

512438-2026 - Competition

Czechia – Construction work – 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

Contract or concession notice – standard regime

Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Statutární město Zlín

Email: posta@zlin.eu

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: 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

Description: 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.

Procedure identifier: e603c048-19c2-4d64-9bda-c2b4cb73a4f9

Internal identifier: N006/26/V00022722

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

Main features of the procedure: 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. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Country: Czechia

Additional information: 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. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

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

Applicable cross-border law: Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: 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

Description: 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.

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Country: Czechia

Additional information: 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. Estimated duration

Other duration: Unknown

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Not required

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

Additional information: 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. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Nejlepší ekonomická bilance transakce ve prospěch zadavatele

Description: 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.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 100

5.1.11. Procurement documents

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Czech

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Description of the financial guarantee: 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.

Deadline for receipt of tenders: 24/08/2026 09:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 5 Months

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: yes

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

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Information about review deadlines: 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 odmítl 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.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organisation providing offline access to the procurement documents: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organisation providing more information on the review procedures: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Registration number: 07417641

Postal address: Opletalova 1525

Town: Praha

Postcode: 11000

Country subdivision (NUTS): Hlavní město Praha (CZ010)

Country: Czechia

Email: verejne.zakazky@petrasrezek.cz

Telephone: +420 601545180

Internet address: <https://www.petraszerek.cz>

Roles of this organisation:

Procurement service provider

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation providing offline access to the procurement documents

8.1. ORG-0002

Official name: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Registration number: 65349423

Postal address: třída Kpt. Jaroše 1926/7

Town: Brno

Postcode: 60200

Country subdivision (NUTS): Jihomoravský kraj (CZ064)

Country: Czechia

Email: posta@uohs.cz

Telephone: +420 542167111

Internet address: <https://uohs.gov.cz>

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: Statutární město Zlín

Registration number: 00283924

Postal address: náměstí Míru 12

Town: Zlín

Postcode: 76001

Country subdivision (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Country: Czechia

Email: posta@zlin.eu

Telephone: +420 577630111

Internet address: <https://www.zlin.eu>

Buyer profile: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Roles of this organisation:

Buyer

Notice information

Notice identifier/version: 607d7cf3-d627-418d-b724-833331947f4d - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 22/07/2026 16:46:11 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: Czech

Notice publication number: 512438-2026

OJ S issue number: 141/2026

Publication date: 24/07/2026