

Hotel jako dominanta Českých Budějovic

Jedinečná příležitost vybudovat nový hotel přímo v srdci Výstaviště

Výstaviště České Budějovice představuje mimořádnou investiční příležitost v nalezení strategického obchodního partnera zodpovědného za vybudování a dlouhodobý provoz moderního hotelového zařízení v severní části areálu Výstaviště. Projekt reaguje na rostoucí poptávku po ubytování v návaznosti na veletrhy, konference, kulturní a sportovní akce, a nabízí investorům jedinečnou možnost stát se součástí dynamicky se rozvíjející lokality.

Strategická poloha pouhých 1,5 km od historického centra a výborné dopravní napojení (dálnice D3, letiště 3 km) představují klíčové výhody projektu. Roční návštěvnost Výstaviště přesahuje 250 000 osob, což zajišťuje stabilní a dlouhodobou poptávku po ubytovacích kapacitách.

Základní informace o lokalitě a pozemku:

Adresa: Husova 523/30, České Budějovice 370 05

Stávající vlastník: Výstaviště ČB a.s.

Dotčené parcely: 1124/180, 1124/179, 1124/240, 1124/178, 1124/241, 1124/129 v k.ú. České Budějovice 2

Celková plocha: cca 4000 m²

Podmínky možné spolupráce jsou aktuálně předmětem jednání se zájemci a jejich základní struktura je uvedena na dalších listech této poptávky. Projekt je realizován za podpory týmu infrastrukturního poradenství České spořitelny, a.s.. V případě zájmu se prosím obraťte na projektového manažera.

Kontaktní osoba:

Ing. Michal Jeník, Česká spořitelna, a.s.

Projektový manažer, Infrastrukturní poradenství

Tel.: +420 704 993 202, e-mail: mjenik@csas.cz



Výstaviště České Budějovice je dnes mnohem víc než jen tradiční místo veletrhů a výstav. Areál o rozloze 25 hektarů, který každoročně hostí slavnou Zemi životelku, výstavu Hobby, Czech Food Expo a desítky dalších akcí, prochází v posledních letech zásadní proměnou.

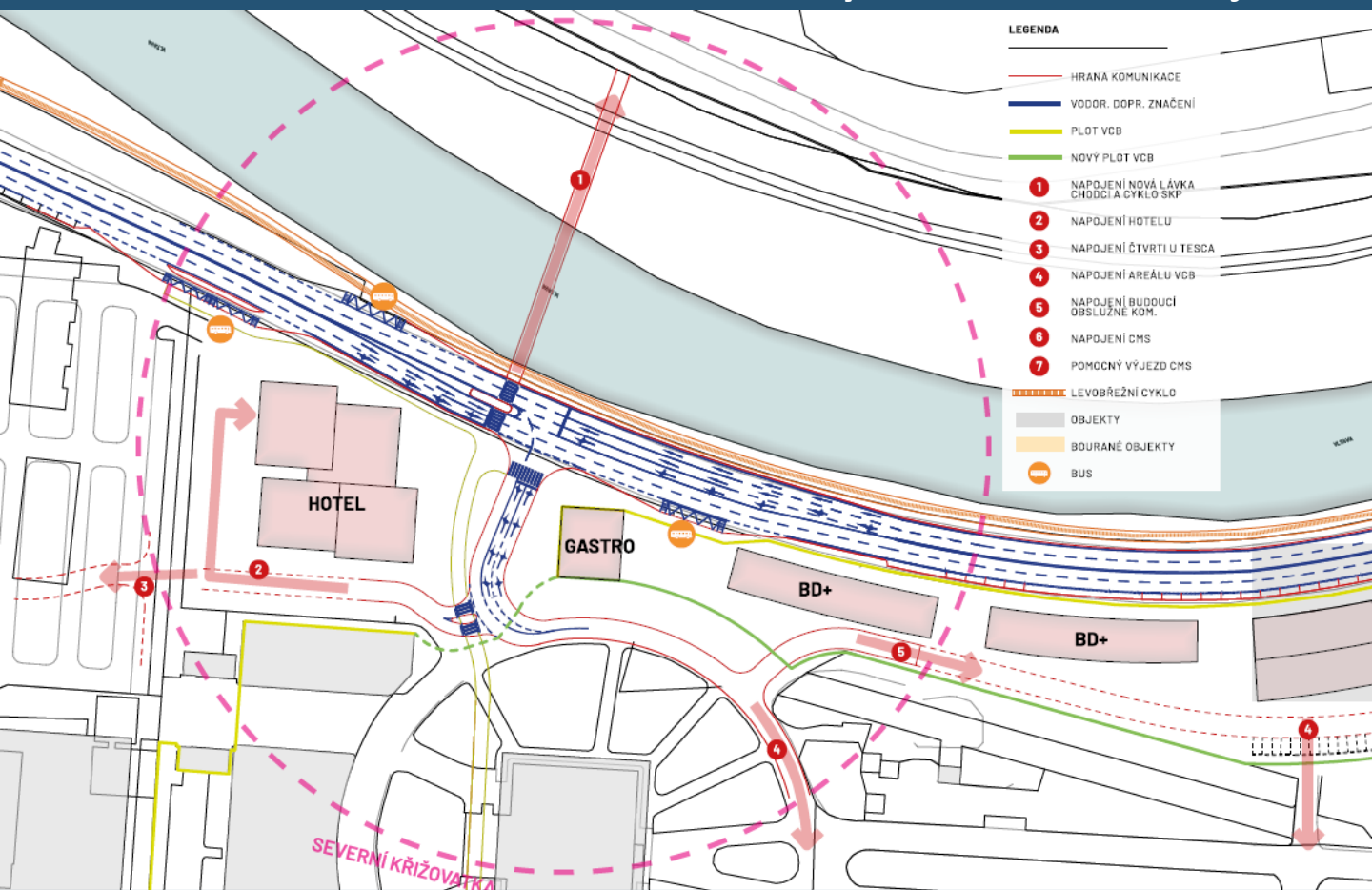
Plánované investice do modernizace otvírají areál novým možnostem:

- 1. Nový hotel** rozšíří možnosti kongresové turistiky a nabídne komfortní ubytování v těsné blízkosti hlavních akcí. Součástí projektu je i nová křižovatka pro lepší dopravní obslužnost Výstaviště i hotelu.
- 2. Plánovaná lávka přes Vltavu** propojí výstaviště s městem a umožní pěším i cyklistům pohodlný přístup. Stavba je plánována na rok 2027/2028.
- 3. Multifunkční sportovní a kongresová hala** vybudovaná dle vítězného návrhu britských architektů Wilkinson Eyre vznikne v těsném sousedství výstaviště s kapacitou 5 000 míst, která bude sloužit nejen sportu, ale i koncertům a kongresům. Odhadovaná investice je 1,3 miliardy Kč, realizace v roce 2028/2029.

Stávající objekty a zařízení výstaviště:

- 4. Pavilon T (T1 + T2)** největší krytý prostor v regionu pro veletrhy, koncerty, sportovní akce a kongresy. Kapacita až 3 900 osob při stání, flexibilní rozdělení hal. T1: 3 792 m², T2: 749 m², moderní technika a komfortní zázemí.
- 5. Pavilon Z** multifunkční sál pro konference, semináře a společenské akce. Tribunové sezení pro 770 osob, pět menších salónek pro 50–150 osob, variabilní uspořádání, špičkové audiovizuální vybavení.
- 6. Pavilon R2** elegantní menší prostory pro konference, firemní prezentace a soukromé akce. Místnosti 72 m² a 112 m², možnost propojení s venkovními plochami, flexibilní uspořádání.
- 7. Pivovarská zahrada** prostor pro open-air koncerty a festivaly, kryté pódium a kompletní zázemí pro stánky s občerstvením.

Ostatní výstavní plochy 14 vytápěných pavilonů (6 563 m²) a 7 nevytápěných (1 547 m²), venkovní plochy 34 749 m², ideální pro stánky, stany a open-air akce. Více informací: [Eventpark](#)



TECHNICKÁ SPECIFIKACE

Plánovaný hotel v severní části areálu Výstaviště nabídne moderní ubytování přímo v centru dění, v těsné blízkosti hlavního vstupu a pavilonů. Hotel by měl disponovat kapacitou do 200 pokojů.

