

Naše zn.: 2026/8920/FNBrno

VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY

POPTÁVKOVÉ ŘÍZENÍ

s názvem

„NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ KANTÝNY NA PRACOVISŤI DĚTSKÁ NEMOCNICE A OBILNÍ TRH FN BRNO“

(dále jen „Výzva“)

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE

Fakultní nemocnice Brno

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

IČO: 65269705, DIČ: CZ65269705

zastoupená MUDr. Ivo Rovným, MBA

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví. Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem města Brna.

kontaktní osoba ve věcech tohoto poptávkového řízení: Jana Kovalíková
Projektová kancelář
tel. 532 231 885
email: kovalikova.jana@fnbrno.cz

PŘEDMĚT PLNĚNÍ

Předmětem plnění poptávkového řízení je pronájem nebytových prostor za účelem provozování kantýny v areálu Fakultní nemocnice Brno – pracoviště Dětská nemocnice, Černopolní 212/9, 613 00 Brno a pracoviště Obilní trh 526/11, 602 00 Brno. Smluvní vztah s vybraným zájemcem bude uzavřen na dobu určitou, 8 let od podpisu nájemní smlouvy, a to za podmínek uvedených v této výzvě.

Specifikace nabízených prostor:

1. Pracoviště Dětská nemocnice, Černopolní 9, 613 00 Brno, vše se nachází v objektu D/G, 1. NP, pozemek parc. č. 3190, k. ú. Černá Pole, LV č. 1768:

místnost č. 1.09 – 91,9 m² – prodejní plocha, budova Dmístnost č. 1.51 – 9,1 m² – chodba, budova Gmístnost č. 1.52 – 2,3 m² – předsíň WC, budova Gmístnost č. 1.52a – 2,7 m² – šatna, budova Gmístnost č. 1.53 – 1,6 m² – sprcha, budova Gmístnost č. 1.54 – 1,1 m² – WC, budova Gmístnost č. 1.55 – 1,05 m² – výlevka, budova Gmístnost č. 1.57 – 5,5 m² – kancelář, budova Gmístnost č. 1.58 – 5,5 m² – sklad, budova Gmístnost č. 1.59 – 10,5 m² – sklad, budova G

2. Pracoviště Obilní trh 11, 602 00 Brno, nacházející se v objektu C, 1. NP, parc. č. 506/10, k. ú. Veveří, LV č. 6:
místnost č. 2.1.02 – 24,8 m² – obchodní prostory

Plocha celkem: 156,05 m²

Konkrétní umístění nabízeného prostoru je vyznačeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 Výzvy.

Součástí předmětu nájmu na pracovišti Dětská nemocnice je i movitý majetek, který bude mít možnost vítězný zájemce v případě zájmu užívat:

PRACOVIŠTĚ DĚTSKÉ MEDICÍNY

Dlouhodobý majetek

Inventární číslo	Popis	Typ	Výrobní číslo	Účetní pořizovací cena	Účetní zůst.cena	Počet ks	NS
70475300	ZARÍZENÍ KLIMATIZAČNÍ	QCH 5 kW		43 355,00	23 246,00	1	0771
70475301	JEDNOTKA KLIMATIZAČNÍ VNITŘNÍ	CARRIER 42 PHQ 018 S	0207Y41472	příslušenství 0,00	příslušenství 0,00	1	0771
70475302	JEDNOTKA KONDENZAČNÍ VNEJŠÍ	CARRIER 38 GL 018 G	04ASH10708	příslušenství 0,00	příslušenství 0,00	1	0771

Drobný dlouhodobý majetek

Inventární číslo	Popis	Značka typ	Výrobní číslo	Účetní pořizovací cena	Počet ks	NS	Inv. úsek
8303	POLICE DŘEVĚNÁ OTEVŘENÁ			623,00	1	0771	273
8304	SKRINKA KUCH. 2 DVEROVÁ HORNÍ			850,00	1	0771	273
8305	SKRINKA KUCH. 2 DVEROVÁ HORNÍ			850,00	1	0771	273
8306	SKRINKA KUCH.DŘEVĚNÁ ZASKLENÁ			883,00	1	0771	273
8308	SKRINKA KUCH.DŘEVĚNÁ ZASKLENÁ			883,00	1	0771	273
99035	REGAL KOVOVÝ			800,00	1	0771	273
99041	REGAL KOVOVÝ			1 000,00	1	0771	273

