

Smlouvy ve stavebnictví - design & build ve veřejném sektoru



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

16. června 2022

**Projekt „Projektová kancelář Ministerstva zdravotnictví“
reg. č. CZ.03.4.74/0.0/0.0/15_025_0003715**

Smlouvy ve stavebnictví - design & build ve veřejném sektoru

Mgr. Lukáš Sommer

Mgr. Jan Bořuta

Základní okruhy

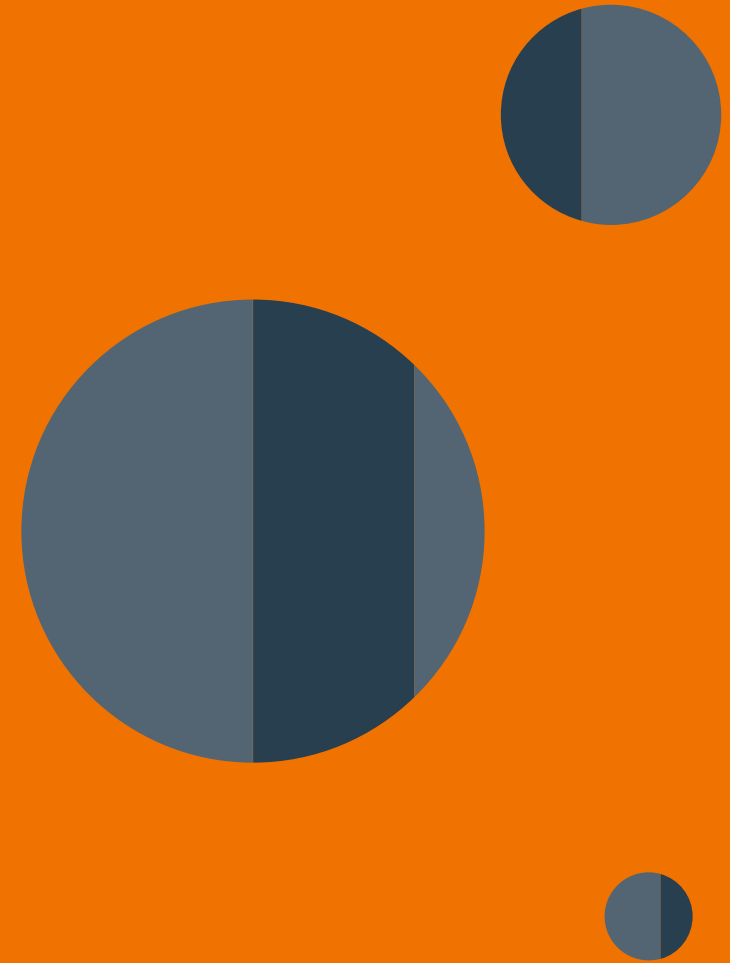
1 Základní pojmy a specifika veřejného sektoru

2 Benefity D&B ve veřejném sektoru

3 Možné přístupy k uplatnění D&B

4 Case study

Základní pojmy a specifika veřejného sektoru



Veřejné zakázky

- **Veřejný zadavatel**

- stát, ČNB, příspěvkové organizace státu, územní samosprávné celky, tzv. „jiné osoby“
- osoby vykonávající tzv. relevantní činnost

- **Veřejná zakázka**

- úplatná smlouva mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce

- **Zadávací řízení**

- formalizovaný zákonem upravený kontraktační proces pro veřejné zakázky

- **ZZVZ**

- zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů

Podklady pro zadávací řízení

- **Zadávací dokumentace**

- veškeré písemné dokumenty obsahující zadávací podmínky, sdělované nebo zpřístupňované účastníkům zadávacího řízení

- **Zadávací podmínky**

- podmínky průběhu zadávacího řízení,
- podmínky účasti v zadávacím řízení (zejm. kvalifikace),
- pravidla pro snížení počtu účastníků zadávacího řízení nebo snížení počtu předběžných nabídek nebo řešení,
- pravidla pro hodnocení nabídek,
- další podmínky pro uzavření smlouvy

