



Správa
Pražského hradu

**Správa Pražského hradu vyhlašuje veřejnou
soutěž o nejvhodnější nabídku**

**na uzavření smlouvy o nájmu prostor
sloužících podnikání v areálu Pražského hradu
za účelem provozování**

RESTAURACE

VIKÁRKA



PODKLADOVÁ DOKUMENTACE

SPRÁVA PRAŽSKÉHO HRADU
Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1
tel.: 224371111, www.hrad.cz, e-mail: sekretariat.spb@hrad.cz

1. ÚVOD

Správa Pražského hradu

příspěvková organizace Kanceláře prezidenta republiky

sídlem: Hrad I. nádvoří č.p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

zastoupena Ing. Františkem Mrkusem, ředitelem Odboru nemovitého majetku SPH

kontaktní osoba: Mgr. Martina Kotál Jandová, telefon: 224 372 221, e-

mail: martina.jandova@hrad.cz

bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 10006-86933011/0710

(dále také „SPH“ nebo „vyhlašovatel“)

vyhlašuje veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku (dále jen „soutěž“) dle § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání v areálu Pražského hradu za účelem provozování RESTAURACE VIKÁRKA.

Vyhlašovatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi – pozemkem parc.č. 88, jehož součástí je objekt – objekt občanské vybavenosti čp. 38, pozemkem parc.č. 89, jehož součástí je objekt – objekt občanské vybavenosti čp. 39, pozemkem parc.č. 90, jehož součástí je objekt – objekt občanské vybavenosti čp. 40, a pozemkem parc.č. 91, jehož součástí je objekt – objekt občanské vybavenosti čp. 198, všechny pozemky zastavěná plocha a nádvoří, všechny objekty jsou vzájemně technicky propojené a jejich části tvoří prostor zvaný RESTAURACE VIKÁRKA, a pozemkem parc.č. 786, - ostatní komunikace, vše katastrální území Hradčany, obec Praha.

Smluvní vztah bude uzavřen na dobu určitou, počínaje dnem nabytí účinnosti nájemní smlouvy (den předání prostor budoucímu nájemci – vybranému navrhovateli), předpokládaný termín je leden 2023, do 31.12.2027.

Vyhlašovatel požaduje, aby budoucí nájemce otevřel pro veřejnost alespoň část předmětu nájmu – „výčep“ od 22. ledna 2023 a další části provozu („restaurace“, „samoobslužná restaurace“ a „vinárna“) otevřel nejpozději od 1. dubna 2023.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

A, POPIS PŘEDMĚTU NÁJMU

Správa Pražského hradu nabízí prostory sloužící podnikání o celkové výměře **1 008 m²**.

Specifikace prostor sloužících podnikání:

a) prostory ve 2. PP objektu o výměře 55 m²

S001	schodiště	5,60 m ²
S2.01	sklad	19,69 m ²

S002	schodiště	6,50 m ²
S2.02	schodiště	4,47 m ²
S2.03	sklad vína	19,20 m ²

b) prostory v 1. PP objektu o výměře 263 m²

S1.01a	chodba	11,63 m ²
S1.01b	chodba	7,51 m ²
S1.01c	chodba	11,98 m ²
S1.02	chodba	18,78 m ²
S1.03	chodba	5,88 m ²
S1.04	šatna cateringu	12,51 m ²
S1.05	sklad	12,69 m ²
S1.06	šatna muži	7,69 m ²
S1.07	umývárna muži	2,18 m ²
S1.08	předsíňka muži	1,98 m ²
S1.09	WC muži	1,20 m ²
S1.10	úklid	1,60 m ²
S1.11	předsíňka ženy	1,41 m ²
S1.12	WC ženy	1,29 m ²
S1.13	sklad špinavého prádla	2,39 m ²
S1.14	sklad čistého prádla	1,95 m ²
S1.15	šatna ženy	6,67 m ²
S1.16	umývárna ženy	2,25 m ²
S1.17	sklad odpadků	2,98 m ²
S1.18	lapol	9,25 m ²
S1.19	sklad nápojů	7,07 m ²

S1.32	umývárna muži	1,90 m ²
S1.33	chodba	16,47 m ²
S1.34	WC muži	1,43 m ²
S1.35	hala	17,39 m ²
S1.36	hala	21,84 m ²
S1.37	hala	2,48 m ²
S1.38	předsíňka ženy	1,85 m ²
S1.39	WC ženy	1,12 m ²
S1.40	předsíňka muži	1,25 m ²
S1.41	WC muži	1,64 m ²
S1.42	WC muži	1,13 m ²
S1.43	vinárna	63,75 m ²

