

Rozbor prohrané nabídky

pro ALFA STAVBY s.r.o. · veřejná zakázka „Revitalizace sportovního areálu Dolní Lhota – stavební práce“
zadavatel: město Dolní Lhota · zjednodušené podlimitní řízení · předpokládaná hodnota 24 000 000 Kč bez DPH

zpracoval: Ing. Petr Man, Ph.D. · datum: 1. 10. 2026 · podklady předány 19. 9. 2026

1. Shrnutí na jednu stránku

VERDIKT: ANO, tato zakázka byla k vyhrání — a stála vás jedna příloha.

Skončili jste třetí ze tří hodnocených nabídek s 85,80 body; vítěz měl 95,00. Komise vám uznala jen dvě ze čtyř staveb stavbyvedoucího, protože dvě nesplnily parametry z přílohy č. 6 zadávací dokumentace. S uznanými čtyřmi stavbami byste měli 95,80 bodu a vyhráli byste o 0,80 bodu. Na ceně se tato zakázka vyhrát nedala — jediná cesta vedla přes kvalitu, a tu jste měli v ruce.

Tři skutečné příčiny (podrobně v kapitole 3):

- Reference stavbyvedoucího: ze čtyř uvedených staveb komise uznala dvě. Jedna měla hodnotu 4,6 mil. Kč (požadavek min. 5 mil.), druhá byla dokončena v prosinci 2020 — zadavatel počítal pět let zpět od zahájení řízení (únor 2026). Měli jste přitom k dispozici dvě jiné stavby, které podmínky splňovaly. Dopad: -10,00 bodu. Rozhodující příčina.
- Nabídková cena 22 850 000 Kč byla o 6,4 % nad vítězem. Sedmdesát procent rozdílu vysvětlují tři oddíly výkazu výměr (elektroinstalace, ZTI, sportovní povrchy), které jste ocenili subdodavatelsky s vlastní přirážkou. Dopad: -4,20 bodu proti vítězi — ale cena vás o vítězství nepřipravila (viz kapitola 5).
- Pole, do kterého jste šli: zadavatel za poslední tři roky zadal čtyři stavební zakázky a tři z nich vyhrála STAVBY HORÁK s.r.o. s cenou 9–11 % pod předpokládanou hodnotou. Šli jste do zakázky s domácím favoritem, aniž byste to věděli, a nastavili jste cenu 4,8 % pod předpokládanou hodnotu — tedy jako do zakázky bez favorita.

Co udělat příště (jedna věta ke každé příčině): každou referenci před podáním zkontrolovat proti parametrům přílohy (hodnota, období, dokončení, obsah) a mít náhradníky; subdodávané oddíly výkazu výměr soutěžit u dvou subdodatelů; před rozhodnutím GO/NO-GO si vytáhnout historii zadavatele z profilu a Věstníku.

Kam jít dál: podlimitní stavební zakázky 10–30 mil. Kč s podílem kvalitativních kritérií alespoň 20 %, u zadavatelů bez stálého vítěze — konkrétní profil a příklady v kapitole 6.

2. Jak nabídku četl zadavatel

Rekonstrukce vychází z protokolu o otevírání nabídek, zprávy o hodnocení nabídek, oznámení o výběru dodavatele a písemné zprávy zadavatele. Pořadí odpovídá tomu, jak komise postupovala.

Krok komise	Co komise viděla	Důsledek pro vás
Otevírání nabídek (10. 3. 2026, 10:05)	4 nabídky. Ceny: GAMMA-STAV 21 050 000 · STAVBY HORÁK 21 480 000 · BETA-BUILD 22 190 000 · ALFA STAVBY 22 850 000	Čtvrtá, nejvyšší cena. Od této chvíle jste mohli vyhrát jen kvalitou.
Posouzení splnění podmínek účasti	GAMMA-STAV nesložila jistotu 400 000 Kč ve lhůtě → vyloučena (§ 48 odst. 2 ZZVZ). Ostatní tři nabídky úplné.	Z nabídky zmizel nejlevnější soupeř; základ pro výpočet ceny se posunul na 21 480 000 Kč.
Kvalifikace	Vaše čestné prohlášení k základní způsobilosti	Prošlo. Příště důvod k výzvě k

