

25. 9. 2024

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

Projekt dostupného bydlení formou PPP

Pro územní samosprávné celky, zejména pak pro obce a města, byly ve spolupráci mezi ministerstvy a soukromým sektorem připraveny podklady, vzory a metodiky pro realizaci projektu dostupného bydlení, a to formou PPP (vychází z anglického výrazu Public Private Partnership, tedy „partnerství veřejného a soukromého sektoru“). Projekt se osvědčil v několika zahraničních zemích, zejména pak v Irsku. V rámci tohoto modelu by mělo dojít k výstavbě dostupného bydlení v municipalitách, a to nejčastěji v podobě bytových domů.

PPP versus standardní veřejná zakázka

V čem se PPP spolupráce odlišuje od standardního zadávacího řízení na stavební práce, kdy obec nebo město vybírá dodavatele stavebních prací? Ve srovnání se standardní veřejnou zakázkou na stavební práce, kde by obec poptávala v zadávacím řízení dodavatele stavebních prací, který by realizoval na obecním pozemku stavbu bytového domu, se uvedený model odlišuje hned v několika bodech. Nebude se jednat pouze o krátkodobou spolupráci v podobě (několikaměsíční) smlouvy o dílo, která bude ukončena dokončením a předáním stavby, nýbrž půjde o dlouholetou spolupráci obce s dodavatelem (uvádí se horizont 20 - 25 let). Součástí smlouvy pak nebude jen zhotovení stavebního díla (bytového domu), ale také zajištění správy nemovitosti a dalších záležitostí v souvislosti se stavbou - dodavatel tedy bude zajišťovat i provoz stavby po jejím dokončení. Odlišnost pak spočívá také v mechanismu placení, kdy nejsou placeny stavební práce na základě průběžné fakturace, ale obec by měla platit za stavbu až po jejím dokončení.

Výběr dodavatele

Velmi pravděpodobně se v případě výstavby bytových domů bude jednat o nadlimitní veřejnou zakázku na stavební práce. V současnosti jsou vzorové a metodické podklady nastaveny pro konkrétní druh zadávacího řízení, a to pro realizaci jednacích řízení s uveřejněním dle § 60 a násl. zákona o zadávání veřejných zakázek. Před zahájením zadávacího řízení je žádoucí realizovat též předběžné tržní konzultace. I k předběžným tržním konzultacím byly připraveny vzorové dokumenty a šablony, a to jak pro organizaci předběžných tržních konzultací, pro jejich průběh i pro informování o jejich výsledku. Metodické a vzorové podklady počítají s prokazování základní a profesní způsobilosti a ekonomické a technické kvalifikace v souladu s běžným nastavením v zadávacích řízeních a zákonem o zadávání veřejných zakázek, z hlediska hodnocení jsou pak zohledněna dvě kritéria - nejnižší nabídková cena (platba za dostupnost) a kritérium kvality (zkušenosti vedoucího týmu, stavbyvedoucího a generálního projektanta).

PPP smlouva

Vzorová PPP smlouva je sice na první pohled poměrně komplikovanou smlouvou, avšak je to dáno tím, že sestává z několika smluvních typů - smlouva o dílo na zpracování projektové dokumentace, na výstavbu a na povolení užívání stavby, a dále smlouva o správě nemovitosti.

Mechanismus placení vychází z tzv. platby za dostupnost, která bude placena měsíčně, a to ode dne otevření (zpravidla den, kdy dojde k převzetí stavby objednatel) až do dne ukončení smluvního vztahu. Smlouva obsahuje i řadu sankčních mechanismů, jako například měsíční penalizaci za nedostupnost či nekvalitu.

Konkrétní nastavení modelu

Model je v tuto chvíli nastaven tak, že územní samosprávný celek zajistí vydání stavebního povolení, resp. rozhodnutí o povolení záměru řeší nového stavebního zákona, přičemž dodavatel dále bude zodpovědný za projektovou přípravu výstavby, samotnou výstavbu, financování, provoz i údržbu nemovitosti. Municipality zůstává vlastníkem pozemku, stejně tak i stavby realizované v rámci projektu na tomto pozemku.

Výstavba dostupného bydlení formou PPP je vhodná především pro větší projekty, kdy se zpravidla uvádí hodnota kolem jedné miliardy korun. Lze si však představit, že i menší projekty mohou být pro obce a města lépe realizovatelné zmiňovanou formou PPP, a to především za předpokladu, že obec disponuje potřebným poradním týmem, resp. je schopna si takový odborný tým, který je schopen odpovědně provést obec jakožto veřejného zadavatele o něco komplikovanějším procesem na počátku realizace projektu, zajistit. Zvýšené úsilí na počátku projektu však může přinést o to pohodlnější následných více než 20 let, při které odpovědnost za správu a údržbu nemovitosti bude na břemenech stavebníka a nikoliv obce.

Mgr. Bc. Tomáš Auer,
advokát



KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401
e-mail: pravnik@akkvb.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ČERVEN 2026](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - KVĚTEN 2026](#)
- [Hodnocení demo prostředí v IT veřejných zakázkách: užitečný nástroj, nebo cesta k netransparentnosti?](#)
- [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](#)