c) prostory v 1. NP objektu o výměře 690 m²

1.02	chodba	25,95 m ²
1.03	chodba	37,50 m ²
1.05	umývárna muži	6,26 m ²

1.06	WC muži	2,62 m ²
1.07	WC muži	1,41 m ²
1.08	umývárna ženy	2,79 m ²
1.09	WC ženy	1,94 m ²
1.10	WC ženy	1,28 m ²
1.12	jídelna zaměstnanci	112,36 m ²
1.14	výdejna jídel	32,99 m ²
1.15	příprava zeleniny	16,18 m ²
1.16	manipulace	18,35 m ²
1.17	umývárna nádobí	9,93 m ²
1.18	denní sklad	5,73 m ²
1.19	varna	91,03 m ²
1.20	úklid	1,85 m ²
1.21	WC	1,12 m ²
1.22	WC	1,16 m ²
1.28	umývárna ženy	11,44 m ²
1.29	WC ženy	4,58 m ²
1.30	WC ženy	1,41 m ²
1.31	WC ženy	1,40 m ²
1.32	WC ženy	1,40 m ²
1.33	šatna	11,60 m ²
1.34	WC muži	2,14 m ²
1.35	WC muži	1,54 m ²
1.36	pisárny muži	3,67 m ²
1.37	WC muži	2,07 m ²
1.38	restaurace	20,42 m ²
1.39	restaurace	43,85 m ²
1.40	restaurace	32,56 m ²
1.41	restaurace	38,37 m ²
1.42	restaurace	25,80 m ²
1.43	restaurace	21,65 m ²
1.44	restaurace	26,39 m ²
1.45	příruční sklad	30,68 m ²
1.46	úklidová místnost	1,73 m ²
1.47	kancelář	17,74 m ²
1.48	schodiště	4,58 m ²
1.49	předsíňka muži	7,83 m ²
1.50	WC muži	1,05 m ²
1.51	WC muži	0,95 m ²
1.52	WC	2,54 m ²
1.53	WC	1,07 m ²
1.54	WC	1,36 m ²

CELKEM

1 008 m²

Předmětem nájmu je dále také část pozemku parc.č. 786 - předzahrádka v ulici Vikářská:

část pozemku parc.č. 786	29,6 m ²
část pozemku parc.č. 786	27,2 m ²

Předmětem nájmu je dále také část pozemku parc.č. 89 – Dvorek Vikárky:

část pozemku parc.č. 89	75,7 m ²
-------------------------	---------------------

(vše výše uvedené dále jen „předmět nájmu“)

Přehled ploch a dispoziční využití předmětu nájmu jsou uvedeny v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace – ve vzoru nájmní smlouvy. **Chodba č. 1.01 – bude ve společném užívání budoucím nájemcem a Vyhlášovatelem.**

Předmět nájmu (jeho interiérová část) je vybaven standardním technickým vybavením budov: elektroinstalací, vzduchotechnikou, zdravotně technickou instalací (vnitřní kanalizace, vnitřní vodovod, zařizovací předměty a armatury, přípojky pro pitnou vodu, dálkovody pro teplo) a dále systémem EPS (elektrická požární signalizace), systémem PZTS (poplachový zabezpečovací a tísňový systém), dohledovým kamerovým systémem (CCTV) a domácím videotelefonem (DVT).

Interiér předmětu nájmu je vybaven odsouhlaseným gastronomickým a částečně interiérovým vybavením, které je blíže specifikováno v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace. Nájemce je povinen předmět nájmu dovybavit interiérovým mobiliářem, jehož výběr podléhá odsouhlasení vyhlášovatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Vybraný nájemce je povinen používat gastronomické vybavení Vyhlášovatele, nicméně může jej dovybavit vlastním gastronomickým vybavením a odsouhlaseným mobiliářem.

Uchazeče výslovně upozorňujeme, že k vybavení prostor předzahrádek a dvorku Vikárka jsou požadovány Odborem památkové péče KPR výhradně slunečníky jednobarevné, nejlépe krémové barvy, bez reklam, log nebo nápisů. Pokud budou slunečníky sloužit jako ochrana před deštěm, musí být situovány tak, aby voda nestékala na zdi objektu nebo k jejich patě, popř. venkovní schodiště. Na fasády objektů není možné připevňovat pergoly, zastínění či jakoukoliv jinou ochranu proti slunci, dešti, apod. Nábytek bude dřevěný, případně ratanový nebo kovový. Při návrhu předzahrádky, dvorku Vikárka a jejich vybavení je třeba postupovat v duchu aktuální metodiky pro posuzování restauračních zahrádek vydané Odborem památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy. Výběr exteriérového mobiliáře podléhá odsouhlasení Vyhlášovatelem a Odborem památkové péče Kanceláře prezidenta republiky. Exteriérový mobiliář musí být umístěn tak, aby nebránil v průchodu/průjezdu komunikací ulice Vikářská.

B, SOUČASNÝ STAV PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmět nájmu prošel celkovou rekonstrukcí dokončenou v roce 2022. V předmětu nájmu po rekonstrukci objektů nebyl zatím žádný provoz.

Vybraný navrhovatel - budoucí nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování hostinské činnosti. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo vyjadřovat se k nabízenému sortimentu, jeho cenové hladině či k tematicky zaměřeným akcím a budoucí nájemce je povinen respektovat písemně vyjádřená stanoviska Vyhlášovatele.

Součástí nabídky navrhovatele bude návrh vybavení interiéru (image interiéru – např. výběr mobiliáře, sedacího nábytku, nádobí, dekorace, atp.) a předzahrádek a dvorku Vikárka, ze kterého bude patrné pojetí restaurace/výčepu/samoobslužné restaurace/vinárny, charakter provozu, včetně návrhu jídelního a nápojového lístku.

C, PŘEDMĚT NÁJMU JAKO NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKA

Objekty, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou součástí národní kulturní památky Pražský hrad. Veškeré úpravy v a na předmětu nájmu se proto řídí, kromě ustanovení jiných platných právních předpisů, také předpisy vztahujícími se k památkově chráněným objektům, zejména zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. K provedení jakýchkoliv stavebních či interiérových a exteriérových úprav je rovněž potřeba vydání předchozího písemného souhlasu Vyhlášovatele a Odboru památkové péče Kanceláře prezidenta republiky.

