

# ZPRÁVA O HODNOCENÍ NABÍDEK

vyhotovená v souladu s § 119 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění  
(dále jen „ZZVZ“)

## IDENTIFIKACE ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ:

### VEŘEJNÁ ZAKÁZKA:

**„Revitalizace Dukelská kasárna Opava – objekt 02, objekt 03 – stavební práce“**

systémové číslo E-ZAK: P25V00000059

druh a režim zakázky: nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce

druh zadávacího postupu: otevřené řízení

oznámení o zahájení zadávacího řízení zveřejněno ve Věstníku veřejných zakázek dne 24.06.2025, evidenční číslo zakázky Z2025-034128, a v Úředním věstníku Evropské unie (TED), číslo oznámení: 410507-2025

(dále jen „zakázka“ nebo „zadávací řízení“)

### ZADAVATEL:

**Statutární město Opava**

se sídlem Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava-Město

IČO: 003 00 535

Osoba oprávněná jednat: Ing. Tomáš Navrátil, primátor

zastoupen na základě pověření smluvním zástupcem podle § 43 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „ZZVZ“), AGM partners s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Sokolovská 663/136c, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 210 07 519, evidenční číslo advokáta v ČAK 21009

(dále jen „Zadavatel“)

## FYZICKÉ OSOBY, KTERÉ SE NA HODNOCENÍ PODÍLELY:

Na hodnocení se podíleli všichni členové hodnotící komise, ustanovené Zadavatelem v rámci zadávacího řízení na zakázku podle § 42 ZZVZ (dále jen „Komise“). Hodnotící komise provedla hodnocení nabídek na jednání dne 19. 11. 2025. Na hodnocení se podílely následovné osoby – členové komise:

- Ing. Vladimír Schreier, náměstek primátora
- Ing. Michal Kokošek, 1. náměstek primátora
- Ing. Martin Chalupski, vedoucí odboru přípravy a realizace investic
- Ing. Radka Šabatková, referentka odboru přípravy a realizace investic
- Ing. arch. Petr Stanjura, vedoucí oddělení hlavního architekta

## SEZNAM HODNOCENÝCH NABÍDEK:

Podle článku 9 odst. 1. zadávací dokumentace mohly být do zadávacího řízení na zakázku podány pouze nabídky v elektronické podobě prostřednictvím elektronického nástroje: <http://zakazky.opava-city.cz/> (dále jen „E-ZAK“). Otevírání nabídek v elektronické podobě proběhlo v souladu s § 108 a § 109 ZZVZ a článkem 10 odst. 1 a 2 zadávací dokumentace dne 19.09.2025 (po uplynutí lhůty pro podání nabídek) v sídle Zadavatele, zpřístupněním jejich obsahu Zadavateli, a to neveřejně (tj. bez přítomnosti dodavatelů, kteří podali nabídku do zadávacího řízení).

Ve stanovené lhůtě pro podání nabídek byly Zadavateli doručeny následující nabídky, které byly hodnoceny postupem podle článku 5. zadávací dokumentace:

| Číslo nabídky | Dodavatel (obchodní firma, sídlo/místo podnikání, IČO)                                                                              |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.            | <b>BAK stavební společnost, a.s.</b> , se sídlem Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9 – Prosek, IČ: 28402758                             |
| 2.            | <b>GEOSAN GROUP a.s.</b> , se sídlem U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO 28169522 (dále jen „GEOSAN“)                            |
| 3.            | <b>HOCHTIEF CZ a. s.</b> , se sídlem Plzeňská 16/3217, PSČ 150 00 Praha 5, IČO: 46678468 (dále jen „HOCHTIEF“)                      |
| 4.            | <b>JTA s.r.o.</b> , sídlo: Petřkovická 861/5 725 29 Ostrava-Petřkovice, IČO: 25816624 (dále jen „JTA“)                              |
| 5.            | <b>Společnost „Dukelská kasárna“</b> , se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 25021915 (dále jen „Společnost DK“) |

## POPIS HODNOCENÝCH ÚDAJŮ Z NABÍDEK S ODŮVODNĚNÍM A VÝSLEDEK HODNOCENÍ NABÍDEK:

Zadavatel v zadávací dokumentaci stanovil podle § 114 ZZVZ, že nabídky dodavatelů budou hodnoceny podle jejich **ekonomické výhodnosti, a to na základě nejvýhodnější nabídkové ceny.**

### POSTUP ZADAVATELE PO OTEVŘENÍ NABÍDEK:

Zadavatel po otevření nabídek sestavil pořadí nabídek a identifikoval, že BAK stavební společnost, a.s., se sídlem Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9 – Prosek, IČ: 28402758 předložil nejvýhodnější nabídku v zadávacím řízení.

