



Písemná zpráva o hodnocení nabídek

dle § 119 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

„Sociální bydlení města Liberce - II. etapa Valdštejnská 259 - projektová dokumentace“

Identifikace zadávacího řízení

Identifikační údaje zadavatele:

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IC: 00262978

se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1 – Staré Město

zastoupené: Ing. Jaroslavem Zámečником, CSc., primátorem města Liberec

Režim a druh veřejné zakázky

Nadlimitní veřejná zakázka na služby zadávaná formou otevřeného nadlimitního řízení.

Popis předmětu veřejné zakázky

Předmětem plnění této veřejné zakázky je vypracování projektové dokumentace a výkon inženýrské činnosti dle normových požadavků, požadavků dotčených orgánů a zadavatele (objednatel) v rámci projektu „Sociální bydlení města Liberce - II. etapa – Valdštejnská 259“, který bude spolufinancován s dotační podporou z prostředků Evropské unie v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) a státního rozpočtu České republiky.

Fyzické osoby, které se na hodnocení podílely

V souladu se Směrnicí rady č. 3 RM Zadávání veřejných zakázek statutárním městem Liberec, oddíl C, odst. 4, jmenoval zadavatel usnesením č. 146/2025 ze dne 4. 2. 2025 hodnotící komisi.

Jednání proběhlo formou per rollam za účasti níže uvedených členů komise:

1. Mgr. Šárka Prachařová, náměstkyně primátora pro strategický rozvoj a dotace
2. Ing. Jaroslav Schejbal, vedoucí odboru majetkové správy a sportu
3. Ing. Dana Vorlová, vedoucí oddělení administrace projektů odboru strategického rozvoje a dotací
4. Pavel Smarž, technický specialista oddělení administrace projektů
5. Mgr. Jan Sedlák, specialista oddělení administrace projektů



Seznam hodnocených nabídek

Nabídka č.	Účastník	IČ	Sídlo
1.	ATELIER - JAROSLAV s.r.o.	09359940	Masarykova 699/9, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
2.	DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	22801936	Sokolská 1183/43, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
3.	MAJAG s.r.o.	09614702	Malinovského náměstí 603/4, Brno-město, 602 00 Brno
4.	Projektový atelier DAVID s.r.o.	27277577	Liberec - Liberec 14, Ruprechtická 199, PSČ 46014
5.	ARCHITO ATELIER, s.r.o.	24223417	Nad Vápenkou 373, 250 84 Křenice
6.	kcarch s.r.o.	28999070	Na výtoni 1259/12, Nové Město, 128 00 Praha 2
7.	Atelier 99 s.r.o.	02463245	Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno
8.	Quality Group s.r.o.	08879737	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
9.	AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	40230155	U Soudu 536/6a, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec
10.	KAHAA ATELIER s.r.o.	09046097	Uralská 770/6, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Popis hodnocení

Nabídky byly v souladu s § 114 zákona hodnoceny podle ekonomické výhodnosti. Celková ekonomická výhodnost nabídek byla hodnocena bodovým systémem dle podle následujících kritérií:

Číslo kritéria	Váha kritéria	Popis kritéria
1.	60 %	Celková nabídková cena v Kč bez DPH
2.	40 %	Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu

Nabídky byly ohodnoceny v každém z dílčích kritérií. Každé jednotlivé nabídce byla přidělena bodová hodnota, která odráží úspěšnost předmětné nabídky v rámci dílčího kritéria.

Hodnocení podle bodovací metody bylo provedeno tak, že bodové hodnoty přiřazené v rámci jednotlivých dílčích kritérií byly násobeny příslušnou váhou. Na základě součtu výsledných



hodnot u jednotlivých nabídek bylo sestaveno konečné pořadí úspěšnosti nabídek, přičemž jako nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka s nejvyšším součtem bodů.

Kritérium č. 1 – Celková nabídková cena v Kč bez DPH - váha kritéria 60 %

V rámci tohoto kritéria byla hodnocena celková nabídková cena v Kč bez DPH uvedená v návrhu smlouvy.

