

Č.j. NPU-430/18538/2025

**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. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích

Doručovací adresa:  
Národní památkový ústav, územní památková správa v Českých Budějovicích  
se sídlem Náměstí Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice

(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 Švihov – pronájem prostor pro provozovnu sezónního bistra**

(dále jen „soutěž“)

**Preambule**

Pro účely komunikace v průběhu této veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba: Lukáš Bojčuk, e-mail: bojcuk.lukas@npu.cz, tel.: 606 666 430.

**Článek I.**

**1. 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 zájemce (dále jen „zájemce“) na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání a jejich příslušenství na adrese Žižkova 1, 340 12 Švihov, a to prostor o celkové výměře 125 m<sup>2</sup> (85 m<sup>2</sup> vnitřních prostor a 40 m<sup>2</sup> venkovní terasy) na hlavním nádvoří hradu, se zařízením uvedeným v příloze č. 2 (dále jen „pronajímané prostory“).
3. Nedílnou součástí pronajímaných prostor je obslužný pult s výčepními kohouty, dřezem na mytí sklenic a úložným prostorem. Součástí pronajímaných prostor je další mobiliář – viz Příloha č. 3.
4. Pronajímané prostory jsou způsobilé k využívání pro účely provozu sezónního bistra s interiérovým vybavením, bez kuchyňské technologie.
5. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely **hostinské činnosti a činností souvisejících**.
6. Vyhlašovatel výslovně upozorňuje, že pronajímané prostory jsou součástí národní kulturní památky a veškeré práce obnovy a údržby podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
7. **Prohlídka pronajímaných prostor** není organizována, pronajímané prostory lze navštívit v pracovních dnech po domluvě s výše uvedenou kontaktní osobou. S doplňujícími dotazy se lze obracet na výše uvedenou kontaktní osobu. Vyhlašovatel poskytne zájemci na vyžádání půdorysy pronajímaných prostor a řešení kuchyně s instalacemi v digitální podobě.

## Článek II.

### Trvání smlouvy

1. Vyhlašovatel pro zpracování nabídky stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
  - Předpokládaný termín zahájení nájmu: 1. 4. 2025
  - Zahájení provozu: 5. 4. 2025
  - Trvání nájemní smlouvy: 3 roky
  - Režim provozu: sezónní (duben až říjen)

## Článek III.

### Další podmínky nájmu

1. Provozní doba pronajímaných prostor je stanovena: podle návštěvní doby v daném měsíci, tj. zpravidla od 9:30, resp. 10:00 do 16:00, resp. 17:00, případně dle dohody při kulturních a společenských akcích konaných mimo tyto návštěvní hodiny. Přístup do střeženého areálu hradu mimo provozní dobu je možný po dohodě se správou hradu.
2. Změny pronajímaných prostor může nájemce realizovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu vyhlašovatele.
3. V období mimo návštěvní sezónu je třeba prostor udržovat odvlhčováním (k dispozici je adsorbční odvlhčovač – prostory není nutné temperovat).
4. Nájemce bude kromě nájemného hradit úhradu za plnění spojená s nájmem (dále jen „služby“), a to úhradu za spotřebu el. energie, vodné a stočné, a to dle skutečného odběru zjištěného samostatnými měřicími zařízeními pro pronajímané prostory. Orientační spotřeba je součástí Přílohy č. 3. Vyhlašovatel nezajišťuje likvidaci odpadu. Navrhovatel je povinen zajistit nakládání se vzniklým odpadem v souladu s platnými právními předpisy.
5. Navrhovatel se zavazuje po dobu trvání nájmu uzavřené pojištění provozní odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a za škody způsobené na pronajatém či užívaném majetku.
6. Navrhovatel nesmí využívat prostory k reklamě.
7. Navrhovatel bere na vědomí, že provozovna a jeho činnost v ní reprezentují navenek objekt státního hradu a veškeré své aktivity zde, jakož i způsob propagace a prezentace provozovny proto konzultuje se správou státního hradu Švihov.
8. Navrhovatel garantuje náležitou technickou úroveň vybavení provozovny, vysokou kvalitu služeb a personálu, vysokou úroveň hygieny. Gastronomické služby a sortiment budou reagovat i na kulturní a společenské aktivity provozu hradu. Kvalita, úroveň a šíře sortimentu budou odpovídat potřebám návštěvníků kulturní památky.
9. Navrhovatel přispívá k atraktivitě místa, jeho historického a architektonického významu a zájmu cestovního ruchu o státní hrad Švihov profesionálním vystupováním personálu, nápaditostí i cenovou přístupností.
10. **Nájemné (za pronajímané prostory včetně nedílného vybavení) bude stanoveno dohodou smluvních stran v nájemní smlouvě, a to v minimální výši 400 Kč m<sup>2</sup>. ročně?/měsíčně?**
11. **Součástí nájmu je mobiliář (stoly, lavice, vybavení přípravný – podrobněji viz Příloha č. 3). Nájemné za mobiliář bude stanoveno dohodou smluvních stran v nájemní smlouvě, a to v minimální výši 1.000 Kč měsíčně + 21% DPH.**
12. **Navrhovatel se bude podílet na provozu veřejných toalet paušální částkou 1.500 Kč + 21% DPH měsíčně od dubna do října.**

## Článek IV.

### Podmínky pro účast v soutěži

1. Vyhlášovateľ do výberu zahrne nabídku zájemců, kteří splní tato kritéria a podmínky (dále společně obecně jen „podmínky“):
  - a) základní kritéria dle odst. 3 tohoto článku
  - b) profesní kritéria dle odst. 4 tohoto článku
  - c) ostatní kritéria dle odst. 5 tohoto článku
  - d) splnění kritérií dle písm. a) až b) tohoto odstavce nemůže zájemce dokládat prostřednictvím jiné osoby,
  - e) zaváže se, že bude provozovatelem restauračního zařízení a nebude tuto činnost 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. Navrhovateľ není oprávněn provozovat restaurační zařízení prostřednictvím poddávatele, a proto není ani oprávněn prokazovat splnění vyhlášovatelem stanovených podmínek pro účast v soutěži prostřednictvím poddávatele.
3. **Základní kritéria:** Způsobilým není zájemce, 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 zájemce; 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 vyhlášovateři jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.
  - g) Splnění základních kritérií zájemce prokáže předložením čestného prohlášení (přičemž vyhlášovateľ je oprávněn od zájemce před uzavřením smlouvy požadovat dokumenty vystavené příslušnými orgány, které prokazují splnění podmínek dle tohoto odstavce).
4. **Profesní kritéria** splňuje ten zájemce, který je fyzickou nebo právnickou osobou a který má příslušně oprávnění k činnosti, jež bude navrhovateľ v pronajímaných prostorách na základě nájemní smlouvy provozovat. Splnění profesních kritérií prokáže zájemce, 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, a to zejména v oblasti hostinské činnosti.
5. Ostatní kritéria splňuje zájemce, který doloží:
  - a) reference z oblasti hostinské či restaurační činnosti,
  - b) koncept využití pronajímaných prostor, který má zájem provozovat v pronajímaných prostorách.
  - c) zkušenosti s pořádáním kulturních a společenských akcí.Splnění ostatních kritérií prokáže navrhovateľ písemným dokumentem.
6. Vyhlášovateľ si vyhrazuje právo všechny skutečnosti uvedené zájemcem v nabídce ověřit.
7. Při nesplnění některé z podmínek bude návrh zájemce ze soutěže vyřazen.
8. Doklady, které je zájemce 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 vyhlášovateľ 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 zájemcem.

9. Výpis z obchodního rejstříku (případně jiné evidence, v níž je zájemce zapsán) nesmějí být k poslednímu dni, k němuž má být prokázáno splnění podmínek účasti v soutěži, starší 90 kalendářních dnů.
10. V případech, kdy zájemce 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 zájemce prokazuje splnění podmínek účasti v soutěži.
11. Do výběru nejvhodnější nabídky bude zařazen pouze zájemce, 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 kterékoli z požadovaných podmínek je důvodem pro vyřazení nabídky zájemce ze soutěže. V případě pochybností a nejasností je vyhlášovatel oprávněn vyžádat si formou písemné výzvy od zájemců vysvětlení, případně dodatečné dokumenty k prokázání obsahu jejich nabídky.
2. Vyhlášovatel je oprávněn vyloučit toho zájemce, který se v posledních pěti letech dopustil závažných, dlouhodobých či opakujících se pochybení při plnění dřívějšího smluvního vztahu s vyhlášovatelem (např. prodlení s placením, způsobení škody vyhlášovatelem).
3. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vybrat v souladu s ustanovením § 1777 odst. 2 občanského zákoníku z předložených nabídek tu, která mu nejlépe vyhovuje.
4. Komise, která provedla hodnocení splnění podmínek účasti v soutěži, provede posouzení obsahu nabídek a doporučí vyhlášovatelem 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 přihledne vyhlášovatel k těmto skutečnostem, které však nejsou pro výběr vítězné nabídky rozhodující:
6. Hodnocení nabídek:
  - a. **Celková výše nájemného 60%**,
  - b. **Kvalita konceptu 30%** – hodnotí se:
    - i. **Nabízený sortiment** – (hodnotí se podle druhu, obsahu a složení)
      1. pestrost nabídky točených nápojů – piva a limo (k dispozici 4 kohouty) – max. 4 body (za každý druh 1 bod) \_
      2. pestrost nabídky studených nápojů (víno, limonády apod.) – max. 4 body –
      3. pestrost nabídky teplých nápojů (káva, čaj apod.) – max. 4 body
      4. pestrost nabídky studené kuchyně (lahůdky, zákusky, ovoce apod.) – max. 4 body
      5. pestrost nabídky teplé kuchyně (tousty, polévky apod.) – max. 4 body – 1 bod
    - ii. **Lokálnost** – max. 10 bodů (hodnotí se lokálnost nabízeného sortimentu a dodavatelů) – za každého prokazatelně doloženého lokálního dodavatele 1 bod
    - iii. **Způsob servírování, ohled na životní prostředí** max. 5 bodů
    - iv. **Propagace a prezentace provozovny** – max. 5 bodů – web, fb, instagram, pořádání kulturních akcí ve vlastní režii apod.
  - c. **Zkušenosti žadatele a reference 10 %** – max. 10 bodů – budou hodnoceny zkušenosti s obdobným provozem podle délky praxe.

#### Článek VI.

##### Požadavky na zpracování a obsah nabídek

1. Nabídku podá zájemce písemně v souladu s formálními, technickými a smluvními podmínkami vyhlašovatele uvedenými v této soutěžní dokumentaci.
2. Nabídka včetně jejích příloh bude zpracována v českém jazyce, dobře čitelná a nebude obsahovat opravy a přepisy, které by vyhlašovatele mohly uvést v omyl.
3. Vyhlašovatel požaduje, aby nabídka zájemce obsahovala tyto dokumenty:
  - a) Úvodní strana – název soutěže, identifikační a kontaktní údaje zájemce (telefon, e-mail, adresa), v případě právnické osoby jméno a příjmení osoby oprávněné jednat za zájemce.
  - b) Doklady dle čl. IV této dokumentace.
  - c) Navrhovaná výše nájmu.
  - d) Vyplněný návrh nájemní smlouvy dle Přílohy č. 1, který bude obsahovat všechny požadované náležitosti dle této soutěže, podepsaný zájemcem, popř. osobou oprávněnou jednat za navrhovatele.
  - e) Zájemce v návrhu nájemní smlouvy stanoví cenu nájemného měsíční paušální částkou v českých korunách a zároveň uvede **celkovou výši ročního nájemného**, která bude předmětem hodnocení. Zájemce může navrhnout v tabulce rozdílné nájemné pro jednotlivé roky.

#### Článek VII.

##### Návrh nájemní smlouvy

1. Návrh nájemní smlouvy tvoří přílohu č. 2 této dokumentace.
2. Zájemce je povinen předložit spolu s nabídkou návrh nájemní smlouvy po doplnění hlavičky, výše nájemného a případně dalších skutečností podepsaný osobou oprávněnou jednat jménem zájemce. Zájemce není oprávněn v nájemní smlouvě činit jiné změny či úpravy.

#### Článek VIII.

##### Datum, hodina a způsob, jak bude nabídka doručena

1. Lhůta pro podání nabídek se stanovuje na 21. 3. 2025. Nabídky musí být doručeny nejpozději do **11:00 hodin dne 21.3.2025 „NEOTEVÍRAT“** a název soutěže, a to buď poštou, nebo osobně anebo budou doručeny datovou zprávou na adresu vyhlašovatele a řádně označeny výše uvedeným způsobem.
2. Otevírání nabídek proběhne dne 21. 3. 2025 v 12:00 v Českých Budějovicích, vyhodnocení bude provedeno nejpozději do 24. 3. 2025.
3. Případná změna či zrušení soutěže a jakékoliv další informace související se soutěží budou zveřejněny na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz)
4. Zájemci, kteří v soutěži neuspěli, budou vyrozuměni o odmítnutí nabídky.

#### Článek IX.

##### Lhůta vázanosti zájemce

1. Zájemce je svojí nabídkou vázán po dobu 90 dnů ode dne konce lhůty pro podání nabídek.

#### Článek XX.

##### Ostatní ustanovení

1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo:
  - a) nehradit zájemcům žádné náklady, které vynaložili za účast v této soutěži,
  - b) odmítnout všechny nabídky,
  - c) změnit, případně zrušit tuto soutěž v kterékoliv její fázi,
  - d) nevracet podané nabídky,



- e) jednat o všech podmínkách navržené smlouvy vyjma výše nájemného s vyhlášeným vítězem veřejné soutěže,
  - f) neuzavřít smlouvu se žádným zájemcem.
2. Aktuální znění těchto podmínek a případné další informace k veřejné soutěži jsou dostupné na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz). 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 nájemní smlouvy

Příloha č. 2: Plán s rozměry pronajímaných prostor

Příloha č. 3: Mobilizace k nájmu, orientační spotřeba energií dle roku 2024

V \_\_\_\_\_, dne

.....  
(podpis vyhlášovatele)  
/razítko/