

512438-2026 - Състезателна процедура

Чехия – Строителни и монтажни работи – Prodej pozemku p.č.st. 1/1 a p.č. 6973 v k.ú. Zlín za účelem realizace developerského projektu s výhradou budoucího nabytí nebytových prostor
OJ S 141/2026 24/07/2026

Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим
Строителство

1. Купувач

1.1. Купувач

Официално наименование: Statutární město Zlín

Електронна поща: posta@zlin.eu

Правна категория на купувача: Местен орган

Дейност на възлагащия орган: Услуги по общофункционално управление на държавата

2. Процедура

2.1. Процедура

Заглавие: Prodej pozemku p.č.st. 1/1 a p.č. 6973 v k.ú. Zlín za účelem realizace developerského projektu s výhradou budoucího nabytí nebytových prostor

Описание: Předmětem veřejné zakázky je realizace komplexního smluvního a ekonomického modelu, jehož účelem je umožnit vznik a realizaci developerského projektu polyfunkční budovy na pozemcích parc. č. st. 1/1 a parc. č. 6973, oba v k. ú. Zlín, při zachování rozhodujícího vlivu zadavatele na základní podobu, funkci a parametry budoucí stavby a při současném zajištění možnosti budoucího nabytí části nebytových prostor zadavatelem. Předmět veřejné zakázky proto zahrnuje zejména: a) zřízení práva stavby k dotčeným pozemkům ve prospěch vybraného dodavatele na dobu stanovenou v obchodních podmínkách, b) projektovou přípravu a realizaci stavebního záměru vybraným dodavatelem v souladu se závaznými požadavky zadavatele a smluvní dokumentací, c) splnění sjednaných věcných a časových milníků projektu, d) budoucí převod dotčených pozemků z vlastnictví zadavatele do vlastnictví vybraného dodavatele za podmínek stanovených obchodními podmínkami, e) zřízení a zachování opčního práva zadavatele k budoucímu nabytí vymezené části nebytových prostor v nově vzniklé budově, f) poskytnutí veškeré součinnosti potřebné k naplnění výše uvedeného smluvního modelu. Součástí předmětu veřejné zakázky je tedy nejen samotná výstavba budoucího objektu, ale i související majetkoprávní a závazkové uspořádání, bez něhož by realizace požadovaného projektu nebyla možná. Zadavatel výslovně uvádí, že zřízení práva stavby a budoucí převod pozemků nejsou v rámci této veřejné zakázky samostatnými cíli, ale představují právní nástroje umožňující realizaci stavby podle požadavků zadavatele a současně zajištění budoucího majetkového postavení zadavatele v rámci výsledné stavby. Budoucí objekt bude vybudován na výše uvedených pozemcích vlastním nákladem a na odpovědnost vybraného dodavatele, avšak při respektování závazných požadavků zadavatele vymezených v zadávací dokumentaci, zejména v příloze č. 1 – obchodních podmínkách. Převod těchto pozemků ze zadavatele na dodavatele je součástí komplexního závazkového právního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem, který bude výsledkem této veřejné zakázky. Ekonomická struktura veřejné zakázky je založena na tom, že část hodnoty transakce tvoří úplata za zřízení práva stavby a část hodnoty transakce tvoří kupní cena za budoucí převod pozemků, zatímco na straně zadavatele současně vzniká možnost budoucího nabytí části nebytových prostor v