Nezávazný návrh stavebního programu

VSTUPNÍ ČÁST	530 m²
Hala	180 m ²
Malá konferenční hala	350 m ²
UBYTOVACÍ ČÁST	5 190 m²
200 pokojů	24 - 30 m ²
SLUŽBY PRO HOSTY	843 m²
Fitness	185 m ²
Restaurace – bar	658 m ²
Venkovní terasa	538 m ²
PARKING	3 800 m²
Podzemní	80 PM
Venkovní	40 PM

Zvažované architektonické řešení klade důraz na moderní, energeticky úsporný a dlouhodobě udržitelný provoz, který je v souladu s charakterem areálu Výstaviště i s okolní zástavbou. Očekáváním jsou kongresové prostory, restaurace, wellness a fitness. Nově navržená křižovatka zajistí výrazně lepší dopravní obslužnost celého území, a to jak pro návštěvníky Výstaviště, tak pro budoucí hotelové hosty. Hotel musí být ve standardu 3* superior nebo vyšším.

V současné době není pro dané území zpracován územní plán, nicméně existuje územní studie, která v této lokalitě obdobnou stavbu hotelového typu připouští a stanovuje základní prostorové a funkční limity využití území. O výsledném řešení bude jednat Komise pro rozvoj metropolitní oblasti města České Budějovice, která má deset členů z řad architektů a urbanistů. Komise slouží jako odborný poradní orgán města a bude posuzovat významné investiční záměry z hlediska jejich souladu s urbanistickou koncepcí, dopravní návazností a celkovým rozvojem metropolitní oblasti.

Stávající vzhled lokality



Budoucnost, kterou společně můžeme tvořit



Stávající hotelová nabídka v oblasti Českých Budějovic vykazuje výraznou segmentaci. Jako referenční objekt pro plánovaný projekt lze uvést Clarion Congress Hotel, patřící do skupiny CPI Hotels, který disponuje 205 pokoji a zaměřuje se především na firemní akce a konference. Ceny u srovnatelných zařízení, zejména hotelů Clarion a Zvon, se pohybují v rozmezí 3 000 až 3 300 Kč za pokoj na noc pro jednu osobu, což naznačuje prostor pro realizaci projektu s vyšším standardem služeb a zaměřením na prémiový segment trhu.

Hotel	Vzdálenost	Počet pokojů	Průměrná cena	Zaměření
Clarion Hotel	1 000 m	205	3 000 Kč	Konference
Zvon Grandhotel	1 600 m	80	3 300 Kč	Luxusní klientela



RÁMCOVÉ PODMÍNKY SPOLUPRÁCE

Tento indikativní přehled shrnuje základní komerční a smluvní očekávání související s možnou smluvní strukturou Projektu, jehož předmětem je realizace výstavby hotelového zařízení a následný dlouhodobý provoz a údržba celého hotelového areálu. Míra zapojení smluvního partnera zůstává předmětem dalšího vyjednávání a může se pohybovat v širokém spektru forem spolupráce – od přímého prodeje pozemku, nebo pronájmu s právem stavby až po různé modely partnerství veřejného a soukromého sektoru, včetně koncesního modelu. Projekt je připravován v souladu s platným územním plánem města. Konkrétní podmínky spolupráce a detailní rozdělení odpovědností budou upřesněny ve smluvní dokumentaci navazující na tento průzkum trhu.

