

Design Build

Kryštof Kulka

Abstrakt

V posledních deseti letech se stal pojem Design build (DB) více rozšířeným ve stavebnictví po celém světě. Vznik zakázek, kde investor zadává jak projektovou část, tak část realizační jedinému dodavateli jednoznačně změnila způsob tvorby nabídek. Změnila pozici odděleného projektování, kdy byla projekce jednoznačně podřízena a zodpovědná pouze investorovi, do pozice přímého zapojení do stavebního procesu a přímé zodpovědnosti při výstavbě.

Abstract

In the last decade of the twentieth century, design-build (DB) contracting became more widespread across the world. Forming a contract where the projects' owner contracts for both design and construction from a single entity significantly alters the project delivery culture; it moves the designer-of-record position in the project delivery process from being a direct contractual advocate for the owner to some contractual relationship with the builder.

DESIGN BUILD – Co a proč

I když je široce akceptován, není DB projekt tradiční systém ve stavebnictví. Je totiž zapotřebí rozdílný slovník pojmů, které jsou naprosto nezbytné pro pochopení a zavedení procesů.

Základem je pochopení kladů a záporů přináššených tímto systémem. Používání DB systému má obrovský potenciál pro některé projekty, ale je pravdou, že není vhodný pro všechny projekty.

Mnoho mezinárodních studií popisuje více než průměrnou úspěšnost při využívání tohoto systému, ale jsou i některé ukazatele, které v dané situaci ukazují, že tento systém není nejlepší volbou.

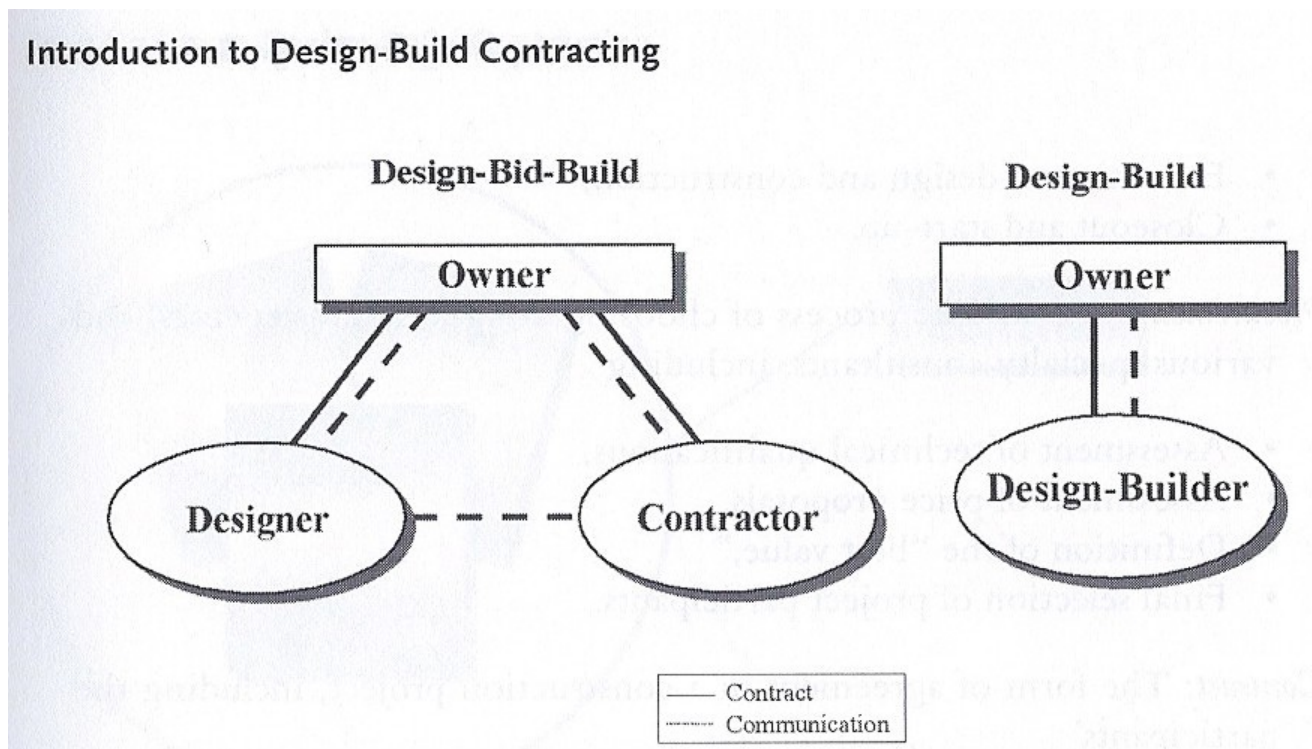
Design Build - definice

Provádění projektů systémem DB má mnoho podob. Rozdíly jako finanční strukturování, zadávání zakázek, kvalita projektové dokumentace při najímání stavební firmy, uspořádání a nastavení spolupráce uvnitř DB skupin a zodpovědnost za jednotlivé části jsou jen některé z rozlišností v definici DB.