Vzhledem ke skutečnosti, že zadavatel identifikoval u nabídky BAK nesrovnalosti, požádal dne 26.09.2025 o předložení všech dokladů, které byly nahrazeny jednotným evropským osvědčením s použitím souhrnného prohlášení o všech kvalifikačních kritériích pro výběr (pole „alfa“) (přičemž použití uvedeného údaje zadavatel nepovolil) v souvislosti s prokazováním kvalifikace. Zadavatel stanovil lhůtu pro vysvětlení do 06.10.2025 do 24:00 hod.

Zadavatel dále požádal uchazeče BAK dne 03.10.2025 o vysvětlení nacenění nabídky vzhledem ke skutečnosti, že zadavatel identifikoval, že v rámci předloženého soupisu prací pro bytové domy byly nevyplněné některé položky. Zadavatel současně požádal o vysvětlení nenacenění uvedených položek, resp. o identifikaci (a rozklad) položek, v rámci kterých bylo s uvedenými položkami kalkulováno. Zadavatel stanovil lhůtu pro vysvětlení do 07.10.2025 do 24:00 hod.

Uchazeč v uvedených lhůtách na žádosti zadavatele žádným způsobem nereagoval ani nepožádal o prodloužení nebo prominutí lhůty na vysvětlení. Vzhledem k uvedenému zadavatel přistoupil k vyloučení nabídky BAK stavební společnost, a.s., IČ: 28402758, se sídlem Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9.

Po vyloučení nabídky BAK stavební společnost, a.s., zadavatel přistoupil k posouzení druhé (po vyloučení BAK první) ekonomicky nejvýhodnější nabídky – JTA s.r.o., sídlo: Petřkovická 861/5 725 29 Ostrava-Petřkovice, IČO: 25816624.

#### SEZNAM VYLOUČENÝCH NABÍDEK:

Vzhledem na výše uvedené zadavatel konstatuje, že dne 05.11.2025 přistoupil k vyloučení nabídky s číslem 1. - společnost BAK stavební společnost, a.s., IČ: 28402758, se sídlem Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9 v souladu s § 48 odst. 2 písm. b) ZZVZ.

#### POPIS HODNOCENÝCH ÚDAJŮ Z NABÍDEK DODAVATELŮ:

Z nabídek dodavatelů (Návrh na plnění hodnotících kritérií a ostatních dokumentů) byly identifikované následující hodnocené údaje jako návrhy dodavatelů na plnění jednotlivých hodnotících kritérií:

#### Kritérium Nabídková cena

| Číslo nabídky | Dodavatel     | Navrhovaná celková cena bez DPH | Cena bez DPH za objekty 02, 03 | Cena bez DPH za vnější odvětrávací kanály objektu 01, 04, vnější dopojení vodovodu a kanalizace, vrtý TČ | Cena bez DPH za Infra-strukturu | Celková DPH    | DPH se základní sazbou (21 %) | DPH se sníženou sazbou | Navrhovaná celková cena s DPH |
|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 2             | GEOSAN        | 371 117 400,00                  | 221 406 806,20                 | 16 245 965,80                                                                                            | 133 464 628,00                  | 371 117 400,00 | 31 439 224,70                 | 26 568 816,74          | 429 125 441,44                |
| 3             | HOCHTIEF      | 379 152 464,86                  | 253 748 144,51                 | 21 461 553,04                                                                                            | 103 942 767,31                  | 56 784 684,61  | 26 334 907,27                 | 30 449 777,34          | 435 937 149,47                |
| 4             | JTA           | 362 990 000,00                  | 247 481 680,00                 | 16 508 320,00                                                                                            | 99 000 000,00                   | 53 954 548,80  | 24 256 747,20                 | 29 697 801,60          | 416 944 548,80                |
| 5             | Společnost DK | 369 895 379,58                  | 245 628 224,21                 | 18 819 101,34                                                                                            | 105 448 054,03                  | 55 571 489,53  | 26 096 102,63                 | 29 475 386,91          | 425 466 869,11                |

