

Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek

Veřejná zakázka

název	Centrum sociálních služeb Kolín - pořízení územní a architektonické studie
druh	Veřejná zakázka malého rozsahu na služby
zadavatel	město Kolín
zastoupené	Mgr. Michaelem Kašparem, starostou města Kolína
sídlo	Karlovo nám. 78, 280 12 Kolín I
telefon	321 748 210, fax 321 720 911
e- mail	sekretariat@mukolin.cz
IČ	00235440
DIČ	CZ00235440
bankovní spojení	Česká spořitelna, a.s. Kolín
číslo účtu	3661832/0800

Členové a náhradníci hodnotící komise

Členové

Mgr. Iveta Mikšíková, I. místostarostka
Ing. arch. Jitka Molnářová, MSc. Ph.D., architektka města
Ing. Miroslav Káninský, vedoucí OIÚP

Náhradníci

Mgr. Michael Kašpar, starosta města
Bc. Vladimír Šindelář, referent ÚP
Ing. Iveta Horáková, vedoucí OI

Přítomni jsou tyto členové komise

Mgr. Iveta Mikšíková, I. místostarostka
Ing. arch. Jitka Molnářová, MSc. Ph.D., architektka města
Ing. Miroslav Káninský, vedoucí OIÚP

Komise je usnášení schopná.

Zápis z průběhu jednání

Pokračování jednání komise ze dne 03.12.2025

Posouzení a hodnocení nabídek:

Uchazeči, jejichž nabídky jsou komisí posuzovány a hodnoceny:

Poř. č.	Uchazeč (obchodní název)	Dodržení lhůty pro podání nabídek	Podepsaný návrh smlouvy	Výše nabídkové ceny bez DPH
1.	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o., Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec, IČ 03637182	Ano v 08:04 hod 25.11.2025	ANO	494 000,00 Kč
2.	APRIS s.r.o., K Roztokům 190/30a, 165 00 Praha 6-Suchbát, IČ 27183912	Ano v 10:42 hod 25.11.2025	ANO	1 913 000,00 Kč
3.	LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady, IČ 01994832	Ano v 06:57 hod 26.11.2025	ANO	1 475 000,00 Kč
4.	XTOPIX architekti s.r.o., Vratislavova 2/23, 128 00 Praha 2-Vyšehrad, IČ 03780961 a Ing. arch. Jiří Formánek, MSc, Hejnov 31, 793 71 Holčovice, IČ 14403188	Ano v 07:04 hod 26.11.2025	ANO	1 140 000,00 Kč
5.	di 5 architekti inženýři s.r.o., Koubkova 262/11, 120 00 Praha 2-Vinohrady, IČ 25678051	Ano v 07:30 hod 26.11.2025	ANO	1 744 200,00 Kč
6.	IHARCH s.r.o., Vratislavova 1/21, 1280 00 Praha 2, IČ 24763845	Ano v 08:17 hod 26.11.2025	ANO	428 000,00 Kč

Průběh hodnocení osobních pohovorů je v příloze, který tvoří nedílnou součást tohoto zápisu.

Na základě posouzení nabídek podle stanovených hodnotících kritérií komise doporučuje zadavateli přidělit zakázku uchazeči č. 4 XTOPIX architekti s.r.o., Vratislavova 2/23, 128 00 Praha 2-Vyšehrad, IČ 03780961 a Ing. arch. Jiří Formánek, MSc, Hejnov 31, 793 71 Holčovice, IČ 14403188, jejichž nabídka 1.140.000,00 Kč (cena bez DPH) byla vyhodnocena jako nabídka splňující všechna kritéria stanovená pro tuto veřejnou zakázku.

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči vyrozuměni do 5 dnů po rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky.

Členové hodnotící komise svými podpisy stvrzují, že předložené nabídky hodnotili nestranně, objektivně a pouze na základě kritérií uvedených v zadávací dokumentaci této veřejné zakázky.

Mgr. Iveta Mikšíková, I. místostarostka

Ing. arch. Jitka Molnárová, MSc. Ph.D., architektka města

Ing. Miroslav Káninský, vedoucí OIÚP

V Kolíně dne

Zápis vyhotovila Ing. Iveta Luřhová

VÍCEKRITERIÁLNÍ HODNOCENÍ NABÍDEK VEŘEJNÉ ZAKÁZKY - výpočet bodů a pořadí nabídek

ZAKÁZKA		1. hodnotící kritérium		2. hodnotící kritérium		3. hodnotící kritérium		Váha celkem v %	Pořadí uchazečů
STUDIE - Centrum sociálních služeb Kolin		Nabídková cena (nejnižší = nejlepší)	Váha v %	Portfolio uchazeče (nejvyšší = nejlepší)	Váha v %	Osobní pohovor (nejvyšší = nejlepší)	Váha v %	100	
		428 000,00	45	100	40	100	15		
Pořadí nabídek	Název/Sídlo/IČ uchazeče	Nabídková cena bez DPH v Kč	Bodů	Hodnocení 0 - 100 bodů	Bodů	Hodnocení 0 - 50 bodů	Bodů	Celkem bodů	
1	Atelier architektury a urbanismu	494 000	39,0	40	16,0	60	9,0	64,0	3
2	APRIS	1 913 000	10,1	80	32,0	100	15,0	57,1	4
3	LOXIA Architectes	1 475 000	13,1	50	20,0	70	10,5	43,6	5
4	XTOPIX + Ing. arch. Formánek	1 140 000	16,9	100	40,0	100	15,0	71,9	1
5	di 5 architekti inženýři	1 744 200	11,0	60	24,0	50	7,5	42,5	6
6	IHARCH	428 000	45,0	40	16,0	50	7,5	68,5	2

Kritérium č. 2
Portfolio uchazeče

Atelier architektury a urbanismu	body	zdůvodnění bodového hodnocení
40		Portfolio sestavené na míru poptávané zakázce obsahuje příklady prací drobnějšího charakteru. Uvedené příklady dokumentují schopnost zpracovat zakázku pouze částečně. Portfolio tak nenaplnilo očekávání zadavatele ve smyslu dokumentace schopnosti koncepčního kreativního urbanistického uvažování a zvládnutí různých urbanistických měřítek a orientaci v různých strukturách a typech zástavby.

APPRIS	body	zdůvodnění bodového hodnocení
80		Předložené portfolio prezentuje mix občanské, bytové, komerční výstavby - objekty nové i rekonstruované. Uchazeč má v portfolio i zdařilé územní studie. Portfolio dostatečně prokazuje profesionalitu, zkušenosti a kreativní přístup při zvládání rozsáhlých zakázek. Chybí reference z výstavby sociálního či zdravotního charakteru. Přesto zadavatel hodnotí předložené reference dokladující zkušenosti uchazeče jako velice uspokojivé.

LOXIA Architectes Ingenierie	body	zdůvodnění bodového hodnocení
50		Předložené portfolio představuje výstavbu velkých komplexů bytových domů a rodinných domů, z občanské vybavenosti Radnici v Praze 12 a MŠ Mydlinky v Praze 12-Modřanech. Nebyly předloženy žádné stavby zdravotnického či sociálního charakteru. Portfolio naplnilo očekávání zadavatele pouze částečně.

XTOPIX + Ing. arch. Formánek	body	zdůvodnění bodového hodnocení
100		Portfolio k veřejné zakázce představilo množství staveb občanské vybavenosti (mateřské školy, základní školy, rodinné centrum, multifunkční kulturní zařízení a dále velmi zdařilé úpravy veřejného prostoru. Portfolio dokazuje velmi citlivý a přesto kreativní přístup k tvůrčímu pojetí veřejných zakázek. Z pohledu zadavatele se jedná o velice vyrovnané, sebevědomé a kvalitní portfolio dokazující profesionalitu uchazeče. Zadavatel hodnotí reference plným počtem bodů.

di 5 architekti inženýři	body	zdůvodnění bodového hodnocení
60		Předložené portfolio prezentuje stavby administrativního a bytového charakteru nemalého rozsahu, pouze jednu stavbu občanské vybavenosti (labe aréna, sportovně-vzdělávací komplex na podporu a rozvoj vodních sportů v Račicích). Součástí portfolio není žádná stavba sociálního charakteru. Portfolio naplnilo očekávání zadavatele pouze částečně.