(A) Základní informace

Zadavatel a vlastník pozemku	Výstaviště České Budějovice a.s., Husova 523/30, České Budějovice 370 05, IČO: 60827475
Délka smluvního vztahu	Dlouhodobá v závislosti na konečné smluvní struktuře
Specifikace pozemků	Projekt bude vybudován na následujících pozemcích: 1124/180, 1124/179, 1124/240, 1124/178, 1124/241 a 1124/129 v k.ú. České Budějovice 2
Popis	Předmětem zvažované spolupráce je projektová příprava, vybudování a dlouhodobý provoz hotelového zařízení s kapacitou do cca 200 pokojů. Zadavatel je otevřen možností dlouhodobé spolupráci s profesionálním provozovatelem, který do projektu přinese své know-how, kapitál a značku. Výstavba hotelu představuje klíčovou etapu rozvoje celé lokality. V jejím okolí se připravuje nová bytová zástavba, výstavba sportovní haly a zlepšení dopravního napojení na centrum města. Očekává se také větší využití promenády podél řeky, což bude podpořeno předpokládaným uklidněním dopravy po dokončení městského okruhu.
Alokace rizik	Vlastnictví pozemků bude určeno výsledkem dohody mezi Zadavatelem a budoucím developerem hotelového zařízení. Budoucí provozovatel ponese veškerá rizika spojená s poptávkou, provozem a údržbou objektu a bude odpovědný za dodržování veškeré legislativy vztahující se k provozu tohoto typu zařízení.
Předpokládaný harmonogram	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2Q/2026 - Průzkum trhu 2. 4Q/2026 – Rozhodnutí o výběru realizace a vyhlášení veřejné soutěže 3. 1Q/2027 – Výběr investora/provozovatele 4. Provoz: 2029+
Architektonické zadání	Závazným podkladem je územní studie. Návrh stavby – hotelu musí být odsouhlasen Komisí pro rozvoj metropolitní oblasti zřízené Radou města České Budějovice. Případná smlouva o právu stavby a navržené podmínky výběru investora a provozovatele hotelu podléhají schválení v orgánech vlastníka vč. jeho jediného akcionáře – PGRLF, a.s.

(B) Pronájem/Koncese

Typ smluvního vztahu	Forma smluvního vztahu bude stanovena s ohledem na rozsah plánované výstavby hotelu, na výsledné nastavení majetkových vztahů k pozemkům a na míru investičního a provozního zapojení soukromého partnera. Zadavatel upřednostňuje dlouhodobý smluvní vztah v režimu poskytnutí práva stavby, který by zajistil stabilitu provozu a návratnost investice. Délka by se mohla pohybovat v rozmezí od 40 let a která by investorovi umožnila hotel vybudovat na své náklady a rovněž jej dlouhodobě provozovat. Alternativně je možné jednat i o jiné formě smluvního vztahu. Konkrétní forma spolupráce bude zvolena až po vyhodnocení tržních podnětů a ekonomické vhodnosti jednotlivých variant.
-----------------------------	---

Proces výběru smluvního partnera	Zadavatel vyhodnotí podněty získané v rámci průzkumu trhu a následně stanoví závazná pravidla výběrového procesu. Na základě těchto informací bude definována konkrétní smluvní struktura, požadavky na zájemce a hodnotící kritéria. Výběr partnera bude probíhat v souladu s interními předpisy Zadavatele a v rámci standardizovaných a transparentních postupů, které zajistí rovné postavení uchazečů a ochranu oprávněných zájmů Zadavatele.
Ukončení smluvního vztahu a vypořádání investic	Smlouva bude obsahovat podrobný mechanismus pro vypořádání práv a povinností při řádném i předčasném ukončení. Tento mechanismus stanoví podmínky, za kterých bude hotelové zařízení či jeho části předány zpět Zadavateli, případně jak bude nakládáno s vybavením a technologií pořízenou investorem. Důraz bude kladen na zajištění funkčnosti zařízení v okamžiku předání a na vyvážené nastavení výpovědních lhůt, sankcí a postupů při řešení případného porušení povinností.
(C) Požadavky na obchodní partnery	
Zájemce musí doložit odbornou a ekonomickou způsobilost k provozu	Každý zájemce o realizaci a provoz hotelu bude povinen doložit své odborné a ekonomické předpoklady k zajištění stabilního a profesionálního provozu. Požadováno bude doložení zkušeností s realizací a řízením hotelových projektů srovnatelného rozsahu, a to jak v oblasti investiční přípravy a výstavby, tak v oblasti samotného provozu. Zadavatel může žádat předložení referencí z posledních deseti let, včetně důkazů o dlouhodobém a úspěšném řízení hotelového zařízení, přičemž bude preferovat partnery schopné provozovat hotel alespoň ve standardu 3* superior.
Možnost kontroly využívání prostor ze strany Zadavatele	V případě uzavření smlouvy bude Zadavatel oprávněn provádět pravidelné i namátkové kontroly využívání hotelových prostor, aby ověřil soulad provozu s uzavřenou smlouvou, hygienickými a bezpečnostními předpisy a požadovaným standardem služeb. Rozsah a četnost kontrol budou přesně stanoveny smlouvou a budou nastaveny tak, aby neomezovaly plynulý chod hotelu, ale zároveň zajistily ochranu veřejného zájmu a dlouhodobou kvalitu poskytovaných služeb.
Případné podmínky pro reklamní a sponzorské aktivity	Podmínky pro umístění reklamních prvků, sponzorské spolupráce a využití značky Zadavatele v komunikaci hotelu budou stanoveny ve smlouvě nebo v samostatné příloze. Tyto podmínky budou odpovídat charakteru lokality, vizuálnímu stylu areálu a strategii budování značky hotelu i Zadavatele. Cílem bude zajistit vzájemnou kompatibilitu marketingových aktivit a zachovat kultivovaný veřejný prostor s jednotnou vizuální identitou.
(D) Další	
Prohlášení	Tento indikativní přehled je nezávazný dokument, který slouží pouze k orientačnímu vymezení hlavních parametrů záměru Zadavatele. Nevytváří žádný právní závazek ani smlouvu o smlouvě budoucí mezi Zadavatelem a zájemci.