Zájemcům bude umožněna prohlídka nabízených nebytových prostor dne **4. 2. 2026** v čase 9.00 –11.00 hodin po předchozí individuální dohodě s paní Janou Kovalíkovou na e-mailové adrese: kovalikova.jana@fnbrno.cz

Každý zájemce je povinen se při prohlídce prokázat platným dokladem totožnosti, a buď zmocněním oprávněného zástupce uchazeče, nebo dokladem, že je oprávněným zástupcem zájemce.

Minimální požadovaná cena nájmu: 655.410 Kč /rok bez DPH, tj. 54.617,50 Kč bez DPH za měsíc, 4.200 Kč / m² / rok bez DPH

2. OBCHODNÍ PODMÍNKY

A. Podmínky provozu

Zadavatel požaduje, aby nabízené prostory plnily funkci kantýny a prodejny potravin pro zaměstnance, pacienty a návštěvníky FN.

- Otevírací doba – v minimálním rozsahu

Dětská nemocnice:

pondělí – pátek 6.30-17.30 hodin

sobota, neděle, státní svátky 10.00-17.00 hodin

Obilní trh:

pondělí – pátek 6.30-16.00 hodin
sobota, neděle, státní svátky 13.00-15.00 hodin

- zajištění bezhotovostního platebního styku – platební karty, možnost zajištění identifikační karty zaměstnance FN Brno, stravenky
- zákaz prodeje alkoholických nápojů a tabákových výrobků
- občerstvovací provoz může být i mobilního charakteru, nikoliv pouze stavbou
- požadujeme alespoň jedno čerstvé vegetariánské a jedno bezlepkové jídlo v nabídce. Preferujeme jídlo čerstvě uvažené a jídlo fast foodového charakteru, nikoliv hotová jídla v krabičce určené k ohřátí v mikrovlnné troubě.
- požadujeme alespoň jedno teplé jídlo v nabídce. Preferujeme jídlo čerstvě uvažené a jídlo fast foodového charakteru (burgery, trhaná masa, tacos, gril a podobně), nikoliv hotová jídla v krabičce určená k ohřátí v mikrovlnné troubě.
- požadujeme čerstvé pečivo, dezerty, lahůdky z lokálních výroben. Preferujeme čerstvé pečivo, nikoliv rozpékané.
- požadujeme nabídku čerstvého ovoce nebo zeleniny. Minimálně 5 druhů ovoce a 3 druhy zeleniny.
- požadujeme rozšířenou nabídku čerstvé kávy i s možností do kelímku s sebou. Kvalitní kávovar s výběrem více druhů kávových výrobků (cappuccino, caffè latté, atd.)
- požadujeme, aby koncepce provozu byla založena na moderních gastronomických možnostech odpovídajících současnému trendu, tak aby nabídka byla adekvátní nabídce občerstvení ve zdravotnických zařízeních
- požadujeme vnější vzhled objektu realizovat v přírodních tlumených barvách s převahou bílých tónů odpovídající vizuálně charakteru budov v okolí
- reklamní plochy na fasádě objektu nejsou možné, stejně jako reklamní banery mobilní na chodníku v okolí
- požadujeme, aby cenová úroveň odpovídala průměrným cenám zboží v ostatních provozech areálu FN Brno-Bohunice a obdobných provozovnách/obchodech v nejbližším okolí FN Brno
- požadujeme cenové akce a výhody pro zaměstnance i pacienty
- zajištění navigačního systému a informačních tabulí po FN Brno
- realizace zprůchodnění venkovního atria/terasy z kantýny v Dětské nemocnici

B. Smluvní podmínky

Předmět poptávkového řízení bude realizován na základě smlouvy o nájmu uzavřené mezi zadavatelem jako pronajímatelem a zájemcem jako nájemcem (dále jen „Smlouva“).