IHARCH	body	zdůvodnění bodového hodnocení
40		Předložené portfolio prezentuje schopnosti atelieru solidně zvládnout stavby občanského charakteru (Regionální muzeum v Kolíně, vstupní budova muzea v Kouřimí). Dále byly předloženy stavby menšího charakteru. Součástí portfolio jsou příklady územní studie a krajinářská řešení. Bohužel žádné stavby zdravotnického či sociálního charakteru. Portfolio naplnilo očekávání zadavatele pouze částečně, tudíž ne úplně přesvědčivě.

Kritérium č. 3

Osobní pohovor

Atelier architektury a urbanismu	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Můžete představit váš atelier? Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	60	Uchazeč představil atelier - 2 týmy - architektonický a urbanismu, cca 10 lidí. Dělalí územní plány, územní studie, 90 % veřejné zakázky. Mají podobné zkušenosti z Nového Města nad Metují, Červeného Kostelce, pracovali na bytovém domu se zdravotnickým zařízením pro lidi s roztroušenou sklerózou. Předpoklad harmonogramu - průzkum, prvotní schůzka, hrubý koncept ad. Nastíněna otázka participace s občany. Uchazeč se neseznámil s dokončenou územní studií. Představa konceptu - pavilonky (obytné budovy) s propojením ala "lázeňský komplex".	Pohovor se odehrával pouze v obecnější rovině a naplnil očekávání zadavatele pouze částečně.
APRIS	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	100	Uchazeče zaujalo výběrové řízení kvůli tomu, že mají zkušenosti s třemi podobnými stavbami. Na zadání je oslovila možnost práce s koncepcí (urbanizací) území, možnost "architektonického rozmachu", integrace do okolní zástavby. Lokalita je zhodnocena jako velmi výhodná s možností velké zahrady a návaznosti přilehlých rekreačních ploch. Výhodou zadání je možnost pavilonového či atriového uspořádání, akcentováno soukromí kontra společenský život, samozřejmostí bezbariérovost. Důležitost snadné orientace klientů v areálu. Jako velmi zdařilý referenční objekt uchazeč zmínil nedávno oceněný dětský hospic v Brně.	Odpovědi uchazeče nepochybně, zcela jednoznačně a přesvědčivě prokázaly základní předpoklady, individuální vlastnosti a schopnosti uchazeče splnit zadání předmětu plnění – z pohledu zadavatele se zcela určitě jedná o poučeného a zodpovědného partnera. Zadavatel hodnotí pohovor plným počtem bodů.
LOXIA Architectes Ingenierie	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	70	Uchazeč představil v osobě hlavní architektky atelier s působností 30 let. Na výběrovém řízení zaujala typologie stavby. Zkušenosti mají s velkými urbanismy a pracemi pro města či městské části (Praha, Plzeň Hradec Králové, Budějovice). Zkušenosti mají i s výstavbou sociálních bytů (bezbariérovost) a bytovým domem pro nadační fond Klíček. V návrhu je možné uplatnit "práci s domácností" malých skupin seniorů v příjemném měřítku, urbanistický kocept založit na charakteru území. Byla nastíněna možnost workshopů s ostatními "hráči" v území, zejména kvůli výstavbě nové komunikace.	Dle zadavatele se jedná o profesionálního a spolehlivého partnera. Osobní pohovor přinesl odpovědi prokazující základní předpoklady a schopnosti uchazeče splnit zadání předmětu plnění. Zadavatel hodnotí pohovor jako velmi uspokojivý.
XTOPIX + Ing. arch. Formánek	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	100	Uchazeč považuje zadání jako téma, kde cítí společenský deficit. O tyto stavby se zajímá nejen z důvodu, že má osobní zkušenost. Často se účastní soutěží, kde je významná možnost rozvíjení typologie, hledání aktuálních směrů, sociální interakce, začlenění do zástavby, možnost společného plánování s ostatními aktéry v území. V návrhu bude velká příležitost pracovat s vytvářením komunity jednotlivých domů - sdílení bydlení ("společný obývací"). Pro nové klienty bude příležitost navodit co nejkomfortnější integraci z domácího prostředí do sociálního zařízení (vytržení z domova). Zmíněna možnost variability prostředí pro klienty, kteří se zhoršují (otevírání a zavírání jednotlivých zón). Z referencí zmíněn dům s pečovatelskou službou v Horních Jirčanech a školky ve Fulneku.	Odpovědi uchazeče nepochybně, zcela jednoznačně a přesvědčivě prokázaly základní předpoklady, individuální vlastnosti a schopnosti uchazeče splnit kreativně a citlivě zadání předmětu plnění – z pohledu zadavatele se zcela určitě jedná o poučeného a zodpovědného partnera. Zadavatel hodnotí pohovor plným počtem bodů.