realizovaném objektu. Takto nastavený model tvoří jeden funkčně a hospodářsky provázaný celek. Obchodní podmínky komplexního závazkového právního vztahu mezi zadavatelem a vybraným dodavatelem jsou souhrnně uvedeny jako příloha zadávací dokumentace č. 1. Dotčené pozemky ve vlastnictví zadavatele se nacházejí v samotném středu města, proto má zadavatel legitimní zájem na tom, aby i ve zvoleném postupu převodu těchto pozemků mohl ovlivnit podobu, zaměření i využití objektu, který na těchto pozemcích vznikne, přičemž má sám zájem na sjednání možnosti nabýt vlastnické právo k části tohoto budoucího objektu k uspokojení vlastních potřeb. Zadavatel mimo jiné hodlá uplatnit svůj zájem na podobě budoucího objektu tím, že v rámci komplexního závazkového právního vztahu zaváže dodavatele k povinnosti zrealizovat v rámci (před)projektové přípravy architektonickou soutěž na zpracování návrhu budovy. Nemusí se přitom jednat o architektonickou soutěž dle pravidel České komory architektů, přičemž se může jednat o uzavřenou architektonickou soutěž. Minimální požadavky zadavatele na uplatnění zájmu v architektonické soutěži a zastoupení zadavatele v ní jsou uvedeny v příloze zadávací dokumentace č. 1. Pro vyloučení pochybností se již na tomto místě uvádí, že návrh budovy, který vzejde jako vítězný v rámci architektonické soutěže, bude muset dodržet alespoň základní parametry stanovené v příloze zadávací dokumentace č. 1. Vybraný dodavatel bude povinen provést veškerou výstavbu na pozemcích sám, resp. za využití generálního dodavatele stavby, není však oprávněn před vydáním kolaudačního rozhodnutí na budoucí objekt jakýkoliv z pozemků převést na třetí osobu.

Идентификатор на процедурата: e603c048-19c2-4d64-9bda-c2b4cb73a4f9
Вътрешен идентификатор: N006/26/V00022722
Вид процедура: Открита
Процедурата се ускорява: не
Основни характеристики на процедурата: Dle § 56 ZZVZ. Zadavatel zahajuje otevřené řízení odesláním oznámení o zahájení zadávacího řízení k uveřejnění způsobem podle § 212, kterým vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání nabídky. Zadavatel nesmí s účastníky zadávacího řízení o podaných nabídkách jednat. Dodavatelé předkládají doklady o kvalifikaci v nabídce.

2.1.1. Цел

Естество на поръчката: Строителство

Основна класификация (срв): 45000000 Строителни и монтажни работи

Допълнителна класификация (срв): 45200000 Строителни и монтажни работи на сгради и строителни съоръжения или на части от тях

2.1.2. Място на изпълнение

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Държава: Чехия

Допълнителна информация: Místem plnění jsou pozemky p.č.st. 1/1 a p.č. 6973 v k.ú. Zlín

Kód NUTS CZ072 Zlínský kraj

2.1.4. Обща информация

Правно основание:

Директива 2014/24/EC

Закон č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Приложимо трансгранично право: Закон č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

2.1.6. Основания за изключване

Источници на основанията за изключване: Документ за обществени поръчки

5. Обособена позиция

5.1. Обособена позиция: LOT-0001

Заглавие: Prodej pozemku p.č.st. 1/1 a p.č. 6973 v k.ú. Zlín za účelem realizace developerského projektu s výhradou budoucího nabytí nebytových prostor

Описание: Předmětem veřejné zakázky je realizace komplexního smluvního a ekonomického modelu, jehož účelem je umožnit vznik a realizaci developerského projektu polyfunkční budovy na pozemcích parc. č. st. 1/1 a parc. č. 6973, oba v k. ú. Zlín, při zachování rozhodujícího vlivu zadavatele na základní podobu, funkci a parametry budoucí stavby a při současném zajištění možnosti budoucího nabytí části nebytových prostor zadavatelem.

