



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ PAMÁTKOVÁ SPRÁVA
NA SYCHROVĚ

Národní památkový ústav vyhlašuje ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

VEŘEJNOU SOUTĚŽ O NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKU NA UZAVŘENÍ SMLOUVY

O PRONÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU Objekt „Kuželník“ u Panského hostince v Ratibořicích

PODMÍNKY SOUTĚŽE

pro zpracování nabídky na uzavření smlouvy v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku zadávané dle § 1772 a násl. OZ (dále jen „veřejná soutěž“):

Vyhlašovatel:

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

sídlem Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

zastoupený: PhDr. Milošem Kadlecem, ředitelem územní památkové správy na Sychrově

adresa pro doručování: Národní památkový ústav, územní památková správa na Sychrově, se sídlem Zámek Sychrov, čp. 3, 463 44 Sychrov

Preambule

1. Vyhlašovatel jako státní příspěvková organizace je příslušný hospodařit s níže uvedenými prostory v majetku státu.
2. Pro účely komunikace v průběhu veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba: Löfflerová Michaela, e-mail: lofflerova.michaela@npu.cz, tel: +420 778 417 667

Článek I.

Vymezení účelu soutěže a předmětu nájemní smlouvy

1. Účelem soutěže je výběr nejvhodnějšího návrhu na uzavření smlouvy **o pronájmu unikátního celodřevěného objektu Kuželníku**, situovaného v areálu národní kulturní památky a národní přírodní památky Babiččino údolí.
2. Pronajímané prostory jsou způsobilé k **využití jako malá prodejna drobných předmětů a občerstvení, informační bod, místo setkávání k osvětovým, kulturním a sportovním akcím.**
3. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely, ke kterým jsou způsobilé dle odstavce 2. a odsouhlasené vyhlašovatelem / pronajímatelem.
4. **Prohlídka pronajímaných prostor není organizována, pronajímané prostory lze navštívit** v pracovních dnech po předchozí domluvě na adrese: Správa státního zámku Ratibořice, 552 03 Česká Skalice, tel.: 491 452 123, e-mail: ratibořice@npu.cz .

Článek II.

Trvání smlouvy

1. Vyhlašovatel pro zpracování návrhu stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
 - Předpokládaný termín zahájení nájmu: od 15. května 2026
 - Trvání nájemní smlouvy: 36 měsíců

▪ **Provozní doba:**

Duben, květen, říjen: minimálně SO, NE a státní svátky 10 – 15:30 hod.

Červen, září provoz minimálně 9:30 – 16:30 hod,

červenec, srpen: provoz minimálně 9:30 – 17:30 hod,

v uvedených měsících s maximálně jedním zavíracím dnem v týdnu.

Článek III.

Další podmínky nájmu

1. Vyhlašovatel požaduje spolupráci nájemce, projektanta a dodavatele stavby při plánování a realizaci případných změn či úprav v pronajímaných prostorách se zástupci NPÚ, ÚPS na Sychrově. Tyto změny či úpravy musí být předem schváleny vyhlašovatelem. Vyhlašovatel výslovně upozorňuje, že pronajímané prostory jsou součástí národní kulturní památky a veškeré práce obnovy a údržby pronajímaných prostor podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
2. S ohledem na skutečnost, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky, se nájemce zavazuje dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, hygienické předpisy, bezpečnostní a protipožární předpisy. Charakter poskytovaných služeb musí být důstojný a odpovídat umístění v národní kulturní památce.
3. **Respekt k památce:** Zachovávat integritu a prostředí NKP a NPP Babiččino údolí.
4. **Péče o objekt:** Zajištění řádné péče o celodřevěný objekt Kuželníku.
5. **Ekologie:** Uplatňování ekologického přístupu k provozu (odpady, materiály, šetrnost).
6. **Informační servis:** Poskytování turistických informací o provozu objektů NPÚ (zámek Ratibořice) a akcích v celém areálu údolí.
7. **Spolupráce:** Součinnost se správou zámku při prodeji suvenýrů a pořádání kulturních akcí.
8. **Náklady:** Úhrada skutečných nákladů za spotřebovanou elektrickou energii nad rámec nájemného.

Článek IV.

Podmínky pro účast v soutěži

1. Navrhovatel je povinen prokázat splnění kritérií způsobem a v rozsahu uvedeným v těchto soutěžních podmínkách.
2. Navrhovatel není oprávněn provozovat pronajaté prostory prostřednictvím poddodavatele, a proto není ani oprávněn prokazovat splnění vyhlašovatelem stanovených podmínek pro účast v soutěži prostřednictvím poddodavatele.
3. Vyhlašovatel požaduje jako podmínku účasti v soutěži splnění následujících kritérií:
 - a. základních,
 - b. profesních,
 - c. ostatních.
4. **Základní kritéria:** Způsobilým není navrhovatel, který
 - a. byl v zemi svého sídla v posledních 5 letech před zahájením veřejné 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 zahlázeným 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, proti němuž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž byla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo v obdobné situaci podle právního řádu země sídla navrhovatele.

Splnění základních kritérií prokáže navrhovatel předložením čestného prohlášení podepsaného osobou oprávněnou jednat za navrhovatele (příčemž vyhlášovatel je oprávněn po uchazeči před uzavřením smlouvy požadovat dokumenty vystavené příslušnými orgány, které prokazují splnění podmínek dle odst. 4 tohoto článku).

5. **Profesní kritéria** splňuje navrhovatel, který je fyzickou nebo právnickou osobou a který má příslušné 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 odpovídajícím předmětu nájmu a navrhovanému způsobu jeho využití, zejména příslušné živnostenské oprávnění k provozování hostinské činnosti nebo živnosti volné.

6. **Ostatní kvalifikační předpoklady:**

- a. koncept provozu pronajímaných prostor (Vaše představa o využití objektu a jeho přínosu pro návštěvníky)
- b. Harmonogram – závazný návrh provozní doby, který musí respektovat požadovanou minimální provozní dobu dle Článku II.

Splnění ostatních kritérií prokáže navrhovatel předložením

- a. konceptu provozu pronajímaných prostor v souladu s podmínkami stanovenými touto veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku.
- b. návrh provozní doby

7. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo skutečnosti uváděné navrhovatelem ověřit.
8. Při nesplnění některého z výše uvedených kvalifikačních předpokladů bude návrh navrhovatele 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 navrhovatelem.
10. Výpis z obchodního rejstříku (případně jiné evidence, v níž je navrhovatel zapsán) nesmí 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 požadované údaje, z obsahu čestného prohlášení musí být jednoznačně zřejmé potvrzení skutečnosti, jež má být prokázána, a musí být podepsáno statutárním orgánem navrhovatele; v případě podpisu jinou osobou oprávněnou jednat jménem či za navrhovatele musí být originál nebo úředně ověřená kopie zmocnění této osoby součástí dokladů, kterými navrhovatel prokazuje splnění podmínek účasti v soutěži.

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.
2. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vybrat v souladu s ustanovením § 1777 odst. 2 občanského zákoníku z předložených návrhů ten, který mu nejlépe vyhovuje.
3. Rovněž hodnocení návrhů provede komise ustavená vyhlášovatelem a na základě jejího doporučení bude vyhlášovatel rozhodovat o uzavření nájemní smlouvy.
4. Při výběru vítězného návrhu přihlédne vyhlášovatel k těmto skutečnostem:
 - celková výše nájemného v Kč

Při výběru vítězného návrhu budou nabídky hodnoceny podle těchto kritérií:

- **výše ročního nájemného – váha 60 %**
- **kvalita a přínos navrženého konceptu provozu – váha 40 %**

- V rámci hodnocení konceptu bude posuzován zejména kulturní přínos, respekt k památce, péče o objekt, znalost prostředí ve smyslu kontaktu s návštěvnickou veřejností a uplatňování ekologického přístupu.

5. Minimální cena nájemného je vyhlášovatelem stanovena na 25.000,- Kč/1 rok. Nabídka nižší než minimální stanovená výše nájemného bude ze soutěže vyřazena.

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. **Dokumenty budou svázány.**
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, řazené v následujícím členění:
 - 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
 - obsah nabídky s uvedením počáteční strany každého oddílu a celkového počtu stran
 - akceptace podmínek veřejné soutěže – viz příloha č. 2 (je třeba vyplnit žlutě podbarvené části textu + podpis akceptace)
 - Předložení požadovaných dokladů dle čl. IV těchto podmínek
 - Navrhovaná výše nájmu
 - Návrh smlouvy, podepsaný navrhovatelem, popř. osobou oprávněnou za navrhovatele jednat a podepisovat viz příloha č. 1 (je třeba vyplnit žlutě podbarvené části textu)
4. Navrhovatel uvede **celkovou výši ročního nájemného**, která bude předmětem hodnocení.
5. Cena nájmu bude uvedena v Kč.

Článek VII.

Návrh smlouvy

1. Návrh smlouvy tvoří přílohu těchto podmínek.
2. Navrhovatel je povinen předložit tento návrh smlouvy po doplnění hlavičky a výše nájemného podepsaný osobou oprávněnou jednat jménem či za navrhovatele. Navrhovatel není oprávněn ve smlouvě činit jiné změny či úpravy (vyplnění pouze žlutě podbarvených částí textu).
3. Navrhovatel ke smlouvě přiloží také „**Koncept využití pronajímaných prostor**“ a další dokumenty dle těchto podmínek.
4. Hlavní podmínky nájmu jsou zahrnuty v uvedeném návrhu smlouvy (příloha č. 1 těchto podmínek)

Článek VIII.

Datum, hodina a způsob, jak bude návrh doručen

1. **Lhůta pro podání nabídky počíná běžet dnem vyhlášení veřejné soutěže na internetových stránkách vyhlášovatele a končí dne 3.3.2026 ve 12:00 hod.**
2. Návrhy mohou být doručeny poštou, kurýrní službou nebo doručeny osobně v pracovních dnech mezi 8:00 a 15:00 hod. na adresu: **Národní památkový ústav, ÚPS na Sychrově, SZ Sychrov 3, 463 44 Sychrov** v zalepené obálce s označením: „**NEOTEVÍRAT**“ a název soutěže.
3. Nabídky musí být doručeny vyhlášovateli do konce lhůty pro podání nabídek, nabídky doručené po uplynutí lhůty nebudou zařazeny do soutěže. Odpovědnost za včasné doručení nabídky nese výhradně navrhovatel.
4. Vyhodnocení návrhů bude provedeno do 6.3.2026, k případnému posunu může dojít v závislosti na průběhu soutěže (pokud například navrhovatelé budou vyzváni k doplnění nabídky).
5. Oznámení vybraného návrhu bude umístěno na internetových stránkách vyhlášovatele <https://www.npu.cz/cs/ups-sychrov> do 10.3.2026, k případnému posunu může dojít v závislosti na průběhu soutěže (pokud například navrhovatelé budou vyzváni k doplnění nabídky).
6. Navrhovatelé, kteří ve veřejné soutěži neuspějí, budou v souladu s ustanovením § 1779 občanského zákoníku vyzváni k odmítnutí nabídky.

Článek IX.

Lhůta vázanosti zájemce

1. Navrhovatel je svým návrhem vázán do po dobu 90 dnů ode dne uplynutí lhůty pro podání nabídek.

Článek X.

Ostatní ustanovení

1. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo:
 - nehradit navrhovatelům žádné náklady, které vynaložili za účast v této soutěži,
 - odmítnout všechny návrhy,
 - o všech bodech navržených smluv s výjimkou navržené výše nájemného, s vyhlášeným vítězem veřejné soutěže dále jednat,
 - požadovat doplnění a upřesnění nabídek,
 - změnit, případně zrušit tuto soutěž v kterémkoliv její fázi, změnu podmínek nebo zrušení veřejné soutěže oznámí vyhlášovatel na svých internetových stránkách – <https://www.npu.cz/cs/ups-sychrov> (případné dodatečné informace budou též uveřejněny na uvedených internetových stránkách),

- nevracet podané návrhy,
- neuzavřít smlouvu se žádným navrhovatelem.

Aktuální znění těchto soutěžních podmínek a případné další informace jsou dostupné na internetových stránkách vyhlášovatele: <https://www.npu.cz/cs/ups-sychrov> Práva a povinnosti neupravené v této zadávací dokumentaci se řídí § 1772 a následujícími zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Příloha: č. 1 Návrh smlouvy

č. 2 Akceptace podmínek soutěže

.....
PhDr. Miloš Kadlec
/razítko/