

Zadávací řízení se soutěžním dialogem

Revitalizace území Ponava

Protokol o průběhu zadávacího řízení
se soutěžním dialogem



Kancelář
architekta
města Brna

B | R | N | O |

Protokol o průběhu zadávacího řízení se soutěžním dialogem (dále jen „Protokol“)

zahájeného v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**Zákon**“), ve znění pozdějších předpisů, v souladu se Soutěžním řádem České komory architektů ze dne 29. dubna 1993 (dále jen „**SŘ ČKA**“), v platném znění, v souladu s platnými a účinnými stavebně právními předpisy, v souladu se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „**Zákon o výkonu povolání**“), ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k ustanovení § 1772 až 1779 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah

Obsah	5
1 Informace o komisi a osobách podílejících se na průběhu zadávacího řízení se soutěžním dialogem	7
2 Ustavující schůze komise	8
3 Potvrzení regulérnosti a zahájení zadávacího řízení	9
4 Přijetí žádostí o účast a jejich posouzení	9
5 Koncepce řešení a zasedání komise k hodnocení koncepcí řešení – snížení počtu nabídek	11
6 Jednání komise (Workshop I).....	12
7 Předběžné návrhy a zasedání komise k hodnocení předběžných návrhů – snížení počtu nabídek	13
8 Finální návrhy řešení a zasedání komise k hodnocení nabídek.....	14
9 Závěr	16
10 Přílohy.....	16

1 Informace o komisi a osobách podílejících se na průběhu zadávacího řízení se soutěžním dialogem

Řádní členové komise – závislí

Ing. arch. Jan Tesárek, *ředitel Kanceláře architekta města Brna, příspěvková organizace (dále jen „KAM“)*

Ing. Andrea Pazderová, *starostka městské části Brno-Královo Pole*

doc. Ing. arch. Jiří Oplatek, *člen Rady KAM*

Řádní členové komise - nezávislí

Ing. Štěpánka Endrle

Ing. arch. Jaroslav Wertig

prof. Mgr. akad. arch. Roman Brychta

Ing. arch. Jaroslav Holler

Náhradníci komise - závislí

Ing. arch. David Zajíček, *vedoucí oddělení Veřejný prostor, KAM*

Ing. arch. Petr Bořecký, *člen Rady města Brna*

Ing. arch. Radek Suchánek, Ph.D., *člen Rady KAM*

Ing. Jaroslav Folprecht, *místostarosta městské části Brno-Královo Pole*

Náhradníci komise – nezávislí

Ing. et Ing. arch. Tomáš Babka

Ing. arch. Petr Buryška, Ph.D.

Přizvaní odborníci

Bc. Tomáš Aberl, *člen Rady města Brna pro oblast sportu a informačních technologií*

Ing. Roman Nekula MBA, *správní ředitel, Brněnské komunikace, a.s.*

Ing. Jan Seidl, *dopravní ředitel, Dopravní podnik města Brna, a.s.*

Ing. arch. Pavla Pannová, *vedoucí oddělení územního plánování, KAM*

Ing. Martin Všecký, Ph.D., *vedoucí oddělení dopravy, KAM*

Ing. Ondřej Nečaský, *krajinářský architekt, KAM*

Ing. Tomáš Burian, *vedoucí referátu rozvoje dopravních systémů Odboru dopravy Magistrátu města Brna*

Ing. Tereza Pokorná, *vedoucí oddělení ochrany a tvorby zeleně a ÚSES Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna*

Ing. Ivona Kuřátková, *vedoucí referátu koncepce základních městských funkcí Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Brna*

Ing. Pavla Volešová, *vedoucí oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly Odboru investičního Magistrátu města Brna*

Ing. Jan Sponar, *vedoucí oddělení bytové výstavby a správy bytového fondu Bytového odboru Magistrátu města Brna*