Za nejvhodnější nabídku v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria je nabídka s nejnižší nabídkovou cenou, tj. nabídka společnosti AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o., které bylo přiřazeno 100 bodů. Druhá hodnocená nabídka získala bodovou hodnotu, která vznikla násobkem 100 a poměru hodnoty nejvhodnější nabídky k hodnocené nabídce:

$$\text{počet bodů dílčího kritéria} = 100 * \frac{\text{nejvhodnější nabídka}}{\text{hodnocená nabídka}}$$

Počet bodů dílčího kritéria byl následně vynásoben vahou kritéria (60 %).

Účastník	Celková nabídková cena v Kč bez DPH	Body dílčího kritéria	Vážené body kritéria
ATELIER - JAROSLAV s.r.o.	2.708.400,-	93,41	56,05
DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	2.690.000,-	94,05	56,43
MAJAG s.r.o.	4.410.000,-	57,37	34,42
Projektový atelier DAVID s.r.o.	4.850.000,-	52,16	31,30
ARCHITO ATELIER, s.r.o.	2.800.000,-	90,36	54,21
kcarch s.r.o.	3.693.691,-	68,50	41,10
Atelier 99 s.r.o.	3.840.000,-	65,89	39,59
Quality Group s.r.o.	4.670.000,-	54,18	32,51
AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	2.530.000,-	100	60
KAHAA ATELIER s.r.o.	3.495.432,-	72,38	43,43

Kritérium č. 2 - Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu – váha kritéria 40 %

V rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria bude zadavatel hodnotit zkušenosti osoby zodpovědné za realizaci veřejné zakázky, tj. počet referenčních zakázek **zodpovědného vedoucího týmu**. Hodnoceny byly referenční zakázky na zpracování projektové dokumentace ve stupni DSP nebo DPS (projektové fáze se musejí vztahovat k odlišným stavbám) pro výstavbu či rekonstrukci objektů pozemních staveb, kdy celkové investiční náklady každé stavby byly min. 15 mil. Kč bez DPH doložené nad rámec technické kvalifikace.

Hodnotící komise posuzovala referenční zakázky zodpovědných členů týmu uvedené ve formuláři pro hodnocení nabídky a účastníkovi přidělila body podle následujícího pravidla:



- 1 předložená referenční zakázka (nad rámec technické kvalifikace) - 20 bodů
- 2 předložené referenční zakázky (nad rámec technické kvalifikace) - 60 bodů
- 3 a více předložené referenční zakázky (nad rámec technické kvalifikace) - 100 bodů

Bodová hodnota pak byla převážena vahou hodnotícího kritéria (40 %).

Předložené zkušenosti zodpovědných vedoucích týmu

ATELIER - JAROSLAV s.r.o.

Dům u dvou sfing; Studie, DÚR, DSP; investiční náklady následné stavby činí 20 mil. Kč bez DPH; Náboženská obec církve československé husitské v Liberci;

Rekonstrukce domu Dobrovského 423; DÚR, DSP; investiční náklady následné stavby činí 20 mil. v Kč bez DPH; SJM Valešovi;

Fara církve československé husitské v Jablonci nad Nisou; Studie, DSP; investiční náklady následné stavby činí 20 mil. v Kč bez DPH; Náboženská obec církve československé husitské v Jablonci nad Nisou;

Rodinná vila v Tyrolsku; Studie, DÚR, DSP, DPS, AD; 10/2018; investiční náklady následné stavby 20 mil. Kč bez DPH; p. Hudec.

Hodnotící komise ověřila 1. 3 referenční zakázky, které naplnily požadavky zadavatele, tudíž účastníkovi byl přiřazen plný počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria. Poslední referenční zakázkou se z důvodu naplnění maximálního počtu bodů již nezabývala.

DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.