Předmět veřejné zakázky proto zahrnuje zejména: a) zřízení práva stavby k dotčeným pozemkům ve prospěch vybraného dodavatele na dobu stanovenou v obchodních podmínkách, b) projektovou přípravu a realizaci stavebního záměru vybraným dodavatelem v souladu se závaznými požadavky zadavatele a smluvní dokumentací, c) splnění sjednaných věcných a časových milníků projektu, d) budoucí převod dotčených pozemků z vlastnictví zadavatele do vlastnictví vybraného dodavatele za podmínek stanovených obchodními podmínkami, e) zřízení a zachování opčního práva zadavatele k budoucímu nabytí vymezené části nebytových prostor v nově vzniklé budově, f) poskytnutí veškeré součinnosti potřebné k naplnění výše uvedeného smluvního modelu. Součástí předmětu veřejné zakázky je tedy nejen samotná výstavba budoucího objektu, ale i související majetkoprávní a závazkové uspořádání, bez něhož by realizace požadovaného projektu nebyla možná. Zadavatel výslovně uvádí, že zřízení práva stavby a budoucí převod pozemků nejsou v rámci této veřejné zakázky samostatnými cíli, ale představují právní nástroje umožňující realizaci stavby podle požadavků zadavatele a současně zajištění budoucího majetkového postavení zadavatele v rámci výsledné stavby. Budoucí objekt bude vybudován na výše uvedených pozemcích vlastním nákladem a na odpovědnost vybraného dodavatele, avšak při respektování závazných požadavků zadavatele vymezených v zadávací dokumentaci, zejména v příloze č. 1 – obchodních podmínkách. Převod těchto pozemků ze zadavatele na dodavatele je součástí komplexního závazkového právního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem, který bude výsledkem této veřejné zakázky. Ekonomická struktura veřejné zakázky je založena na tom, že část hodnoty transakce tvoří úplata za zřízení práva stavby a část hodnoty transakce tvoří kupní cena za budoucí převod pozemků, zatímco na straně zadavatele současně vzniká možnost budoucího nabytí části nebytových prostor v realizovaném objektu. Takto nastavený model tvoří jeden funkčně a hospodářsky provázaný celek. Obchodní podmínky komplexního závazkového právního vztahu mezi zadavatelem a vybraným dodavatelem jsou souhrnně uvedeny jako příloha zadávací dokumentace č. 1. Dotčené pozemky ve vlastnictví zadavatele se nacházejí v samotném středu města, proto má zadavatel legitimní zájem na tom, aby i ve zvoleném postupu převodu těchto pozemků mohl ovlivnit podobu, zaměření i využití objektu, který na těchto pozemcích vznikne, přičemž má sám zájem na sjednání možnosti nabytí vlastnické právo k části tohoto budoucího objektu k uspokojení vlastních potřeb. Zadavatel mimo jiné hodlá uplatnit svůj zájem na podobě budoucího objektu tím, že v rámci komplexního závazkového právního vztahu zaváže dodavatele k povinnosti zrealizovat v rámci (před)projektové přípravy architektonickou soutěž na zpracování návrhu budovy. Nemusí se přitom jednat o architektonickou soutěž dle pravidel České komory architektů, přičemž se může jednat o uzavřenou architektonickou soutěž. Minimální požadavky zadavatele na uplatnění zájmu v architektonické soutěži a zastoupení zadavatele v ní jsou uvedeny v příloze zadávací dokumentace č. 1. Pro vyloučení pochybností se již na tomto místě uvádí, že návrh budovy, který vzejde jako vítězný v rámci architektonické soutěže, bude muset dodržet alespoň základní parametry stanovené v příloze zadávací

dokumentace č. 1. Vybraný dodavatel bude povinen provést veškerou výstavbu na pozemcích sám, resp. za využití generálního dodavatele stavby, není však oprávněn před vydáním kolaudačního rozhodnutí na budoucí objekt jakýkoliv z pozemků převést na třetí osobu.
Вътрешен идентификатор: N006/26/V00022722

5.1.1. Цел

Естество на поръчката: Строителство

Основна класификация (срв): 45000000 Строителни и монтажни работи

Допълнителна класификация (срв): 45200000 Строителни и монтажни работи на сгради и строителни съоръжения или на части от тях

5.1.2. Място на изпълнение

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Държава: Чехия

Допълнителна информация: Místem plnění jsou pozemky p.č.st. 1/1 a p.č. 6973 v k.ú. Zlín

Kód NUTS CZ072 Zlínský kraj

5.1.3. Очаквана продължителност

Друг срок: Неизвестен

5.1.6. Обща информация

Запазено участие:

Участието не е запазено.