Mgr. Martin Jelínek, *vedoucí Odboru sportu Magistrátu města Brna*

Ing. Petr Mihola, technik pedagogicko organizačního oddělení Odboru školství a mládeže
Magistrátu města Brna
Ing. Jana Macháňová, stavební referent referátu stavebního Majetkového odboru Magistrátu
města Brna
Ing. arch. Petra Vobořilová, vedoucí oddělení památkové činnosti Odboru památkové péče
Magistrátu města Brna
Ing. Lucie Brzoňová, Správce parku Koliště I. a stromořadí Královo Pole, Veřejná zeleň města
Brna, příspěvková organizace
Ing. Daniela Konečná, vedoucí investičního úseku, STAREZ-SPORT, a.s.
Ing. Pavel Škaroupka, vedoucí oddělení rozvoje sítí a GIS, Teplárny Brno, a.s.
Aleš Navrátil, Asset Manager, Nákupní centrum Královo Pole
Ing. Jiří Ševčík, kvestor Mendelovy univerzity v Brně
Ing. Michal Pavlík, vedoucí Botanické zahrady a arboreta Mendelovy univerzity v Brně
Petr Kareš, Bobbycentrum Brno, spol. s r.o.
Ing. arch. Lukáš Makovský, M. A., Ph.D., urbánní ekonom, University of Reading
Mgr. et Mgr. Jan Sedláček, advokát Urban Legal, advokátní kancelář s.r.o.
Mgr. Kateřina Mlčúchová, právnička Urban Legal, advokátní kancelář s.r.o.

Pomocné orgány komise

Ing. arch. Tomáš Pavlíček – sekretář
MgA. Anita Topínka, DiS. - přezkušovatelka

2 Ustavující schůze komise

Ustavující schůze komise se konala dne 30. 8. 2024 od 13:00 do 16:30 hodin v zasedací místnosti Kanceláře architekta města Brna, příspěvková organizace, Zelný trh 331/13, Brno.

Na ustavujícím zasedání byla zvolena předsedkyně a místopředseda komise. Stali se jimi:

Ing. Štěpánka Endrle – předsedkyně;
doc. Ing. arch. Jiří Oplatek – místopředseda.

Zadávací dokumentace k zadávacímu řízení se soutěžním dialogem na podlimitní veřejnou zakázku na služby s názvem „Revitalizace území Ponava“ (dále jen „**Řízení**“) ve znění ke dni 1. 10. 2024 byla schválena per rollam, a to všemi členy komise prostřednictvím e-mailu ve dnech 1.10. až 7.10.2024.

Zápis z ustavující schůze komise ze dne 30. 8. 2025 tvoří **Přílohu – Zápis z ustavující schůze komise**, a to včetně písemných závazků řádných členů a náhradníků komise, prezenční listiny a záznamu hlasování per rollam.

3 Potvrzení regulérnosti a zahájení Řízení

Řízení bylo shledáno regulérním potvrzením regulérnosti vydaným Českou komorou architektů dopisem ze dne 16. 10. 2024 pod č. j. 610-2024/DM/KS.

Potvrzení regulérnosti tvoří **Přílohu – Potvrzení regulérnosti**.

Řízení bylo zahájeno dne 18. 10. 2024 odesláním oznámení o zahájení Řízení k uveřejnění ve Věstníku veřejných zakázek (<https://vvz.nipez.cz/formulare-zakazky/Z2024-051632>, evidenční číslo zakázky Z2024-051632). Kompletní zadávací dokumentace byla uveřejněna na profilu zadavatele (<https://ezak.e-tenders.cz/vz00000584>) v den uveřejnění oznámení Řízení ve Věstníku veřejných zakázek, konkrétně 21. 10. 2024.

4 Přijetí žádostí o účast a jejich posouzení

Ve lhůtě pro podání žádostí o účast byla přijata 1 žádost o vysvětlení.

Vysvětlení zadávací dokumentace tvoří **Přílohu – Vysvětlení zadávací dokumentace**.

Lhůta pro podání žádostí o účast (dále jen „**Žádosti**“) uplynula dne 22. 11. 2024 ve 12:00 hodin. Ve stanovené lhůtě bylo podáno celkem **18 Žádostí**, přičemž nadto byly 2 Žádosti zneplatněny z důvodu zpětvzetí.

Seznam podaných Žádostí:

Číslo	Název účastníka
1	KUDA architecture s.r.o.
2	ZNEPLATNĚNO
3	Apropos Architects s.r.o.
4	OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.
5	Pelčák a partner architekti, s.r.o.
6	Refuel, s.r.o.
7	M2AU s.r.o.
8	ZNEPLATNĚNO
9	paranormal office s.r.o.