Podklady pro zadávací řízení

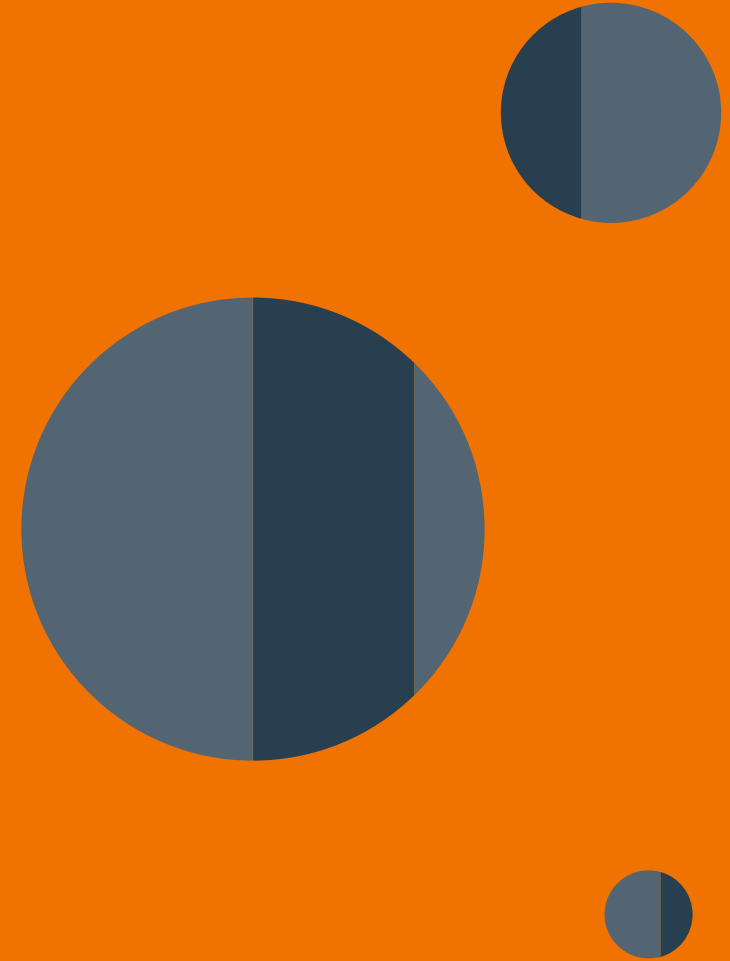
- **Technické podmínky (definice poptávaných stavebních prací)**
 - dokumentace v rozsahu stanoveném vyhláškou MMR (tj. „DVZ“) a
 - soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr v rozsahu stanoveném vyhláškou MMR

- **Alternativa - požadavky na výkon nebo funkci**
 - definice předmětu plnění pomocí účelu, standardů, rozsahu a například výkonových kritérií

Design & Build

- **Metoda přípravy a realizace staveb, v němž odpovědnost za projektovou dokumentaci nese vůči objednateli zhotovitel**
- **Obvykle tak vůči objednateli zhotovitel integruje role:**
 - zpracovatel projektové dokumentace,
 - osoba provádějící inženýring a
 - zhotovitel stavby