D, OTEVŘENÍ PRAŽSKÉHO HRADU PRO NÁVŠTĚVNÍKY

Nabízené prostory se nachází ve střední části areálu Pražského hradu ve Vikářské ulici a jsou v denní době přístupné bez omezení, s výjimkou mimořádných akcí státně-reprezentačního charakteru, kdy je přístup krátkodobě omezen z důvodu protokolárního či bezpečnostního.

Areál Pražského hradu je pro návštěvníky přístupný dle Návštěvního řádu Pražského hradu denně v době od 6,00 hod. do 22,00 hod.

3. PROKÁZÁNÍ ZPŮSOBILOSTI NAVRHOVATELE

Veškeré navrhovatelem doložené údaje se musí vztahovat výhradně k osobě navrhovatele se současným identifikačním číslem, nebo k osobě, která byla právním předchůdcem navrhovatele, který převzal veškeré závazky svého předchůdce.

A, ZÁKLADNÍ ZPŮSOBILOST

Způsobilým navrhovatelem je navrhovatel,

- který nebyl v zemi svého sídla v posledních pěti letech před zahájením soutěže pravomocně odsouzen pro trestný čin; jde-li o právnickou osobu, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak zároveň každý člen statutárního orgánu a je-li členem statutárního orgánu navrhovatele právnická osoba, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak každý člen statutárního orgánu této právnické osoby a také osoba zastupující tuto právnickou osobu v statutárním orgánu navrhovatele; účastní-li se soutěže pobočka české právnické osoby, musí předpoklad splňovat osoby uvedené výše v předchozí větě a vedoucí pobočky závodu; účastní-li se soutěže pobočka závodu zahraniční právnické osoby, musí předpoklad podle tohoto písmene splňovat tato právnická osoba a vedoucí pobočky závodu;

- který nemá v České republice nebo v zemi svého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek;
- který nemá v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění;
- který nemá v České republice nebo v zemi svého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- který není v likvidaci, vůči kterému nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku, vůči němuž nebyla nařízena nucená správa podle jiného právního předpisu nebo, který není v obdobné situaci podle právního řádu země sídla navrhovatele.

Výše uvedené skutečnosti prokáže navrhovatel jednotlivými výpisy z rejstříku trestů (jak fyzických, tak i právnických osob) bez záznamu (nesmí být starší tři měsíců ke dni podání nabídky) a čestným prohlášením podepsaným oprávněnou osobou jednat jménem navrhovatele či osobou zmocněnou k takovému jednání, a to v originále či úředně ověřené kopii (blíže upravuje článek 8 Podkladové dokumentace). Vzor čestného prohlášení tvoří přílohu č. 4 této Podkladové dokumentace.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo uvedené skutečnosti ověřit.

B, PROFESNÍ ZPŮSOBILOST

Vyhlašovatel požaduje prokázání splnění profesní způsobilosti předložením následujících dokladů:

- výpis z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, je-li v ní navrhovatel zapsán;
- doklad o oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu odpovídajícím této soutěži, zejména doklad prokazující příslušné živnostenské oprávnění (tj. hostinská činnost) či licence; **z výpisu musí být zřejmé, kdo vykonává činnost odpovědného zástupce navrhovatele ve smyslu § 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, pro oprávnění k podnikání dokladované navrhovatelem v souvislosti s provozem činnosti v předmětu nájmu v jeho nabídce.**

V případě, že je navrhovatel fyzickou osobou (OSVČ) a není povinen odpovědného zástupce ustanovit, sdělí tuto skutečnost v nabídce formou prohlášení podepsaného osobou oprávněnou za navrhovatele jednat.

Uvedené doklady předloží navrhovatel v originále či úředně ověřené kopii, nikoliv však v kopii pořízené prostřednictvím sítě Internet (blíže upravuje článek 8 Podkladové dokumentace). Výpis z obchodního rejstříku či jiné obdobné evidence nesmí být starší třiceti dnů ke dni podání nabídky.

C, TECHNICKÁ KVALIFIKACE

Vyhlašovatel požaduje prokázání splnění technické kvalifikace předložením **seznamu provozovaných zařízení obdobného typu jako je restaurace.**

Navrhovatel uvede alespoň jeden obdobný provoz, provozovaný po dobu alespoň 3 let bez přerušování, a to za posledních 5 let před zahájením soutěže.

Provoz pouze rychlého občerstvení a/či typu TAKE AWAY nelze akceptovat jako splnění tohoto technického předpokladu – technické kvalifikace.

Pro požadovaný provoz (bude-li navrhovatel uvádět provozů více tak dále uvedené platí pro každý z provozů) uvede navrhovatel tyto skutečnosti – místo provozovny, délka provozu (tím není myšlena otevírací doba provozovny), popis sortimentu, počet zaměstnanců zajišťujících provoz. Dále doloží dokumentační materiál, fotografie, reference pronajímatele, atp.

Uvedené doklady předloží navrhovatel v originále či úředně ověřené kopii (blíže upravuje článek 8 Podkladové dokumentace).

