

Veřejná soutěž „Prodej pozemků Nového centra Březnická Zlín pro účely polyfunkční výstavby“ - odpověď na žádost zájemce o vysvětlení soutěžních podmínek

Datum žádosti: 17.4.2026

1. Dotaz zájemce k úhradě kupní ceny – zálohy 2 – 4

Ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní (zejména čl. 2.2 a 2.5) vyplývá, že zálohy 1-4 jsou stanoveny jako procento z celkové kupní ceny, přičemž současně je umožněno postupné uzavírání kupních smluv po jednotlivých etapách.

Je zřejmé, že Záloha 1 je hrazena z celkové kupní ceny při podpisu SoSB.

Prosíme o upřesnění, jakým způsobem má být stanoven základ pro výpočet Záloh 2 až 4 v případě etapizace projektu, zejména:

- Zda se Zálohy 2 až 4 vždy počítají z celkové kupní ceny bez ohledu postupné převody jednotlivých etap,
- Nebo zda se jejich základ poměrně upravuje v návaznosti na převáděnou etapu (např. podle podílu HPP dané etapy).

Současně prosím o potvrzení, zda ustanovení 2.5 nemá vliv na výši Záloh 1-3, a tedy, že tyto zálohy jsou vždy vztahy k celé kupní ceně, bez ohledu na strukturu etap a převodů.

Odpověď: Z ustanovení smlouvy vyplývá, že stejně jako Záloha 1 i Zálohy 2 a 3 se vždy počítají z celkové kupní ceny bez ohledu postupné převody jednotlivých etap, jejich základ se poměrně neupravuje v návaznosti na převáděnou etapu (např. podle podílu HPP dané etapy), a to z důvodu, že jejich splatnost nastává výrazně dříve (Záloha 2), či těsně před (Záloha 3) prvním možným převodem pozemků. Úprava dle čl. 2.5 se tedy aplikuje pouze v případě Zálohy 4.

2. Dotaz zájemce k dočasnému zázemí pro řidiče MHD

V článku 2., odst. 2.2.2 Výzvy je stanovena povinnost vybudovat dočasné zázemí pro řidiče MHD v rámci Etapy 0. Textová část zadání však blíže nespecifikuje požadavky na řešení tohoto objektu. V příloze č. 9a Výzvy je zázemí zobrazeno formou půdorysu objektu, který svým konstrukčním řešením odpovídá spíše trvalé (zděné) stavbě. Současně se zdá, že přiložený půdorys může pocházet z jiného projektu (časově i lokalitou odlišného) a nemusí tedy odpovídat konkrétnímu řešení pro dané území.

Prosíme proto o upřesnění:

- Zda má být dočasné zázemí realizováno jako plnohodnotný zděný objekt dle přiloženého výkresu,
- Nebo zda je přípustné řešení formou dočasné stavby (např. modulární řešení),
- Případně jaké jsou minimální požadavky na standard, konstrukci a životnost tohoto zázemí.

Cílem dotazu je jednoznačně vyjasnit rozsah investice a požadovaného technického řešení a eliminovat případnou nejednoznačnost mezi textovou a výkresovou částí zadání.

Odpověď: dočasné zázemí nemusí být realizováno jako plnohodnotný zděný objekt, tedy je přípustné řešení formou dočasné stavby (např. modulární řešení). Přiložený výkres definuje funkce, které musí zázemí plnit (WC ženy, WC muži, kuchyňka, odpočinková část), nikoli jejich prostorové řešení. Minimální požadavky na standard, konstrukci a životnost tohoto zázemí jsou obvyklé v místě a čase, tedy zejména evropský standard a životnost po dobu výstavby. Musí splňovat platné normy.

3. Dotaz zájemce k článku 10.2 SoSB kupní

V článku 10.2 návrhu smlouvy o smlouvě budoucí kupní Budoucí kupující prohlašuje, že má k dispozici finanční prostředky pro úhradu celé kupní ceny a realizaci Záměru.

S ohledem na rozsah projektu (řádově miliardy Kč) a skutečnost, že mezi oznámením vítěze soutěže a podpisem SoSB je velmi krátká lhůta (cca. 2 týdny), není v praxi možné mít v této fázi zajištěné kompletní financování projektu.

Prosíme o upřesnění, jak má být toto ustanovení vykládáno, zejména:

- Zda se jedná o deklaraci schopnosti Budoucího kupujícího financování zajistit (např. prostřednictvím vlastních zdrojů a/nebo bankovního financování),
- Nebo zda je požadováno, aby měl budoucí kupující již ke dni podpisu SoSB zajištěné konkrétní financování v plném rozsahu.

Současně prosíme o potvrzení, že za splnění této podmínky je považováno i předložení rámcového příslibu financování (např. indikativní nabídky banky letter of interest), nikoliv uzavřená úvěrová dokumentace.

Cílem tohoto dotazu je vyjasnit rozsah tohoto prohlášení tak, aby odpovídal běžné praxi u projektů obdobného rozsahu.

Odpověď: Jedná se o jednostranné prohlášení Budoucího kupujícího, tj. jedná se o deklaraci schopnosti Budoucího kupujícího financování zajistit ať již z vlastních zdrojů či z cizích zdrojů a tudíž není požadováno, aby měl Budoucí kupující již ke dni podpisu SoSB zajištěné konkrétní financování v plném rozsahu, a proto za splnění této podmínky je považováno například i předložení rámcového příslibu financování (např. indikativní nabídky banky letter of interest), nikoliv uzavřená úvěrová dokumentace. Smyslem tohoto prohlášení je, že Budoucí kupující při znalosti svých vlastních zdrojů a zkušeností při čerpání zdrojů cizích je v dobré víře přesvědčen, že je schopen financovat akvizici a development Záměru. Proto stačí samotné jednostranné prohlášení.

Ve Zlíně 21. 4. 2026

Petr Herman, jednatel
Zlínská rozvojová společnost s.r.o.