

Naše zn.: 2026/93295/FNBrno

VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY

POPTÁVKOVÉ ŘÍZENÍ

s názvem

„PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ SAMOOBSLUŽNÉHO BISTRA NA PRACOVIŠTI OBILNÍ TRH“

(dále jen „Výzva“)

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADAVATELE

Fakultní nemocnice Brno

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

IČO: 65269705, DIČ: CZ65269705

zastoupená Ing. Vlastimilem Vajdákem

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
OHTS – Úsek správy majetku a obnovy
tel. 532 231 885
email: kovalikova.jana@fnbrno.cz

PŘEDMĚT PLNĚNÍ

Předmětem plnění poptávkového řízení je pronájem nebytových prostor za účelem provozování samoobslužného bistra v areálu Fakultní nemocnice Brno – pracoviště Obilní trh 526/11, 602 00 Brno. Smluvní vztah s vybraným zájemcem bude uzavřen na dobu určitou, 4 roky od podpisu nájemní smlouvy, a to za podmínek uvedených v této výzvě.

Pokud vyvstane pro možné zahájení činnosti nájemce potřeba rozsáhlejších úprav, bude po jednání s budoucím nájemcem prvotně podepsána smlouva o smlouvě budoucí s předpokládaným datem zahájení provozu.

Specifikace nabízených prostor:

Prostor se nachází na pracovišti Obilní trh 11, 602 00 Brno, v objektu C, 1. NP, parc. č. 506/10, k. ú. Veverí, LV č. 6, jde o místnosti č. 2.1.02, č. 2.1.02a a č. 2.1.02b, jejichž součet ploch činí 25 m² – obchodní prostory.

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

Zájemcům bude umožněna prohlídka nabízených nebytových prostor dne **20. 10. 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: 105.000 Kč /rok bez DPH, tj. 8.750 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 samoobslužného bistra pro zaměstnance, pacienty a návštěvníky FN Brno s možností venkovního posezení.

- zajištění bezhotovostního platebního styku – platební karty
- zákaz prodeje alkoholických nápojů a tabákových výrobků
- požadujeme alespoň jedno čerstvé vegetariánské a jedno bezlepkové jídlo v nabídce. Preferujeme jídlo čerstvě uvažené a jídlo fast foodového charakteru.
- požadujeme odebírat alespoň jedno hotové jídlo ze stravovacího provozu FN Brno, připravené v krabičce určené k ohřátí v mikrovlnné troubě
- požadujeme umístění mikrovlnné trouby do prostoru samoobslužného bistra
- požadujeme čerstvé pečivo, dezerty, lahůdky z lokálních výroben. Preferujeme čerstvé pečivo, nikoliv rozpékané.
- požadujeme nabídku čerstvého ovoce nebo zeleniny
- požadujeme, aby cenová úroveň odpovídala průměrným cenám zboží v ostatních provozech areálu FN Brno-Bohunice a obdobných provozovnách/obchodech v nejbližším okolí FN Brno
- provozní doba vzhledem k povaze bistra 24/7
- předpokládané zahájení provozu 11/2026, datum bude stanoveno ve smlouvě

B. Požadavky na stavebně-technické řešení prostoru

- **Koncepce provozu a architektonické řešení**
 - Provozní koncepce musí být založena na **moderních gastronomických trendech** a odpovídat současným požadavkům na kvalitu a estetiku provozoven občerstvení ve zdravotnických zařízeních.
 - Celkové řešení musí působit **čistě, reprezentativně a kultivovaně**, v souladu s charakterem areálu Fakultní nemocnice Brno (FN Brno) a s důrazem na příjemné a důvěryhodné prostředí pro pacienty i návštěvníky.
 - Design musí být **moderní, jednoduchý a nadčasový**, bez použití vizuálně rušivých nebo laciných prvků.
- **Barevnost a materiálové řešení**
 - Vnější vzhled objektu bude řešen v **přírodních, tlumených a světlých odstínech**, s převahou **bílých, šedých a neutrálních tónů**, doplněných o **přírodní materiály** (např. dřevo, kov, sklo).
 - Povrchové úpravy musí být **matné nebo polomatné**, s minimální odrazivostí.
 - Použité materiály musí být **trvanlivé, snadno čistitelné** a vhodné pro exteriér zdravotnického areálu.

