

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Metoda Design & Build na poli veřejných zakázek

Metoda Design & Build je způsob zadávání veřejných zakázek dle zákona č. [134/2016](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), jejichž předmětem jsou stavební práce. Od klasických výstavbových projektů se liší tím, že zadavatel zadá projektovou a realizační část výstavby témuž dodavateli, který za obojí zodpovídá. Projektant i zhotovitel jsou tedy ten samý dodavatel. V rámci jednoho zadávacího řízení bude tak dodavatel zodpovědný za projektování stavby (Design) a zároveň za její zhotovení a dokončení (Build).

Zakázky typu Design & Build mohou být zadávány v různých druzích zadávacích řízení. V úvahu tak například připadá otevřené řízení nebo užší řízení, jednací řízení s uveřejněním, případně řízení se soutěžním dialogem. Ačkoli metoda Design & Build není v českém právním řádu prozatím upravena, začíná být čím dál tím častěji využívána. V České republice doposud neexistují závazné smluvní podmínky pro projekty Design & Build, běžně je však u těchto projektů používána tzv. žlutá kniha FIDIC, v České republice nazývána jako *Smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování-výstavbu elektro- a díla a pozemních a inženýrských staveb projektovaných zhotovitelem*.[\[1\]](#) Žlutá kniha FIDIC bývá nejčastěji používána pro projekty dopravní infrastruktury. Česká agentura pro standardizaci nicméně v roce 2021 vytvořila *Český smluvní standard pro projekty Design-Build*,[\[2\]](#) který je jednodušší než žlutá kniha FIDIC, ale ne nutně vhodnější. Doporučujeme na smlouvě pro zakázku typu Design & Build pracovat s týmem zkušených profesionálů, neboť se jedná o komplexní problematiku vyžadující určitou odbornost, díky níž se může předejít špatnému rozložení rizik pro daný projekt.

Plusy a mínusy metody Design & Build

Mezi hlavní plusy této metody patří zejména skutečnost, že odpovědnost ohledně projektové a realizační části veřejné zakázky dopadá na dodavatele. Zadavatel však stále odpovídá za definici vstupních požadavků, které musí být vydefinovány tak, aby bylo jasné, co má stavba splňovat. Zadavatel musí dodržet zákaz přenášení odpovědnosti za správnost a úplnost zadávacích podmínek na dodavatele.[\[3\]](#) Pokud by došlo k jejich změně, může to vést k navýšení ceny a prodloužení výstavby. Pro změny, které si zadavatel nevyhradil, nebyly předvídané či nejsou nezbytné k dokončení původní zakázky, je typické, že při nich může dojít k maximálně 15 % navýšení původní hodnoty závazku. Pokud zadavatel zjistí, že požaduje řešení ve vyšším či jiném standardu, musí nejen změnit cenu veřejné zakázky, ale zároveň splnit podmínky pro změnu závazku.[\[4\]](#) Jinak hrozí, že provedení zamýšlených změn nebude přípustné. Metoda Design & Build je proto vhodná pro zadavatele, kteří umí velmi dobře definovat požadavky na funkce a standardy stavby.

Další častou výhodou metody Design & Build je bezpochyby úspora času a nižší náklady, nicméně občas může být vysoutěžená cena těchto projektů z důvodu přenosu rizik na dodavatele až o 5 % vyšší oproti jiným formám zadávání. Úspora času spočívá především v možnosti překrývat různé fáze projektu a možnosti fázování jednotlivých etap.

Na druhou stranu metoda Design & Build vytváří větší závislost zadavatele na jednom dodavateli. V momentě, kdy například tento dodavatel bude vysoutěžen na základě cenových kritérií, může mít

tendence snižovat náklady (použitím například méně kvalitních materiálů atd.) pro maximalizaci zisku, což se může neblaze projevit na kvalitě stavby. Zadavatel má také menší kontrolu nad výsledkem, neboť projektová dokumentace nemusí odpovídat jeho představám z hlediska designu apod. Možnost překrývání různých fází projektu s sebou nese zvýšené nároky na řízení procesů, neboť zadavatel musí sledovat a kontrolovat více paralelních procesů zároveň. Je tedy na zvážení zadavatele, zda je pro něj tato metoda vhodná či nikoli.

Rozdělení rizik mezi zadavatele a dodavatele

Pro dodavatele z metody Design & Build plyne větší odpovědnost a s ní spojená rizika. Jedná se typicky o riziko správného ocenění, kdy dodavatel musí správně ocenit provedení díla. Pokud opomene některé náklady, jde to k jeho tíži. Dodavatel dále nese rizika spojená se splněním požadavků zadavatele na kvalitu díla, splnění termínů nebo rizika spojená s odborným prováděním stavby. Jelikož dodavatel dílo sám projektuje, nese rovněž riziko za nedostatek projektových podkladů, který nemůže nijak nárokovat u zadavatele.

