

Výzva k účasti na předběžné tržní konzultaci

Tato předběžná tržní konzultace probíhá v rámci spolupráce společnosti NEWTON Business Development a.s. (dále také „NEWTON“) se společností STAREZ – SPORT, a.s. (dále také „STAREZ“, nebo „Zadavatel“), jejíž řídící osobou je statutární město Brno. Záměrem Zadavatele je rekonstrukce hlavní budovy Koupaliště Riviéra v lokalitě Brno – Pisárky.

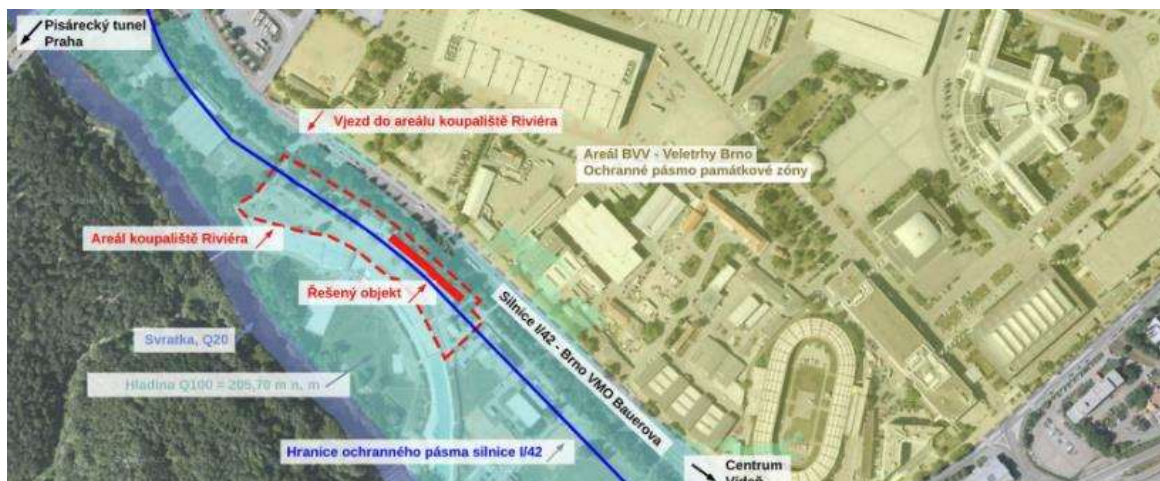
Věc: Projekt rekonstrukce hlavní budovy Koupaliště Riviéra

Vážené dámy, vážení pánové,

dovolujeme si Vás, jako odborníky v oblastech stavebnictví, developmentu a investic, pozvat k účasti na předběžné tržní konzultaci (dále také „PTK“), která se týká projektového záměru „Rekonstrukce hlavní budovy koupaliště“, jehož cílem je **rozšířit funkce areálu Riviéra a posunout využitelnost** z letního koupaliště **na celoroční volnočasové centrum**, které nabídne možnost relaxace, sportu i rodinných aktivit v moderním prostředí.

Ve smyslu ust. § 33 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), Vás **vyzýváme k předběžné tržní konzultaci**, jejímž cílem je získat relevantní informace potřebné pro získání detailních informací o možnostech trhu a technických řešeních, definování optimálního průběhu projektu, upřesnění předmětu zakázky a efektivní nastavení zadávacích podmínek.

Řešené území se nachází ve stávajícím areálu Koupaliště Riviéra, který je součástí rekreační zóny Svratecké údolí v Brně-Pisárkách. Předmětem projektového záměru je hlavní provozní budova koupaliště, ležící v severovýchodní části areálu. Stavební úpravy tohoto objektu budou řešit především technické a provozní zázemí s cílem navýšit kapacitu areálu a umožnit doplnění dalších funkcí jako občerstvení, animační klub s family pointem, víceúčelové sály a saunový svět, které rozšíří portfolio nabízených služeb a podpoří celoroční využití objektu veřejností.