- **Designová koncepce a schvalování**
 - Návrh architektonického řešení, včetně barevnosti, materiálů a typových prvků musí být **předem předložen Fakultní nemocnici Brno ke schválení**.
 - FN Brno si vyhrazuje právo návrh **připomínkovat a požadovat jeho úpravu** tak, aby byl v souladu s vizuální identitou a urbanistickým charakterem nemocničního areálu.
 - Finální podoba stánku může být realizována pouze **na základě písemného souhlasu FN Brno**.
- **Reklamní a vizuální prvky**
 - Umísťování **reklamních ploch, bannerů, stojanů, vlajek a světelných reklam** v prostoru nemocnice ani v jeho bezprostředním okolí **není dovoleno**.
 - Povolen bude pouze **jednotný označovací prvek** (např. název provozovny či logo) v decentním provedení, jehož návrh bude **součástí schvalovaného designu**.
 - Vnější vzhled nesmí obsahovat **blikající, pohyblivé ani zvukové efekty**.

C. 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. 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 dní 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 živnosti
- e) Doložení zkušeností zájemce s provozováním obdobného druhu podnikání (samoobslužné bistro). 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:

„PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ SAMOOBLSLUŽNÉHO BISTRA NA PRACOVIŠTI OBILNÍ TRH“.

Nabídka musí být kvalitním způsobem vytištěna a jednotlivé strany včetně příloh očíslovány, svázaný nebo sešitý. 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, obsahující fotografie vybraných pokrmů a nápojů, včetně předběžného návrhu prodejních cen
- přehled navrhovaných dodavatelů, od kterých bude zajištěno zásobování provozu a četnost zásobování

- otevírací doba musí být vzhledem k povaze bistra 24/7
- vlastní návrh (koncepce / řešení), jakým způsobem chce daný subjekt provozovat toto zařízení ve zdravotnickém provozu, včetně vizualizace prostoru (vizualizací se nerozumí vyfocení současného stavu, ale zakreslení navrhovaného stavu do daného místa) a to tak, jak je uvedeno výše v Obchodních podmínkách, bod B Požadavky na stavebně-technické řešení prostoru.
- 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. POŽADAVKY ZADAVATELE NA REKONSTRUKCI A DALŠÍ PODMÍNKY

Zadavatel požaduje po nájemci stavebně-technickou připravenost i zajištění provozu bistra, to vše na náklady nájemce. V případě odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele/zadavatele budou vynaložené náklady nájemci částečně kompenzovány.

Budoucí provozovatel zajistí naplnění veškerých požadavků vyplývajících z právních předpisů na provoz, např. revizi všech zařízení.

Zadavatel požaduje předložení návrhu konceptu řešení rekonstrukce prostoru, přičemž schválení návrhu podléhá rozhodnutí hodnotící komise.

7. 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 %)

Komise si však vyhrazuje nevybrat nabídku dříve, než bude odsouhlasen návrh designu provozovny v souladu s výše uvedeným.

8. PRÁVA ZADAVATELE

- a) Zadavatel si vyhrazuje právo před výběrem nejvhodnější nabídky požádat zájemce o doplnění či upřesnění informací.
- b) Zadavatel si vyhrazuje právo kdykoliv poptávkové řízení zrušit bez udání důvodu nebo nevybrat žádného zájemce.
- c) Zadavatel si vyhrazuje právo po dohodě s vítězným zájemcem upravit smluvní podmínky.
- d) Zadavatel si vyhrazuje právo vyloučit subjekt:
 - který v rámci předchozích smluvních vztahů v posledních dvou letech opakovaně a hrubě porušoval smluvní podmínky.
- e) 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.

9. LHŮTA A MÍSTO PRO PODÁNÍ NABÍDEK

Lhůta pro podání nabídky se stanovuje do **26. 10. 2026 do 10:00 hod.**

Nabídky je možné doručit osobně na výše uvedené adrese na podatelnu (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 26. 10. 2026 ve 12:00 v zasedací místnosti investičního odboru 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 9. 10. 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
- Příloha č. 5 – Soupis vybavení