	datováno 3. 11. 2025 — starší než 3 měsíce před zahájením řízení (12. 2. 2026). Komise si doklad nevyžádala.	objasnění nebo k vyloučení (kapitola 4).
Hodnocení — kritérium A: nabídková cena (70 %)	Vzorec: nejnižší cena / hodnocená cena × 70.	65,80 b. (HORÁK 70,00 · BETA 67,76)
Hodnocení — kritérium B: délka záruky (10 %)	Max. započitatelná 60 měsíců. Všichni tři nabídli 60.	10,00 b. Kritérium nerozhodovalo.
Hodnocení — kritérium C: zkušenosti stavbyvedoucího (20 %)	5 bodů za každou stavbu nad 5 mil. Kč dokončenou v posledních 5 letech, max. 4 stavby. Vám uznány 2 ze 4; HORÁK 3; BETA 3.	10,00 b. Zde jste ztratili zakázku.
Výsledné pořadí (oznámení o výběru 14. 4. 2026)	1. HORÁK 95,00 · 2. BETA-BUILD 92,76 · 3. ALFA STAVBY 85,80	Třetí místo. Námitky nepodány.

3. Tři skutečné příčiny

Příčina 1 — reference stavbyvedoucího (rozhodující)

Co se stalo: v příloze č. 6 jste uvedli čtyři stavby Ing. Nováka. Komise ve zprávě o hodnocení (str. 4) uznala stavby č. 1 a č. 3. Stavbu č. 2 (hala Bystřice, 4 620 000 Kč) neuznala pro hodnotu pod 5 mil. Kč; stavbu č. 4 (ZŠ Hrušov, dokončena 18. 12. 2020) neuznala, protože zadavatel počítá rozhodné období pět let zpět ode dne zahájení řízení, tj. od 12. 2. 2021.

Důkaz: zadávací dokumentace čl. 11.3 písm. c) a příloha č. 6, bod 2 („dokončené v období posledních 5 let před zahájením zadávacího řízení“); zpráva o hodnocení str. 4; vaše příloha č. 6 str. 2.

Co jste měli v ruce: v seznamu referencí firmy (příloha č. 5) jsou dvě stavby, kde byl Ing. Novák stavbyvedoucím a které podmínky splňují (MŠ Lipník 7,9 mil. Kč, 2023; sportoviště Kamenice 6,1 mil. Kč, 2024). Nebyly uvedeny, protože příloha č. 6 se vyplňovala z životopisu, ne ze seznamu referencí.

Dopad: –10,00 bodu. Jediná příčina, která rozhodla o pořadí.

Příčina 2 — cena

Co se stalo: vaše cena 22 850 000 Kč byla o 1 370 000 Kč (6,4 %) nad vítězem. Porovnání oceněných výkazů výměr (vítězova cena je po skončení řízení veřejná v písemné zprávě; položkově ji zadavatel zveřejnil na profilu v uzavřené smlouvě) ukazuje, že 960 000 Kč rozdílu je ve třech oddílech: elektroinstalace (+410 tis.), ZTI (+290 tis.) a sportovní povrchy (+260 tis.). Všechny tři jste podle vašeho sdělení oceňovali jednou subdodavatelskou nabídkou plus 12 % přírážkou. Ve zbylých oddílech jste byli srovnatelní nebo levnější.

Dopad: –4,20 bodu proti vítězi. Pro pořadí nerozhodující (kapitola 5), ale příště se stejnou chybou v referencích bude rozhodovat.

Příčina 3 — šli jste do pole s favoritem bez znalosti pole

Co se stalo: profil zadavatele a Věstník ukazují za roky 2023–2026 čtyři stavební zakázky města Dolní Lhota nad 6 mil. Kč. Tři vyhrála STAVBY HORÁK s.r.o. (sídlo 4 km od radnice) s cenou 9,2 %, 10,8 % a 9,6 % pod předpokládanou hodnotou; čtvrtou vyhrála firma s cenou 11,5 % pod. Vaše cena byla 4,8 % pod předpokládanou hodnotou. To je nastavení pro zakázku, kde se soutěží o 2–5 %, ne o 10 %.

Dopad: rozhodnutí jít do zakázky bylo správné jen za podmínky, že vyhraje kvalitou — ta podmínka byla splnitelná a nebyla splněna. Příště tuto informaci mít před rozhodnutím, ne po něm.

4. Dva body, kde jste byli blízko vyloučení

Bod	Co bylo v nabídce	Co hrozilo	Příště
Stáří dokladu k základní způsobilosti	Čestné prohlášení ze 3. 11. 2025; řízení zahájeno 12. 2. 2026 (3 měsíce a 9 dní).	Výzva k objasnění (§ 46) nebo vyloučení, pokud by komise doklad nepřijala. Komise si nevšimla.	Prohlášení datovat až po zahájení řízení. Bod 9 kontrolního protokolu.
Návrh smlouvy — doplněný údaj	V čl. 14 návrhu smlouvy jste uvedli záruku 60 měsíců, v krycím listu 60, v příloze hodnocení 72 měsíců.	Rozpor v údajích pro hodnocení; zadavatel mohl hodnotit nižší hodnotu nebo žádat objasnění. Komise použila 60 (max. započitatelná), rozpor nekomentovala.	Křížová kontrola všech míst, kde se údaj opakuje. Bod 38 protokolu.

