

## Obec Hrušovany u Brna

na základě Usnesení Rady obce č. 24/4/2022 ze dne 21. 2. 2022

### zveřejňuje

v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,  
ve znění pozdějších předpisů,

záměr

pronajmout nebytové prostory a současně výběrové řízení

na nájemce

pronájem restaurace včetně zázemí v objektu společensko-kulturního centra  
v Hrušovanech u Brna, Masarykova 919, 664 62 Hrušovany u Brna

Vyhlašovatel:

Obec Hrušovany u Brna

Masarykova 17

664 62 Hrušovany u Brna

Zastoupená Miroslav Rožnovský, starostou obce

Tel. 547 236 117

e-mail. podatelna@ouhrušovany.cz

### 1.Předmět pronájmu:

A/ Nebytové prostory sloužící k podnikání jsou součástí objektu „společensko kulturní centrum SOKEC“ v Hrušovanech u Brna, Masarykova 919. Jedná se o objekt občanské vybavenosti stojící na pozemku parc. č 172, v k. ú. Hrušovany u Brna. Tento objekt byl kolaudován 08/2021. Tímto bylo zahájeno výběrové řízení na jejich pronájem.

B/ Specifikace prostor k pronájmu:

dle výkresu - půdorys 1 PP (suterén)

0.08 Chodba	17,70 m <sup>2</sup>
0.09 úklidová místnost	1,40 m <sup>2</sup>
0.10 WC	2,40 m <sup>2</sup>
0.11 šatna + sprcha	2,60 m <sup>2</sup>
0.12 sklad nápojů	3,80 m <sup>2</sup>
0.13 sklad	2,60 m <sup>2</sup>
0.14 příprava zeleniny	5,10 m <sup>2</sup>
0.15 Sklad	4,50 m <sup>2</sup>

---

Celkem 40,10 m<sup>2</sup>

dle výkresu - půdorys 1 NP

1.09 Lokál	123,70 m <sup>2</sup>
1.12 Sklad - příjem	6,00 m <sup>2</sup>
1.13 Kuchyně	11,30 m <sup>2</sup>
1.14 mytí nádobí	8,20 m <sup>2</sup>

---

Celkem 149,20 m<sup>2</sup>

**Celkem pronájem restaurace: 189,30 m<sup>2</sup>**

Společné prostory – dle výkresu – půdorys 1 NP

1.01 WC – ženy	11,60 m <sup>2</sup>
1.02 WC – imobilní	4,90 m <sup>2</sup>
1.03 WC - muži	10,10 m <sup>2</sup>
1.07 Vestibul	50,40 m <sup>2</sup>
1.08 zádveří	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>82,70 m<sup>2</sup></b>

C/ Specifikace movitého vybavení, které je součástí prostor: viz příloha

D/ Ostatní další případné movité vybavení předmětných prostor bude na vlastní náklady nájemce, dle schváleného gastroprojektu, na základě kterého jsou předmětné prostory stavebně připraveny.