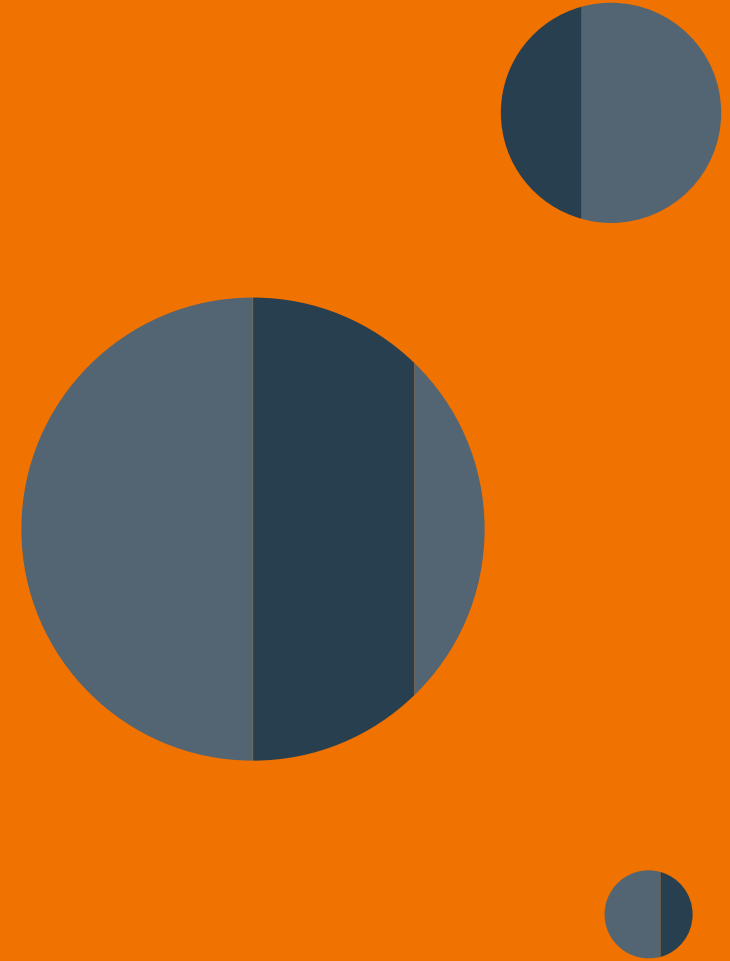
Benefits D&B ve veřejném sektoru



Benefity D&B ve veřejném sektoru

- Investor nenese vůči dodavateli odpovědnost za správnost a úplnost PD
- Investor neplní roli koordinátora mezi projektantem a stavbou
- Tato metoda významně zkracuje dobu přípravy a realizace celého záměru
- Rychlé zafixování ceny

Možné přístupy k uplatnění D&B



Výchozí situace a podklady

- Pouze zadání
- Studie stavby
- Územní rozhodnutí
- Stavební/společné povolení

Smluvní model

- **FIDIC**

- Yellow Book - smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a Design & Build
- Silver Book – smluvní podmínky pro EPC (Engineering, Procurement and Construction) a stavby „na klíč“
- Green Book – smluvní podmínky pro stavby menšího rozsahu