5. Verdikt: byla k vyhrání?

Scénář	Cena (b.)	Záruka (b.)	Stavbyvedoucí (b.)	Celkem	Pořadí
Skutečnost	65,80	10,00	10,00	85,80	3.
Uznány 3 stavby (stejná cena)	65,80	10,00	15,00	90,80	3. (BETA 92,76)
Uznány 4 stavby (stejná cena)	65,80	10,00	20,00	95,80	1. — o 0,80 b.
Cena o 960 tis. nižší (opravené subdodávky), 2 stavby	68,69	10,00	10,00	88,69	3.
Cena o 960 tis. nižší, 4 stavby	68,69	10,00	20,00	98,69	1. — o 3,69 b.
Jen cenou, se 2 stavbami — jaká cena by stačila?	potřeba 75,00 b.			nedosazitelné	cena nestačí nikdy

Závěr: ANO, byla k vyhrání. Cestou nebyla cena (ani nejnižší možná cena by při dvou uznaných stavbách nestačila), ale správně doložené čtyři stavby stavbyvedoucího. Vítězství o 0,80 bodu je těsné; s opravenými subdodávkami by bylo o 3,69 bodu, což už je bezpečný náskok.

6. Do kterých zakázek jít dál

Profil zakázek, kde máte reálnou šanci (odvozeno z vašich referencí, kapacity a z toho, kde body ztrácíte a kde ne):

- Předmět: pozemní stavby a sportoviště — rekonstrukce a přístavby škol, školek, sportovních areálů, obecních budov.
- Hodnota: 10–30 mil. Kč bez DPH (vaše reference pokrývají 5–12 mil.; nad 30 mil. kvalifikace neprojde).
- Kritéria: podíl kvalitativních kritérií alespoň 20 % — s Ing. Novákem a správně doloženými referencemi berete plný počet bodů.
- Zadavatel: bez stálého vítěze (žádná firma nevyhrála více než jednu ze tří posledních zakázek) a s historií cen 3–7 % pod předpokládanou hodnotou.
- Region: do 60 km od sídla (mimo region nemáte cenovou výhodu subdodavatelů).
- Nejít: zakázky hodnocené pouze cenou u zadavatelů s domácím favoritem — tam prohráváte na 6–10 %, ne na kvalitě.

Aktuálně zahájené zakázky odpovídající profilu (ilustrativní příklady; v reálném rozboru skutečné zakázky z Věstníku a NEN s odkazy, lhůtou a historií zadavatele):

Zakázka	Zadavatel	Hodnota	Kritéria	Lhůta	Historie zadavatele	Verdikt
Přístavba MŠ Horní Ves	obec Horní Ves	18,5 mil.	cena 60 / tým 25 / záruka 15	+21 dní	3 zakázky, 3 různé vítězové, ceny -4 až -6 %	GO
Rekonstrukce sokolovny Lesná	město Lesná	14,2 mil.	cena 70 / stavbyvedoucí 30	+34 dní	2 zakázky, 2 vítězové, ceny -3 a -7 %	GO
Zateplení ZŠ Kamenná	město Kamenná	26,8 mil.	cena 100	+18 dní	4 zakázky, 3× týž vítěz, ceny -10 až -13 %	NO-GO

7. Z čeho rozbor vychází

- Od klienta: podaná nabídka (všechny soubory tak, jak byly podány), oceněný výkaz výměr, interní kalkulace subdodávek, oznámení o výběru dodavatele včetně zprávy o hodnocení, případná komunikace se zadavatelem.
- Z profilu zadavatele a NEN: zadávací dokumentace včetně vysvětlení a změn, protokol o otevírání nabídek, písemná zpráva zadavatele, uzavřená smlouva s vítězem, rozhodnutí o vyloučení ostatních účastníků.
- Z Věstníku veřejných zakázek a profilu: historie zakázek zadavatele za 3 roky — vítězové, ceny vs. předpokládaná hodnota, kritéria.
- Metoda: nabídka se čte v pořadí a logice komise; každé tvrzení v rozboru odkazuje na konkrétní dokument a stranu; bodové dopady se přepočítávají vzorcem ze zadávací dokumentace. Rozbor není právní posouzení a nenahrazuje námitky.