

Veřejná výzva k podání nabídek na provozovatele vyhlídkové restaurace Hrádek

Nadační fond Hrádek - Burgsberg Varnsdorf společně s městem Varnsdorf vyhlašují veřejnou výzvu na provozovatele vyhlídkové restaurace Hrádek. Nadační fond Hrádek-Burgsberg je v pozici vlastníka objektu, Město Varnsdorf v pozici vlastníka technického zhodnocení objektu a vlastník veškerého vybavení předmětu pronájmu. Nájemní Smlouva bude uzavřena jako třístranná. Zastupujícím subjektem pronajímatele ve věci tohoto výběrového řízení bude město Varnsdorf.

1. Identifikační údaje o veřejném zadavateli

Název zadavatele: Město Varnsdorf

Sídlo: nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf

Zastoupený: Janem Šimkem, starostou města IČ: 00261718

DIČ: CZ00261718 Tel: +420 417 545 111

Kontaktní osoba ve věcech této výzvy k předložení nabídek pronájmu:

Bc. Barbora Lorencová, projektový manažer

tel: + 417 545 189, e-mail: barbora.lorencova@varnsdorf.cz

Název vlastníka objektu:

Nadační fond Hrádek - Burgsberg Varnsdorf

Sídlo: nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf

IČO: 25422855

2. Lhůty a termíny

Datum zahájení výběrového řízení:

31. 01. 2025

Prohlídka prostor:

po předchozí telefonické domluvě

Lhůta pro podání nabídek:

06. 03. 2025 do 12 hodin

Předpokládaný začátek nájmu:

07. 04. 2025

Pro domluvení termínu kontaktujte:

Milan Hanousek, tel.: +420 417 545 183, e-mail: milan.hanousek@varnsdorf.cz

Ing. Jaroslav Beránek, tel.: +420 417 545 180, e-mail: jaroslav.beranek@varnsdorf.cz

3. Předmět pronájmu

Předmětem pronájmu jsou prostory restaurace včetně zázemí, nacházející se v objektu Hrádek na pozemku p.č. 954 v k.ú Varnsdorf. Prostory se nacházejí v suterénu (I. + II.PP), I.NP a II.NP budovy Hrádku propojené schodištěm a výtahem pro obsluhu restaurace. Součástí pronajímaných prostor je i venkovní terasa přístupná z restaurace a z venkovního schodiště.

Specifikace pronajímaných prostor – hlavní budova objektu Hrádek:

I. NP - místnosti č. 1.02. - 1.21..... 281,77 m²... / viz. příloha č.1 /

II.NP - místnosti č. 2.04. - 2.08. 36,46 m²... / viz. příloha č.2 /

I.PP - místnosti č. 1.01. - 1.11 117,17 m²... / viz. příloha č.3 /

II.PP - místnosti č. 2.01. – 2.02 10,24 m²... / viz. příloha č.4 /

Terasa – 54,44 m²

Celkem pronajímané prostory 445,64m²

Kapacita restaurace je 82 míst u stolu, kapacita venkovní terasy je cca 40 míst.

Uvedené prostory se pronajímají jako nedělitelný celek, nedílnou součástí pronájmu je dále zařízení a vybavení, které je uvedeno na inventurních listech (restaurační nábytek, gastro vybavení kuchyně, elektrospotřebiče bar (lednice, vitríny), vybavení skladových prostorů II.PP (mrazáky, lednice, el. bojlerů...) nákladní výtah, venkovní obslužný výtah.

Ostatní vybavení nutné pro provoz restaurace, které není součástí předávaného zařízení si provozovatel zajišťuje samostatně, jedná se zejména o drobné spotřebiče (kávovar, rychlovarné konvice, specifické kuchyňské spotřebiče, pípa, talíře, příbory, sklo, ubrusy, vybavení terasy atd.)

4. Podmínky pronájmu a provozu:

- Účastník splňuje podmínky čestného prohlášení a beztretnosti a bezdlužnosti, které je uvedené v Příloze č. 1. Účastník předloží toto čestné prohlášení podepsané oprávněnou osobou.
- Účastník doloží historii a seznam zkušeností v oblasti provozování hostinské činnosti. Vyhlášovatel požaduje alespoň dvouletou historii.
- Nájemní smlouva bude uzavřena na 2 roky s možností využití automatického prodloužení za stejných podmínek ze strany nájemce o další jeden rok. Nájemce se může rozhodnout ukončit smluvní vztah po 2 letech nebo pokračovat další jeden rok. V tomto období může pronajímatel smlouvu vypovědět pouze při hrubém porušení smluvního vztahu.
- Při podpisu nájemní smlouvy složí nájemce kauci ve výši dvouměsíčního nájemného, tj. 30 000 Kč. Tato kauce slouží jako záruka pro případné nesplacené závazky a bude vratná po skončení nájemního vztahu, pokud budou splněny veškeré povinnosti vyplývající ze smlouvy.
- Nájemce se zavazuje po celou dobu pronájmu v pronajatých prostorech provozovat výhradně hostinskou činnost a společenské a kulturní akce
- Restaurace bude provozována jako nekuřácká