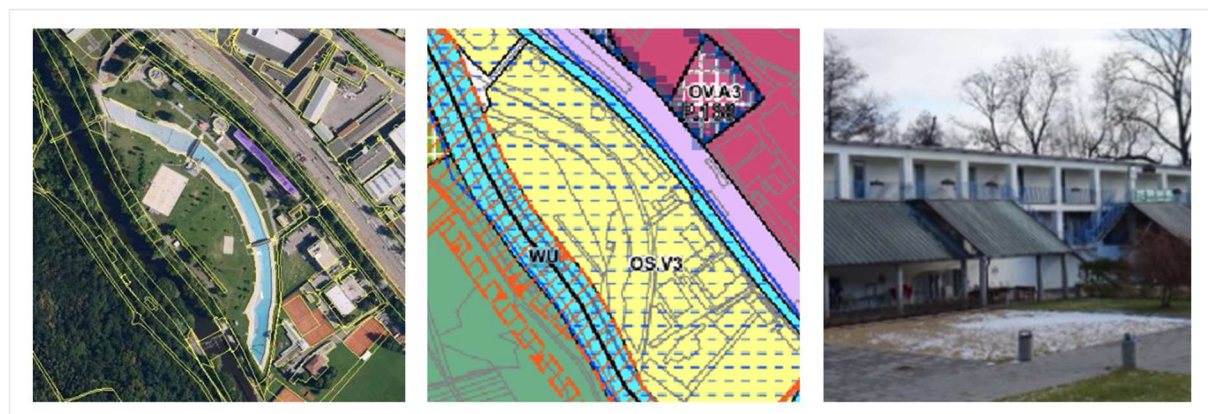


Zdroj: Dokumentace pro výběr zhotovitele, DIMENSE v.o.s.; Řešené území - k.ú. Pisárky

Zamýšlený koncept projektu:

Aktuální připravenost projektového záměru je na úrovni zpracované Dokumentace pro výběr zhotovitele a s vydaným stavebním povolením ze dne 24. 2. 2023. Platnost stavebního povolení s platným prodloužením do března roku 2027.

Objekt hlavní budovy koupaliště, který je určený k přestavbě stojí na parcele č. 912/3, k. ú. Pisárky. Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří s výměrou 815 m² ve vlastnictví Zadavatele. Přilehlé plochy tvoří vlastní areál koupaliště, jedná se o zpevněné a travnaté plochy, které navazují na bazény a jiné provozní objekty. Z hlediska územního plánování se jedná o plochu pro občanské vybavení – sport s výškovou hladinou 6 až 16 m (OS. V3)



Výřez katastrální mapa ortofoto; Hlavní výkres ÚPmB; Foto stávající stav

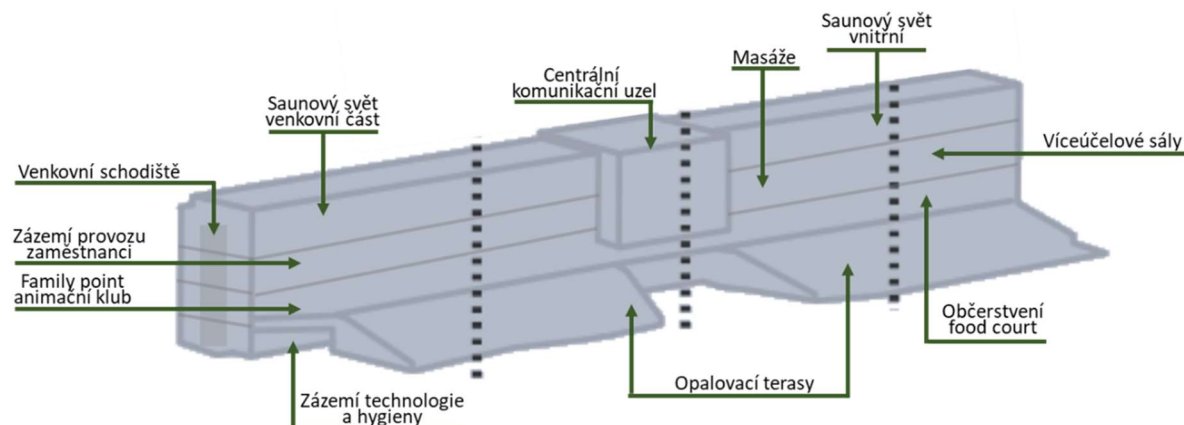
Navrhované stavební úpravy spočívají v doplnění budovy na čtvrté plnohodnotné podlaží a její rozšíření směrem k bazénu formou opalovacích teras. Architektonické řešení vychází z původní formy lineární stavby, pro umístění nových funkcí by v rámci stavebních úprav měla být odstraněna větší část stávajícího objektu kvůli jejímu špatnému technickému stavu a zachováno pouze první nadzemní podlaží v severozápadní části objektu, kde se nachází nová a funkční bazénová technologie. Předpokládaná výše investičních nákladů plánované rekonstrukce v částce zhruba 340 mil. Kč bez DPH.

