

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
zastoupen: Bc. Janem Binderem, vedoucí správy objektu Státního hradu Bítov
Státní hrad Bítov, adresa: **Bítov 1, 671 07 Uherčice**
tel.: +420 515294622, e-mail: bitov@npu.cz

(dále jen „**vyhlašovatel**“)

vyhlašuje ve smyslu ust. § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

VEŘEJNOU SOUTĚŽ O NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKU

Státní hrad Bítov – pronájem prostor pro restauraci a kavárnu

Preamble

Pro účely komunikace v průběhu této veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba: Bc. Jan Binder,
e-mail: binder.jan@npu.cz, tlf.: +420 728 779 105.

Článek I.

Vymezení účelu soutěže a předmětu nájemní smlouvy

1. Vyhlašovatel jako státní příspěvková organizace je příslušný hospodařit s níže uvedenými prostory v majetku státu.
2. Účelem soutěže je výběr nejvhodnějšího návrhu navrhovatele (dále také „navrhovatel“) na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a jejich příslušenství v areálu Státního hradu Bítov (dále také „SH Bítov“), na adrese **Bítov 1, 671 07 Uherčice** (dále jen pronajímané prostory), konkrétně:
 - **Prostor v objektu bývalé kočárovny pro provoz restaurace, kuchyně a zázemí s toaletou o výměře 108,62 m², prostory v objektu bývalých koníren pro sklad o výměře 58,55 m², část pozemku p. č. 1 (zahradka) o výměře 69 m², bez zařízení,**
 - **vnitřní vybavení umístěné v pronajímaných prostorách (vnitřní telefon, hasicí přístroj práškový, hasicí přístroj CO₂, dva boilery 120 a 200 l, 2 ks nástěnných umyvadel včetně baterií, svítidla 3 ks – 1x stropní a 2x nástěnná, rozvodná skříň, spínací hodiny, elektroměr č. 130192, 6 ks sběrných nádob na komunální odpad).**
3. Pronajímané prostory jsou stavebně způsobilé k využívání prostor jako restaurační zařízení, se základním interiérovým vybavením dle popisu v bodě č. 2, bez kuchyňské a restaurační technologie.
4. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely provozu restaurace a kavárny - hostinské činnosti a činností souvisejících.
5. **Prohlídka pronajímaných prostor** není organizována, pronajímané prostory lze navštívit v pracovních dnech po telefonické domluvě, tel. +420 515294622, +420 728779105, e-mail: bitov@npu.cz. S doplňujícími dotazy se lze obracet na výše uvedenou kontaktní osobu. Vyhlašovatel poskytne navrhovateli na vyžádání půdorysy prostor a řešení kuchyně s instalacemi v digitální podobě.
6. Vyhlašovatel výslovně upozorňuje, že pronajímané prostory jsou součástí národní kulturní památky a veškeré práce obnovy a údržby na objektu podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně jsou nařízením vlády České republiky č. 262/1995 Sb., o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, v platném znění, prohlášen národní kulturní památkou.

Článek II. Trvání smlouvy

1. Vyhlášovatel pro zpracování návrhu stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
 - **Předpokládaný termín zahájení nájmu:** **1. 1. 2026**
 - **Zahájení provozu/plnění účelu nájmu:** **1. 1. 2026**
 - **Trvání nájemní smlouvy:** **5 let**
 - **Režim provozu:** **sezónní**