- **Vlastní smlouva zadavatele**

- FIDIC – zvláštní podmínky
- smlouva bez použití podmínek FIDIC

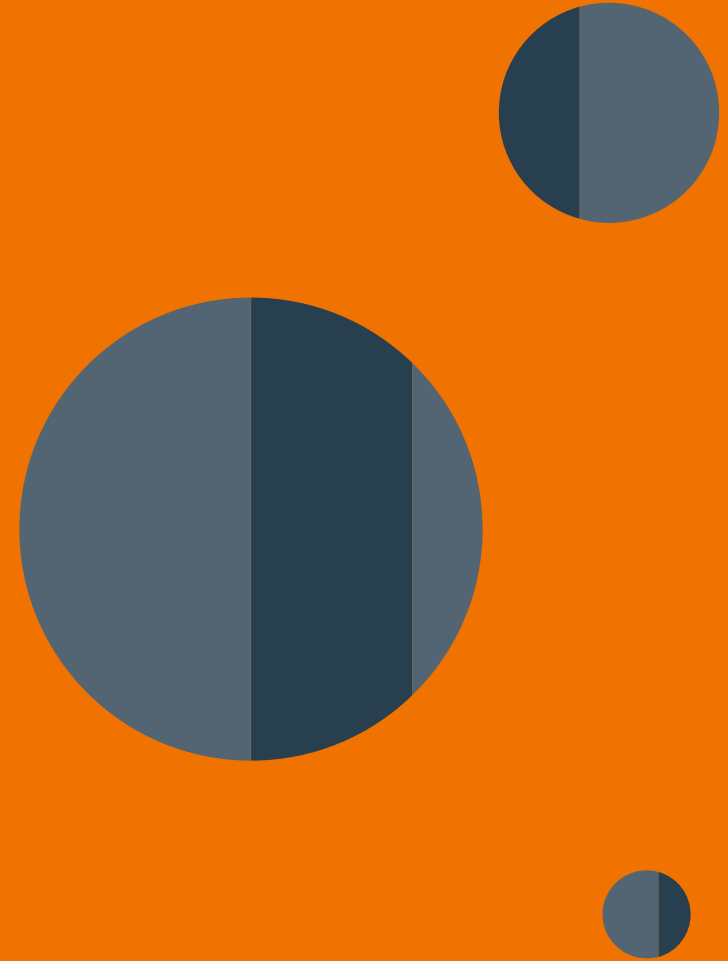
Zadávací řízení

- **Řízení s dialogovým prvkem**
 - řízení se soutěžním dialogem
 - jednací řízení s uveřejněním
- **Standardní zadávací řízení**
 - otevřené řízení
 - užší řízení

Naše praxe

- **Vlastní smlouva zadavatele**
 - smlouva bez použití podmínek FIDIC, ale inspirovaná podmínkami FIDIC
- **Instituty a mechanismy inspirované FIDIC**
 - Odpovědnost zhotovitele za PD
 - Správce stavby
 - Management změn, resp. claimů
 - Pevná cena
- **Řízení se soutěžním dialogem nebo užší řízení**

Case study



Nová radnice Prahy 12



- Multifunkční administrativní budova
- Stavba na brownfieldu
- Navržena jako ekonomicky soběstačná
- Cca 13 tis. m²
- Celková cena vč. projekčních prací a inženýringu cca 510 mil. Kč bez DPH
- Projektování v BIM

Nová radnice Prahy 12



- 16. 5. 2016 – zahájení zadávacího řízení
- 15. 9. 2017 – uzavření smlouvy s generálním dodavatelem
- 8. 11. 2018 – právní moc územního rozhodnutí
- 6. 3. 2019 – právní moc stavebního povolení
- 25. 3. 2019 – převzetí staveniště
- 7. 7. 2021 – otevření radnice

Nová radnice Prahy 12



- **Řízení ze soutěžním dialogem**
 - fáze kvalifikační
 - fáze dialogová
 - fáze nabídková
- **Výchozí podklady**
 - Textové zadání investora
 - Nebylo dopředu známo ani přesné umístění
- **Smlouva inspirovaná FIDIC Yellow Book**

Nová radnice Prahy 12



- Vysoutěžená cena cca 434 mil. Kč bez DPH (výsledná cca 510 mil. Kč bez DPH)
- Změny na základě pokynů investora
 - multifunkční sál
 - fotovoltaika
 - retenční nádrž
 - příprava pro dobíjecí infrastrukturu pro elektromobilitu
- Řešení ekologické zátěže lokality

Raudnitzův dům Praha 5



- **Pro úplnost – naše role byla na straně dodavatelské**
 - rekonstrukce domova pro seniory
 - použito otevřené řízení na podlimitní veřejnou zakázku
 - D&B navazující na fázi dokumentace pro stavební povolení, právní moc zajišťoval objednatel
 - podpis smlouvy 07/2019 – ukončení realizace 11/2021

DĚKUJEME VÁM ZA POZORNOST



Mgr. Lukáš Sommer



Mgr. Jan Bořuta



ROWAN LEGAL
+420 224 216 212
www.rowan.legal