Za nájem předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu nájemného a cenu za poskytované služby jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po dni zdanitelného plnění. Dnem zdanitelného plnění je poslední den v měsíci.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 2 %. Ke zvýšení nájemného dochází úměrně indexu růstu spotřebitelských cen od měsíce následujícího po oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro

vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.

Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem. Výše nákladu za tyto služby bude stanovena pronajímatelem paušálně. Úhradu těchto nákladů je nájemce povinen platit pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14 dnů od jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího po dni zdanitelného plnění, což je poslední den v měsíci.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.

Nájemce není oprávněn činit jakékoliv úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li potřeba takových úprav, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.

Nájemce je povinen dodržovat v prostorách FN Brno Interní předpisy FN Brno.

Nájemce je povinen opatřit si a dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.

Nájemce je povinen provozovat svoji činnost v souladu s všeobecně platnými hygienickými předpisy a normami. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv po spuštění provozu požadovat doložení všech potřebných souhlasů, spojených s provozem gastronomického zařízení. Nedoložení uvedeného ve lhůtě 30 dnů od písemného doručení, bude považováno za hrubé porušení podmínek smluvního vztahu, na základě kterého může být smluvní vztah ze strany pronajímatele kdykoliv ukončen.

Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek („protikuřácký zákon“), je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů.

Nájemce je povinen užívat nebytové prostory tak, aby nebyla porušována činnost pronajímatele, event. jiných nájemců. Zavazuje se dodržovat provozní řád pronajímatele a omezení vyplývající ze skutečnosti, že nebytové prostory se nacházejí ve zdravotnickém zařízení. V době od 20.00 do 6.00 hod. je povinen zajistit klid v prostorách jím užívaných. Nájemce je povinen zajišťovat úklid vzniklý jeho činností.

Smlouvu bude možné vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, a to na za podmínek stanovených ve smlouvě.

V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit smlouvu odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to 30. dnem od doručení oznámení této skutečnosti.

3. KVALIFIKAČNÍ PŘEDPOKLADY ZÁJEMCE

Zájemce prokáže splnění kvalifikačních předpokladů předložením následujících dokumentů:

- a) čestné prohlášení podepsané osobou oprávněnou jednat za zájemce, vzor čestného prohlášení tvoří přílohu č. 2 Výzvy
- b) oprávnění k podnikání podle zvláštních právních předpisů v rozsahu odpovídajícímu předmětu plnění, ne starší 90 dnů

- c) výpis z obchodního rejstříku, je-li v něm zájemce zapsán, ne starší 90 dnů
- d) Oprávnění k podnikání nebo výpis z obchodního rejstříku musí potvrzovat oprávnění k provozování ohlašovací řemeslné živnosti s názvem: Hostinská činnost
- e) Doložení praxe a zkušeností zájemce s provozováním obdobného druhu podnikání (gastronomický provoz, tj. občerstvení, bistro, restaurace, bufet nebo prodejny potravin) v rámci minimální délky dvou let. Doložení praxe a zkušeností musí být ověřitelné a musí být z aktuální doby, tj. za poslední 3 roky.

Výše uvedené dokumenty postačí předložit v jejich prosté kopii.

4. POŽADAVKY ZADAVATELE NA ZPRACOVÁNÍ NABÍDKOVÉ CENY

Návrh nabídkové ceny bude zpracován v krycím listu nabídky (příloha č. 3 Výzvy) jako návrh ceny nájemného za pronajímané části pozemků a stánku v české měně za jeden kalendářní měsíc. Cena bude uvedena bez DPH.

5. POŽADAVKY ZADAVATELE NA OBSAH A ZPRACOVÁNÍ NABÍDKY

Nabídka bude předložena v písemné formě, v českém jazyce, v jednom vyhotovení. Přijímány budou pouze nabídky v nepoškozeném a neotevřeném obalu, obal bude označen textem:

**„NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ KANTÝNY NA PRACOVÍŠTI
DĚTSKÁ NEMOCNICE A OBILNÍ TRH FN BRNO“.**

Nabídka musí být kvalitním způsobem vytištěna a jednotlivé strany včetně příloh očíslovány, svázané nebo sešity. Návrh nebude obsahovat opravy a přepisy, které by zadavatele mohly uvést v omyl.