Nicméně je zde jedna hlavní věc spojující všechny DB projekty – tou je spojená zodpovědnost za projektovou a prováděcí část současně. Investor dohlíží na jediného dodavatele jeho projektové dokumentace i samotného provádění stavby a zároveň je zde pro investora pouze jediná osoba zodpovědná za veškeré případné problémy a vzniklé situace v průběhu projektu jako celku.

Obrázek č1. Ukazuje schéma rozdílu mezi klasickým pojetím vztahu investor dodavatelé (DBB – design – bid – build) a DB pojetím projektu.

Obr. 1:



Zdroj: Greensberg, Koch, Molenaar – Preparing for Design Builds projects

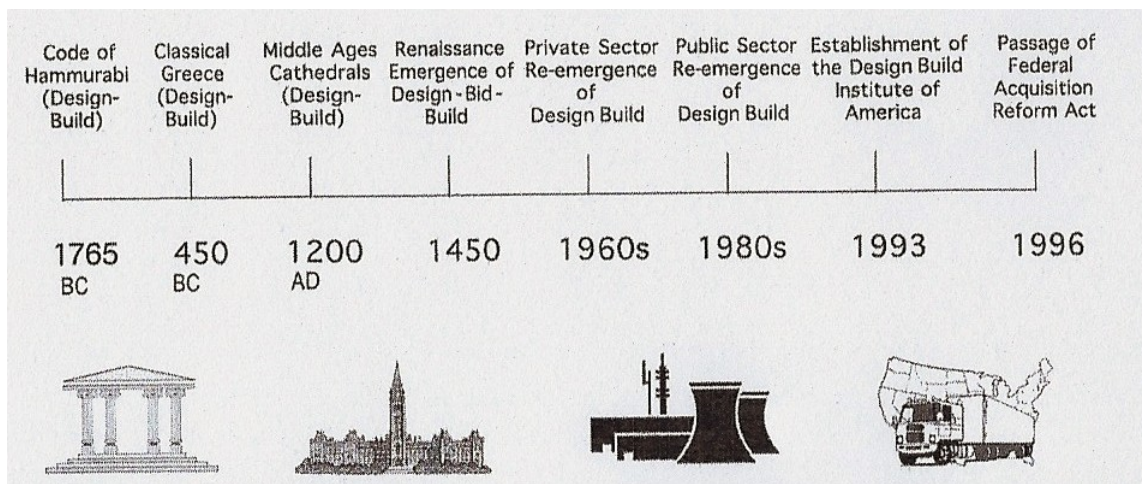
Na jedné straně je DBB - oddělené smluvní spojení mezi investorem a dodavatelem projektové dokumentace a mezi investorem a stavební firmou. Zároveň zde probíhají komunikační toky mezi všemi zúčastněnými stranami, ovšem zcela nezávisle na sobě, což pochopitelně přináší řadu komplikací, zdržení v realizaci a tím současně spojené vícenáklady a odpovědnost za dané části stavby.

Na druhé straně stojí DB – jedno smluvní spojení mezi investorem a stavební, nebo přesněji řečeno prováděcí firmou a zároveň komunikační tok opět pouze mezi těmito dvěma subjekty, což přináší výraznou efektivitu společné kooperace a odpovědnosti za danou stavbu.

Historie DB

DB není nikterak novým pojmem. Obrázek č. 2 ukazuje historický vývoj DB, kde je možné vidět jeho vývoj už z dob dávné antiky a Babylónu, kde šlo o stavitelské projekty, které později přešly v oddělení kreslení výkresů a samotného provádění stavby jiným dodavatelem, až po období, kdy se tyto dva proudy opět spojily do jednoho celku jako DB.

Obr. 2:

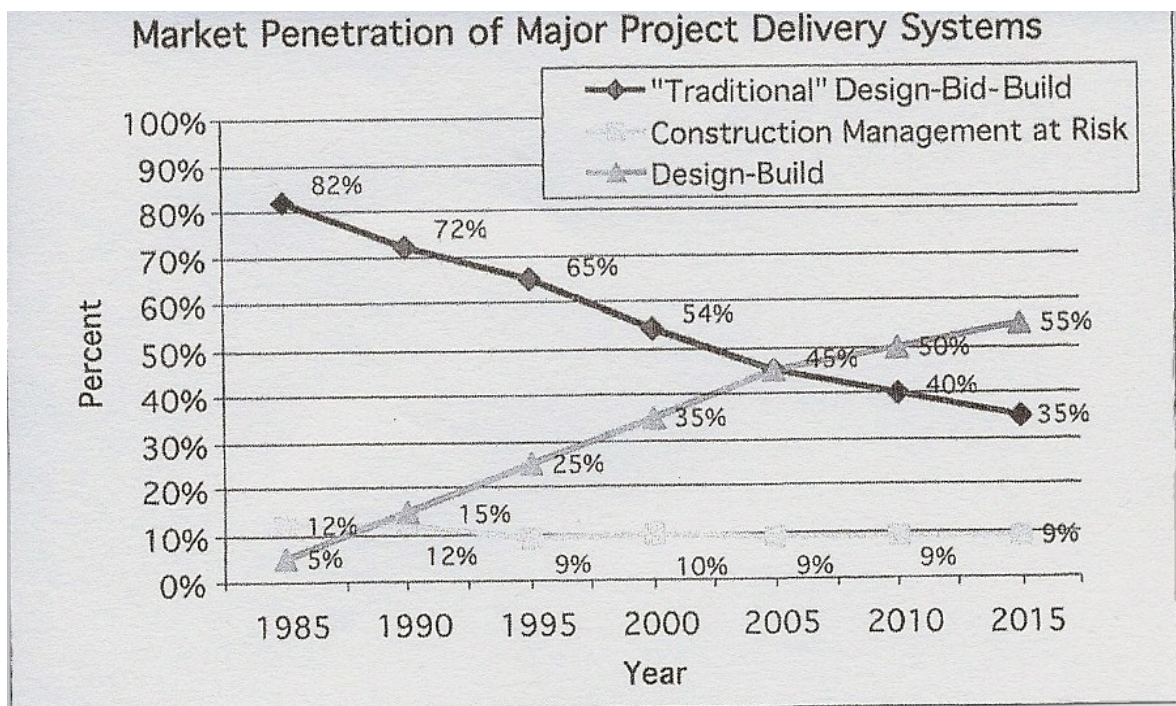


Zdroj: Greensberg, Koch, Molenaar – Preparing for Design Builds projects

V šedesátých a sedmdesátých letech dvacátého století investoři začínali nejvíce projevovat svoji nespokojenost s tradičním DBB systémem pojetí projektu. Zejména nemožnost kontroly obou částí projektu současně a tak výrazné zpomalení procesu výběru dodavatelů, který byl závislý na provedení a dokončení úplné projektové dokumentace odstartovalo tuto změnu a znovu obnovení DB pojetí některých projektů.

Jak je vidět na obrázku č. 3, DB provádění projektů v posledních dvaceti letech značně stoupl na úkor klasického DBB.

Obr. 3:



Zdroj: Greensberg, Koch, Molenaar – Preparing for Design Builds projects

Proč používat DB?

Investoři stále ve větší míře používají DB, který přináší mnoho výhod oproti ostatním způsobům řízení projektů, jako je DBB a podobné. Koncem devadesátých let proběhlo několik výzkumů, které zjišťovali, které důvody vedou investory k přednostnímu výběru DB způsobu řízení projektu.

V následujícím seznamu je výčet základních kritérií, proč byl systém DB vybírán investory:

- Stanovení maximální ceny – vzhledem k menšímu množství subjektů smluvně zapojených při využívání DB, je jednodušší pohlídat náklady z pohledu investora, kde není prostor na zvyšování v důsledku nespolupráce mezi jednotlivými stranami dodavatelů
- Snížení nákladů – v důsledku snížení počtu dodavatelů na jediného dochází ke snížení nákladů spojených se zajištěním kontroly a servisu kolem dodavatelů
- Neporušování časového plánu – toto hledisko je stejné jako u maximální ceny, neboť nedochází k sporům mezi dodavatelem podřízeným investorovi a k následnému prodlužování časového plánu
- Zkrácení času – vzhledem k tomu, že začátek samotných stavebních prací není vázaný na kompletní dokončení podrobné projektové dokumentace a následnému provedení výběrového řízení na dodavatele, podle této dokumentace.
- Snížení počtu reklamací – v důsledku pouze jediné smlouvy mezi investorem a pouze jediným dodavatelem, dochází i ke snížení počtu reklamací ze strany investora vůči dodavatelům
- Zvětšení projektů a jejich komplexnosti – i menší investor je schopen řídit velké projekty i bez potřeby vlastnit dostatečně kvalifikované pracovní síly, protože tato odpovědnost je přenesena na dodavatele.

Toto je jen část důvodů pro výběr DB jako systému řízení projektu. Existuje dalších několik důvodů, ovšem nebyly zatím dostatečně prozkoumány. A taky pro použití DB mohou být zcela jednoduché důvody, jako třeba, že investor chce mít pouze jediného partnera pro daný projekt a nechce řešit více smluv a vzájemnou odpovědnost.

Závěr

I když zde byly uvedeny jen některé fakta o DB systému provádění stavebních projektů, je patrné, že tento způsob poskytuje značný potenciál pro některé projekty. Příkladem mohou být projekty veřejného sektoru, kde investor nepotřebuje před zahájením projektu znát podrobnou projektovou dokumentaci a nezáleží mu na úplně přesném provedení dle jeho požadavků a zároveň je schopen definovat rámcové požadavky na projekt, tak aby jej bylo možné provést. A proto lze předpokládat ještě výraznější vzestup této metody provádění staveb.

Literatura:

- [1] Bennett, J., Potheary, E., and Robinson, G. 1996. Designing and building a world-class industry, Univ. of Reading, Reading,
- [2] Yates, J. K. 2003. "Master builder project delivery system and designer construction knowledge." J. Constr. Eng. Manage.,

[3] Matthew Hallowell, Ph.D.- T. Michael Toole, (2009) Contemporary Design-Bid-Build Model, J. Constr. Eng. Manage