10	Ing. Michal Palaščák
11	bauchplan
12	P.P. Architects s.r.o.
13	2021 s.r.o.
14	MAAUS s.r.o.
15	studio reaktor s.r.o.
16	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.
17	Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.
18	Ing. arch. Patrik Hoffman
19	consequence forma s.r.o.
20	Matúš Pastorok

Všechny podané Žádosti byly posouzeny. V případě Žadostí č. 10, 12, 14, 15 a 19 byly shledány nejasnosti v dokumentech předložených v rámci prokazování splnění kvalifikace dle zadávací dokumentace. Dotčení účastníci byli vyzváni k písemnému doplnění či vysvětlení informací či dokumentů tvořících součást předložených Žadostí prostřednictvím Elektronického nástroje. Na shora uvedenou výzvu účastníci č. 12, 14, 15 a 19 veškeré nejasnosti objasnili.

Účastník s Žadostí č. 10 na uvedenou výzvu ve stanovené lhůtě požadované vysvětlení nedoručil a požadované informace a dokumenty nedoplnil. **Nesplnil tak požadavky na základní způsobilost dle SŘ ČKA a podle čl. 5.2 zadávací dokumentace, čímž neprokázal splnění kvalifikace požadované Zadavatelem. Z toho důvodu byl podle § 48 odst. 2 Zákona ve spojení s odst. 5.9.2 zadávací dokumentace Zadavatelem z účasti v Řízení vyloučen.**

Ostatní účastníci splnili kvalifikaci požadovanou v čl. 5 zadávací dokumentace a byli vyzváni k účasti v soutěžním dialogu.

Zpráva o posouzení souladu žádostí o účast se zadávacími podmínkami včetně příloh a společně s Výzvou k účasti v soutěžním dialogu a Rozhodnutím o vyloučení tvoří **Přílohu – Zpráva o posouzení souladu žádostí o účast se zadávacími podmínkami.**

5 Koncepce řešení a zasedání komise k hodnocení koncepcí řešení – snížení počtu řešení

Ve lhůtě pro odevzdání koncepcí řešení nebyly Zadavateli doručeny žádné žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace.

K účasti na soutěžním dialogu a k předložení koncepce řešení bylo vyzváno celkem 17 účastníků. Lhůta pro odevzdání koncepce řešení (dále jen „**Koncepce**“) uplynula dne 31. 1. 2025 ve 13:00 hodin. Ve stanovené lhůtě bylo podáno celkem **13 Koncepcí**. Účastníkům, kteří Koncepci nepředložili, zanikla účast v Řízení marným uplynutím lhůty k odevzdání Koncepcí podle § 48 odst. 4 písm. b) Zákona.

Seznam odevzdaných Koncepcí:

Č.	Název účastníka
1	Refuel, s.r.o.
2	bauchplan
3	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o.
4	OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.
5	M2AU s.r.o.
6	Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.
7	Pelčák a partner architekti, s.r.o.
8	Ing. arch. Patrik Hoffman
9	paranormal office s.r.o.
10	Matúš Pastorok
11	P.P. Architects s.r.o.
12	consequence forma s.r.o.
13	KUDA architecture s.r.o.

Všechny podané Koncepce byly posouzeny z hlediska splnění požadavků v zadávací dokumentaci. V případě Koncepcí č. 4, 6, 10 byly shledány nejasnosti, tudíž byli dotčení účastníci vyzváni k písemnému doplnění či vysvětlení informací či dokumentů tvořících součást

předložených Konceptů prostřednictvím Elektronického nástroje. Na shora uvedenou výzvu účastníci č. 4, 6, 10 veškeré nejasnosti objasnili.

Dne 6. 2. 2025 se uskutečnilo zasedání komise k hodnocení Konceptů podaných do Řízení.

Na základě výsledku bodového ohodnocení Konceptů bylo komisí stanoveno pořadí, přičemž následujících šest účastníků, kteří získali nejvyšší počet bodů dle přiděleného bodového ohodnocení, bylo Zadavatelem vyzváno k podání předběžných návrhů:

Pořadí	Název účastníka
1.	paranormal office s.r.o.
2.	M2AU s.r.o.
3.	bauchplan
4.-5.	Refuel, s.r.o.
4.-5.	Pelčák a partner architekti, s.r.o.
6.	OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.