4. FORMÁLNÍ POŽADAVKY VYHLAŠOVATELE NA NABÍDKU

Součástí nabídky budou dále tyto doklady a dokumenty (tj. kromě dokladů předkládaných k prokázání splnění kvalifikace dle bodu 3):

1. Základní údaje o navrhovateli – U právnické osoby – název či obchodní firma, sídlo, IČO, údaj o zápisu v obchodním rejstříku {označení soudu, oddíl, vložka}, osoba oprávněná za právnickou osobu jednat, bankovní spojení včetně čísla účtu, telefonní spojení včetně kontaktní osoby. **U fyzické osoby –** jméno a příjmení, sídlo, IČO, bankovní spojení včetně čísla účtu, telefonní spojení včetně kontaktní osoby.

Základní údaje o navrhovateli budou doplněny do přílohy č. 2 této Podkladové dokumentace - Úvodní dotazník navrhovatele.

2. Souhlas se soutěžními podmínkami - Navrhovatel je povinen formou souhlasu se soutěžními podmínkami (příloha č. 3 této Podkladové dokumentace) potvrdit, že s formou zadání soutěže souhlasí. Souhlas se soutěžními podmínkami bude podepsán osobou oprávněnou jednat jménem navrhovatele či osobou zmocněnou k takovému jednání.

3. Dotazník finanční situace – Navrhovatel je povinen vyplnit a předložit dotazník finanční situace vztahující se k finanční situaci navrhovatele, který tvoří přílohu č. 5 této Podkladové dokumentace. Dotazník je třeba vyplnit minimálně pro jeden provoz (povinné).

4. Podepsaný a vyplněný v místech k tomu určených návrh Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání dle přílohy č. 1 této Podkladové dokumentace. Navrhovatel není oprávněn návrh smlouvy měnit.

5. Prohlášení navrhovatele – fyzické osoby, že není povinen ustanovit odpovědného zástupce dle bodu 3, písm. B) – Profesní způsobilost, druhá odrážka, této Podkladové dokumentace.

6. Dokumentace dle bodu 2, písm. B) – Současný stav předmětu nájmu, této Podkladové dokumentace, tj. zejména nikoliv však výhradně návrh interiéru, dvorku Vikárka a předzahrádek, zakreslení mobiliáře (i již zajištěného

Vyhlašovatelem), případně vizualizace prostorového uspořádání jednotlivých provozů v předmětu nájmu a další dokumentace dle uvedeného bodu (Vyhlašovatel odkazuje na uvedený bod), na tomto místě – ve zde uvedeném výčtu neuvádí úplné znění citovaného bodu.

7. Podnikatelský záměr a business plán zpracovaný v rozsahu dle bodu 5 Pokladové dokumentace.

8. V nabídce navrhovatel uvede i svoje **dosavadní zkušenosti s provozováním restaurace**, významné obchodní partnery, reference či účast na zajímavých projektech. Do nabídky navrhovatel uvede dále popis personálního obsazení restaurace (kvalifikace a jazykové vybavení personálu odpovídající prestižní lokalitě Pražského hradu je samozřejmou podmínkou).

5. POPIS VLASTNÍHO PROJEKTU

Nabízená cena nájmu, cenová politika a ekonomická kalkulace provozu restaurace:

Navrhovatel předloží podrobný podnikatelský záměr a business plán na celé období předpokládaného trvání nájemního vztahu (leden 2023 – prosinec 2027).

Součástí bude přehled plánovaných nákladů na provoz restaurace, vybavení interiérů, náklady personální, stanovení počtu personálu dle jednotlivých profesí, výhled nákladů a výnosů.

Do této kalkulace navrhovatel zahrne náklady na nájemné, úhrady za média a související provozní náklady.

Vyhlašovatel upozorňuje navrhovatele, že nájemné bude valorizováno jednou ročně procentuální hodnotou indexu spotřebitelských cen ČSÚ (CPI – Consumer Price Index). Podrobnosti blíže stanoví příloha č. 1 této Podkladové dokumentace, která obsahuje Vzor smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Výše nájemného za poskytnuté movité věci a jejich úhrada je blíže popsána v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace.

Úhrada za média a služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem se účtuje zvlášť. Podmínky dodávek médií, výše jejich jednotlivých záloh v prvním roce nájmu a jejich platební podmínky jsou uvedeny ve Vzor smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeném v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace.

6. HODNOCENÍ NABÍDEK – HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

Dílčí hodnotící kritérium – nabídková cena základního nájemného – váha 25 %

Dílčí hodnotící kritérium – nabídková cena obrátového nájemného – váha 30 %

Dílčí hodnotící kritérium – popis vlastního projektu – váha 45 %

Pro hodnocení jednotlivých dílčích hodnotících kritérií se použije bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100 bodů. Počet bodů bude Vyhlašovatel zaokrouhlovat na dvě desetinná místa.

Nabídnutá cena základního nájmu - váha 25 %

Navrhovatel v nabídce uvede jednoznačnou nabídku výše základního nájemného – **v Kč/za celý předmět nájmu za každý jednotlivý rok.**

Nájemné za užívání předmětu nájmu je osvobozeno od platby DPH z titulu § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v nájemném tedy není obsažena DPH.

Základní nájemné bude určeno jednou hodnotou, nikoliv rozpětím od určité hodnoty do hodnoty vyšší.