Článek III. Další podmínky nájmu

1. Provozní doba pronajímaných prostor je stanovena: sezonně od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku, denně kromě pondělí podle aktuální otevírací doby SH Bítov, ke dni vyhlášení této výzvy je otevírací doba SH Bítov pro veřejnost vždy od 09:00 hod do 16:00 hod. (v dubnu a říjnu běžného kalendářního roku), od 9:00 hod do 17:00 hod (v květnu, červnu a září běžného kalendářního roku), od 9:00 hod do 18:00 hod. (v červenci a srpnu běžného kalendářního roku). Další možné prodloužení je možné v březnu, listopadu a prosinci běžného kalendářního roku po domluvě se správou objektu.
2. Vyhlášovatel požaduje spolupráci nájemce s projektantem a dodavatelem stavby při případných změnách v projektu (např. elektroinstalace, vodoinstalace). Tyto změny musí být schváleny investorem (vyhlášovatelem). Vyhlášovatel výslovně upozorňuje, že pronajímané prostory jsou součástí národní kulturní památky a veškeré práce obnovy a údržby na objektu podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce bude hradit spotřebu el. energie dle odečtu na elektroměru, vodné a stočné dle skutečného odběru na vodoměru a likvidaci komunálního odpadu dle počtu svezných nádob.
4. Nájemce bude hradit kromě nájemného i úhradu za plnění spojená s nájmem (dále taky „služby“) jako spotřebu el. energie, vodné a stočné na základě samostatných měření, která mu budou přeúčtována.
5. Další podmínky nájmu jsou uvedeny v návrhu nájemní smlouvy.
6. **Minimální celkové nájemné za jeden kalendářní rok nemovitého předmětu nájmu činí 148 420 - Kč včetně DPH, (vždy dle platné aktuální výše DPH). Toto minimální roční nájemné je tvořeno z následujících částí:**

- a. **minimální nájemné za jeden kalendářní rok nemovitého předmětu nájmu činí 146 000,- Kč bez DPH, osvobozeno od DPH,**
- b. **roční nájemné mobiliáře umístěného v předmětu nájmu činí 2 420,- Kč včetně DPH (21%)**

Článek IV. Podmínky pro účast v soutěži

1. Vyhlášovatel do výběru zahrne nabídku navrhovatelů, kteří splní tato kritéria a podmínky (dále společně obecně jen „podmínky“):
 - a) základní kritéria dle odst. 3 tohoto článku
 - b) profesní kritéria dle odst. 5 tohoto článku
 - c) ostatní kritéria dle odst. 6 tohoto článku
 - d) splnění kritérií dle písm. a) až c) tohoto odstavce nemůže navrhovatel dokládat prostřednictvím jiné osoby,
 - e) zaváže se, že bude provozovatelem kavárny/restaurace a nebude tyto činnosti vykonávat prostřednictvím jiné osoby,
 - f) předloží nabídku na využití pronajímaných prostor zpracovanou v souladu s čl. VI. odst. 3 spolu s návrhem nájemní smlouvy dle Přílohy č. 1, který bude obsahovat všechny požadované náležitosti dle této soutěže.

2. Navrhovatel není oprávněn provozovat činnosti v pronajímaných prostorech prostřednictvím poddodavatele, a proto není ani oprávněn prokazovat splnění vyhlášovatelem stanovených podmínek pro účast v soutěži prostřednictvím poddodavatele.
3. Základní kritéria: Způsobilým není navrhovatel, který
 - a) byl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před vyhlášením soutěže pravomocně odsouzen pro trestný čin uvedený v příloze č. 3 k zákonu 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země sídla navrhovatele; k zahrazeným odsouzením se nepřihlíží,
 - b) má v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek,
 - c) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění,
 - d) má v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
 - e) je v likvidaci, bylo proti němu vydáno rozhodnutí o úpadku, byla mu nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo je v obdobné situaci podle právního řádu země svého sídla,
 - f) má vůči vyhlášovateli jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.
4. Splnění základních kritérií navrhovatel prokáže předložením čestného prohlášení (přičemž vyhlášovatel je oprávněn od navrhovatele před uzavřením smlouvy požadovat dokumenty vystavené příslušnými orgány, které prokazují splnění podmínek dle tohoto odstavce).
5. Profesionální kritéria splňuje ten navrhovatel, který je fyzickou nebo právnickou osobou a který má příslušně oprávnění k činnosti, jež bude navrhovatel v pronajímaných prostorách na základě nájemní smlouvy provozovat.