Vlastní nabídka musí obsahovat:

- čestné prohlášení zájemce (viz příloha č. 2 Výzvy)
- krycí list nabídky (viz příloha č. 3 Výzvy)
- doklady prokazující kvalifikační předpoklady zájemce (viz bod č. 3 Výzvy)
- seznam navrhovaného sortimentu v co nejdetailnější podobě, tedy jídelní nabídka,
- návrh otevírací doby, kdy zadavatel požaduje minimální otevírací dobu (viz bod 2A Výzvy)
- vlastní návrh (koncepte / řešení), jakým způsobem chce daný subjekt provozovat toto zařízení ve zdravotnickém provozu, včetně vizualizace prostor pro interiér i exteriér (vizualizací se nerozumí vyfocení současného stavu, ani sousedních již otevřených provozů, ale zakreslení navrhovaného stavu do daného místa)
- krátké představení zájemce z hlediska historie a zkušenosti v gastronomickém oboru, či zkušenosti s provozem obdobných občerstvovacích zařízení např. i ve zdravotnickém zařízení
- další informace, o kterých se zájemce domnívá, že by je zadavatel měl znát
- vyplněný vzor možné nájemní smlouvy (viz příloha č. 4 Výzvy)

6. HODNOCENÍ NABÍDEK

Hodnocení nabídek provede zadavatelem jmenovaná hodnotící komise tak, že jako nejvhodnější vybere nabídku nejlépe splňující veškeré výše uvedené požadavky:

Hodnocení dle níže uvedených kritérií:

1. kritérium - nabídková cena (váha kritéria 60 %)
2. kritérium - návrh uspořádání provozu a koncepce řešení (váha kritéria 40 %)

Kritérium – návrh a uspořádání provozu a koncepce řešení bude hodnoceno dle níže uvedeného klíče:

V rámci tohoto hodnotícího kritéria bude hodnocena kvalita a zpracovanost návrhu uspořádání provozu bistra, koncepce jeho fungování a návrhu designového řešení v dotčených prostorách.

Bodové hodnocení nabídek:

Kritérium – nabídková cena

V rámci hodnotícího kritéria „nábidková cena“ bude hodnocena celková nabídková cena bez DPH, uvedená uchazečem v nabídce.

Hodnocení bude provedeno bodově, přičemž nejnižší nabídková cena bez DPH obdrží 100 bodů. Ostatní nabídky obdrží bodové hodnocení úměrně dle následujícího vzorce:

$$\text{počet bodů} = (\text{nejnižší nabídková cena bez DPH} / \text{hodnocená nabídková cena bez DPH}) \times 100$$

Získaný počet bodů bude následně přepočten vahou kritéria 60 %.

Kritérium – návrh uspořádání provozu a koncepce řešení

Každé nabídce bude v rámci kritéria č. 2 přidělen počet bodů v rozmezí 0–100 bodů, přičemž:

- a. 100 bodů obdrží nabídka, která nejlépe splní hodnocené aspekty a bude komisí vyhodnocena jako nejkvalitnější,
- b. ostatní nabídky obdrží nižší počet bodů podle míry splnění hodnocených aspektů.

Získaný počet bodů bude následně přepočten na váhu kritéria 40 %.

Subkritéria hodnocení v rámci kritéria 2:

- c. Návrh provozního uspořádání
 - popis členění provozu na zákaznickou část a provozní zázemí,
 - řešení toku zákazníků, personálu, surovin, hotových pokrmů a odpadu,
 - zajištění přehlednosti, plynulosti a bezpečnosti provozu,
 - respektování hygienických a provozních požadavků vyplývajících z charakteru prostoru a platné legislativy.
- d. Koncepce provozu bistra
 - popis organizace provozu s ohledem na předpokládanou frekvenci návštěvníků a provozní špičky,
 - návrh způsobu obsluhy zákazníků,
 - zohlednění specifik prostředí veřejného prostoru a zdravotnického zařízení.
- e. Designové řešení bistra
 - popis celkového designového konceptu bistra,
 - způsob, jakým design podporuje přehlednost, orientaci zákazníků a komfort pobytu,
 - vhodnost zvolených materiálů, barev a vybavení s ohledem na charakter prostoru a cílové skupiny,
 - zohlednění požadavků na klidné, kultivované a přívětivé prostředí, zejména v prostředí zdravotnického zařízení.
- f. Přizpůsobení specifikům jednotlivých lokalit
 - způsob, jakým navrhované provozní a designové řešení reflektuje rozdílné charakteristiky lokality Obilný trh a prostředí Dětské nemocnice,
 - zohlednění cílových skupin uživatelů (zaměstnanci, návštěvníci, pacienti a jejich doprovod).
- g. Udržitelnost a dlouhodobá provozuschopnost
 - popis, jak navržené řešení přispívá k efektivnímu, stabilnímu a dlouhodobě udržitelnému provozu,
 - zohlednění provozní, materiálové a designové udržitelnosti,

- schopnost flexibilní reakce na změny provozních potřeb.

Hodnocena bude zejména srozumitelnost a přehlednost návrhu, logika a funkčnost provozního uspořádání, míra zohlednění specifik jednotlivých lokalit, vhodnost a přiměřenost designového řešení ve vztahu k charakteru prostor, celková kvalita a komplexnost koncepce řešení.

Uchazeč je svým návrhem vázán a je povinen do 6 měsíců od podpisu smlouvy návrh po vzájemném odsouhlasení zrealizovat.

7. PRÁVA ZADAVATELE

- Zadavatel si vyhrazuje právo před výběrem nejvhodnější nabídky požádat zájemce o doplnění či upřesnění informací.
- Zadavatel si vyhrazuje právo kdykoliv poptávkové řízení zrušit bez udání důvodu nebo nevybrat žádného zájemce.
- Zadavatel si vyhrazuje právo po dohodě s vítězným zájemcem upravit smluvní podmínky.
- Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit subjekt:
 - který v rámci předchozích smluvních vztahů v posledních dvou letech opakovaně a hrubě porušoval smluvní podmínky.
- Zadavatel si vyhrazuje právo dále neposuzovat a tedy nehodnotit nabídky, které nesplňují obchodní podmínky provozu, kvalifikační předpoklady a požadavky zadavatele na obsah a zpracování nabídky.
- Zadavatel si vyhrazuje právo posuzovat

8. LHŮTA A MÍSTO PRO PODÁNÍ NABÍDEK

Lhůta pro podání nabídky se stanovuje do **12. 2. 2026 do 12:00 hod.**

Nabídky je možné doručit osobně na výše uvedené adrese na podatelně (objekt L, 2. NP), v pracovních dnech od 7:30 do 11:00 hod. nebo poštou doporučeně na adresu zadavatele tak, aby nabídka byla doručena před uplynutím lhůty pro podání nabídek.

Otevírání obálek se uskuteční 12. 2. 2026 ve 12:30 v zasedací místnosti OPV ve 3. NP budovy L, Fakultní nemocnice Brno, Jihlavská 20, 625 00 Brno, za účasti komise stanovené FN Brno. Komise vytvoří protokol z otevírání obálek. Za každého zájemce může být na místě 1 zástupce (jednatel či zplnomocněná osoba pro účast na otevírání obálek).

Zájemci jsou oprávněni požadovat po zadavateli dodatečné informace, a to písemnou formou; žádosti o dodatečné informace je třeba adresovat kontaktní osobě uvedené v záhlaví výzvy; žádosti o dodatečné informace musí být zadavateli doručeny nejpozději 3 pracovní dny před uplynutím lhůty pro podání nabídek.

V Brně dne 27. 1. 2026

Bc. Martin Havlík
vedoucí Projektové kanceláře

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Situační plán
- Příloha č. 2 - Čestné prohlášení zájemce
- Příloha č. 3 - Krycí list nabídky
- Příloha č. 4 - Vzor nájemní smlouvy