Vyhlašovatel stanovuje minimální cenu nabízeného základního nájemného, a to 80.000,-Kč/měsíc (osmdesát tisíc korun českých)/měsíčně za celý předmět nájmu, tj. minimální nájemné za jeden rok je stanoveno na částku 960.000,- Kč.

Předmětem hodnocení je nabízená cena nájmu v Kč za rok (pro každý rok ve stejné výši), jedná se o kritérium s váhovým hodnocením – 25 %.

Nabízenou cenu základního nájmu navrhovatel doplní i do Vzoru smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uvedené v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace a do Úvodního dotazníku navrhovatele (příloha č. 2 této Podkladové dokumentace).

Pro Vyhlašovatele bude nejvýhodnější nejvyšší nabídka základního nájemného, max. možný počet bodů získaný v rámci tohoto hodnotícího kritéria po přepočtení je 25, tj. nejvhodnější nabídka s nejvyšším počtem bodů v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria.

Počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria bude vypočten podle vzorce:

$100 \times (\text{hodnocená nabídka/nejvýhodnější nabídka}) \times \text{váha dílčího hodnoceného kritéria vyjádřená desetinným číslem (0,25)} = \text{počet bodů}$ bude stanoven na 2 desetinná místa

**např. hodnocená nabídka 970.000,- Kč, nejvýhodnější nabídka 990.000,- Kč
počet bodů = $100 \times (970000/990000) \times 0,25 = 24,49$ bodů**

Nabídnutá cena obrátového nájmu - váha 30 %

Navrhovatel v nabídce uvede jednoznačnou nabídku výše obrátového nájemného provozovny – **v procentech za rok z obrátu dosaženého v předmětu nájmu.**

Nájemné za užívání předmětu nájmu je osvobozeno od platby DPH z titulu § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v nájemném tedy není obsažena DPH.

Obrátové nájemné bude určeno jednou hodnotou, nikoliv rozpětím od určité hodnoty do hodnoty vyšší.

Obrátové nájemné bude stanoveno jako kladný rozdíl mezi výše uvedeným procentem obrátu, kterého nájemce dosáhl v předmětu nájmu za uplynulý kalendářní rok, a roční výši základního nájemného za uplynulý kalendářní rok.

Obrátem se rozumí tedy veškeré příjmy nájemce vyjma daně z přidané hodnoty z veškerého prodeje zboží a služeb a všechny ostatní příjmy, kterých dosáhne nájemce z činností provozovaných v předmětu nájmu v daném kalendářním roce.

Vyhlašovatel stanovuje minimální procentuální výši nabízeného obrátového nájemného provozovny, a to 5 % z jejího ročního obrátu.

Předmětem hodnocení je nabízená výše obrátového nájmu vyjádřená v procentech za rok, jedná se o kritérium s váhovým hodnocením – 30 %.

Nabízenou roční výši obrátového nájmu (v procentuálním vyjádření) navrhovatel doplní i do Vzoru smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uvedené v příloze č. 1 této Podkladové dokumentace a do Úvodního dotazníku navrhovatele (příloha č. 2 této Podkladové dokumentace).

Pro Vyhlášovatele bude nejuvhodnější nejvyšší procentuální vyjádření obrátového nájemného, max. možný počet bodů získaný v rámci tohoto hodnotícího kritéria po přepočtení je 30, tj. nejuvhodnější nabídka s nejvyšším počtem bodů v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria.

Počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria bude vypočten podle vzorce:

$100 \times (\text{hodnocená nabídka/nejjuvhodnější nabídka}) \times \text{váha dílčího hodnotícího kritéria vyjádřená desetinným číslem (0,3)} - \text{počet bodů bude stanoven na 2 desetinná místa}$

**např. hodnocená nabídka 7 %, nejuvhodnější nabídka 8 %
počet bodů = $100 \times (7/8) \times 0,3 = 26,25$ bodů**

Popis vlastního projektu, tj. podnikatelský záměr – váha 45 %

Navrhovatel ve své nabídce do soutěže musí prezentovat svůj podnikatelský záměr restaurace v níže uvedených členěních, přičemž tyto požadavky a představy Vyhlášovatele vymezené touto Podkladovou dokumentací, jsou předmětem hodnocení s celkovým váhovým kritériem 40 %, v rámci tohoto hodnocení vyhlášovatel stanovil tato subkritéria hodnocení:

- **popis nabízených služeb** – Vyhlášovatel upřednostňuje provoz s orientací na kvalitní evropskou a zejména tradiční českou kuchyni, tj. provoz důstojně reprezentující Českou republiku a odpovídající významu a umístění předmětu nájmu v areálu Pražského hradu, tzn. navrhovatel specifikuje charakter nabídky občerstvení a nápojů (sezónní akce – např. zvěřinové hody z Lánské obory, akční nabídky, cenová úroveň těchto nabídek, vzor jídelního lístku)

Podmínkou vyhlášovatele je nabídka minimálně čtyř hlavních jídel tradiční české kuchyně na jídelním lístku v cenové hladině pod 230,- Kč/ks, a to po dobu prvního roku nájmu, přičemž v dalších letech nájmu ke dni výročí podpisu smlouvy bude cenová hladina uvedeného počtu jídel požadovaná Vyhlášovatelem revidována dohodou smluvních stran s ohledem na vývoj cen (inlace – index spotřebitelských cen ČSÚ, náklady na energie, apod.).

