

512438-2026 - Gara

Cechia – Lavori di costruzione – 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

Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Lavori

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: Statutární město Zlín

E-mail: posta@zlin.eu

Forma giuridica del committente: Autorità locale

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: 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

Descrizione: 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.

Identificativo della procedura: e603c048-19c2-4d64-9bda-c2b4cb73a4f9
Identificativo interno: N006/26/V00022722
Tipo di procedura: Aperta
La procedura è accelerata: no
Caratteristiche principali della procedura: 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. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

Classificazione aggiuntiva (cpv): 45200000 Lavori per la costruzione completa o parziale e ingegneria civile

2.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Paese: Cechia

Informazioni supplementari: 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. Informazioni generali

Base giuridica:

Direttiva 2014/24/UE

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

Diritto transfrontaliero applicabile: Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Documento di gara

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0001

Titolo: 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

Descrizione: 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.
Identificativo interno: N006/26/V00022722

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

Classificazione aggiuntiva (cpv): 45200000 Lavori per la costruzione completa o parziale e ingegneria civile

5.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)

Paese: Cechia

Informazioni supplementari: 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. Durata stimata

Durata: altro: Sconosciuto

5.1.6. Informazioni generali

Partecipazione riservata:

La partecipazione non è riservata.

Vanno indicati nomi e qualifiche professionali del personale incaricato dell'esecuzione dell'appalto: Indicazione non necessaria

Progetto di appalto non finanziato con fondi UE

L'appalto è soggetto all'accordo sugli appalti pubblici (AAP): sì

Informazioni supplementari: 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. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Nessun appalto strategico

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Documento di gara

5.1.10. Criteri di aggiudicazione

Criterio:

Tipo: Prezzo

Nome: Nejlepší ekonomická bilance transakce ve prospěch zadavatele

Descrizione: 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. Documenti di gara

Indirizzo dei documenti di gara: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

5.1.12. Condizioni di appalto

Modalità di presentazione:

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: ceco

Catalogo elettronico: Non consentita

Varianti: Non consentita

Descrizione della garanzia finanziaria: 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.

Termine per il ricevimento delle offerte: 24/08/2026 09:00:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

Durata durante la quale l'offerta deve rimanere valida: 5 Mesi

Condizioni contrattuali:

L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No

Fatturazione elettronica: Obbligatoria

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: no

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì

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

5.1.15. Tecniche

Accordo quadro:

Nessun accordo quadro

Informazioni sul sistema dinamico di acquisizione:

Nessun sistema dinamico di acquisizione

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione competente per i ricorsi: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Informazioni sui termini per il riesame: 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.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organizzazione alla quale rivolgersi per l'accesso offline ai documenti di gara: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

Nome ufficiale: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Numero di registrazione: 07417641

Indirizzo postale: Opletalova 1525

Località: Praha

Codice postale: 11000
Suddivisione del paese (NUTS): Hlavní město Praha (CZ010)
Paese: Cechia
E-mail: verejne.zakazky@petrasrezek.cz
Telefono: +420 601545180
Indirizzo internet: <https://www.petrasrezek.cz>

Ruoli di questa organizzazione:

Prestatore di servizi in materia di appalti
Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto
Organizzazione alla quale rivolgersi per l'accesso offline ai documenti di gara

8.1. ORG-0002

Nome ufficiale: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
Numero di registrazione: 65349423
Indirizzo postale: třída Kpt. Jaroše 1926/7
Località: Brno
Codice postale: 60200
Suddivisione del paese (NUTS): Jihomoravský kraj (CZ064)
Paese: Cechia
E-mail: posta@uohs.cz
Telefono: +420 542167111
Indirizzo internet: <https://uohs.gov.cz>

Ruoli di questa organizzazione:

Organizzazione competente per i ricorsi
Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso

8.1. ORG-0003

Nome ufficiale: Statutární město Zlín
Numero di registrazione: 00283924
Indirizzo postale: náměstí Míru 12
Località: Zlín
Codice postale: 76001
Suddivisione del paese (NUTS): Zlínský kraj (CZ072)
Paese: Cechia
E-mail: posta@zlin.eu
Telefono: +420 577630111
Indirizzo internet: <https://www.zlin.eu>
Profilo del committente: <https://nen.nipez.cz/profil/MMZ>

Ruoli di questa organizzazione:

Committente

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: 607d7cf3-d627-418d-b724-833331947f4d - 01
Tipo di formulario: Gara
Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario
Sottotipo di avviso: 16
Data di trasmissione dell'avviso: 22/07/2026 16:46:11 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale,
ora legale dell'Europa centrale
Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: ceco

Numero di pubblicazione dell'avviso: 512438-2026

Numero dell'edizione della GU S: 141/2026

Data di pubblicazione: 24/07/2026