Protokoly o hodnocení konceptů řešení včetně příloh, Výzvy k podání předběžných návrhů a Rozhodnutí o vyloučení tvoří **Přílohu – Protokol o hodnocení konceptů řešení**.

6 Jednání komise (Workshop I)

Dne 6. 3. 2025 se uskutečnilo jednání komise s účastníky vyzvanými k podání předběžných návrhů.

Před jednáním komise, ve stejný den, tj. 6. 3. 2025, Zadavatel organizoval v souladu s odst. 7.1.2 zadávací dokumentace komentovanou prohlídku místa plnění.

Dialog mezi Zadavatelem a účastníky probíhal s každým z účastníků samostatně. Zástupci účastníka nejprve komisi prezentovali předloženou Koncepti, následně proběhl dialog mezi zástupci účastníka a komisí. V následném dialogu s komisí byla diskutována témata týkající se Koncepte účastníka ve vztahu k zadávacím podmínkám. Účastníkovi byly sděleny připomínky či doporučení.

Protokoly z jednání komise (Workshop I) včetně příloh tvoří **Přílohu – Protokol z jednání komise (Workshop I)**.

7 Předběžné návrhy a zasedání komise k hodnocení předběžných návrhů – snížení počtu nabídek

Ve lhůtě pro podání předběžných návrhů byla přijata 1 žádost o vysvětlení. Vysvětlení zadávací dokumentace č. 2 tvoří Přílohu – Vysvětlení zadávací dokumentace.

Lhůta pro podání předběžných návrhů (dále jen „**Návrhy**“) uplynula dne 11. 4. 2025 ve 13:00 hodin. Ve stanovené lhůtě bylo podáno celkem **6 Návrhů**.

Seznam podaných Návrhů:

Č.	Název účastníka
1	Refuel, s.r.o.
2	M2AU s.r.o.
3	bauchplan
4	OBJEKTOR ARCHITEKTI s.r.o.
5	Pelčák a partner architekti, s.r.o.
6	paranormal office s.r.o.

Všechny podané Návrhy byly posouzeny. V případě Návrhu č. 3 byly shledány nejasnosti, tudíž byl dotčený účastník vyzván k písemnému doplnění či vysvětlení informací či dokumentů tvořících součást předloženého Návrhu prostřednictvím Elektronického nástroje. Na shora uvedenou výzvu účastník č. 3 nejasnosti objasnil.

Dne 24. 4. 2025 se uskutečnilo jednání komise (Workshop II). Dialog mezi komisí a účastníky probíhal s každým z účastníků samostatně. Zástupci účastníka nejprve komisi prezentovali předložený Návrh, následně proběhl dialog mezi zástupci účastníka a komisí. V dialogu s komisí byla diskutována témata týkající se Návrhu účastníka ve vztahu k zadávacím a doporučením k předběžným návrhům. Účastníkovi byly sděleny připomínky či doporučení.

Dne 25. 4. 2025 se uskutečnilo zasedání komise k hodnocení Návrhů podaných do Řízení.

Na základě výsledku bodového ohodnocení Návrhů bylo komisí stanoveno pořadí, přičemž následující tři účastníci, kteří získali nejvyšší počet bodů dle přiděleného bodového ohodnocení, byli Zadavatelem vyzváni k podání nabídek:

Pořadí	Název účastníka
1. – 2.	M2AU s.r.o.
1. – 2.	bauchplan
3.	Refuel, s.r.o.

Protokol z jednání komise (Workshop II), Záznamy o hodnocení Návrhů, Protokoly o posouzení předběžných návrhů, Výzva k podání nabídek a Rozhodnutí o vyloučení tvoří **Přílohu – Protokol o posouzení předběžných návrhů.**

8 Finální návrhy řešení a zasedání komise k hodnocení nabídek

Lhůta pro podání nabídek (dále jen „**Nabídky**“) uplynula dne 13. 6. 2025 ve 13:00 hodin. Ve stanovené lhůtě byly podány celkem **3 Nabídky**.

Seznam podaných Nabídek:

Nabídka č.	Název účastníka
1	M2AU s.r.o.
2	bauchplan
3	Refuel, s.r.o.

Všechny podané Nabídky byly posouzeny z hlediska splnění požadavků v zadávacích podmínkách. Všechny Nabídky splnily požadavky uvedené v zadávací dokumentaci (článek 8) a ve Výzvě k podání nabídek.

