



Písemná zpráva o hodnocení nabídek

sepsaná v souladu s § 119 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) v rámci zadávacího řízení na nadlimitní veřejnou zakázku na služby zadávané formou otevřeného řízení:

„Sociální bydlení města Liberce – II. etapa – Dr. Milady Horákové 339 – projektová dokumentace“

1. Identifikace zadávacího řízení

Identifikační údaje zadavatele:

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

IČ: 002 62 978

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

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

Režim a druh veřejné zakázky:

Nadlimitní veřejná zakázka na služby zadávaná formou otevřeného řízení dle § 56 zákona.

Zatřídění předmětu zakázky dle kódu CPV:

71240000-2 Architektonické, technické a plánovací služby

71251000-2 Architektonické služby a stavební dozor

71300000-1 Technicko-inženýrské služby

71500000-3 Služby ve stavebnictví

71246000-4 Určování a sestavování výkazu výměr pro stavbu

71242000-6 Příprava návrhů a projektů, odhad nákladů

71320000-7 Technické projektování

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 (objednatele) v rámci projektu „Sociální bydlení města Liberce - II. etapa - Dr. Milady Horákové 339“.

2. Fyzické osoby, které se na hodnocení podílely

V souladu se Směrnicí rady č. 3RM oddíl C, článek 4 jmenoval zadavatel usnesením Rady města Liberec č. 90/2025 ze dne 21.01.2025 hodnotící komisi.

Ve dnech 14. – 17. března 2025 proběhlo I. jednání hodnotící komise pro posouzení a hodnocení nabídek – formou per rollam. Tohoto jednání se zúčastnila komise jmenovaná zadavatelem v tomto složení:



PR/SR 12/25

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Mgr. Šárka Prachařová | náměstkyně primátora pro strategický rozvoj a dotace |
| 2. Ing. Dana Vorlová | vedoucí oddělení administrace projektů odboru strategického rozvoje a dotací |
| 3. Lenka Kendžirová | specialista oddělení administrace projektů |
| 4. Mgr. Jan Sedlák | specialista oddělení administrace projektů |

3. Seznam hodnocených nabídek

Nabídka č.	Účastník	IČ	Sídlo	Celková nabídková cena v Kč bez DPH	Zkušenosti zodpovědného o vedoucího týmu (počet referenčních zakázek)
1.	DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	22801936	Sokolská 1183/43, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	3.290.000,00	3
2.	ATELIER – JAROSLAV s.r.o.	09359940	Masarykova 699/9, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	2.272.400,00	4
3.	DESIGN arcom s.r.o.	27176975	Praha 3, Příběnická 981/4, PSČ 13000	2.767.000,00	3
4.	Projektový ateliér DAVID s.r.o.	27277577	Liberec - Liberec 14, Ruprechtická 199, PSČ 46014	3.400.000,00	3
5.	Atelier 99 s.r.o.	02463245	Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno	2.640.000,00	3
6.	APRIS s.r.o.	27183912	Praha 6 - Suchbát, K Roztokům 190, PSČ 16500	2.560.000,00	4
7.	AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	40230155	U Soudu 536/6a, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec	2.000.000,00	4
8.	MAJAG s.r.o.	09614702	Malinovského náměstí 603/4, Brno-město, 602 00 Brno	3.070.000,00	4
9.	KAHAA ATELIER s.r.o.	09046097	Uralská 770/6, Bubeneč, 160 00 Praha 6	2.495.000,00	6

Poznámka:

U dílčího hodnotícího kritéria „Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu“ je uveden celkový počet referenčních zakázek obdržaných jako součást nabídky jednotlivých účastníků.

4. Popis hodnocení

Hodnocení nabídek bylo provedeno před jejich posouzením.



1. Hodnocené údaje z nabídek odpovídající kritériím hodnocení

Nabídky byly v souladu s § 114 odst. 1 zákona hodnoceny podle jejich **ekonomické výhodnosti**.

