

**Národní památkový ústav**, státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

zastoupen: PhDr. Petrem Hrubým, ředitelem územní památkové správy v Ústí nad Labem

doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa v Ústí nad Labem, Podmokelská 1/15, 400 07 Ústí nad Labem

bankovní spojení: ČNB, č. ú. 200002-60039011/0710

(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 NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKU**  
**Pronájem prodejny v Domě lesního v areálu Státního zámku Veltrusy**

(dále jen „soutěž“)

**Preambule**

Pro účely komunikace v průběhu této veřejné soutěže se stanovuje kontaktní osoba:

PhDr. Pavel Ecler – kastelán Státního zámku Veltrusy, e-mail: ecler.pavel@npu.cz

**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 a jejich příslušenství: *4 místnosti v přízemí č.p. 22, na p. č. 94 – tzv. „Dům lesního“*, nacházejícím se v areálu státního zámku Veltrusy, adresa Františka Šafaříka č.p. 312. Součástí pronájmu jsou i WC, umístěné v přístavku naproti přes dvorek (dále jen „pronajímané prostory“). Grafická specifikace předmětu nájmu o výměře 77 m<sup>2</sup> je jako příloha součástí nájemní smlouvy – viz. příloha č. 1 tohoto vyhlášení soutěže.
3. Pronajímané prostory jsou způsobilé k využívání pro účely obchodu a skladování zboží.
4. Pronajímané prostory bude nájemce užívat výhradně pro účely **prodeje a činností souvisejících**. Zejména váženého a baleného sortimentu převážně kavárenského zboží, nápojů, vín; dárkové a upomínkové předměty; skladování zpracovávaných a prodávaných komodit; zázemí a administrativa; provoz WC. Vyhlašovatel si vymíňuje podmínku, že alkohol nebude tvořit většinu nabídky a nebude dominantním sortimentem, ani nebude v názvu provozovny a nebude hlavním propagovaným artiklem, ale bude artiklem doplňkovým.
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** je pro vážné zájemce možná dnech 14.1.2025 a 17.1.2025. Hodina a místo srazu bude sděleno zájemcům, kteří v tomto smyslu kontaktují kontaktní osobu min. 1 pracovní den předem do 09:00.

## Článek II.

### Trvání smlouvy

1. Vyhlašovatel pro zpracování nabídky stanovuje následující podmínky vztahující se ke lhůtě trvání nájemní smlouvy:
2. Předpokládaný termín zahájení nájmu: **1. 2. 2025**
3. Zahájení provozu: **1. 2. 2025**
4. Trvání nájemní smlouvy: 5 let
5. Režim provozu: celoroční

## Článek III.

### Další podmínky nájmu

1. Provozní doba pronajímaných prostor by měla co nejvíce korespondovat s otvírací dobou zámeckých expozic
2. Nájemce je povinen využívat prostory pouze způsobem, který navrhne v koncepci využití prostor.
3. Nájemce bude kromě nájemného hradit úhradu za plnění spojená s nájmem (dále jen „služby“), a to úhradu za spotřebu el. energie, plynu, vodné a stočné. V případě plynu na vytápění se spotřeba rozpočítává mezi jednotlivé odběratele podle podlahové plochy užívaných prostor. Voda a elektřina se účtuje podle podružného měření. Vyhlašovatel nezajišťuje likvidaci odpadu.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Charakter poskytovaných služeb musí být důstojný a odpovídat umístění v národní kulturní památce.
5. Nájemce a všechny osoby s ním spojené (zaměstnanci, členové, klienti...) jsou povinni dodržovat návštěvní řád národní kulturní památky, dopravně provozní řád areálu a další nařízení a pokyny pronajímatele.
6. Provoz národní kulturní památky je celoroční. Aktivity nájemce nesmí tuto činnost narušovat nebo omezovat.
7. Vítané jsou činnosti, které svým charakterem podpoří turistický ruch v areálu.
8. V interiéru není dobrý signál GSM ani zavedená telefonní linka (umístění antény na historický objekt není žádoucí).
9. Nájemné bude stanoveno dohodou smluvních stran v nájemní smlouvě, a to na základě soutěže o nejuvhodnější nabídku.

## 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. 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) 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 prodejnu prostřednictvím poddodavatele, a proto není ani oprávněn prokazovat splnění vyhlášovatelem stanovených 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 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 vyhlášovateli jakékoliv neuhrazené závazky po splatnosti.
4. Splnění základních kritérií zájemce prokáže předložením čestného prohlášení (příčemž 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.
6. 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, zejména doklad prokazující příslušné živnostenské oprávnění či licenci, popř. koncesi na prodej lihu a další doklady nezbytné pro provoz občerstvení v navrženém rozsahu a sortimentu.
7. Ostatní kritéria splňuje zájemce, který doloží:
  - a) koncepcí provozu prodejny strukturovaný dle bodu VI. 1.
  - b) praxe navrhovatele v oboru
  - c) reference z oblasti prodeje zboží (max. 3 fotografie).
  - d) Podepsaný příložený návrh nájemní smlouvy,
8. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo všechny skutečnosti uvedené zájemcem v nabídce ověřit.
9. Při nesplnění některé z podmínek bude návrh zájemce ze soutěže vyřazen.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 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:
  - a) Výše nájemného. Uvádí se výše navrženého měsíčního nájemného za pronájem nemovitosti. Výše nájemného za vybavovací předměty je stanovena vyhlášovatelem soutěže. Jiné předměty a vybavení vyhlášovatel nepronajímá.
  - b) Koncepce provozu s ohledem na místo provozu – zámek Veltrusy.  
Hodnotí se:
    - Výběr nabídky sortimentu. U každého druhu zboží se uvede, zda bude nákup probíhat převážně: dle sezonní nabídky různých zprostředkovatelů (např. z internetu dle ceny); z jednoho univerzálního obchodního řetězce (typu Marko); ze specializovaných obchodů s vlastní obchodní značkou; od výrobce; od výrobce, který je současně pěstitelem.
    - Kvalita sortimentu. Uvede se, zda bude mít alespoň nějaká část každého druhu sortimentu svoji certifikaci (např. bio, regionální potravina podobně). Pokud bude mít určitý sortiment ocenění ze soutěží, uvede se typ ocenění výrobku dle soutěže: lokální, regionální, celostátní, zahraniční, mezinárodní.
    - Kvalita personálu (stálý stav, délka praxe, zkušenosti, vyučení, jazyky)
    - Otvírací doba. Uvede se otvírací doba po měsících, dnech v týdnu a hodinách
    - Péče o zákazníka a další nabídky pro hosty. Typy plateb, úroveň a upravenost interiéru a vybavení, sezonní nabídky, pořádání gastronomických, edukačních a osvětových, případně jiných doplňkových akcí. Nabídka spolupráce na zámeckých kulturních akcích. Další nabídka služeb, výše neuvedených, zvyšujících atraktivitu zámku a zámeckého areálu.
  - c) Praxe navrhovatele v oboru; dále se uvede praxe odpovědné osoby (nebude-li vedení provozovny zajišťovat navrhovatel osobně). Vyhlášovatel upřednostňuje nájemce se zkušenostmi s provozem obdobných zařízení a s vysokou úrovní služeb. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo si předložené informace ověřit.

#### 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 jejích příloh bude zpracována v českém jazyce, dobře čitelná a nebude obsahovat opravy a přepisy, které by vyhlášovatele mohly uvést v omyl.
3. Dokumenty budou svázaný. 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) obsah nabídky s uvedením počáteční strany každého oddílu a celkového počtu stran
  - c) čestné prohlášení prokazující splnění základních kvalifikačních požadavků uvedených v bodu čl. IV., odst. 3 a 4.
  - d) kopie dokumentů prokazující splnění ostatních kvalifikačních požadavků, uvedených v bodu čl. IV., odst. 5 a 6.
  - e) výše nájemného – uvede se měsíční výše nájemného za pronajaté prostory v Kč (nájemné je osvobozeno od DPH). Navrhované nájemné nezahrnuje nájem za vybavovací předměty (ten je stanoven pronajímatelem) a nezahrnuje zálohy plateb na energie ani jiné služby.
  - f) Koncepce poskytování služby. Nutno rozepsat ve struktuře dle čl. V. odst. 5. b).
  - g) Praxe navrhovatele s obdobným provozem dle čl. V. odst. 5. c).
  - h) Vyplněný návrh nájemní smlouvy dle Přílohy č.1, který bude obsahovat všechny požadované náležitosti dle této soutěže, podepsaný osobou oprávněnou jednat za navrhovatele.

#### 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 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 **24. 01. 2025**. Nabídky musí být doručeny nejpozději dne **24. 01. 2025 do 08:00** hod. na adresu: **Národní památkový ústav, Správa Státního zámku Veltrusy, Ostrov 59, Veltrusy 277 46**
2. 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.
3. Otevírání nabídek proběhne dne **24. 01. 2025** v 09:00 hod. na správě zámku Veltrusy, vyhodnocení bude provedeno nejpozději do **28. 01. 2025**.
4. Vítězný zájemce bude kontaktován správou zámku Veltrusy nejpozději do **28.5.2025**. Na webu NPU – UPS v Ústí nad Labem bude zveřejněna případná změna či zrušení soutěže a jakékoliv další informace související se soutěží.
5. Zájemci, kteří v soutěži neuspěli, budou vyrozuměni o odmítnutí nabídky

#### Článek IX.

##### Lhůta vázanosti zájemce

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

#### Článek XX.

##### 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 NPU - UPS v Ústí nad Labem. 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 \_\_\_\_\_, dne

%PODPIS%

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