Трябва да се посочат имената и професионалната квалификация на служителите, на които ще бъде възложено изпълнението на поръчката: Не се изисква

Проект за възлагане на обществена поръчка, който не е финансиран със средства от ЕС

Поръчката попада в приложното поле на Споразумението за държавните поръчки (СДП) : да

Допълнителна информация: Ad Doba trvání - jednotlivé časové milníky postupu transakce jsou uvedeny v příslušných obchodních podmínkách. Prohlídka místa plnění: Prohlídka místa plnění se uskuteční dne 30.07.2026 v 10:30 hodin. Sraz účastníků je v zájmové lokalitě před stavbou s č.p. 3 (budova bývalého soudu), 760 01 Zlín.

5.1.7. Стратегически обществени поръчки

Цел на стратегическите обществени поръчки: Няма стратегическа обществена поръчка

5.1.9. Критерии за подбор

Източници на критерии за избор: Документ за обществени поръчки

5.1.10. Критерии за възлагане

Критерий:

Вид: Цена

Наименование: Nejlepší ekonomická bilance transakce ve prospěch zadavatele

Описание: V rámci kritéria „Nejlepší ekonomická bilance transakce ve prospěch zadavatele“ bude zadavatelem hodnocen rozdíl mezi a) součtem kupní ceny za převod pozemků a úplaty za zřízení práva stavby dle čl. 14. odst. 14.1. této zadávací dokumentace (představující ekonomický přínos pro zadavatele) a b) modelovou Celkovou průměrnou cenou plochy v rozsahu 700 m² nebytových prostor, která bude stanovena postupem dle čl. 14. odst. 14.2. této zadávací dokumentace a přílohy zadávací dokumentace č. 3. Hodnocena bude celková výsledná ekonomická bilance transakce. Nabídky budou seřazeny podle absolutní hodnoty

celkové výsledné ekonomické bilance transakce, a nejvýhodnější nabídkou v tomto kritériu je nabídka s pro zadavatele nejlepší (nejvyšší / nejvýnosnější) celkovou výslednou hodnotou ekonomické bilance transakce (nejvyšší kladná rozdílová hodnota) v Kč bez DPH.

Категория на критерия за възлагане с тегло: Тегло (процентен дял, точна величина)

Число, свързано с критерия за възлагане: 100

5.1.11. Документация за възлагане на обществена поръчка

Адрес на документацията за обществената поръчка: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

5.1.12. Условия за възлагане на обществена поръчка

Условия за подаване:

Електронно подаване: Задължително

Адрес за подаване: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Езици, на които могат да се подават оферти или заявления за участие: чешки

Електронен каталог: Забранено

Варианти: Забранено

Описание на финансовата гаранция: Zadavatel požaduje, aby účastník zadávacího řízení k zajištění svých povinností vyplývajících z účasti v zadávacím řízení poskytl jistotu ve smyslu § 41 ZZVZ. Výše jistoty je stanovena na částku 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých).

Účastník zadávacího řízení prokáže v nabídce poskytnutí jistoty: a) sdělením údajů o provedené platbě zadavateli, jde-li o peněžní jistotu, nebo b) předložením dokladu banky nebo pojišťovny prokazujícího povinnost banky nebo pojišťovny vyplatit zadavateli jistotu na základě jeho sdělení o splnění podmínek podle odstavce 7 § 41 zákona, jde-li o bankovní záruku nebo pojištění záruky. Identifikační údaje pro účely složení peněžní jistoty jsou uvedeny v čl. 19. odst. 19.1.2. Zadávací dokumentace.

Краен срок за получаване на оферти: 24/08/2026 09:00:00 (UTC+02:00)

източноевропейско време, централноевропейско лятно време

Продължителност, през която офертата трябва да остане валидна: 5 Месеци

Условия на договора:

Изпълнението на договора трябва да се извършва в рамките на програми за създаване на защитени работни места: Не

Електронно фактуриране: Задължително

Ще се използва електронно поръчване: не

Ще се използва електронно плащане: да

Финансово споразумение: Financování veřejné zakázky se týká vlastních prostředků a rozpočtu zadavatele. Platební podmínky jsou součástí předložených obchodních podmínek (smluv na veřejnou zakázku).

5.1.15. Техники

Рамково споразумение:

Няма рамково споразумение

Информация за динамичната система за покупки:

Няма динамична система за покупки

5.1.16. Допълнителна информация, медиация и преразглеждане (обжалване)

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването): Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Информация за крайните срокове за преразглеждане: Podmínkou pro podání návrhu k ÚOHS je podání námitek k Zadavateli, které je nutné doručit do 15 dnů ode dne, kdy se stěžovatel dozvěděl o domnělém porušení zákona Zadavatelem, nejpozději však do uzavření smlouvy nebo do chvíle, kdy se soutěž o návrh považuje po výběru návrhu za ukončenou.

Námitky proti úkonům oznamovaným v dokumentech, které je Zadavatel povinen podle zákona uveřejnit či odeslat stěžovateli, musí být doručeny Zadavateli do 15 dnů od jejich uveřejnění či doručení stěžovateli. Pokud je v zadávacím řízení stanovena lhůta pro podání žádostí o účast, musí být námitky proti podmínkám vztahujícím se ke kvalifikaci dodavatele doručeny Zadavateli nejpozději do skončení této lhůty. Pokud je v zadávacím řízení stanovena lhůta pro podání nabídek, musí být námitky proti zadávacím podmínkám doručeny Zadavateli nejpozději do skončení této lhůty. Námitky proti obsahu výzvy k podání nabídek v dynamickém nákupním systému nebo při zadávání veřejné zakázky na základě rámcové dohody musí být zadavateli doručeny nejpozději do konce lhůty pro podání nabídek. V soutěži o návrh musí být námitky proti soutěžním podmínkám doručeny nejpozději do konce lhůty pro podání návrhů. Zadavatel může v zadávací dokumentaci nebo soutěžních podmínkách stanovit, že námitky podle § 242 odst. 3 nebo 4 zákona lze podat nejpozději 72 hodin před skončením lhůt podle § 242 odst. 3 nebo 4 zákona. Námitky proti dobrovolnému oznámení o záměru uzavřít smlouvu podle § 212 odst. 2 zákona musí být doručeny Zadavateli do 30 dnů od uveřejnění tohoto oznámení. Zadavatel je povinen námitky vyřídit do 15 dnů. Návrh je nutné doručit ÚOHS i Zadavateli do 10 dnů ode dne, v němž stěžovatel obdržel rozhodnutí, kterým Zadavatel námitky odmítnul nebo do 25 dnů od odeslání námitek, pokud Zadavatel o námitkách nerozhodl. Po uzavření smlouvy na veřejnou zakázku či rámcové dohody lze podat pouze návrh na uložení zákazu plnění smlouvy, a to i bez předchozího podání námitek. Návrh na uložení zákazu plnění smlouvy doručí navrhovatel ÚOHS a ve stejnopisu Zadavateli do 30 dnů ode dne, kdy Zadavatel uveřejnil oznámení o uzavření smlouvy způsobem podle § 212 odst. 2 zákona s uvedením důvodu pro zadání veřejné zakázky bez uveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení, předběžného oznámení nebo výzvy k podání nabídek ve zjednodušeném podlimitním řízení, nejpozději však do 6 měsíců od uzavření této smlouvy. Návrh na uložení zákazu plnění smlouvy podle § 254 odstavce 1 písm. d) zákona doručí navrhovatel ÚOHS a ve stejnopisu Zadavateli do 30 dnů ode dne, kdy Zadavatel uveřejnil oznámení o uzavření smlouvy na základě rámcové dohody podle § 137 zákona nebo oznámení o uzavření smlouvy v dynamickém nákupním systému podle § 142 zákona, nejpozději však do 6 měsíců od uzavření této smlouvy. Ve lhůtě pro doručení návrhu je navrhovatel povinen složit na účet ÚOHS kauci ve výši 1 % z nabídkové ceny navrhovatele za celou dobu plnění veřejné zakázky nebo za dobu prvních čtyř let plnění v případě smluv na dobu neurčitou, nejméně však ve výši 50 000 Kč, nejvýše ve výši 10 000 000 Kč. V případě, že navrhovatel nemůže stanovit celkovou nabídkovou cenu, je povinen složit kauci ve výši 100 000 Kč. V případě návrhu na uložení zákazu plnění smlouvy je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 200 000 Kč. Jde-li o řízení o přezkoumání postupu pro zadávání koncesí, je navrhovatel povinen ve lhůtě pro doručení návrhu složit na účet ÚOHS kauci ve výši 1 % z předpokládané hodnoty koncese uveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek nebo na profilu Zadavatele, nejméně však ve výši 50 000 Kč, nejvýše ve výši 10 000 000 Kč. V případě, že Zadavatel neuveřejní ve Věstníku veřejných zakázek nebo na profilu Zadavatele předpokládanou hodnotu koncese, je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 100 000 Kč. V případě návrhu na uložení zákazu plnění koncesní smlouvy je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 200 000 Kč.