di 5 architekti inženýři	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	50	Uchazeč má zkušenosti z Kolína (areál zámku - Ječné pudy). Podílí se však hlavně na komerční výstavbě. Z občanské výstavby uchazeč zmínil novou atletickou halu v Ústí nad Labem, školy, školky, areál lázní, které bohužel nejsou prezentovány v portfoliu. Uchazeče zaujala koncepce záměru v podobě malé formy bydlení se společným zázemím. Jeden z členů týmu má rodinné zkušenosti s Alzheimer centrem v Černošicích. V zadání by uchazeč akcentoval vytvoření bodových objektů s dostatkem společných prostor (kombinace individuálního prostředí a centrální budovy). Nabízí se i opomíjená alternativa časově omezených pobytů na 3-4 měsíce (např. návrat seniora do domácího prostředí po náročné operaci). Zmíněna byla také otázka financování péče (náročnost správy objektů, nákladů na energie apod.).	Pohovor nastínil obecnější témata, vzhledem k délce pohovoru pochopitelná. Z pohledu zadavatele se určitě jedná o poučeného a zodpovědného partnera. Očekávání zadavatele ve smyslu výraznějšího koncepčně kreativního přístupu k záměru bylo však naplněno jen částečně.

IHARCH	body	odpovědi	zdůvodnění bodového hodnocení
Otázky: Co vás zaujalo na této veřejné zakázce? Jak vnímáte lokalitu zvolenou pro záměr města? Jakým způsobem byste přistupovali k urbanizaci území ve vztahu k okolním zastavitelným plochám? Co považujete za podstatné při návrhu předmětu ve fázi zpracování architektonického návrhu? Máte nějaké vzory referencí podobných záměrů?	50	Pro uchazeče je tato veřejná zakázka zajímavá lokalitou (blízkost rekreační a klidové lokality rybníka Peklo, sídliště) i kvůli znalosti Kolína z předešlých zakázek. Je to zajímavé téma spojené s možností nového standardu stavby sociálního charakteru. S těmito stavbami však nemá uchazeč dosavadní zkušenosti. Uchazeč není přesvědčen o zadání jednopodlažních budov (požadavek dotační) kvůli velké zastavěnosti (300 m2 na jeden dům). Uchazeč akcentoval potenciál pracovat s krajinářským aspektem zadání. Zmínil možnost neortogonické zástavby kvůli kratším vzdálenostem propojení jednotlivých objektů.	Pohovor se odehrával v příjemné komunikativní atmosféře, uchazeč prezentoval otevřený přístup k prezentaci a tématu zadání. Jedná se o poučeného a zodpovědného partnera, bohužel pouze s teoretickými znalostmi se stavbami sociálního charakteru. Pohovor vzhledem k rozsahu, variabilitě a náročnosti záměru naplnil očekávání zadavatele veřejné zakázky pouze částečně.