Splnění profesionálních kritérií prokáže navrhovatel, který předloží:

 - a) výpis z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpis z jiné obdobné evidence, pokud je v ní zapsán;
 - b) doklad o oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu nezbytném dle předchozího bodu, zejména doklad prokazující příslušné živnostenské oprávnění či licenci.
6. Ostatní kritéria splňuje navrhovatel, který doloží:
 - a) předloží návrh prodávaného sortimentu,
 - b) koncept využití pronajímaných prostor, který má zájem provozovat v pronajímaných prostorách.
 - c) prokáže vhodnými dokumenty provozování kavárny/restaurace v délce minimálně 5 let.

Splnění ostatních kritérií prokáže navrhovatel předložením referencí a podkladů dokumentující výše požadované.
7. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo všechny skutečnosti uvedené navrhovatelem v nabídce ověřit.
8. Při nesplnění některé z podmínek bude návrh navrhovatele ze soutěže vyřazen.
9. Doklady, které je navrhovatel povinen předložit k prokázání splnění podmínek účasti v soutěži, musejí být předloženy v originále, v úředně ověřené kopii nebo v prosté kopii s tím, že vyhlášovatel je oprávněn za účelem prověření pravosti dokumentů předložených v prosté kopii požadovat předložení originálu či úředně ověřené kopie jako podmínku pro uzavření nájemní smlouvy s vybraným navrhovatelem.
10. Výpis z obchodního rejstříku (případně jiné evidence, v níž je navrhovatel zapsán) nesmějí být k poslednímu dni, k němuž má být prokázáno splnění podmínek účasti v soutěži, starší 90 kalendářních dnů.
11. V případech, kdy navrhovatel v rámci prokázání splnění podmínek účasti v soutěži předkládá čestné prohlášení, musí toto prohlášení obsahovat přesný výčet skutečností, které prohlášením potvrzuje, z jeho obsahu musí být jednoznačně zřejmé potvrzení skutečnosti, jež má být prokázána, a musí být podepsáno k tomu oprávněnou osobou; v případě podpisu jinou osobou na základě zmocnění musí být originál nebo úředně ověřená kopie zmocnění této osoby součástí dokladů, kterými navrhovatel prokazuje splnění podmínek účasti v soutěži.

12. Do výběru nejvhodnější nabídky bude zařazen pouze navrhovatel, který prokáže splnění všech podmínek, a to způsobem a v rozsahu uvedeném v těchto soutěžních podmínkách.

Článek V.

Posouzení splnění podmínek a způsob hodnocení návrhů

1. Posouzení splnění podmínek účasti v soutěži posoudí komise ustanovená vyhlášovatelem. Nesplnění kteréhokoli z požadovaných kritérií je důvodem pro vyřazení návrhu navrhovatele ze soutěže. V případě pochybností a nejasností je vyhlášovatel oprávněn vyžádat si formou písemné výzvy na navrhovatelích vysvětlení, případně dodatečné dokumenty k prokázání obsahu jejich nabídky.
2. Vyhlášovatel je oprávněn vyloučit navrhovatele, pokud se tento navrhovatel v posledních pěti letech dopustil závažných, dlouhodobých či opakujících se pochybení při plnění dřívějšího smluvního vztahu s vyhlášovatelem (např. prodlení s placením, způsobení škody vyhlášovateli).
3. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vybrat v souladu s ustanovením § 1777 odst. 2 občanského zákoníku z předložených návrhů ten, který mu nejlépe vyhovuje.
4. Komise, která provedla hodnocení splnění podmínek účasti v soutěži, provede posouzení obsahu nabídek a doporučí vyhlášovateli pořadí nabídek sestupně od nevhodnější po nejméně vhodnou; doporučením komise není vyhlášovatel při výběru vázán.
5. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádnou z předložených nabídek. Při výběru vítězného návrhu přihlédne vyhlášovatel k těmto skutečnostem:

celková výše nájemného v Kč.

Článek VI.