Zadavatel je však stále zodpovědný za definici vstupních požadavků na stavbu, s nimiž poté dodavatel pracuje v rámci projektové dokumentace a zhotovení stavby.^[5] Zadavatel by si měl dát zejména pozor, aby jeho definice byly jasné a zdržely se vytváření domněnek či fikcí. Zadavatel nese nadále rizika spojená se změnami právních předpisů, prodloužením na straně orgánu veřejné moci či vyšší mocí. Zadavatel je povinen poskytovat dodavateli součinnost, s čímž se pojí nárok dodavatele na úhradu zvýšených nákladů a prodloužení termínu v situaci, kdy tyto vznikly v důsledku jejího neposkytnutí.

Společně pak dodavatel se zadavatelem zpravidla sdílí rizika inflačního růstu nebo povolování záměru.

Design & Build v praxi

Metoda Design & Build si získala v České republice své postavení zejména u infrastrukturních projektů. Mezi takové patří například pražský Libeňský most, tunel Homole nebo most v Týně nad Vltavou. Z pozemních staveb lze zmínit například novou budovu Nejvyššího kontrolního úřadu. Do budoucna se očekává zejména využití v rámci projektů typu PPP.

Odlišení od ostatních metod zadávání

Metoda Design & Build je situace, kdy projektant a zhotovitel jsou jedním subjektem a jejich vztah nezprostředkovává zadavatel. Nejčastěji využívaným typem zadávání je v České republice však metoda Design - Bid - Build, také nazývaná tzv. generální dodavatelství. Zde zadavatel pracuje zpravidla se dvěma dodavateli, kdy první z nich v roli projektanta vypracuje projektové podklady pro realizaci stavebního záměru, aby tyto podklady poté zadavatel zapracoval do zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele stavby. Zadavatel v tomto případě zprostředkovává vztah mezi projektantem a zhotovitelem a zhotoviteli zodpovídá za úplnost a správnost projektových podkladů.

Při realizaci veřejné infrastruktury v partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem (PPP) je oblíbený systém Design - Build - Operate/Finance, kdy dodavatel navíc zajišťuje financování projektování a realizace výstavby a po dokončení stavby ji pro zadavatele nadále udržuje. Zadavatel náklady dodavateli hradí až po dokončení stavby formou platby za zajištění dostupnosti daného projektu. V praxi tedy dodavatel vyprojektuje a postaví například nemocnici, jejíž financování zajišťuje dodavatel ve spolupráci s bankovním sektorem. Po dostavění nemocnice ji dodavatel provozuje a zadavatel mu platí za to, že nemocnice plní všechny funkce, které si zadavatel v zadání

nadefinoval. Po uplynutí určitého období (běžně to bývá až několik desítek let) se provoz nemocnice předává zadavateli, přičemž nemocnice musí nadále splňovat minimální technický stav nadefinovaný v zadání.

Design & Build se liší také od Construction Managementu, kdy zadavatel rozdělí projekt na dílčí části, z nichž každou zadá jinému dodavateli. Construction Management tedy na rozdíl od metody Design & Build a Design - Build - Operate/Finance využívá k maximální efektivitě dělení činností. Zadavateli v případě Construction Managementu bývají zpravidla subjekty, které jsou schopny výstavbu koordinovat a kontrolovat a mají rozsáhlé zkušenosti a odborný personál, neboť sami zadavatelé v tomto případě koordinují a řídí jednotlivé dodavatele a nesou náklady řízení.

Shrnutí

Metoda Design & Build je způsob veřejného zadávání, kdy projektant a zhotovitel na straně dodavatele tvoří jednu osobu. Ten samý dodavatel tedy zpracuje celou projektovou dokumentaci a zároveň dílo realizuje, přičemž za obě tyto fáze projektu nese zodpovědnost. Zadavatel však stále musí jasně vymezit požadavky na projekt, dle kterých dodavatel bude postupovat. Hlavní výhodou této metody je zejména její rychlost a úspora nákladů. Ačkoli je zadávání pomocí metody Design & Build v České republice v plenkách, předpokládá se stále častější užití zejména v oblasti infrastrukturních projektů a významných budov.

Mgr. Markéta Koubová

Weinhold Legal

Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář

Florentinum
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

[1] Česká asociace konzultačních inženýrů – „Publikace FIDIC“. In: CACE [online]. [citováno 28. 11. 2025].

[2] Česká agentura pro standardizaci – „Český smluvní standard (Design-Build)“. In: KoncepceBIM [online]. [citováno 28. 11. 2025].

[3] Ust. § 36 ZZVZ.

[4] Ust. § 222 ZZVZ.

[5] Ust. § 36 odst. 3 ZZVZ.

Další články:

- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - DUBEN 2026](#)
- [Prokazování dostupnosti technického vybavení při zadávání veřejných zakázek - limity sdílení technického vybavení](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - BŘEZEN 2026](#)
- [Zdrojové kódy jako „pojistka“ proti vendor-lock-inu: judikatorní korekce a její meze](#)
- [Spolupráce zadavatele a developera z pohledu rozhodovací praxe ÚOHS a plánovacích smluv](#)
- [Listinné nabídky v éře elektronizace: přestupek, nebo legitimní postup?](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ÚNOR 2026](#)
- [Změna poddodavatele v průběhu zadávacího řízení](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - LEDEN 2026](#)
- [Metoda Design & Build na poli veřejných zakázek](#)
- [Požadavek zadavatele na prokazování referencí prostřednictvím staveb občanské vybavenosti ve světle rozhodovací praxe](#)