V SOUČASNÉ DOBĚ PREFEROVANÉ PODMÍNKY ZADAVATELEM

Společnost Výstaviště České Budějovice a.s. (dále jen „vlastník“) upřednostňuje uzavření smlouvy o právu stavby (dále jen „smlouva“) a v této souvislosti formuluje své rámcové představy o základním nastavení smluvních podmínek. Tyto předpoklady nejsou v rozporu s obecnou diskusí ani s ostatními zvažovanými formami spolupráce uvedenými v předchozích částech materiálu; uvedené návrhy je naopak doplňují pro případ alternativní preference.

Doplňující informace

Forma smlouvy	<p>Součástí smlouvy by měla být projektová dokumentace a rozhodnutí, kterým bude povolen záměr stavby, a stavba musí být s těmito v souladu.</p> <p>Právo stavby bude zřízeno jako dočasné na dobu určitou, a to na dobu několika desítek let v návaznosti na zvolený obchodní model.</p>
Nájemné z pozemku	<p>Pokud jde o stavební plat, tento bude splatný rovnoměrně 1x ročně po celou trvání práva stavby, výše stavebního platu vyplyne z jednání, vlastník by ke stavebnímu platu rád zohlednil též částku, která vyplyne z jednání a v rámci které by měl provozovatel hotelu garantován sjednaný počet kongresových dní v daném roce v kongresových/výstavních pavilonech Z a T1 (pro ilustraci uvádíme: běžná cena nájemného 150.000,- Kč + DPH/pavilon a den), přičemž konkrétní termíny akcí by vycházely z dohody s vlastníkem dle jeho standardních pravidel pro rezervaci.</p>
Ukončení smlouvy	<p>Vlastník si ve smlouvě vyhradí ve smyslu § 1252 odst. 2 občanského zákoníku souhlas k zatížení práva stavby. Tato výhrada vlastníka bude zapsána do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.</p> <p>Stavebník nebude mít předkupní právo k pozemku ve smyslu § 1254 občanského zákoníku. Tato skutečnost se zapíše do katastru nemovitostí. Předkupní právo vlastníka k právu stavby zůstane zachováno.</p> <p>V návaznosti na sjednaný obchodní model musí strany projednat, stanovit a zanést do smluvní dokumentace režim majetkového vypořádání při zániku práva stavby, a to jak v případě zániku práva stavby uplynutím sjednané doby, tak pro případ předčasného ukončení práva stavby.</p>
Fáze realizace a provozu	<p>Stavebník bude povinen zahájit stavební práce k realizaci stavby do definovaného období ode dne uzavření smlouvy. Stavebník bude povinen provést stavbu do tří let od zahájení stavebních prací.</p> <p>Smlouva bude obsahovat též závazný harmonogram výstavby stavby s možností pro vlastníka kontrolovat její průběh. Poruší-li stavebník tento harmonogram a jeho prodlení bude přes upozornění vlastníka trvat déle než smlouvou definované období, bude vlastník oprávněn od smlouvy odstoupit.</p> <p>Stavebník může převést nebo přenechat právo stavby, stavbu či její část do nájmu nebo užívání třetí osobě v souladu s účelem stavby pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka.</p> <p>Stavebník bude povinen stavbu po celou dobu trvání práva stavby udržovat v řádném a provozuschopném stavu.</p>