

512438-2026 - Mise en concurrence

Tchéquie – Travaux de construction – 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

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Statutární město Zlín

Adresse électronique: posta@zlin.eu

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: 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.

Identifiant de la procédure: e603c048-19c2-4d64-9bda-c2b4cb73a4f9

Identifiant interne: N006/26/V00022722

Type de procédure: Ouverte

La procédure est accélérée: non

Principales caractéristiques de la procédure et informations sur l'endroit où obtenir les règles complètes applicables à la procédure: 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. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45000000 Travaux de construction

Nomenclature complémentaire (cpv): 45200000 Travaux de construction complète ou partielle et travaux de génie civil

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Pays: Tchéquie

Informations complémentaires: 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. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

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

Règlementation applicable en cas de marché transfrontalier: Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document de marché

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: 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.
Identifiant interne: N006/26/V00022722

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45000000 Travaux de construction

Nomenclature complémentaire (cpv): 45200000 Travaux de construction complète ou partielle et travaux de génie civil

5.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Pays: Tchéquie

Informations complémentaires: 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. Durée estimée

Autre durée: Inconnu

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés: Non requises

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Informations complémentaires: 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. Marché public stratégique

Objectif du marché public stratégique: Pas de passation de marché stratégique

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Document de marché

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

Nom: 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.

5.1.11. Documents de marché

Adresse des documents de marché: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: tchèque

Catalogue électronique: Non autorisée

Variante: Non autorisée

Description de la garantie financière: 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.

Date limite de réception des offres: 24/08/2026 09:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Durée de validité des offres: 5 Mois

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: non

Le paiement électronique sera utilisé: oui

Arrangement financier: 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

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Description des délais d'introduction des procédures de recours: 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 qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Numéro d'enregistrement: 07417641

Adresse postale: Opletalova 1525

Ville: Praha
Code postal: 11000
Subdivision pays (NUTS): Hlavní město Praha (CZ010)
Pays: Tchéquie
Adresse électronique: verejne.zakazky@petrasrezek.cz
Téléphone: +420 601545180
Adresse internet: <https://www.petraszerek.cz>

Rôles de cette organisation:

Prestataire de services de passation de marché
Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché
Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
Numéro d'enregistrement: 65349423
Adresse postale: třída Kpt. Jaroše 1926/7
Ville: Brno
Code postal: 60200
Subdivision pays (NUTS): Jihomoravský kraj (CZ064)
Pays: Tchéquie
Adresse électronique: posta@uohs.cz
Téléphone: +420 542167111
Adresse internet: <https://uohs.gov.cz>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours
Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Statutární město Zlín
Numéro d'enregistrement: 00283924
Adresse postale: náměstí Míru 12
Ville: Zlín
Code postal: 76001
Subdivision pays (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)
Pays: Tchéquie
Adresse électronique: posta@zlin.eu
Téléphone: +420 577630111
Adresse internet: <https://www.zlin.eu>
Profil de l'acheteur: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 607d7cf3-d627-418d-b724-833331947f4d - 01
Type de formulaire: Mise en concurrence
Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire
Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 22/07/2026 16:46:11 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale
Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: tchèque
Numéro de publication de l'avis: 512438-2026
Numéro de publication au JO S: 141/2026
Date de publication: 24/07/2026