Požadavky na zpracování a obsah návrhů

1. Návrh podá navrhovatel písemně v souladu s formálními, technickými a smluvními podmínkami vyhlášovatele uvedenými v této soutěžní dokumentaci.
2. Návrh včetně veškerých dokumentů a příloh, prospekty a obdobné materiály nevyjímaje, bude zpracován v českém jazyce. Návrh bude kvalitním způsobem vytištěn tak, aby byl dobře čitelný, a nebude obsahovat opravy a přepisy, které by vyhlášovatele mohly uvést v omyl.
3. Vyhlášovatel požaduje, aby návrh navrhovatele obsahoval tyto dokumenty:
 - Úvodní strana – název obchodní soutěže, identifikační údaje navrhovatele, kontaktní údaje navrhovatele (telefon, fax, e-mail, adresa), v případě právnické osoby jméno a příjmení osoby statutárně jednající za navrhovatele.
 - Předložení požadovaných dokladů dle čl. IV těchto podmínek.
 - Navrhovaná výše nájmu.
 - Vyplněný návrh nájemní smlouvy dle Přílohy č. 1, který bude obsahovat všechny požadované náležitosti dle této soutěže, podepsaný navrhovatelem, popř. osobou oprávněnou jednat za navrhovatele.
4. Navrhovatel stanoví cenu nájemného a zároveň uvede **celkovou výši ročního nájemného**, která bude předmětem hodnocení.
5. Celková cena nájmu bude uvedena v Kč bez DPH.

Článek VII.

Návrh smlouvy

1. Návrh smlouvy tvoří přílohu č. 1 této dokumentace.
2. Navrhovatel je povinen předložit tento návrh po doplnění hlavičky a výše nájemného a případně dalších skutečností podepsaný osobou oprávněnou jednat jménem či za navrhovatele. Navrhovatel není oprávněn ve smlouvě činit jiné změny či úpravy.

Článek VIII.

Datum, hodina a způsob, jak bude návrh doručen

1. Lhůta pro podání návrhů se stanovuje na den 10. 12. 2025. **Nabídky musí být doručeny nejpozději dne 10. 12. 2025 do 10:00 hodin na adresu Národní památkový ústav, Státní hrad Bítov, Bítov 1, 671 07**

Uherčice v zalepené obálce a označeny: „NEOTVÍRAT“ a název soutěže, a to buď poštou, nebo osobně (po předchozí telefonické domluvě na tel. čísle +420 728 779 105 v pracovních dnech mezi 8:00 hod a 15:00 hod).

2. Otvírání obálek proběhne nejpozději dne 11. 12. 2025 na SH Bítov, vyhodnocení nabídek bude provedeno do 11. 12. 2025.
3. Vítězný navrhovatel bude zveřejněn na webových stránkách vyhlášovatele. Stejným způsobem bude zveřejněna případná změna či zrušení soutěže a jakékoliv další informace související se soutěží.
4. Navrhovatelé, kteří v soutěži neuspěli, budou vyrozuměni o odmítnutí nabídky.

Článek IX.

Lhůta vázanosti navrhovatele

1. Navrhovatel je svým návrhem vázán do 90 dnů ode dne konce lhůty pro podání návrhů.

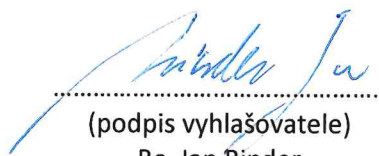
Článek X.

Ostatní ustanovení

1. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo:
 - nehradit navrhovatelům žádné náklady, které vynaložili za účast v této soutěži,
 - odmítnout všechny nabídky,
 - změnit, případně zrušit tuto soutěž v kterékoliv její fázi,
 - nevracet podané nabídky,
 - jednat o všech podmínkách navržené smlouvy vyjma výše nájemného s vyhlášeným vítězem veřejné soutěže,
 - neuzavřít smlouvu se žádným navrhovatelem.
2. Aktuální znění těchto podmínek a případné další informace k veřejné soutěži jsou dostupné na webových stránkách vyhlášovatele. Práva a povinnosti výslovně neupravené v těchto podmínkách se řídí § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Příloha: č. 1 Návrh smlouvy.

V Bítově, dne 25. 11. 2025


(podpis vyhlášovatele)
Bc. Jan Binder
/razítko/