Celková ekonomická výhodnost jednotlivých nabídek byla hodnocena bodovým systémem podle níže uvedených kritérií:

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

Pro hodnocení nabídek byla použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100 bodů. Každé jednotlivé nabídce byla přidělena bodová hodnota, která odrážela úspěšnost předmětné nabídky v rámci dílčího kritéria.

Hodnocení podle bodovací metody bylo provedeno tak, že jednotlivá bodová ohodnocení nabídek v rámci dílčích kritérií byla vynásobena příslušnou váhou daného kritéria. Na základě součtu výsledných hodnot u jednotlivých nabídek bylo sestaveno konečné pořadí úspěšnosti nabídek tak, že jako nejvýhodnější byla vyhodnocena nabídka s nejvyšším získaným počtem bodů.

Zaokrouhlování bylo prováděno vždy na dvě desetinná místa dle matematických pravidel platných pro zaokrouhlování.

2. Popis hodnocení údajů z nabídek v jednotlivých kritériích hodnocení

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

V rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria byla hodnocena **celková nabídková cena v Kč bez DPH** tj. cena uvedená v návrhu smlouvy (vyplněná příloha č. 3 zadávací dokumentace).

Za nejvýhodnější nabídku v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria byla považována nabídka s nejnižší nabídkovou cenou, které bylo přiřazeno 100 bodů. Každá další hodnocená nabídka získala bodovou hodnotu, která vznikla násobkem 100 a poměru hodnoty nejvýhodnější nabídky k hodnocené nabídce. Tato hodnota pak byla převážena vahou hodnotícího kritéria (60 %).

Hodnocená nabídka získala bodovou hodnotu, která byla vypočítána dle následujícího vzorce:

$$\text{Počet bodů dílčího kritéria} = 0,60 \times 100 \times \frac{\text{Hodnota nejvýhodnější nabídky}}{\text{Hodnota nabídky}}$$



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

V rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria byly hodnoceny **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 musely vztahovat k odlišným stavbám) pro výstavbu či rekonstrukci objektů pozemních staveb, kdy celkové investiční náklady každé stavby byly min. 10 mil. Kč bez DPH** doložené nad rámec technické kvalifikace. Tedy, za dvě požadované reference v rámci technické kvalifikace účastník neobdržel žádné body, za každou referenční zakázku nad rámec technické kvalifikace získal účastník body dle následující tabulky:

- 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

Dle výše uvedeného klíče (tabulky) bylo nabídce přiřazeno nejvýše 100 bodů. Bodová hodnota pak byla převážena vahou hodnotícího kritéria (40 %).

Hodnocená nabídka získala bodovou hodnotu pro dané hodnotící kritérium, která byla vypočítána dle následujícího vzorce:

$$\text{Počet bodů dílčího kritéria} = 0,40 \times \text{bodová hodnota hodnocené nabídky}$$

3. Popis srovnávání hodnot získaných při hodnocení v jednotlivých kritériích hodnocení

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

Dle výše uvedených pravidel získaly nabídky účastníků v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria následující bodové ohodnocení:

Účastník	Body	Váha kritéria	Provážené body
DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	60,79	60%	36,47
ATELIER – JAROSLAV s.r.o.	88,01	60%	52,81
DESIGN arcom s.r.o.	72,28	60%	43,37
Projektový ateliér DAVID s.r.o.	58,82	60%	35,29
Atelier 99 s.r.o.	75,76	60%	45,46
APRIS s.r.o.	78,13	60%	46,88
AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	100,00	60%	60,00



PR/SR 12/25

Účastník	Body	Váha kritéria	Provážené body
MAJAG s.r.o.	65,15	60%	39,09
KAHAA ATELIER s.r.o.	80,16	60%	48,10

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

Zadavatel se rozhodl, že bude posuzovat maximálně 3 referenční zakázky z nabídek jednotlivých účastníků předložených pro účely hodnocení, další jenom v případě, že některá z posuzovaných referenčních zakázek nesplnila požadavky zadavatele. Dle zadávacích podmínek této veřejné zakázky každý účastník předložením tří (3) referenčních zakázek pro účely hodnocení (zadavatelem posouzených a uznaných) v rámci dílčího hodnotícího kritéria „Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu“ získal maximální počet bodů. Uznání či neuznání dalších referenčních zakázek již tedy nemohlo ovlivnit bodový zisk nabídek jednotlivých účastníků v rámci hodnocení nabídek.

U zodpovědného vedoucího týmu zadavatel zkoumal, zda se nejedná o poddodavatele účastníka. V článku č. 6 Zadávací dokumentace je mimo jiné uvedena následující požadavek zadavatele:

V souladu s ustanovením § 105 odst. 2 zákona zadavatel požaduje, aby vybraný dodavatel (zhotovitel) provedl projekt stavební části vlastními silami, v ostatních přípravných fázích a činnostech specialistů jednotlivých řemesel může plnění provést prostřednictvím poddodavatelů.

V případě, že by zodpovědným vedoucím týmu byl poddodavatel účastníka, nemohly by být tyto referenční zakázky uznány z důvodu nesplnění této zadávací podmínky.

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

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „projektant“, jednatel účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. PD výjezdová základna Frýdlant
objednatel – Zdravotnická záchranná služba Libereckého kraje, p.o.
rozsah: 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 stavby v Kč bez DPH – 100 307 000,00
doba plnění – 11/2020 – 04/2024
2. Bílý pavilon nemocnice Semily – Centrum rehabilitačních služeb – PD
objednatel – MMN, a.s.
rozsah: projektová dokumentace pro stavební povolení, projektová dokumentace pro provádění stavby, inženýrská činnost, autorský dozor
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 89 324 000,00



PR/SR 12/25

dobu plnění – 04/2021 – 06/2022

3. Projektová dokumentace a inženýrská činnost pro projekt „Integrované centrum Tilia“
objednatel – Město Rychnov u Jablonce nad Nisou
rozsah: 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
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 91 022 000,00
dobu plnění – 01/2020 – 12/2023

Účastník *ATELIER – JAROSLAV s.r.o.*

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, jednatel účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Rekonstrukce domu Dobrovského 423
objednatel – manželé Valešovi
rozsah: DUR, DSP
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 20 000 000,00
dobu plnění – 10/2022
2. Fara církve československé husitské v Jablonci nad Nisou
objednatel – Náboženská obec církve československé husitské v Jablonci nad Nisou
rozsah: studie, DSP
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 20 000 000,00
dobu plnění – 02/2025
3. Dům U Dvou sfing
objednatel – Náboženská obec církve československé husitské v Liberci
rozsah: studie, DUR, DSP
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 20 000 000,00
dobu plnění – 12/2022

Účastník *DESIGN arcom s.r.o.*

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, jednatel účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Chráněná bydlení Děčín
objednatel – Ústecký kraj
rekonstrukce domu na bytový dům pro chráněné bydlení
rozsah: DPS
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 35 000 000,00
dobu plnění – dokončení 07/2024
2. Startovací byty v Žatci
objednatel – Město Žatec
rekonstrukce objektu posádkové věznice na startovací byty
rozsah: DPS



PR/SR 12/25

investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 45 000 000,00
doba plnění – dokončení 08/2024

3. SŠ Charbulova, Brno

objednatel – Jihomoravský kraj

novostavba samostatné přístavby ke střední škole

rozsah: DPS

investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 168 000 000,00

doba plnění – dokončení stavby 05/2024, dokončení DPS 10/2022

Účastník Projektový ateliér DAVID s.r.o.

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, jednatel účastníka.

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Rekonstrukce budovy k potřebám ZŠ a MŠ pro žáky se speciálními potřebami
objednatel – Liberecký kraj
rekonstrukce stávající budovy k potřebám ZŠ a MŠ pro žáky se speciálními potřebami
rozsah: přípravné práce, studie, DSP, IČ, DPS, INT, AD
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 171 000 000,00
doba plnění – 2021 – 2023
2. Sociální bydlení města Liberce, projektová příprava, bytový dům D – Azylový dům
objednatel – Statutární město Liberec
rekonstrukce stávající budovy na azylový dům
rozsah: DSP, DPS, IČ
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 51 000 000,00
doba plnění – 2024 – 2025
3. Budova č. p. 565, v ulici Trčků z Lípy, Chotěboř
objednatel – Město Chotěboř
rekonstrukce budovy pro potřeby města Chotěboř
rozsah: studie, PD pro vydání společného povolení, IČ, DPS, dokumentace interiéru, AD
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 75 000 000,00
doba plnění – 2021 – 2023

Účastník Atelier 99 s.r.o.

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „projektant“, zaměstnanec

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Hala Vodova
objednatel – Statutární město Brno
přístavba tréninkové haly pro míčové sporty
rozsah: DUR, DSP, DPS, IČ, AD
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 100 000 000,00
doba plnění – 01/2020 – 09/2021



PR/SR 12/25

2. Obytný soubor Milonice
objednatel – MORAVOSTAV Brno a.s.
nová výstavba souboru 17 rodinných domů v obci Milonice
rozsah: DUR, DSP, DPS, IČ
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 148 000 000,00
dobu plnění – 04/2018 – 04/2021
3. Víceúčelový sál obce Železné
stavba nového kulturního domu v obci
objednatel – Obec Železné
rozsah: DUR, DSP, DPS
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 33 300 000,00
dobu plnění – 02 – 12/2020

Účastník APRIS s.r.o.

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, zaměstnanec účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Rekonstrukce výpravní budovy v ŽST Chlumec nad Cidlinou
objednatel – Správa železnic, státní organizace
rozsah: studie, PD pro územní rozhodnutí a stavební povolení, inženýrské zajištění územních rozhodnutí a stavebních povolení, prováděcí projektová dokumentace
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 164 000 000,00
dobu plnění – 2021 – 2023
2. Rekonstrukce výpravní budovy v ŽST Tábor
objednatel – Správa železnic, státní organizace
rozsah: studie, PD pro územní rozhodnutí a stavební povolení, inženýrské zajištění územních rozhodnutí a stavebních povolení, prováděcí projektová dokumentace
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 187 000 000,00
dobu plnění – 2023 – 2025
3. Rekonstrukce zámeckého areálu ve Svijanech
objednatel – Pivovar Svijany a.s.
rozsah: studie, PD pro územní rozhodnutí a stavební povolení, PD pro výběr dodavatele, prováděcí projektová dokumentace
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 210 000 000,00
dobu plnění – 2014 – 2018

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

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, jednatel účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. KŘP Lbk - P 2.0 - podklady pro podání PŽ OPŽP, Jablonec nad Nisou
objednatel – Česká republika – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje
rozsah: oprava a rekonstrukce objektu, změna užívání části stávající stavby, výměna instalací a doplnění FVE



PR/SR 12/25

- investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 35 943 000,00
doba plnění – 01 – 05/2023
2. Objekt č.p. 36, Nám. Českých bratří Liberec
objednatel – Harcov Real Estate Holding s.r.o.
rozsah: oprava a rekonstrukce objektu, vestavba bytu do podkroví, oprava fasády a střechy, dispoziční úpravy ve 2. a 3.NP
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 19 500 000,00
doba plnění – 12/2023 – 01/2025
3. Komunitní centrum č.p. 13, nám. B. Hrozného 20/13, Lysá nad Labem
objednatel – Město Lysá nad Labem
rozsah: návrh stavebních úprav, nové dispoziční řešení, vnější revitalizace celého objektu a okolí, objektu, výměna všech instalací
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 18 715 000,00
doba plnění – 10/2020 – 01/2022

Účastník MAJAG s.r.o.