Výše uvedený požadavek na čtyři hlavní jídla musí být budoucím nájemcem dodržován v části provozu „výčep“ a na jedné z předzahrádek ve Vikářské ulici.

V nabídce uveďte čtyři hlavní chody, jejichž prodejní cena nebude vyšší než 200 Kč. Tyto pokrmy budou odrážet národní gastronomické tradice. Tyto pokrmy musí být připravené jako hlavní chody. Gramáž pokrmu musí být minimálně 350 g (hlavní komponent, příloha, omáčka...). Jeden z pokrmů z tohoto výběru bude bezmasý.

- **zaměření a charakter provozovny** podtrhující jedinečnou atmosféru areálu Pražského hradu a korespondující s okolními prostory, image restaurace a dalších provozů, interiérové vybavení a uspořádání, personální zajištění, design použitého nádobí, uniformy personálu v jednotném duchu apod. Vyhlášovatel preferuje jednotnost a čistotu stylu interiéru.

Vyhlašovatel požaduje, aby v rámci provozovny působilo několik provozů jednoho navrhovatele v různých cenových hladinách – výčep, restaurace, samoobslužná restaurace a vinárna.

Vyhlašovatel udělí za každou výše uvedenou dílčí položku max. 50 bodů, kdy 50 bodů je hodnoceno jako nejvíce vyhovující představám Vyhláivatele. Následně budou jednotlivé dílčí položky sečteny do celkového součtu bodů za toto hodnotící kritérium, které bude následně přepočteno dle stanovené váhy.

Pro Vyhláivatele bude nejvýhodnější nabídka s podnikatelským záměrem, který se nejvíce přiblíží uvedeným podmínkám Vyhláivatele o provozování restaurace v areálu Pražského hradu uvedeným v této Podkladové dokumentaci.

V soutěži budou preferovány zejména nabídky, které budou přispívat k jedinečnosti historické atmosféry Pražského hradu a budou maximální zárukou kvality poskytovaných služeb. Důraz bude kladen na profesionalitu a spolehlivost budoucího nájemce.

Max. možný počet bodů získaný v rámci tohoto hodnotícího kritéria po přepočtení je 45, tj. nejvhodnější nabídka s nejvyšším počtem bodů v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria.

Počet bodů v rámci tohoto dílčího kritéria bude vypočten podle vzorce:

$100 \times (\text{hodnocená nabídka} / \text{nejvýhodnější nabídka}) \times \text{váha dílčího hodnoceného kritéria vyjádřená desetinným číslem (0,45)}$ – počet bodů bude stanoven na 2 desetinná místa

např. hodnocená nabídka 75 bodů, nejvýhodnější nabídka 87 bodů
počet bodů = $100 \times (75/87) \times 0,45 = 38,79$ bodů

CELKOVÉ HODNOCENÍ: Vyhlášovatel seřadí nabídky navrhovatelů, a to od nabídky s nejvyšší bodovou hodnotou až po nabídku s nejnižší bodovou hodnotou dle celkového počtu bodů získaných navrhovatelem jako součet bodů v dílčím hodnotícím kritériu – nabídková cena základního nájemného, bodů v dílčím hodnotícím kritériu – nabídková cena obrátového nájemného a bodů v dílčím hodnotícím kritériu – podnikatelský záměr.

Navrhovatel, který dosáhne nejvyššího celkového počtu bodů (součet bodů dílčího hodnotícího kritéria – nabídková cena základního nájemného, bodů dílčího hodnotícího kritéria - nabídková cena obrátového a bodů dílčího hodnotícího kritéria – podnikatelský záměr) bude vyhodnocen jako navrhovatel, který se umístil na nejlepším pořadí, tj. navrhovatel s nejvýhodnější nabídkou.

Předložené nabídky budou posouzeny a hodnoceny výběrovou komisí jmenovanou Vyhláivatelem, která případně v užším kole soutěže vyzve jednotlivé účastníky soutěže k osobní prezentaci. Účastníci soutěže jsou povinni se případně osobně

prezentace zúčastnit. O průběhu osobní prezentace bude pořízen protokol, ve kterém se zaznamená průběh této prezentace.

7. VZOR SMLOUVY O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Nedílnou přílohou tohoto zadání soutěže je Vzor smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která by měla být uzavřena mezi Vyhlášovatelem a vybraným navrhovatelem. Předmět nájmu bude pronajímán za závazných podmínek stanovených v této smlouvě. **Navrhovatel není oprávněn podmínky smlouvy měnit.** Návrh smlouvy musí být v předložené nabídce podepsán navrhovatelem (je-li fyzickou osobou), statutárním orgánem navrhovatele (je-li právnickou osobou – v souladu se zápisem v obchodním rejstříku) nebo osobou výslovně k tomu zmocněnou plnou mocí (nutno přiložit). Navrhovatel je povinen do návrhu smlouvy zahrnout všechna ustanovení obsažená v příslušném vzoru smlouvy. Svým podpisem stvrdí souhlas s textem předložené smlouvy.

(Poznámka: kurzívou jsou označeny vysvětlující informace a části, které navrhovatel doplní. Navrhovatel rovněž doplní chybějící údaje, které jsou vytečkované.)