- Provoz restaurace bude zajištěn celoročně. Denní provozní doba a počet provozních dnů v týdnu pronajímatel striktně nenařizuje.
- Není přípustné provozování restaurace třetí osobou ani podnájem jakékoli části pronajatých prostor třetí osobě.
- Pronajímatel zakazuje provozování jakýchkoliv výherních automatů či podobných výherních zařízení, přístrojů a her v pronajatých prostorách. Toto ustanovení se nevztahuje např. na kulečnick, šipkový automat a podobná nevýherní zařízení.
- Nájemce hradí veškeré provozní náklady, spotřebu energií a další nutné náklady spojené s provozem restaurace na základě vlastního smluvního vztahu s dodavateli. Náklady na Vodné, stočné, el. energie a plyn bude nájemce hradit pronajímateli formou měsíčních zálohových plateb s ročním vyúčtováním dle skutečně spotřebovaných energií. (zálohové platby se předpokládají v souhrnné výši 25tis. Kč/měsíc, po vyúčtování po prvním roce nebo dle dohody budou zálohy upraveny).
- Běžné opravy do výše 10.000 Kč v pronajatých prostorách a na pronajatých zařízeních zajišťuje nájemce na své náklady. Rozsáhlejší a mimořádné opravy může zajistit pronajímatel po předchozí žádosti a dohodě s nájemcem.
- Případné stavební úpravy je možné realizovat pouze prostřednictvím pronajímatele.
- Nájemce je povinen provádět údržbu pronajatých prostor, včetně venkovního parkoviště, a zajišťovat schůdnost chodníků a přístupových schodišť k pronajatému objektu. Zimní údržbu přístupové komunikace a parkoviště v areálu vyhlídkové restaurace Hrádek zajistí Technické služby města Varnsdorf s.r.o., přičemž veřejné osvětlení provozuje a náklady s ním spojené hradí město Varnsdorf. Nájemce zajistí pravidelný úklid a přístup k WC pro veřejnost v provozní době restaurace.

Cena nájmu je rozdělena na dvě složky:

1. **Pevná část** ve výši 15 000 Kč měsíčně.
2. **Variabilní část**, která činí X % z měsíčního obratu restaurace.

Nájemné je splatné měsíčně, přičemž nájemce se zavazuje do 15. dne každého následujícího měsíce prokazatelně doložit celkové příjmy z obratu Pronajímateli. Tento výkaz musí být poskytnut písemně a obsahovat podrobný rozpis příjmů restaurace. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit odpovědné osobě Pronajímatele přístup k příslušným dokladům za účelem kontroly. Město má na základě uzavřené smlouvy právo nahlédnout do daňového přiznání nájemce, přičemž po provedení kontroly bude celková výše nájemného jednorázově vypořádána.

Nájemce je povinen zahájit provoz restaurace do 60 dnů od uzavření nájemní smlouvy, která se předpokládá na duben 2025. Nájemné bude účtováno od dubna 2025, přičemž v případě dřívějšího otevření nebude nájemci nájemné účtováno.

5. Zpracování nabídky

V nabídce účastník předloží dále uvedené doklady, a to v tomto zpracování a pořadí:

- a) Čestné prohlášení o beztrestnosti a bezdlužnosti (Příloha č. 1)
- b) Identifikaci účastníka (Příloha č. 2)
- c) Živnostenské oprávnění – s předmětem podnikání hostinská činnost
- d) Výpis z rejstříků trestů ne starší než 30 kalendářních dní
- e) Zkušenosti v pohostinství a restaurační činnosti – min. 3 roky, doložit prohlášením, případně potvrzenou referencí
- f) Výpis z obchodního rejstříku nebo obdobné evidence, pokud je v ní zapsán
- g) Podnikatelský záměr včetně konceptu provozování spolu s podrobným popisem rozsahu služeb

Kvalita konceptu je předmětem hodnocení. V podnikatelském záměru by mělo být vyspecifikováno minimálně následující:

- h) Přehled služeb, které budou v restauraci nabízeny (rozsah nabídky nápojů, studených a teplých jídel, koncept nápojového a jídelního lístku) včetně jejich přibližných cenových hladin; cílové skupiny návštěvníků
- i) Otevírací doba
- j) Personální zajištění a jeho kvalifikace
- k) Kulturní akce – předpokládaná aktivita v pořádání vlastních akcí, nabízené služby při zajištění občerstvení na městských akcích
- l) Historii a seznam zkušeností v oblasti provozování hostinské činnosti
- m) Identifikaci a popis zkušeností fyzické osoby, která bude působit jako vedoucí provozu

