou**

Design & Build?

Využijte jednoduše desatero kroků pro veřejné zadavatele.



Co je to metoda

Design & Build?

Na jaké projekty je vhodná?

Metoda Design & Build (DB) se z obecného hlediska hodí na dopravní projekty, energetické projekty nebo jiné komplexní stavební projekty s důrazem na dodávky technologií, inovace, know-how dodavatele a celkovou rychlost a efektivitu realizace.

Metoda však byla s úspěchem použita na celou škálu kategorií občanských staveb: od sportovních areálů, přes nemocniční projekty až po školské stavby.

Co je tedy pro zadání projektu touto metodou klíčové?

Je to zejména odborná připravenost a jasně formulovaná očekávání zadavatele, která hrají v přípravě projektů zásadní roli.

Pokud zvažujete využití této metody, SFPI připravil pro veřejné zadavatele v rámci projektu Obec ON 10 nejdůležitějších kroků, které byste neměli při rozhodování a praktické aplikaci na připravované projekty opomenout.



1 SEZNAMTE SE

s hlavními charakteristikami metody DB

Jako základní rozcestník k představení klíčových bodů metody DB Vám poslouží jednoduchý rámcový průvodce vytvořený poradenským týmem Obec ON:



Zdarma ke stažení na

www.obecon.cz/navody/

2 VYTVOŘTE

expertní tým, zapojte externího poradce

Metoda DB nabízí úsporu času, snížení nákladů a zvýšení kvality díky integraci projekční a realizační fáze. Klíčem k úspěchu je správné osvojení jejích hlavních charakteristik a vytvoření zkušeného týmu na straně investora v roli zadavatele veřejné zakázky. V týmu by neměli chybět experti, kteří pomohou s přípravou klíčových dokumentů k zadání zakázky a mají již zkušenosti s metodou DB, ale také osoby, které následně budou zodpovědné za technický dozor investora, správu a údržbu dokončeného projektu v rámci jeho životního cyklu.



Tento krok lze zajistit různě:

Například formou najmutí externích expertů, proškolením vlastního týmu či budováním vlastních odborných kapacit, kdy cílem je dlouhodobé zlepšení kompetencí investora.

3

ZÍSKEJTE

názor trhu na váš projekt

Přesto, že se zamýšlený projekt jeví jako vhodný pro metodu DB, doporučujeme oslovit trh (například formou předběžné tržní konzultace) a získat od něj zpětnou vazbu. U metody DB nezáleží pouze na typu projektu, ale také na stupni projektové a majetkoprávní připravenosti, správné definici potřeb, rizik, zasazení projektu do kontextu lokality, harmonogramu realizace a předpokládaných přínosech.



Zpětná vazba trhu může pomoci každému investorovi v rozhodnutí, zda je projekt vyváženě atraktivní pro uchazeče (Design-Buildera) a proveditelný touto metodou, anebo bude-li nutné projekt v některém aspektu přehodnotit.

4

VYHODNOŤTE

vhodnost využití metody Design & Build

Možných způsobů realizace investičního projektu existuje celá řada. Každý s sebou nese svá pozitiva i negativa. Vhodnost použití právě progresivní metody DB závisí na jednoznačném určení potřeb, jasné definici standardů stavby a budoucích očekávání investora.



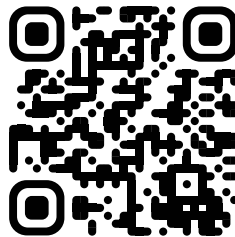
5

NASTAVTE

správně smluvní vztah

Klíčová je kvalitní formulace očekávání a odpovídající rozdělení rizik. Při správném nastavení může zadavatel těžit z úspor, rychlosti a know-how Design-Buildera.

Podmínky smluvního vztahu je důležité nastavit vyváženě, aby byl atraktivní i pro dodavatele. K tomuto může pomoci využití smluvních vzorů pro tuto metodu.



Základní přehled smluvních vzorů nejen pro metodu DB je **ke stažení zdarma na webu Obec ON.**

Je klíčové dobře popsat rizika, která mohou při implementaci nastat a správně je rozdělit mezi zadavatele a Design-Buildera podle toho, která strana je schopna taková rizika lépe řídit.

A to ideálně prostřednictvím standardizované smlouvy s přihlédnutím ke skutečnosti, že praxe může přinést specifické situace a rizika (např. související s povolenáním, základovou půdou) a těmto rizikům je třeba věnovat velkou pozornost.

6

ROZDĚLTE správně rizika

Při správném rozdělení rizik lze metodou DB dosáhnout ideální míry inovací za optimálního nastavení celkové ceny díla.

Při nesprávném rozdělení rizik hrozí, že každé riziko, které Design-Builder nedokáže mít pod kontrolou, s velkou pravděpodobností promítne do celkové ceny za dílo, čímž se projekt prodraží.