#### FINÁLNÍ VÝSLEDEK HODNOCENÍ NABÍDEK:

| Umístnění | Dodavatel                                                                                                                   | Celková cena v Kč bez DPH |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.        | JTA s.r.o., sídlo: Petřkovická 861/5 725 29 Ostrava-Petřkovice, IČO: 25816624 (dále jen „JTA“, nebo „dodavatel“)            | 362 990 000,00            |
| 2.        | Společnost „Dukelská kasárna“, se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 25021915 (dále jen „Společnost DK“) | 369 895 379,58            |
| 3.        | GEOSAN GROUP a.s., se sídlem U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO 28169522 (dále jen „GEOSAN“)                            | 371.117.400,00            |
| 4.        | HOCHTIEF CZ a. s., se sídlem Plzeňská 16/3217, PSČ 150 00 Praha 5, IČO: 46678468 (dále jen „HOCHTIEF“)                      | 379 152 464,86            |

#### POSOUZENÍ MIMOŘÁDNĚ NÍZKÉ NABÍDKOVÉ CENY:

Komise posoudila nabídku JTA také podle § 113 ZZVZ z hlediska toho, jestli nejeví znaky mimořádně nízké nabídkové ceny.

Návrh na plnění kritéria hodnocení „Nabídková cena“ dodavatel JTA ve své nabídce uvedl ve výši **362 990 000,00 Kč bez DPH.**

Nabídková cena společnosti JTA byla Komisí následně podrobena testu:

- a) poměru k předpokládané hodnotě zakázky stanovené Zadavatelem a
- b) poměru k nabídkám jiných účastníků zadávacího řízení.

a) Poměr k předpokládané hodnotě zakázky

Předpokládaná hodnota zakázky byla Zadavatelem v článku 3 odst. 1 Zadávací dokumentace stanovena ve výši 379.629.067,25 Kč bez DPH.

Nabídková cena dodavatele JTA je nižší než předpokládaná hodnota zakázky stanovená Zadavatelem o cca 4,38 %.

**Na základě uvedeného Komise konstatuje, že z pohledu poměru nabídkové ceny k předpokládané hodnotě nebylo identifikováno riziko mimořádně nízké nabídkové ceny.**

b) Poměr k nabídkám jiných účastníků zadávacího řízení

Nabídková cena dodavatele JTA je nižší o 1,87 % než druhá nabídka předložená v zadávacím řízení.

Nabídková cena dodavatele JTA je nižší o 2,79 % než průměr ostatních nabídek předložených v zadávacím řízení.

**Na základě uvedeného Komise konstatuje, že z pohledu poměru nabídkové ceny k ostatním nabídkám nebylo identifikováno riziko mimořádně nízké nabídkové ceny.**

**Na základě uvedeného k bodu a) a b) Komise konstatovala, že nebylo identifikováno riziko mimořádně nízké nabídkové ceny. Komise současně konstatovala, že nabídka cena JTA nejeví znaky mimořádně nízké nabídkové ceny ve vztahu k jednotlivým položkám oceněného výkazu výměr.**

ZÁVĚR K HODNOCENÍ NABÍDEK:

Na základě provedeného hodnocení nabídek Komise dospěla k závěru, že dodavatel JTA s.r.o., sídlo: Petřkovická 861/5 725 29 Ostrava-Petřkovice, IČO: 25816624, podal do zadávacího řízení k zakázce **ekonomicky nejvýhodnější nabídku.**