## 2. Podmínky provozu:

- restaurace bude nájemcem provozována celoročně
- nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele uzavírat smlouvy o podnájmu pronajatých prostor
- Venkovní prostory včetně terasy nejsou součástí pronájmu, jsou k dispozici pro volné užívání veřejnosti. Nájemce je však může užívat nevýhradně, musí však respektovat užívání jiných osob než hostů restaurace
- nájemce je povinen zajišťovat na své náklady pravidelný úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor, společných prostor WC a vestibulu v 1.NP a udržovat pořádek v prostorách, které jsou ovlivněny užíváním restaurace a činností jejich hostů (např. venkovní terasy v letním období).
- nájemce bude mít uzavřenou smlouvu na odběr piva s dodavatelem piva, pokud možno na jeden rok ve vztahu k zpětným bonusům
- vnitřní restaurace bude provozována jako nekuřácká, kouření bude povoleno pouze ve venkovní části
- v restauraci je povoleno provozovat zvukovou či vizuální produkci (např. rádio, televize, projekční plátno atd.), poplatky vyplývající z provozování produkce hradí nájemce
- nájemce je povinen používat výhradně čistící a desinfekční prostředky označené: ekologicky šetrný výrobek resp. výrobek šetrný k životnímu prostředí
- nájemce zajišťuje na vlastní náklady odstraňování odpadů, a to komunálního odpadu a odpadu vzniklého v souvislosti s provozem restauračního zařízení v souladu s platnou legislativou, včetně společných prostor.
- nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní náklady veškeré drobné úpravy, opravy v pronajímaných prostorech do výše max. 15 000,- Kč včetně potřebných revizí. Nákladnější opravy a úpravy musí být vždy předem konzultované a schválené pronajímatelem
- nájemce je povinen v předmět u nájmu zabezpečit splnění povinností dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, dále dle vyhlášky č. 246/ 2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, a dle jiných obecně závazných právních předpisů
- nájemce si zajistí veškerá náležitá vyjádření, stanoviska a povolení, popřípadě rozhodnutí správních úřadů potřebná k užívání pronajatého prostoru k účelu stanoveného smlouvou a v souladu s právními předpisy regulujícími jeho předmět

podnikání

- nájemce není oprávněn umisťovat bez předchozího souhlasu pronajímatele jakoukoliv reklamu, hrací či jiné hrací přístroje a automaty.

### 3. Základní podmínky pronájmu:

- předpokládaná doba nájmu od 1. 5. 2022 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Konkrétní doba nájmu bude upřesněna dle vzájemné domluvy. Případný návrh uchazeče by měl být zmíněn v koncepci.
- znalecký posudek na výši nájemného za nebytové prostory dle specifikace uvedené v čl. 1 písm. B bod 1) stanovuje nájemné na 47.069,- Kč/měsíc/včetně DPH. Vzhledem k neutěšenému vývoji v gastronomickém podnikání se jedná pouze o informativní údaj. Součástí nájemného nejsou platby za odebraná média (vodné, elektrická energie, plyn, odpadní vody a topení). Součástí nájemného je paušální platba za pronájem movitých věcí, které jsou umístěny v pronajímaných prostorách sloužících k podnikání a společné prostory uvedené v čl.1 písm. B bod 2).
- po třech letech dojde k obnovení jednání o výši nájemného
- pronajímatel požaduje složení jistoty nájemného při podpisu nájemní smlouvy **ve výši tří měsíčních nájmu** za pronájem prostor sloužících k podnikání vč. nájmu movitých věcí.
- služby spojené s nájmem nebytových prostor:
  - ✓ movité vybavení dle přílohy je součástí pronájmu (*Upozornění: inventář movitých věcí souvisejících s poskytováním restauračních a gastro služeb je součástí přílohy záměru a nájemní smlouvy*)
  - ✓ pronajímatel nebude zabezpečovat dodávku elektrické energie pro nájemce do předmětu nájmu – nájemce si zajistí smlouvu o sdružených dodávkách EE přepisem od pronajímatele
  - ✓ pronajímatel bude zabezpečovat dodávku plynu pro nájemce do předmětu nájmu na základě vlastního smluvního vztahu s dodavatelem plynu, množství plynu dodaného do předmětu nájmu bude zjištěno dle stavu podružného plynoměru měřícího spotřebu plynu v předmětu nájmu
  - ✓ pronajímatel bude zabezpečovat dodávku tepla pro nájemce do předmětu nájmu formou plynového vytápění a vyúčtování bude provedeno odečtem podružného plynoměru vytápěného prostoru
  - ✓ pronajímatel bude zabezpečovat dodávku vody pro nájemce do předmětu nájmu na základě vlastního smluvního vztahu s dodavatelem vody, množství vody dodané do předmětu nájmu bude zjištěno dle stavu podružného vodoměru měřícího spotřebu vody v předmětu nájmu
  - ✓ pronajímatel bude zabezpečovat odvádění odpadních vod pro nájemce z předmětu nájmu, množství předané odpadní vody bude vycházet ze skutečné hodnoty spotřeby odebrané pitné vody odečtené na podružném vodoměru měřícího spotřebu vody v předmětu nájmu
  - ✓ Úhrada plyn, voda, odpady a teplo (společné prostory, toaleta, chodby...) ve společných prostorách bude stanoven paušální částkou v nájemní smlouvě pro rok 2021/22. Od roku 2022 bude podíl stanoven dle skutečných nákladů
- nájemné nemovitých věcí a movitých věcí bude hrazeno měsíčně, a to vždy do 15.