Nový objekt by měl mít čtyři nadzemní podlaží, dispozičně rozdělen na severní a jižní křídlo, uprostřed s centrální částí, která bude tvořit hlavní komunikační uzel se vstupem. První dvě etáže jsou plánovány pro sezónní provoz venkovního koupaliště, ve vyšších patrech by měly být umístěny provozy s celoročním využitím (saunový svět, cvičební a víceúčelové sály).

Bližší informace, které se týkají architektonického, konstrukčního a materiálového řešení, včetně základních informací o dispozicích a provozu hlavní budovy koupaliště jsou součástí přílohy.

Společnost STAREZ – SPORT, a.s., budoucí zadavatel VZ, hodlá uskutečnit klíčový krok vedoucí k realizaci připravovaného projektu a ke svému záměru hodlá využít institut Public-Private Partnership (PPP) nebo koncese.

Obrázek znázorňující rámcové dispoziční řešení:



Zdroj: Dokumentace pro výběr zhotovitele, vizualizace navrhovaného stavu

Společnost STAREZ – SPORT, a.s. je otevřená ke spolupráci na široké úrovni od koncesního řízení přes spolupráci PPP, například ve formě DBFM (Design, Build, Finance, Maintenance), respektive limitovaný re – design nebo na jakýchkoliv dalších užších variantách a formách spolupráce se soukromým sektorem dle ZZVZ.

Dotazy Zadavatele:

Pro účely ověření situace na trhu a s cílem optimálního nastavení podmínek vedoucích k úspěšné realizaci projektu, žádáme o Vaše vyjádření k následujícím otázkám:

1. Měli byste **zájem** se ucházet o spolupráci na projektu rekonstrukce budovy koupaliště Riviéra v Brně?
2. Pokud ano, tak v jaké **roli**, nebo jakou **formu spolupráce** jste schopni nabídnout?
 - Klasická, obvyklá veřejná zakázka na výstavbu
 - Design & Build (D&B), limitované projektové úpravy a výstavba

- Spolupráce PPP ve formě DBFM
 - Spolupráce PPP ve formě DBFM (s limitovaným provozem zařazených plánovaných aktivit s výjimkou koupaliště)
 - Případná jiná (jaká) forma spolupráce
3. V případě vaší možné spolupráce jinou formou, než je obvyklá VZ na výstavbu, jste schopni **specifikovat rizika** příslušných fází projektu, která by měl nést Zadavatel a které jste naopak ochotni převzít?
4. Považujete za smysluplné přenést **riziko poptávky a provozu části hlavní budovy** na soukromého partnera? Např. saunový svět, občerstvení, víceúčelové sály apod. Pokud ano, tak o které provozy by se mohlo jednat.
5. Máte **zkušenosti s projekty** PPP/koncesemi nebo s výstavbou a provozem volnočasové infrastruktury? Pokud ano, pak prosíme o specifikaci.
6. Jaké vidíte obecně největší **překážky či rizika** v případě spolupráce se Zadavatelem na projektu rekonstrukce budovy?
7. Je z vašeho pohledu možnost nějaké konkrétní úpravy projektu, která by ho učinila pro trh dodavatelů **více atraktivní**?
8. Jaké **další informace** byste uvítali pro to, abyste se mohli rozhodnout, zda budete dále jednat o spolupráci se Zadavatelem ohledně realizace hlavní budovy koupaliště? Eventuálně uveďte další náměty, které by Zadavatel mohl dále zvažovat.

Zadavatel předpokládá, že výsledky předběžných tržních konzultací budou vypovídajícím podkladem pro další rozhodnutí ohledně plánovaného projektu realizace nové hlavní budovy koupaliště Riviéra a určí základní parametry pro přípravu podmínek zadávacího řízení. V případě, že na základě obdržených odpovědí a doporučení vznikne potřeba dalšího upřesnění či vysvětlení poskytnutých informací, zadavatel zváží pokračování v předběžných tržních konzultacích i např. formou osobního jednání se zástupci účastníků předběžné tržní konzultace (či jinou vhodnou formou).

Předem děkujeme za Vaši aktivní účast v rámci předběžných tržních konzultací a poskytnuté odpovědi, a to, je-li možné, nejpozději do **6. 10. 2025**, na emailové adresy: michal.tesar@newton.cz a monika.sastinska@newton.cz.

V Praze dne 16. 9. 2025

NEWTON Business Development, a.s.
Michal Tesař, Partner
Politických vězňů 10
110 00 Praha 1

Příloha: Brožura – Hlavní budova koupaliště Riviéra