8. ČASOVÝ ROZVRH SOUTĚŽE

A, PROHLÍDKY PROSTOR

Prohlídka prostor nabízených k nájmu je možná v tomto termínu:

1. středa 16. listopadu 2022 v 10 hodin
2. pondělí 21. listopadu 2022 v 10 hodin

Sraz účastníků bude před vstupem do objektu čp. 39 – před vstupem do prostor Restaurace Vikárka ve Vikářské ulici.

B, PŘIHLAŠOVÁNÍ ZÁJEMCŮ

Nabídky budou podány v písemné formě – listinné podobě. Elektronické podání nabídek Vyhlášovatel neumožňuje.

Nabídky, 1x originál + 4x kopie (originály či úředně ověřené kopie dokladů dle bodu 3. „Prokázání způsobilosti Navrhovatele“ Podkladové dokumentace stačí předložit pouze v rámci originálu nabídky, v rámci kopií nabídek postačí kopie zmíněných dokladů), zašlete poštou, prostřednictvím kurýrní služby, nebo osobně předejte do podatelny Správy Pražského hradu, která se nachází na III. nádvoří Pražského hradu (hlavní vstup do Kanceláře prezidenta republiky a Správy Pražského hradu, podatelna je otevřená v po-pá v době mezi 8.00-16.00 hodinou) tak, aby byly Vyhlášovateli doručeny nejpozději **do 30. listopadu 2022 do 10 hodin** s označením této adresy:

*Správa Pražského hradu
Odbor nemovitého majetku*

Marta Průšová
Hrad I, nádvoří č.p. 1, Hradčany
119 08 Praha 1

Zalepenou obálku označte:

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku, RESTAURACE VIKÁRKA, neotevírat!

a uzavření obálky opatřete podpisy osoby oprávněné jednat za navrhovatele, případně razítky účastníka soutěže.

Za určující pro posouzení dodržení stanovené lhůty je považován údaj potvrzující příchod nabídky do podatelny Vyhlášovatele. Nabídky, které budou předloženy po uplynutí stanovené lhůty, nebudou do soutěže zahrnuty. Nabídky nelze po jejich předložení odvolat, měnit či doplňovat.

Účastník soutěže je oprávněn podat pouze jednu nabídku. Vyhlášovatel nepřipouští podání alternativních (variantních) nabídek.

Otevírání nabídek po uplynutí stanovené lhůty je veřejné. Otevírání nabídek se uskuteční dne 30. listopadu 2022 v 10 hodin. Sraz zástupců navrhovatelů bude před vstupem do Nového královského paláce na III. nádvoří Pražského hradu – vstup „pod balkonem“.

Otevírání nabídek se může zúčastnit maximálně jeden zástupce navrhovatele, který podal nabídku do konce lhůty pro podání nabídek. Zástupce navrhovatele se prokáže průkazem totožnosti a plnou mocí účastnit se jednání podepsanou osobou oprávněnou za navrhovatele jednat, pokud sám není touto osobou oprávněnou.

Zástupci navrhovatelů nebudou oprávněni nahlížet do podaných nabídek, činit si kopie/výpisy z těchto nabídek.

Jmenovaná komise pro otevírání nabídek sdělí účastníkům otevírání nabídek název/obchodní firmu navrhovatele, sídlo, IČO, zda nabídka obsahuje základní nájemné a jeho výši, obrátové nájemné a jeho výši a zda obsahuje podnikatelský záměr (bez jeho specifikace).

Účastníci otevírání nabídek jsou povinni pro zajištění vstupu do interiérové části objektů Pražského hradu předložit platný doklad totožnosti a podrobit se bezpečnostní prohlídce. Před otevíráním nabídek se zástupci podepíší do prezenční listiny, do které uvedou název/obchodní firmu navrhovatele, svoje jméno a příjmení, vztah k navrhovateli a svůj podpis.

Vstup do areálu Pražského hradu je možný za dodržení podmínek uvedených v Návštěvním řádu Pražského hradu, který je zveřejněn na <https://www.hrad.cz/cs/prazsky-hrad-pro-navstevniky/vstupenky>.

C, ŽÁDOST O VYSVĚTLENÍ PODKLADOVÉ DOKUMENTACE

Dotazy a žádosti o vysvětlení Podkladové dokumentace je možno podat nejpozději 5 pracovních dní před uplynutím lhůty pro podání nabídek. Pokud žádost o vysvětlení Podkladové dokumentace není doručena Vyhlášovateli v této lhůtě, Vyhlášovatel není povinen vysvětlení poskytnout.

Žádost o vysvětlení Podkladové dokumentace musí být písemná a musí být doručena kontaktní osobě Vyhlašovatele uvedené v záhlaví Podkladové dokumentace.

Vysvětlení Podkladové dokumentace bude uveřejněno na oficiálních webových stránkách Vyhlašovatele – <https://www.hrad.cz/cs/prezident-cr/sprava-prazskeho-hradu/vyberova-rizeni> - nejpozději do 3 pracovních dnů od obdržení žádosti.

D, OZNÁMENÍ VÝSLEDKŮ SOUTĚŽE

Všichni navrhovatelé budou **s výsledky** soutěže **seznámeni** nejpozději do **15. prosince 2022**.

