Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
zastoupen: Mgr. Jan Binder, vedoucím správy/kastelánem státního zámku Buchlovice,

Doručovací adresa:
Státním zámku Buchlovice, Náměstí Svobody č. p. 13, PSČ: 687 08 Buchlovice
buchlovice@npu.cz
tel: +420 572 434 241 (správa zámku)
(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

Zámek Buchlovice – pronájem prostor pro čokoládovnu/kavárnu vč. prostoru pro venkovní posezení

Preambule

Pro účely komunikace v průběhu této veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba: Mgr. Jan Binder, e-mail: binder.jan2@npu.cz, tel.: +420 725 636 344.

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 na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a jejich příslušenství v areálu Státního zámku Buchlovice, na adrese Náměstí Svobody 13, PSČ: 687 08 Buchlovice (dále jen pronajímané prostory), konkrétně:
   prostory kavárny/čokoládovny v budově tzv. "Nové konírny", nacházející se na pozemku p. č. 556/2, v k. ú. Buchlovice, které jsou přístupné ze zámeckého parku. Výčet prostor tvořící pronajímané prostory:
   - samotný prostor tzv. čokoládovny/kavárny s vnitřním posezením o výměře 105 m2,
   - prostor skladu a WC o výměře 10 m2,
   - prostor části pozemku p. č. 566/2 v k. ú. Buchlovice, sloužící pro venkovní posezení čokoládovny na nádvoří objektu Nové konírny o výměře 100 m2.

   Celkově tedy vnitřní prostor "čokoládovny-kavárny" celkem o výměře 115 m2 a prostor venkovního posezení čokoládovny/kavárny o celkové výměře cca 100 m2, které se nachází přímo před objektem tzv. Nové konírny.
3. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely **provozování kavárny/čokoládovny s prodejem čokoládových výrobků (pralinky, figurky, dárková balení, horká čokoláda) a činností souvisejících**.
4. Předmět nájmu je bez vybavení.
5. Prohlídka pronajímaných prostor není organizována, pronajímané prostory lze navštívit v pracovních dnech po telefonické domluvě, s vedoucím správy památkového objektu/kastelánem Mgr. Janem Binderem, e-mail: binder.jan2@npu.cz, tel.: +420 725 636 344.
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. Vyhlašovatel pro zpracování návrhu stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
   - **Předpokládaný termín zahájení nájmu: 1. 1. 2027**
   - **Zahájení provozu/plnění účelu nájmu: 1. 4. 2027**
   - **Trvání nájemní smlouvy: 5 let**
   - **Režim provozu: sezónní**

Článek III.
Další podmínky nájmu

1. Provozní doba pronajímaných prostor je stanovena sezónně od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku a odpovídá provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost, přičemž zavíracím dnem je zpravidla pondělí. Mimo provozní dobu areálu státního zámku Buchlovice či v období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku lze pronajímané prostory provozovat pro veřejnost pouze v případech povolených vedoucím památkového objektu/kastelánem státního zámku Buchlovice, (např. případech, kdy pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a zámek je přístupný veřejnosti). Provozovna v pronajímaných prostorech musí být otevřena pro veřejnost v dubnu a říjnu běžného kalendářního roku minimálně o sobotách a nedělích vždy v provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost, v období od května do konce září běžného kalendářního roku, pak denně mimo pondělí, vždy v provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost. V období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku budou vnitřní části pronajímaných prostor využívány budoucím nájemcem jako sklad, vnější část pronajímaných prostor nebude v tomto období budoucím nájemcem nijak využíván.
2. Provozní doba pronajímaných prostor pro veřejnost je stanovena: sezóně.
3. 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.
4. Pronajímatel nájemci bude hradit spotřebu elektrické energie, vodné a stočné dle skutečného odběru. Dále bude nájemce hradit zálohy za tyto služby související s nájmem, kdy výši těchto záloh a jejich termíny určí pronajímatel. Odvoz odpadu si zajišťuje sám nájemce.
4. Další podmínky nájmu jsou uvedeny v návrhu nájemní smlouvy.
5. **Minimální celkové nájemné za jeden kalendářní rok nemovitého předmětu nájmu činí 105 000, – Kč, bez DPH, osvobozeno od DPH.**

Článek IV.
Podmínky pro účast v soutěži

1. Vyhlašovatel 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 provozovatele kavárny/čokoládovny 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 vyhlašovatelem 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 zahlazeným 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 vyhlašovateli jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.

4. Splnění základních kritérií navrhovatel prokáže předložením čestného prohlášení (přičemž vyhlašovatel je oprávněn od navrhovatele před uzavřením smlouvy požadovat dokumenty vystavené příslušnými orgány, které prokazují splnění podmínek dle tohoto odstavce).
5. Profesní 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 profesních 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) koncept využití pronajímaných prostor souladu se stanovenými podmínkami,
   b) prokáže vhodnými dokumenty provozování obdobné provozovny čokoládovny/kavárny v délce minimálně 5 let.

   Splnění ostatních kritérií prokáže navrhovatel předložením referencí a podkladů dokumentující výše požadované.
7. Vyhlašovatel 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 splněni podmínek účasti v soutěži, musejí být předloženy v originále, v úředně ověřené kopii nebo v prosté kopii s tím, že vyhlašovatel 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 prohlášeni obsahovat přesný výčet skutečností, které prohlášením potvrzuje, z jeho obsahu musí být jednoznačně zřejmé potvrzeni skutečnosti, jež má byt prokázána, a musí byt 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 vyhlašovatelem. Nesplnění kteréhokoli z požadovaných kriterií je důvodem pro vyřazení návrhu navrhovatele ze soutěže. V případě pochybností a nejasností je vyhlašovatel oprávněn vyžádat si formou písemné výzvy na navrhovatelích vysvětlení, případně dodatečné dokumenty k prokázání obsahu jejich nabídky.
2. Vyhlašovatel 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 vyhlašovatelem (např. prodlení s placením, způsobení škody vyhlašovateli).
3. Vyhlašovatel 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 vyhlašovateli pořadí nabídek sestupně od nevhodnější po nejméně vhodnou; doporučením komise není vyhlašovatel při výběru vázán.
5. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádnou z předložených nabídek. Při výběru vítězného návrhu přihlédne vyhlašovatel k těmto skutečnostem:
   a. koncept využití pronajímaných prostor,
   b. celková výše nájemného v Kč, kdy tato skutečnost je rozhodující.

Článek VI.
Požadavky na zpracování a obsah návrhů

1. Návrh podá navrhovatel písemně v souladu s formálními, technickými a smluvními podmínkami vyhlašovatele 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 vyhlašovatele mohly uvést v omyl.
3. Vyhlašovatel požaduje, aby návrh navrhovatele obsahoval tyto dokumenty:
   - Úvodní strana – název obchodní soutěže, identifikační údaje navrhovatele, kontaktní údaje navrhovatele (telefon, 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 10. 12. 2026. Návrhy budou doručeny nejpozději dne 10. 12. 2026 do 13:00 hod. na adresu: Státního zámku Buchlovice, Náměstí Svobody č. p. 13, PSČ: 687 08

Buchlovice, v zalepené obálce a označeny: "NEOTEVÍRAT" a název soutěže, a to buď poštou, nebo osobně.

2. Otevírání obálek proběhne dne 11. 12. 2026 v 11:00 hod. v Buchlovicích, vyhodnocení bude provedeno nejpozději do 11. 12. 2026.
3. Vítězný navrhovatel bude zveřejněn vyhlašovatelem. 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. Vyhlašovatel 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 vyhlašovatele. 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 Buchlovicích, dne 24. 11. 2026

…….
(podpis vyhlašovatele)
Mgr. Jan Binder
/razítko/