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „projektant“, zaměstnanec účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Soubor bytových domů Prostějov
objednatel – GREEN MOUNTAINS REAL ESTATE a.s.
soubor bytových domů se společnou podzemní garáží Prostějov ulice Okružní
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 50 000 000,00
doba plnění – 02 – 09/2023
2. Objekt sportovního areálu a infocentra Greenway Jizera
objednatel – Město Železný Brod
vstupní objekt do sportovního areálu a infocentra Greenway Jizera
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 16 929 719,29
doba plnění – 06/2023 – 01/2025
3. Obytný soubor v Andělské Hoře
objednatel – STAV KONT development s.r.o.
soubor obytných a rekreačních objektů doplněn o vstupní objekt s wellness zázemím v CHKO Jeseníky
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 88 500 000,00
doba plnění – 09/2022 – 05/2023



Účastník *KAHAA ATELIER s.r.o.*

Vedoucí týmu: člen týmu na pozici „architekt“, jednatel účastníka

Posouzeny a uznány byly následující referenční zakázky:

1. Hotel Horní Planá – 1. fáze
objednatel – MAN DEVELOPMENT s.r.o.
stavební úpravy historického objektu v Horní Plané
rozsah: studie, UR, DSP, DPS, ING
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 110 000 000,00
doba plnění – 01/2020 – 01/2021
2. BD České Budějovice
objednatel – Tetra Group s. r. o.
stavební úpravy bytového domu v Českých Budějovicích
rozsah: 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 stavby v Kč bez DPH – 20 000 000,00
doba plnění – 03/2022 – 01/2023
3. Dům se smíšenou funkcí na Maliníku v obci Bedřichov
objednatel – Obec Bedřichov
novostavba bytového domu pro seniorské bydlení s bezbariérovou úpravou
rozsah: studie, UR, DSP, DPS, ING, AD
investiční náklady stavby v Kč bez DPH – 60 000 000,00
doba plnění – 06/2022 – 05/2023

Dle výše uvedených pravidel získaly nabídky účastníků v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria následující bodové ohodnocení:

Účastník	Body	Váha kritéria	Provážené body
DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	100,00	40%	40,00
ATELIER – JAROSLAV s.r.o.	100,00	40%	40,00
DESIGN arcom s.r.o.	100,00	40%	40,00
Projektový ateliér DAVID s.r.o.	100,00	40%	40,00
Atelier 99 s.r.o.	100,00	40%	40,00
APRIS s.r.o.	100,00	40%	40,00
AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	100,00	40%	40,00
MAJAG s.r.o.	100,00	40%	40,00



PR/SR 12/25

Účastník	Body	Váha kritéria	Provážené body
KAHAA ATELIER s.r.o.	100,00	40%	40,00

4. Výsledek hodnocení nabídek

Výsledek hodnocení nabídek včetně jejich pořadí dle celkem získaných provážených bodů:

Výsledné pořadí nabídek	Účastník	Počet provážených bodů v rámci 1. kritéria	Počet provážených bodů v rámci 2. kritéria	Celkem provážených bodů
1.	AGORA - architektonický a stavební atelier, spol. s r.o.	60,00	40,00	100,00
2.	ATELIER – JAROSLAV s.r.o.	52,81	40,00	92,81
3.	KAHAA ATELIER s.r.o.	48,10	40,00	88,10
4.	APRIS s.r.o.	46,88	40,00	86,88
5.	Atelier 99 s.r.o.	45,46	40,00	85,46
6.	DESIGN arcom s.r.o.	43,37	40,00	83,37
7.	MAJAG s.r.o.	39,09	40,00	79,09
8.	DESIGN 4 - projekty staveb, s.r.o.	36,47	40,00	76,47
9.	Projektový ateliér DAVID s.r.o.	35,29	40,00	75,29

Vypracoval: Ing. Štěpán Ovádek, oddělení veřejných zakázek

V Liberci dne 13.05.2025

	Podpis
Mgr. Šárka Prachařová	
Ing. Dana Vorlová	
Lenka Kendžirová	
Mgr. Jan Sedlák	