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане : Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Организация, която предоставя достъп до документацията за поръчката без връзка с интернет: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Организация, предоставяща повече информация за процедурите за преглед (обжалване) : Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

8. Организации

8.1. ORG-0001

Официално наименование: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Регистрационен номер: 07417641

Пощенски адрес: Opletalova 1525

Град: Praha

Пощенски код: 11000

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Hlavní město Praha (CZ010)

Държава: Чехия

Електронна поща: verejne.zakazky@petrasrezek.cz

Телефон: +420 601545180

Интернет адрес: <https://www.petraszrezek.cz>

Роли на тази организация:

Доставчик на услуги в областта на обществените поръчки

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане

Организация, която предоставя достъп до документацията за поръчката без връзка с интернет

8.1. ORG-0002

Официално наименование: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Регистрационен номер: 65349423

Пощенски адрес: třída Kpt. Jaroše 1926/7

Град: Brno

Пощенски код: 60200

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Jihomoravský kraj (CZ064)

Държава: Чехия

Електронна поща: posta@uohs.cz

Телефон: +420 542167111

Интернет адрес: <https://uohs.gov.cz>

Роли на тази организация:

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването)

Организация, предоставяща повече информация за процедурите за преглед (обжалване)

8.1. ORG-0003

Официално наименование: Statutární město Zlín

Регистрационен номер: 00283924

Пощенски адрес: náměstí Míru 12

Град: Zlín

Пощенски код: 76001

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Държава: Чехия

Електронна поща: posta@zlin.eu

Телефон: +420 577630111

Интернет адрес: <https://www.zlin.eu>

Профил на купувача: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Роли на тази организация:

Купувач

Информация за обявлението

Идентификатор/версия на обявлението: 607d7cf3-d627-418d-b724-833331947f4d - 01
Вид на формуляра: Състезателна процедура
Вид обявление: Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим
Подвид на обявлението: 16
Дата на изпращане на известието: 22/07/2026 16:46:11 (UTC+02:00) източноевропейско
време, централноевропейско лятно време
Езици, на които настоящото известие е официално достъпно: чешки
Номер на публикуване на обявлението: 512438-2026
Номер на броя на ОВ S: 141/2026
Дата на публикуване: 24/07/2026