PD výjezdová základna Frýdlant; novostavba výjezdové základny ZZSLK; investiční záměr vč. architektonické studie, společná projektová dokumentace pro sloučené územní a stavební povolení, projektová dokumentace pro provádění stavby, inženýrská činnost, součinnost, autorský dozor; investiční náklady následné stavby činí 110,607 mil. Kč bez DPH; Zdravotnická záchranná služba Libereckého kraje, p. o.;

Bílý pavilon nemocnice Semily – Centrum rehabilitačních služeb – PD; Rekonstrukce rehabilitačního centra Nemocnice Semily, projektová dokumentace pro stavební povolení, projektová dokumentace pro provádění stavby, inženýrská činnost, autorský dozor; investiční náklady následné stavby činí 89,324 mil. Kč bez DPH; MMN, a.s.;

Projektová dokumentace a inženýrská činnost pro projekt „Integrované centrum Tilia“; kompletní rekonstrukce Integrovaného centra Tilia; studie proveditelnosti střechy objektu; projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení, projektová dokumentace pro provádění stavby, inženýrská činnost, spolupráce při podání žádosti o poskytnutí dotace, součinnost, autorský dozor; Město Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Ověřeny všechny 3 zakázky. Hodnotící komise všechny 3 zakázky uznala pro účely hodnocení. Účastník získal plný počet bodů v rámci dílčího hodnotícího kritéria.



MAJAG s.r.o.

Obytný soubor v Andělské Hoře; soubor obytných a rekreačních objektů doplněn o vstupní objekt s wellness zázemím v CHKO Jeseníky; investiční náklady následné stavby činí 88,5 mil. Kč bez DPH; STAV KONT development s.r.o.;

Objekt sportovního areálu a infocentra Greenway Jizera; vstupní objekt do sportovního areálu a infocentra Greenway Jizera, Železný Brod; investiční náklady následné stavby činí 16 929 719,29 Kč bez DPH, Město Železný Brod;

Soubor bytových domů Prostějov, soubor bytových domů se společnou podzemní garáží Prostějov ulice Okružní; investiční náklady následné stavby činí 50 mil. Kč bez DPH; GREEN MOUNTAINS REAL ESTATE a.s.;

Bytové domy PK Alfa; Rekonstrukce a změna užívání polyfunkčního objektu na bytový dům. Projekt zahrnuje přestavbu prostor kanceláří na bytové jednotky; investiční náklady následné stavby činí 25 mil. Kč bez DPH; PK-alfa CZ s.r.o.

Hodnotící komise ověřila 1. 3 referenční zakázky, které naplnily požadavky zadavatele, tudíž účastníkovi byl přiřazen plný počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria. Poslední referenční zakázkou se z důvodu naplnění maximálního počtu bodů již nezabývala.

Projektový atelier DAVID s.r.o.

Rekonstrukce Zeyerova 31 v Liberci pro vzdělávání žáků se speciálními potřebami – rekonstrukce stávajících budovy dle potřeb speciálního vzdělávání, v rozsahu studie, PD pro vydání společného povolení, IČ, DPS, dokumentace interiéru, AD (probíhá); investiční náklady následné stavby činí 171 mil. Kč bez DPH; Liberecký kraj;

Sociální bydlení města Liberce, projektová příprava, bytový dům D – Azylový dům – rekonstrukce budovy dle potřeb sociálního bydlení. V rozsahu DSP, IČ, DPS; investiční náklady následné stavby činí 51 mil. Kč bez DPH; Statutární město Liberec

Budova č.p. 565, v ulici Trčků z Lípy, Chotěboř; rekonstrukce budovy pro potřeby města Chotěboř, v rozsahu studie, PD pro vydání společného povolení, IČ, DPS, dokumentace interiéru, AD (probíhá); investiční náklady následné stavby činí 75 mil. Kč bez DPH; Město Chotěboř.

Ověřeny a uznány všechny 3 zakázky. Účastník získal plný počet bodů v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

ARCHITO ATELIER, s.r.o.

Rekonstrukce prostor OC VELKÁ OHRADA pro Gymnázium a obchodní akademii – Praha 4; AS, DSP, DPS; investiční náklady následné stavby činí 45 mil. Kč bez DPH; OC VELKÁ OHRADA, s.r.o.;

Rekonstrukce administrativní budovy Gunduličova – Bratislava; AS, DSP, DPS, AD; investiční náklady následné stavby činí 75 mil. Kč bez DPH; GUNDULIČOVA s.r.o.;

SPORTCENTRUM HLUBOČEPY – PRAHA 5; AS, DUR, DSP, DPS, AD; investiční náklady následné stavby činí 125 mil. Kč bez DPH, TALJA s.r.o.;



Levitovo centrum následné péče, DUR, DSP, IČ; investiční náklady následné stavby činí 90 mil. Kč bez DPH; Levitovo centrum následné péče, p. o.

Hodnotící komise ověřila 1. 3 referenční zakázky, které naplnily požadavky zadavatele, tudíž účastníkovi byl přiřazen plný počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria. Poslední referenční zakázkou se z důvodu naplnění maximálního počtu bodů již nezabývala.

kcarch s.r.o.

Domovy na Orlici, domov se zvláštním režimem (novostavba, DNS, DUSP, DPS); investiční náklady následné stavby činí 149 mil. Kč bez DPH; Královéhradecký kraj;

Nová pobočka Knihovny města Olomouce na ul. Trnkova (rekonstrukce, DNS, DUSP, DPS); investiční náklady následné stavby činí 44 mil. Kč bez DPH; Statutární město Olomouc;

Přístavba dětské skupiny v Lučíně (přístavba, DNS, DUSP, DPS); investiční náklady následné stavby činí 38 mil. Kč bez DPH; KANIA a.s.

Aether Aesthetic and Beauty Clinic Prague (estetická klinika, rekonstrukce, DNS, DSP, DPS); investiční náklady následné stavby činí 35 mil. Kč bez DPH; Aether Institute s.r.o.

Čisté prostory v objektu InnoCrystal (laboratoře, rekonstrukce, DNS, DSP, DPS); investiční náklady následné stavby činí 21 mil. Kč bez DPH; PENTHA, s.r.o.

Hodnotící komise ověřila 1. 3 referenční zakázky, které naplnily požadavky zadavatele, tudíž účastníkovi byl přiřazen plný počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria. Poslední referenční zakázkou se z důvodu naplnění maximálního počtu bodů již nezabývala.

Atelier 99 s.r.o.

Hala Vodova; Přístavba tréninkové haly pro míčové sporty. Je navržena v bezprostřední návaznosti na stávající halu míčových sportů v severní části areálu.; stupně dokumentace: DUR, DSP, DPS, IČ, AD; investiční náklady následné stavby činí 100 mil. Kč bez DPH; Statutární město Brno;

Obytný soubor Milonice; Nová výstavba souboru 17 rodinných domů v obci Milonice včetně vodovodních, kanalizačních a NN přípojek, nových sjezdů, TČ a jímek na vyvážení a zpevněných ploch.; stupně dokumentace: DUR, DSP, DPS, IČ; investiční náklady následné stavby činí 148 mil. Kč bez DPH; MORAVOSTAV Brno a.s.;

Víceúčelový sál obce Železné; stavba nového kulturního domu v obci; stupně dokumentace: DUR+DSP, DPS; investiční náklady následné stavby činí 33,3 mil. Kč bez DPH; Obec Železné.

Ověřeny a uznány všechny 3 zakázky. Účastník získal plný počet bodů v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

Quality Group s.r.o.

Zpracování projektové dokumentace na stavbu "Komunitní pobytové služby pro seniory Přelouč"; DBP, DSP, DPS; investiční náklady následné stavby činí 108,5 mil. Kč bez DPH; Pardubický kraj;



Zpracování a projednání projektové dokumentace na zhotovení stavby „Centrum technického a inovativního vzdělávání v Kyjově“; DBP, DSP, DPS; investiční náklady následné stavby činí 207 mil. Kč bez DPH; Jihomoravský kraj;

Zpracování PD – zateplení objektů a revitalizace areálu ZŠ Děčín III, Březová 369/25; DSP, DPS; investiční náklady následné stavby činí 119,2 mil. Kč bez DPH; Statutární město Děčín.

Hodnotící komise ověřila a uznala všechny 3 zakázky pro účely hodnocení. Účastník získal plný počet bodů v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.