6. Hodnotící kritéria a způsob hodnocení

Nabídky budou hodnoceny podle těchto kritérií:

Název kritéria

Váha v %

Výše proměnlivého nájemného udaného v % z měsíčního obrátu.....	40 %
Hodnocení doložených referencí a předchozích zkušeností.....	30 %
Hodnocení Návrhu Konceptu a prezentace provozování... ..	30 %

Způsob hodnocení

Hodnocení nájemného:

Účastník předloží návrh proměnlivého nájemného vyjádřeného v % z měsíčního obratu příjmů z provozování restaurace. Zadavatel následně přepočte tuto soutěžní hodnotu v % na předpokládaný minimální měsíční obrat (např. 250 000 Kč). K výsledné částce přičte stanovený paušál (15 000 Kč), a takto stanovená hodnota bude použita pro výpočet bodové hodnoty kritéria nájemného.

$$\text{Hodnocení nájemného} = \frac{\text{Hodnota hodnocené nabídky}}{\text{Hodnota nejvhodnější nabídky}} \times 0,4 \times 100$$

*Hodnota hodnocené nabídky

=15 000 Kč + % z minimálního předpokládaného obratu (250 000 Kč)

*Hodnota nejvhodnější nabídky

=15 000 Kč + nejvyšší nabídnuté % předpokládaného obratu (250 000 Kč)

Hodnocení referencí, zkušeností a provozního konceptu

Hodnocení referencí a předchozích zkušeností: Účastník předloží přehled své dosavadní praxe a seznam zkušeností v oblasti poskytování služeb v hostinské činnosti. Toto kritérium bude hodnoceno samostatně.

Hodnocení konceptu a prezentace provozování: Účastník předloží podnikatelský záměr a provozní koncept pronajímaného prostoru a svůj záměr osobně představí formou prezentace. Také toto kritérium bude hodnoceno samostatně.

Každý člen hodnotící komise přiřadí každému kritériu u každé nabídky hodnocení na stupnici 1 až 10, kde 10 je nejvýhodnější a 1 nejméně výhodné. Následně budou známky každého kritéria zvlášť sečteny, čímž vznikne bodové ohodnocení pro každé kritérium. Výsledné hodnocení každé nabídky tak bude tvořeno samostatnými body za všechna kritéria.

$$\frac{\text{Počet bodů hodnocení nabídky}}{\text{Maximální počet bodů (počet hodnotitelů} \times 10)} \times 0,3 \times 100$$

Celkové hodnocení nabídek:

Po ukončení prezentací všech účastníků proběhne celkové posouzení každé nabídky jako celku, se započítáním bodů z obou kritérií. Prezentace budou probíhat v prostorách MÚ Varnsdorf po odevzdání nabídek, a termín bude dohodnut se zájemci.

7. Podání nabídky

Nabídky je možné podat v písemné formě v uzavřených obálkách označených názvem: **NABÍDKA „Vyhlídková restaurace Hrádek– NEOTVÍRAT ! “**, opatřených na uzavření razítkem či podpisem uchazeče. Dále bude uvedena na obálce adresa uchazeče.

Místo a lhůta pro podávání nabídky:

Nabídky budou přijímány v podatelně Městského úřadu Varnsdorf v následujících časech:

- **Pondělí a středa:** 08:00 - 17:00
- **Úterý a čtvrtek:** 08:00 - 15:00
- **Pátek:** 08:00 - 14:00

Nabídky lze podávat až do konce lhůty, tj. **do 6. března 2025 do 12:00 hodin**, na adrese:

Městský úřad Varnsdorf

nám. E. Beneše č. p. 470

407 47 Varnsdorf

Pro určení, kdy byla nabídka zadavateli doručena, je rozhodující otisk podacího razítka podacího místa zadavatele. V případě doručení poštou je za okamžik předání považováno převzetí zásilky adresátem.

8. Závěrečné prohlášení

Těmito podmínkami při zadání výběrového řízení je zájemce vázán při zpracování a podpisu nájemní smlouvy.

Zadavatel si vyhrazuje právo požádat zájemce o doplnění své nabídky dalšími informacemi nebo dokumenty, které považuje pro toto výběrové řízení za podstatné.

Zadavatel si vyhrazuje právo na doplnění a s úpravu podmínek výzvy, odmítnutí všech nabídek, případně na zrušení výzvy.

Zadavatel si vyhrazuje právo vyřadit z další účasti na veřejné nabídce takové nabídky, které nejsou zpracovány dle podmínek písemné výzvy.

Zadavatel si vyhrazuje pravomoc vyloučit nabídky uchazečů, kteří jsou dlužníky města Varnsdorf.

Zadavatel si vyhrazuje právo zrušit toto výběrové řízení nebo od předložených nabídek odstoupit bez udání důvodu anebo nevybrat žádnou z předložených nabídek zájemců.

Ve Varnsdorfu dne 31. 01. 2025

Jan Šimek
starosta města