dne probíhajícího kalendářního měsíce, na které je nájemné placeno

- služby, na které jsou požadovány zálohy - dodávka plynu, dodávka vody a tepla budou hrazeny měsíčně vždy do 15. dne probíhajícího kalendářního měsíce; zpravidla roční vyúčtování záloh bude provedeno samostatnou fakturou - daňovým dokladem
- nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vztahující se k jeho činnosti, které bude minimálně zahrnovat pojištění odpovědnosti za škodu na věcech včetně následných finančních škod (předpokládaný limit plnění 10 mil. Kč), pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví včetně následných finančních škod (předpokládaný limit plnění 2 mil. Kč), pojištění odpovědnosti za škodu na věcech užívaných nájemcem i za škodu způsobenou třetí osobou (předpokládaný limit plnění 1 mil. Kč); platnou a účinnou smlouvu předloží nájemce před podpisem smlouvy o nájmu a tato bude platná a účinná po celou dobu trvání nájmu. Smlouvu je povinen nájemce předložit pronajímateli každoročně, a to na výzvu ze strany pronajímatele. Nebude-li smlouva o pojištění pro pronajímatele akceptovatelná, nebude smlouva o nájmu se zájemcem uzavřena.
- ostatní podmínky nájmu budou součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor; porušení podmínek nájmu stanovených v těchto podmínkách (tyto budou součástí smlouvy), bude považováno za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek a za důvod pro okamžité odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.

#### 4. Kvalifikační požadavky na uchazeče (povinné přílohy nabídky)

- uchazeč splňuje doložitelnou zkušenost s provozováním restauračního zařízení nebo v oboru gastro v předchozích deseti letech, a to jako majitel, nájemce, provozovatel, vedoucí zaměstnanec; tuto skutečnost prokáže uchazeč **podepsaným čestným prohlášením s uvedením přesného místa jeho dřívějšího působení**, ve kterém uvede restaurační zařízení se stručnou charakteristikou provozu; zájemce je oprávněn prokázat tuto skutečnost prostřednictvím odpovědného zástupce uchazeče
- **živnostenský list nebo výpis z živnostenského rejstříku** - obsahující předmět podnikání v rozsahu odpovídajícím předmětu plnění tohoto výběrového řízení
- **výpis z obchodního rejstříku** či jiné evidence, je-li v ní uchazeč zapsán podle zvláštních předpisů; výpis nesmí být ke dni podání nabídky starší 90 kalendářních dnů **trestní bezúhonnost uchazeče** - výpis z veřejného rejstříku (trestní rejstřík fyzické příp. právnické osoby); výpis nesmí být ke dni podání nabídky starší 30 kalendářních dnů; v případě právnické osoby doloží uchazeč výpis všech členů statutárního orgánu;
- **bezdlužnost** vůči orgánům státní správy; tuto skutečnost prokáže uchazeč **podepsaným čestným prohlášením**
- **musí být registrován jako plátce DPH, nebo se jako plátce DPH zaregistrovat před podpisem nájemní smlouvy**
- **podepsané čestné prohlášení** o skutečnosti, že vůči uchazeči není vedeno **insolvenční a exekuční řízení**
- uchazeč předloží **koncepti užívání** prostor, které jsou předmětem tohoto záměru, ve kterém uvede koncepti provozování restaurace, koncepti provozování venkovního občerstvení (min. dvě normo strany formátu A4). Koncepte bude obsahovat záměr

využívání pronajímaných vnitřních restauračních prostor v návaznosti na celý sportovní areál a současně způsob zajišťování občerstvení při akcích konaných ve sportovním areálu (různé turnaje, kulturní akce, soustředění sportovců, mimořádné akce atd.) a na akce konané na venkovních prostranstvích sportovního areálu. Dále bude koncepce obsahovat představu o skladbě sortimentu (jídelníček, nápojový lístek), personální zajištění provozu, ekologičnost provozu;