Dne 19. 6. 2025 se uskutečnilo jednání komise (Workshop III). Dialog mezi komisí a účastníky probíhal s každým z účastníků samostatně. Zástupci účastníka nejprve komisi prezentovali předložený finální návrh řešení, následně proběhl dialog mezi zástupci účastníka a komisí. V dialogu s komisí byla diskutována témata týkající se finálního návrhu řešení účastníka ve vztahu k zadávacím podmínkám a doporučením k Nabídkám. Účastníkovi byly sděleny připomínky či doporučení.

Dne 19. 6. 2025 se následně uskutečnilo zasedání komise k hodnocení Nabídek podaných do Řízení.

Výsledek hodnocení nabídek v rámci hodnotícího kritéria „**Celková kvalita navrženého řešení**“ byl následující:

Nabídka č.	Název účastníka	Počet bodů
1	M2AU s.r.o.	60,00
2	bauchplan	67,50
3	Refuel, s.r.o.	37,50

Výsledek hodnocení nabídek v rámci hodnotícího kritéria „**Celková nabídková cena v Kč bez DPH**“ byl následující:

Nabídka č.	Název účastníka	Nabídková cena v Kč bez DPH	Počet bodů
1	M2AU s.r.o.	935.000,00	25,00
2	bauchplan	1.100.000,00	21,25
3	Refuel, s.r.o.	1.100.000,00	21,25

Celkové hodnocení nabídek bylo provedeno tak, že se číselné hodnocení nabídek dle jednotlivých kritérií sečetlo pro každou nabídku, tj. sečetl se počet vážených bodů za kritérium „Celková nabídková cena v Kč bez DPH“ a počet vážených bodů za kritérium „Celková kvalita navrženého řešení“ a stanovilo se níže uvedené celkové pořadí úspěšnosti účastníků.

Nabídka č.	Název účastníka	Celkový počet bodů	Celkové pořadí
1	M2AU s.r.o.	85,00	II.
2	bauchplan	88,75	I.
3	Refuel, s.r.o.	58,75	III.

Zpráva o hodnocení nabídek včetně všech příloh tvoří **Přílohu – Zpráva o hodnocení nabídek**.

9 Závěr

Předsedkyně komise poděkovala Zadavateli za to, že přistoupil k přípravě a organizaci Řízení. Poděkování bylo směřováno i komisi, přizvaným odborníkům a organizačnímu týmu za práci odvedenou v průběhu Řízení.

Komise ocenila vysokou úroveň všech výstupů, které v průběhu celého Řízení účastníci předkládali a vyzdvihla také množství práce odvedené na jednotlivých výstupech.

Řízení splnilo Zadavatelem očekávaný cíl použitého druhu Řízení a přineslo očekávané inovativní, udržitelné, adaptabilní a esteticky vysoce kvalitní řešení komplikovaného území v blízkosti centra města Brna a zároveň umožnilo s účastníky vést v průběhu Řízení dialog a zadání tak společně rozvíjet a zpřesňovat.

V souladu s § 11 odst. 3 SŘ ČKA zpřístupní Zadavatel na žádost Nabídky v období počínajícím doručení Protokolu a končícím patnáct dnů po posledním doručení Protokolu účastníku Řízení. Žádosti o zpřístupnění Nabídek podávají účastníci Řízení písemně na e-mailovou adresu: pavlicek.tomas@kambrno.cz nebo prostřednictvím Elektronického nástroje.

Veřejná výstava finálních návrhů řešení v Nabídkách bude v souladu s odst. 8.6.1 zadávací dokumentace zahájena nejpozději do 3 měsíců ode dne uveřejnění oznámení rozhodnutí o výběru nejvhodnější Nabídky.

10 Přílohy

Příloha – Zápis z ustavující schůze komise

Příloha – Potvrzení regulérnosti

Příloha – Vysvětlení zadávací dokumentace

Příloha – Zpráva o posouzení souladu žádostí o účast se zadávacími podmínkami

Příloha – Protokol o hodnocení koncepcí řešení

Příloha – Protokol z jednání komise (Workshop I)

Příloha – Protokol o posouzení předběžných návrhů

Příloha – Zpráva o hodnocení nabídek

V Brně dne 26.06.2025

Sekretář	Podpis
Ing. arch. Tomáš Pavlíček	