9. FORMA PŘEDLOŽENÉ NABÍDKY

Nabídka bude zpracována v českém jazyce. Každé vyhotovení nabídky bude svázáno do jednoho svazku a zajištěno proti manipulaci s jednotlivými listy. V případě vazby nabídky v kroužkovém podavači či vazbě bude nabídka dále zabezpečena proti nakládání s jednotlivými listy pomocí provázku a pečeti nebo nálepkami opatřenými podpisem, případně razítkem Navrhovatele.

Originál nabídky bude na titulní straně označen jako „originál“, kopie budou na titulních stranách označeny „kopie č.“. Kopie nabídek slouží Vyhlašovатели pro efektivní posouzení a hodnocení předložených nabídek. V případě rozporů mezi jednotlivými výtisky nabídek se považuje za rozhodující text originálního vyhotovení.

Vyhlašovatel doporučuje následující členění dokladů a dokumentů v rámci nabídky:

- Prokázání způsobilosti (základní, profesní, technická)
- Formální požadavky vyhlašovatele
- Hodnocení nabídek – hodnotící kritéria (nabídnutá cena nájmu, podrobný popis vlastního projektu)
- Podepsaný a řádně v místech k tomu určených vyplněný návrh Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Dokumentační materiál, tj. fotografie, CD, vzorky, ukázky, apod. je Navrhovatel povinen předložit zvlášť, tj. mimo ucelenou svázanou nabídku, v opačném případě není Vyhlašovatel povinen dokumentační materiál na požádání vrátit.

10. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- a) Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nezahrnout do soutěže nabídku, která nebude splňovat podmínky soutěže.
- b) Dle ust. § 1774 zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění, si Vyhlašovatel vyhrazuje právo podmínky soutěže měnit či soutěž zrušit do uplynutí lhůty pro výběr nejvhodnější nabídky.
- c) Dle ust. § 1775 odst. 3 zák.č. 89/2012 Sb., nemají Navrhovatelé nárok na náhradu nákladů spojených s účastí na soutěži.

- d) Dle ust. § 1778 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout všechny předložené nabídky, přičemž není povinen sdělovat důvody rozhodnutí.
- e) Vyhlášovatel si vyhrazuje právo nevracet předložené nabídky s výjimkou dokumentačního materiálu, tj. fotografie, CD, vzorky, ukázky apod. za předpokladu splnění podmínek uvedených v odstavci čtvrtém bodu 9. „Forma předložené nabídky“.
- f) Vyhlášovatel bude získané informace od navrhovatele během celého procesu považovat za důvěrné a neposkytne je žádné třetí osobě bez souhlasu Navrhovatele, to neplatí pro poskytnutí nabídek členům komisí jmenovaných Vyhlášovatelem.
- g) Vyhlášovatel si vyhrazuje v nabídce uvedené skutečnosti a jejich pravdivost ověřit, stejně tak požádat navrhovatele o upřesnění, vysvětlení či doplnění nabídky.
- h) Osobní údaje předané v rámci nabídky navrhovatele zpracovává Vyhlášovatel pouze po dobu a za účelem naplnění této veřejné soutěže. Stejně tak pouze po dobu a za účelem naplnění veřejné soutěže zpracovává i osobní údaje předané v rámci otevírání nabídek. Osobní údaje zpracovává Vyhlášovatel za dodržení podmínek nařízení GDPR a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zásady zpracování osobních údajů jsou uveřejněny na adrese <https://www.hrad.cz/cs/ochrana-osobnich-udaju>.
- i) Vyhlášovatel si vyhrazuje právo požádat Navrhovatele s nejvýhodnější nabídkou, který současně prokáže splnění způsobilosti v požadovaném rozsahu o sdělení vlastnické struktury navrhovatele, bude-li Navrhovatel, právnickou osobou, a to v případě, že Vyhlášovatel nezjistí vlastnickou strukturu Navrhovatele v evidenci skutečných majitelů vedené podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů. V takovém případě na výzvu Vyhlášovatele Navrhovatel ve stanovené lhůtě předloží následující doklady:
 - a) identifikační údaje všech osob, které jsou jeho skutečným majitelem podle zákona o evidenci skutečných majitelů – dle § 13 citovaného zákona,
 - b) doklady, z nichž vyplývá vztah všech osob podle písmene a) k Navrhovateli; těmito doklady jsou zejména

- 1. výpis z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence,
- 2. seznam akcionářů,
- 3. rozhodnutí statutárního orgánu o vyplacení podílu na zisku,
- 4. společenská smlouva, zakladatelská listina nebo stanovy.

11. PODKLADY A DOKUMENTACE

Tato Podkladová dokumentace bude uveřejněna na oficiálních webových stránkách Vyhlášovatele – <https://www.hrad.cz/cs/prezident-cr/sprava-prazskeho-hradu/vyberova-rizeni>.

Jednotlivé přílohy včetně stavebních půdorysů ve formátu DWG budou poskytnuty na základě písemné žádosti zaslané na e-mail: marta.prusova@hrad.cz nebo po telefonické domluvě na tel.: 224 372 365, Marta Průšová, Odbor nemovitého majetku.

V Praze dne 11. listopadu 2022

Za Správu Pražského hradu

Ing. František Mrkus
ředitel Odboru nemovitého majetku
Správy Pražského hradu

SEZNAM PŘÍLOH:

1. Vzor nájemní smlouvy
2. Úvodní dotazník navrhovatele
3. Souhlas se soutěžními podmínkami
4. Čestné prohlášení
5. Finanční situace Navrhovatele