- **uchazeč předloží nabídkovou cenu pronájmu**
- **návrh koncepce zahrne pronajímatel do nájemní smlouvy jako příloha č. 1**
- **vybavení pronajímaných prostor bude v nájemní smlouvě jako příloha č. 2**

## **5. Podání nabídky, lhůta a způsob předkládání nabídky**

Obálka obsahující nabídku a požadované doklady k prokázání kvalifikace musí být doručena do **1. dubna 2022 do 10:00 hodin**

poštou na adresu zadavatele:

Obec Hrušovany u Brna, Masarykova 17, 664 62 Hrušovany u Brna

nebo osobně, a to

pondělí, středa 6:30 – 12:00, 12:30 – 17:00,

úterý, čtvrtek 6:30 – 12:00, 12:30 – 14:30,

pátek 6:30 – 11:30.

Uchazeč je povinen nabídku a doklady k prokázání kvalifikace doručit v uzavřené obálce, která bude obsahovat veškeré požadované dokumenty. Obálka bude uzavřena, opatřena přelepky s podpisem a razítkem uchazeče a zřetelně označena nápisem:

**NEOTVÍRAT – „Výběrové řízení na nájemce restauračního zařízení s příslušenstvím v objektu společensko-kulturního centra SOKEC, Masarykova 919, 664 62 Hrušovany u Brna**

Na obálce nabídky musí být uvedena adresa odesílatele. Vyhlášovatel bude doručené nabídky evidovat a přidělí jim pořadové číslo.

## **6. Hodnotící kritéria:**

Předložené nabídky budou hodnoceny hodnotícím kritériem:

- |  |            |
|--|------------|
| <b>1. Nabídková cena nájemného v Kč za rok</b> | <b>60%</b> |
| <b>2. Koncepce užívání</b>                     | <b>40%</b> |

## **7. Otevírání obálek a lhůta pro oznámení vybraného návrhu:**

Otevírání obálek je bez účasti uchazečů případně jejich zástupců.

Vybraná nabídka bude oznámena vyhlášovatelem po rozhodnutí RO konané dne 4. dubna 2022 zveřejněním na úřední desce vyhlášovatele, uchazeči budou informováni samostatnou písemností.

**Podané nabídky se nevrací.**

## **8. Práva vyhlášovatele**

- vyhlašovatel nehradí uchazečům náklady vzniklé z účasti i ve výběrovém řízení, tyto náklady nesou uchazeči, sami,
- právo změnit či upravovat podmínky výběrového řízení,
- právo zrušit výběrové řízení,
- právo odmítnout veškeré podané nabídky,
- právo vyloučit uchazeče, který před podpisem smlouvy nesloží jistotu na nájemné a právo vyzvat dalšího uchazeče v pořadí k uzavření smlouvy a ke složení jistoty,
- právo jednat s vybraným uchazečem o konečném znění podmínek smlouvy a v případě, že nedojde ke shodě, má vyhlašovatel právo neuzavřít s uchazečem smlouvu a vyzvat dalšího uchazeče v pořadí k uzavření smlouvy,
- uchazeč podáním nabídky uděluje vyhlašovateli souhlas k ověření a prověření údajů uvedených v nabídkách. Vyhlašovatel vyloučí uchazeče ze soutěže v případě, že uchazeč uvede ve své nabídce nepravdivé údaje.

#### **9. Přílohy:**

- výkresy pronajímaných prostor  
výkres 1PP  
výkres 1NP  
vybavení Restaurace 1NP + 1 PP

Kontaktní osoby: Miroslav Rožnovský, 420 602 766 388, ing. arch. Dušan Knoflíček, tel: 775 075 058, e-mail:starosta@ouhrusovany.cz

#### **Doložka o zveřejnění záměru obce Hrušovany u Brna**

Vyvěšeno:

Sejmuto: