

**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. Zdeňkem Novákem**, správcem objektu **Květná zahrada Kroměříž**

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, Správa Květné zahrady Kroměříž  
adresa, Generála Svobody 1192/39, 767 01 Kroměříž  
tel.: +420 775 887 104, e-mail: novak.zdenek@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**  
**Květná zahrada Kroměříž – pronájem prostor pro kavárnu**  
(dále jen „soutěž“)

**Preamble**

Pro účely komunikace v průběhu této veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba:  
Zdeněk Novák, e-mail: novak.zdenek@npu.cz, tel.: 775 887 104

**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 zájemce (dále jen „zájemce“) na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání na adrese Generála Svobody 1192/39, PSČ: 767 01 Kroměříž, a to prostor o výměře 134,5 m<sup>2</sup> v tzv. Studeném skleníku, s vnitřním zařízením (dále jen „pronajímané prostory“)
3. Pronajímané prostory jsou způsobilé k využívání pro účely provozu kavárenského zařízení/občerstvení s interiérovým vybavením, bez kuchyňské technologie. Jedná se o prodejní stánek o podlahové ploše o výměře 12,5 m<sup>2</sup>, prostory sloužící pro podnikání nacházející se před výše uvedeným prodejním stánkem o celkové výměře 120 m<sup>2</sup>. Součástí předmětu nájmu je i nájem vnitřního vybavení, konkrétně 9 ks stolů a 36 ks židlí.
4. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely **kavárny/občerstvení** - hostinské činnosti a činnosti související.
5. 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.
6. **Prohlídka pronajímaných prostor** není organizována, pronajímané prostory lze navštívit v pracovních dnech po telefonické domluvě, tel. +420 775 887 104. S doplňujícími dotazy se lze obracet na výše uvedenou kontaktní osobu.

## Článek II.

### Trvání smlouvy

1. Vyhlašovatel pro zpracování nabídky stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
  - Předpokládaný termín zahájení nájmu: **1. 5. 2025**
  - Zahájení provozu: **1. 5. 2025**
  - Trvání nájemní smlouvy: **do 30. 4. 2028**
  - Režim provozu: sezónní, v období únor – březen, akce dle dohody s vyhlašovatelem. Hlavní sezóna v období od duben – říjen, pro veřejnost vždy od Po – Ne.

## Článek III.

### Další podmínky nájmu

1. Provoz pronajímaných prostor pro veřejnost možno realizovat nájemcem pouze v návštěvnícké sezóně Květné zahrady v Kroměříži, tedy v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, a to pouze v provozní/otevírací době Květné zahrady v Kroměříži, kdy v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. dubna běžného kalendářního roku a v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pouze o víkendech nebo dle dohody se správou objektu, a to vždy v otevírací době Květné zahrady v Kroměříži.

Mimo otevírací dobu Květné zahrady v Kroměříži lze pronajímané prostory provozovat pro veřejnost pouze v případech povolených vedoucím památkového objektu Květné zahrady v Kroměříži a v případech, kdy pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a Květná zahrada v Kroměříži je přístupná veřejnosti. V období do 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku lze vnitřní část pronajímaných prostor využívat jako skladové prostory.

2. Otevírací doba pronajímaných prostor je stanovena: sezónně, denně, od 09:00 hod do max. do 19:00 hod.
3. Změny pronajímaných prostor může nájemce realizovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu vyhlašovatele.
4. Nájemce bude hradit spotřebu el. energie, vody a stočného na základě samostatných měření, která mu budou přeúčtována.
3. Další podmínky nájmu jsou uvedeny v návrhu nájemní smlouvy.
4. **Minimální nájemné za jeden kalendářní rok nemovitého předmětu nájmu činí 125 000,- Kč bez DPH, (toto plnění osvobozené od DPH), za movitý předmět nájmu minimálně 41 000,- Kč, bez DPH, k této částce bude připočteno DPH v zákonné výši.**
5. Nájemce bude kromě nájemného hradit úhradu za plnění spojená s nájmem (dále jen „služby“), a to úhradu za spotřebu el. energie, vodné a stočné, likvidace komunálního odpadu, formou záloh, s doúčtováním dle skutečného odběru zjištěného samostatnými měřicími zařízeními pro pronajímané prostory.

## Článek IV.

### Podmínky pro účast v soutěži

1. Vyhlašovatel do výběru 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. 5 tohoto článku
  - c) ostatní kritéria dle odst. 6 tohoto článku

- d) splnění kritérií dle písm. a) až b) tohoto odstavce nemůže zájemce dokládat prostřednictvím jiné osoby,
  - e) zaváže se, že bude provozovatelem kavárenského 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. Navrhovatel není oprávněn provozovat kavárenské zařízení prostřednictvím poddodavatele, a proto není ani oprávněn prokazovat splnění vyhlášených podmínek pro účast v soutěži prostřednictvím poddodavatele.
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 vyhlášovateli jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.
4. Splnění základních kritérií zájemce prokáže předložením čestného prohlášení (přičemž vyhlášovatel je oprávněn od zájemce před uzavřením smlouvy požadovat dokumenty vystavené příslušnými orgány, které prokazují splnění podmínek dle tohoto odstavce).
5. Profesionální kritéria splňuje ten zájemce, 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 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.
6. Ostatní kritéria splňuje zájemce, který doloží:
- a) reference z oblasti kavárenské, hostinské či restaurační činnosti,
  - b) Koncepti provozu kavárny (včetně návrhu sortimentu, akceptace plateb kartou, údržby pronajatého mobiliáře a provozní doby),
  - c) Celkový návrh výše nájemného za kalendářní rok,
  - d) Celkový návrh výše nájemného za mobiliář za kalendářní rok,
  - e) Plán zajištění hygienických a provozních standardů,
  - f) Vizi zapojení kavárny do kulturního a společenského života Květné zahrady Kroměříž ve vazbě na plánované akce ze strany kulturních organizací a Vyhlášovatele – koncerty, výstavy kamélií.
- Splněním ostatních kritérií prokáže zájemce předložením příslušných podkladů.
7. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo všechny skutečnosti uvedené zájemcem v nabídce ověřit.
8. Při nesplnění některé z podmínek bude návrh zájemce ze soutěže vyřazen.
9. 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 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 zájemcem.
10. 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.
  11. 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.
  12. Do výběru nejhodnější 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 třech 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 nabídek tu, která 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 (bez energií) v Kč bez DPH za jeden kalendářní rok.

#### Článek VI.

##### Požadavky na zpracování a obsah nabídek

1. Nabídku podá zájemce písemně v souladu s formálními, technickými a smluvními podmínkami vyhlášovatele uvedenými v této soutěžní dokumentaci.
2. Nabídka včetně jejich příloh bude zpracována v českém jazyce, dobře čitelná a nebude obsahovat opravy a přepisy, které by vyhlášovatele mohly uvést v omyl.
3. Vyhlášovatel 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 **celkovou výši ročního nájemného**, která bude předmětem hodnocení.

### Článek VII.

#### Návrh nájemní smlouvy

1. Návrh nájemní smlouvy tvoří přílohu č. 1 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 **16. 4. 2025**. Nabídky musí být doručeny nejpozději **dne 16. 4. 2025 do 10:00 hod. na adresu: Národní památkový ústav, Správa Květné zahrady Kroměříž, Generála Svobody 1192 / 39, 767 01 Kroměříž** v zalepené obálce a označeny: „NEOTEVÍRAT“ a název soutěže, a to buď poštou, nebo osobně anebo budou doručeny datovou zprávou na adresu vyhlášovatele a řádně označeny výše uvedeným způsobem.
2. Otevírání nabídek proběhne dne **16. 4. 2025** v 10:00 hod. v Květné zahradě Kroměříž, vyhodnocení bude provedeno nejpozději do **17. 4. 2025**.
3. **Vítězný zájemce bude zveřejněn** na webových stránkách [www.kvetnazahrada-kromeriz.cz](http://www.kvetnazahrada-kromeriz.cz). Stejným způsobem bude zveřejněna případná změna či zrušení soutěže a jakékoliv další informace související se soutěží.
4. Zájemci, kteří v soutěži neuspěli, budou vyrozuměni o odmítnutí nabídky.

### Článek IX.

#### Lhůta vázanosti zájemce

1. Zájemce je svou nabídkou vázán po dobu 90 dnů ode dne konce lhůty pro podání nabídek.
- 2.


### Článek X.

#### Ostatní ustanovení

1. Vyhlášovatel 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/cs/ups-kromeriz](http://www.npu.cz/cs/ups-kromeriz). 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

V Kroměříži dne 31. 3. 2025

  
.....  
(podpis vyhlášovatele)  
Mgr. Zdeněk Novák  
/razítko/