**POSOUZENÍ NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKY DODAVATELE:**

Vzhledem ke skutečnosti, že Zadavatel v souladu s § 39 odst. 4 ZZVZ v článku 1. odst. 2. zadávací dokumentace stanovil, že zadávací řízení k zakázce bude probíhat obráceným způsobem, k posouzení splnění podmínek účasti v zadávacím řízení a úplnosti nabídek se přistoupí až po hodnocení nabídek. Posouzení splnění podmínek účasti a úplnosti nabídky bylo kontrolováno jen u nabídky, která se umístila v rámci hodnocení nabídek na **prvním místě v pořadí, resp. se umístila na prvním místě po vyhodnocení a vyloučení původně prvního uchazeče**, tj. posouzena byla nabídka dodavatele JTA, který se má stát vybraným dodavatelem a se kterým má být uzavřena smlouva k plnění zakázky. Vzhledem k výše

uvedenému byla nabídka dodavatele JTA s.r.o., sídlo: Petřkovická 861/5 725 29 Ostrava-Petřkovice, IČO: 25816624 vyhodnocena jako **ekonomicky nejvýhodnější**.

#### FORMA A OBSAH NABÍDKY:

Komise tedy dále přistoupila k posouzení nabídky dodavatele z pohledu naplnění požadavků na formu a obsah nabídky uvedených v zadávací dokumentaci:

**Posouzení nabídky dodavatele z hlediska splnění formy a obsahu je uvedeno v Příloze č. 1 této zprávy v části „Forma a obsah nabídky“.**

Veškeré dokumenty nabídky dodavatele byly předloženy v elektronické podobě jako jednotlivě očíslované dokumenty, přičemž všechny dokumenty, u kterých to povaha věci vyžaduje, byly ručně nebo elektronicky podepsané jednatelem společnosti dodavatele (nebo jinými pověřenými subjekty, např. bankovní záruka).

Dodavatel také předložil jednotlivé dokumenty za poddodavatele (které byly podepsané jednotlivými poddodavateli):

- IMOS Brno, a.s., sídlem Olomoucká 704/174, 627 00 Brno – Černovice, IČO: 25322257
- AZ KLIMA a.s., sídlem Tuřanka 1519/115a, Slatina, 627 00 Brno, IČO: 24772631
- GEOBESKYD s.r.o., sídlem Jurečkova 1811/18, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 47669012
- TEMEX, spol. s r.o., sídlem Erbenova 293/19, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČO: 42767873
- Ing. Ivana Bednářková, místo podnikání Hlučínská 49/3 747 05, Opava – Kateřinky, IČO 46081879

Komise po kontrole formy a obsahu nabídky dodavatele **konstatuje, že dodavatel splnil veškeré podmínky stanovené v zadávací dokumentaci na formu a obsah zpracování nabídky.**

#### JISTOTA:

**Posouzení nabídky dodavatele z hlediska splnění požadavků na prokázání splnění jistoty je uvedeno v Příloze č. 1 této zprávy v části „Jistota“.**

Dodavatel předložil v nabídce dokument – Záruční listina – Bankovní záruka č. 2505380029 – prokazující vystavení bankovní záruky ve výši 3.000.000,00 Kč.

**Komise konstatuje, že dodavatel řádně a včas poskytl jistotu za nabídku ve výši 3.000.000,00 Kč, a to formou předložení bankovní záruky (dle zadávací dokumentace) na sumu 3.000.000,00 Kč, což dodavatel prokázal předložením „Záruční listina – Bankovní záruka č. 2505380029“.**

#### POSOUZENÍ SPLNĚNÍ KVALIFIKACE:

**Posouzení nabídky dodavatele z hlediska splnění požadavků na splnění kvalifikace je uvedeno v Příloze č. 1 této zprávy v části „Posouzení kvalifikace“.**

Zadavatel v části B bod 1.3 a následující zadávací dokumentace stanovil následující rozsah kvalifikace dodavatele:

- a) Základní způsobilost podle § 74 ZZVZ

- b) Profesní způsobilost podle § 77 ZZVZ
- c) Ekonomická kvalifikace podle § 78 ZZVZ
- d) Technická kvalifikace podle § 79 ZZVZ

Za účelem prokázání splnění výše uvedeného rozsahu kvalifikace předložil dodavatel do nabídky následující doklady:

a) **Základní způsobilost**

Komise konstatuje, že dodavatel, včetně poddodavatelů, **splnil** podmínky základní způsobilosti v nabídce.

b) **Profesní způsobilost**

Komise konstatuje, že dodavatel **splnil** podmínky profesní způsobilosti v nabídce.

c) **Ekonomická kvalifikace**

Komise konstatuje, že dodavatel **splnil** podmínky ekonomické kvalifikace v nabídce.

d) **Technická kvalifikace**

Komise konstatuje, že dodavatel **splnil** podmínky technické kvalifikace v nabídce.