KŘP Lbk - P 2.0 - podklady pro podání PŽ OPŽP, Jablonec nad Nisou; oprava a rekonstrukce objektu, změna užívání části stávající stavby, výměna instalací a doplnění FVE; investiční náklady následné stavby činí 35,943 mil. Kč bez DPH; ČR – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje;

Objekt č.p. 36, Nám. Českých bratří Liberec; oprava a rekonstrukce objektu, vestavba bytu do podkroví, oprava fasády a střechy, dispoziční úpravy ve 2. a 3.NP; investiční náklady následné stavby činí 19,5 mil. Kč bez DPH; Harcov Real Estate Holding s.r.o.;

Komunitní centrum č.p. 13, nám. B. Hrozného 20/13, Lysá nad Labem; návrh stavebních úprav, nové dispoziční řešení, vnější revitalizace celého objektu a okolí, objektu, výměna všech instalací; investiční náklady následné stavby činí 18,715 mil. Kč bez DPH; Město Lysá nad Labem;

Oprava a výměna oken na SUPŠ, Horní náměstí 800/1, 466 01 Jablonec nad Nisou; oprava oken pro snížení energetické náročnosti objektu, sanace zdiva, zateplení dvorní části; investiční náklady následné stavby činí 25,1 mil. Kč bez DPH; statutární město Jablonec nad Nisou.

Hodnotící komise ověřila 1. 3 referenční zakázky, které naplnily požadavky zadavatele, tudíž účastníkovi byl přiřazen plný počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria. Poslední referenční zakázkou se z důvodu naplnění maximálního počtu bodů již nezabývala.

KAHAA ATELIER s.r.o.

Pabláskova Vila - Vypracování studie a projektové dokumentace na rekonstrukci rodinného domu v Českých Budějovicích, ul. Pabláskova ve stupních UR, DSP a DPS. Součástí referenční zakázky bylo zajištění inženýrské činnosti ve vztahu k PD pro stavební povolení; investiční náklady následné stavby činí 60 mil. Kč bez DPH; Jihočeské mlékárny, a. s.;

Dům se míšenou funkcí na Maliníku v obci Bedřichov – jednalo se o novostavbu bytového domu pro seniorské bydlení s bezbariérovou úpravou a parkovištěm Maliník. Projektová dokumentace ve všech stupních a to vč. autorského dozoru (studie, UR, DSP, DPS, ING, AD); investiční náklady následné stavby činí 60 mil. Kč bez DPH; Obec Bedřichov;

Bytový dům České Budějovice – stavební úpravy bytového domu v Českých Budějovicích – vypracování projektové dokumentace všech stupňů potřebných pro povolení rozsáhlé rekonstrukce bytové stavby v Českých Budějovicích (PD ve stupních: studie, UR, DSP, DPS, ING); investiční náklady následné stavby činí 20 mil. Kč bez DPH; Tetra Group s. r. o.



Ověřeny a uznány všechny 3 zakázky. Účastník získal plný počet bodů v rámci dílčího hodnotícího kritéria.

Přehled uznaných referenčních zakázek zodpovědného vedoucího týmu dle jednotlivých účastníků

Účastník	Uznané referenční zakázky	Body dílčího kritéria	Vážené body kritéria
ATELIER - JAROSLAV s.r.o.	3	100	40
DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	3	100	40
MAJAG s.r.o.	3	100	40
Projektový atelier DAVID s.r.o.	3	100	40
ARCHITO ATELIER, s.r.o.	3	100	40
kcarch s.r.o.	3	100	40
Atelier 99 s.r.o.	3	100	40
Quality Group s.r.o.	3	100	40
AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	3	100	40
KAHAA ATELIER s.r.o.	3	100	40

Výsledek hodnocení nabídek

Výsledek hodnocení, z něhož je zřejmé pořadí nabídek:

Výsledné pořadí nabídek	Účastník	IČ	Výsledný součet bodů
1.	AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	40230155	100
2.	DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	22801936	96,43
3.	ATELIER - JAROSLAV s.r.o.	09359940	96,05
4.	ARCHITO ATELIER, s.r.o.	24223417	94,21
5.	KAHAA ATELIER s.r.o.	09046097	83,43
6.	kcarch s.r.o.	28999070	81,10
7.	Atelier 99 s.r.o.	02463245	79,53



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

PR/SR 11/25

8.	MAJAG s.r.o.	09614702	74,42
9.	Quality Group s.r.o.	08879737	72,51
10.	Projektový atelier DAVID s.r.o.	27277577	71,30