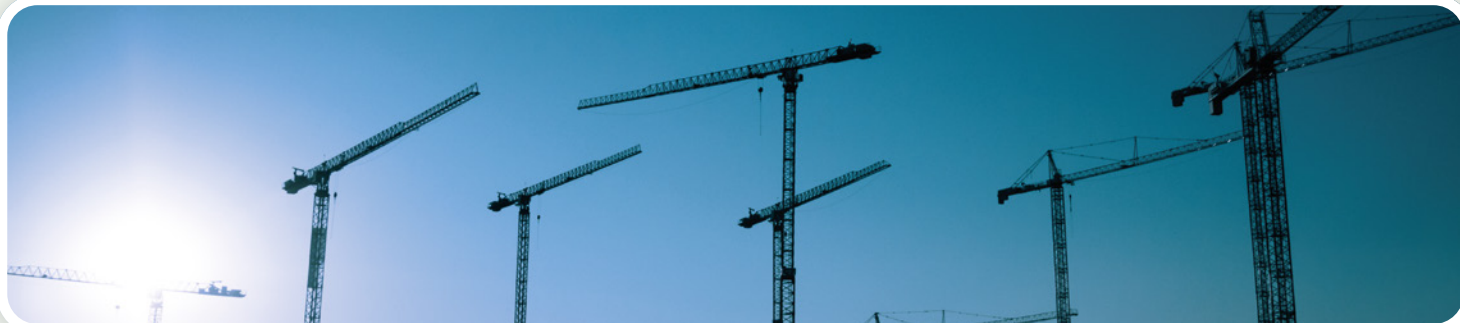
7

DEFINUJTE

jasně cíle, požadavky a očekávání

Ujistěte se, že jsou stanoveny konkrétní cíle, standardy a kritéria pro projekt, aby dodavatel věděl, co je očekáváno.

Metoda DB umožňuje různou míru volnosti dodavateli – čím více dáte volnosti dodavateli (Design-Builderovi), tím více můžete těžit z inovací a kreativity dodavatele, ale s menší kontrolou nad výsledným designem projektu. Čím méně volnosti dodavateli ponecháte (například s projektem, pro který již bylo vydáno příslušné povolení k realizaci stavby), tím lépe dokážete řídit vaše očekávání, ale poskytnete dodavateli pouze limitovaný prostor pro inovace na základě jeho know-how. Správné nastavení rovnováhy mezi variabilitou a kontrolou je proto klíčem k úspěchu.



8

ZVAŽTE

míru flexibility v průběhu výstavby

Nad rámec co nejlepší přípravy technického zadání, je důležitá také příprava smluvních podmínek, které flexibilitu umožní z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek (zejména změn vyhrazených podle §222), což smluvní vzory umožňují.

U některých rizik může být pro investora výhodné se předem dohodnout na podmínkách a rámcovém řešení, pokud k riziku dojde. Předem dohodnuté scénáře pro možná rizika pak zabraňují navyšování ceny za hypotetická rizika. Tento přístup je výhodnější pro přesnější stanovení nabídkové ceny Design-BUILDERem, jelikož nedojde k paušálnímu cenovému promítnutí rizik do nákladů stavby bez ohledu na to, jestli riziko nastane.



VYBERTE

vhodný typ zadávacího řízení a správného dodavatele

Je klíčové vybrat spolehlivého dodavatele, který má zkušenosti s touto metodou pro kvalitní realizaci projektu. Zákon o zadávání veřejných zakázek v České republice nestanovuje zvláštní pravidla pro zadání zakázky Design-Build, zadavatel tak není zákonem omezen. Výběr vhodného druhu zadávacího řízení a stanovení hodnotících kritérií závisí především na správném stanovení potřeb, očekávání a cílů investora v roli zadavatele, stejně tak je důležité hledisko hodnotících kritérií.

Způsob hodnocení musí zohlednit schopnosti zadavatele, možnosti trhu a potřeby projektu. Pro komplexní projekty může být vhodné multi-kritériální hodnocení soustředěné na výběr kvalitního dodavatele ve formě jednacích řízení s hodnocením ekonomické výhodnosti, best value approach a další. Pro jednoduché projekty může být vhodné hodnotit jen na cenu v otevřeném řízení. To je nutné vyhodnotit podle situace.



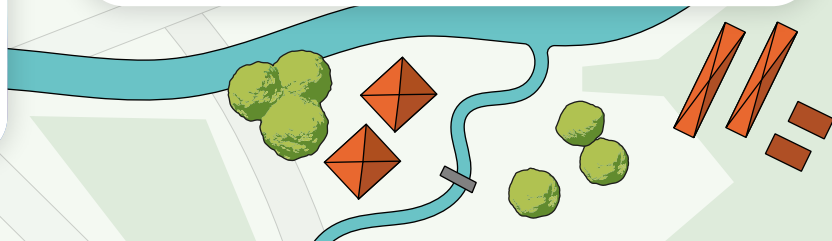


10

ZAPOJTE

veřejnost

Vhodně informujte a zapojte veřejnost do procesu. Metoda Design-Build je zatím méně rozšířená, a je proto důležité vysvětlit její přínosy veřejnosti. Bude klíčové dobře odkomunikovat základní rozdíly od doposud využívaných metod realizace projektů. Dobrá komunikace od samotného zadávání zvyšuje důvěru a podporu veřejnosti.



OBEC ON

Přepněte své vize do realizace



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpil

Státní fond
podpory investic