Zadavatel na základě Žádosti o vysvětlení, objasnění a doplnění údajů a dokladů uvedených v nabídce podle § 46 odst. 1 ZZVZ požádal dodavatele o objasnění nabídky v následovném rozsahu:

- Zadavatel vzhledem na identifikaci, že v rámci předloženého soupisu prací pro bytové domy byly nevyplněné některé položky:
  - o bytové domy objekt 02 – záložka A.1.02 – VZT – Rekapitulace položka v řádku č. 7 – „Přesun 0,60/kg: Cena, Hmotnost“ v rámci vyznačeného (pro vyplnění) sloupce B.
  - o bytové domy objekt 03 – záložka A.1.03 – VZT – Rekapitulace položka v řádku č. 7 – „Přesun 0,60/kg: Cena, Hmotnost“ v rámci vyznačeného (pro vyplnění) sloupce B
- Vzhledem k uvedenému zadavatel požádal o vysvětlení nenacenění uvedených položek, resp. o identifikaci (a rozklad) položek, v rámci kterých bylo s uvedenými položkami kalkulováno.

**Zadavatel konstatuje, že dodavatel Zadavateli v poskytnuté lhůtě předložil písemné objasnění nabídky (včetně souvisejících dokumentů), které zadavatel požadoval. Zadavatel konstatuje, že vysvětlením nabídky (hodnotícího kritéria) nedošlo ke změně nabídky s odkazem na § 46 odst. 3 ZZVZ.**

**Zadavatel posoudil dodavatelovo objasnění a v plné míře je akceptuje jakožto dostatečné.**

**V souvislosti s uvedeným zadavatel konstatuje, že vyloučený uchazeč BAK stavební společnost rovněž nenacenoval výše uvedené položky, přičemž zadavatel požádal BAK o vysvětlení. Společnost BAK na uvedenou žádost nereagovala. Blíže k uvedenému zadavatel odkazuje na „POSTUP ZADAVATELE PO OTEVŘENÍ NABÍDEK“.**

**ZÁVĚR K POSOUZENÍ KVALIFIKACE:**

Komise konstatuje, že nabídka dodavatele splňuje veškeré podmínky týkající se kvalifikace, které byly stanoveny v zadávací dokumentaci k zakázce.

## ZÁVĚR:

Komise provedla hodnocení nabídek a posouzení nabídky dodavatele JTA, který předložil nejvýhodnější nabídku, přičemž Komise konstatuje, že:

- dodavatel splnil veškeré podmínky stanovené v zadávací dokumentaci na formu a obsah zpracování nabídky;
- dodavatel v rozsahu a způsobem stanoveným v zadávací dokumentaci složil jistotu;
- dodavatel v nabídce předložil dokumenty k prokázání základní způsobilosti, profesní způsobilosti, ekonomické kvalifikace a technické kvalifikace v rozsahu a způsobem stanoveným v zadávací dokumentaci;
- dodavatel v nabídce předložil dokumenty k prokázání základní (profesní) způsobilosti jednotlivých poddodavatelů v rozsahu a způsobem stanoveným v zadávací dokumentaci.

Komise doporučuje Zadavateli rozhodnout o výběru dodavatele podle § 122 ZZVZ a uzavřít smlouvu na plnění předmětu zakázky s dodavatelem.

## PŘÍLOHY:

1. Posouzení nabídky dodavatele

V Opavě dne 19. 11.2025

Komise zadavatele

Ing. Vladimír Schreier, náměstek primátora

Ing. Michal Kokošek, 1. náměstek primátora

Ing. Martin Chalupski, vedoucí odboru přípravy a realizace investic

Ing. Radka Šabatková, referentka odboru přípravy a realizace investic

Ing. arch. Petr Stanjura, vedoucí oddělení hlavního architekta



