

Naše zn.: 2025/118676/FNBrno

VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY

POPTÁVKOVÉ ŘÍZENÍ

s názvem

„PRONÁJEM ČÁSTI POZEMKŮ A STÁNKU NA POZEMCÍCH UMÍSTĚNÉM ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ OBČERSTVENÍ A PRODEJNY POTRAVIN NA PRACOVISŤI NEMOCNICE BOHUNICE – STARÁ ZÁSTAVBA“

(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: Martin Havlík
Projektová kancelář
tel. 736 631 247
email: havlik.martin2@fnbrno.cz

PŘEDMĚT PLNĚNÍ

Předmětem plnění poptávkového řízení je pronájem části pozemků zadavatele parcelní číslo 1292/8 o výměře 33 m², části pozemku 1292/1 o výměře 37 m² (část pozemku přímo sousedící s pozemkem p.č. 1292/8), oba v katastrálním území Bohunice, zapsané na LV č. 10, a stánku na uvedených pozemcích umístěném o velikosti 48 m² pro účely provozování občerstvení a prodejny potravin v areálu Fakultní nemocnice Brno – pracoviště Bohunice. Smluvní vztah s vybraným zájemcem bude uzavřen na dobu určitou, maximálně 8 let 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 pozemků a stánku:

Stánek je řešen jako montovaná dřevostavba s pultovou střechou, bez podsklepení a v jednom nadzemním podlaží. Stavba je samostatně stojící na betonové základové desce. Součástí nájmu je rovněž vybavení. Seznam vybavení tvoří přílohu č. 5 této výzvy. Budoucí provozovatel může toto vybavení využít jako součást nájmu. Za předpokladu, že nedojde k využití, bude toto uloženo v prostorách FN Brno.

Konstrukční řešení:

- Nosná konstrukce: dřevěný rámový systém, bez vnitřních dělicích příček.
- Vnější opláštění: svisle kladená dřevěná prkna v přírodním odstínu.

- Vnitřní povrchy: sádkartonové (SDK) desky na stěnách i stropě.
- Otvorové výplně: plastová okna a dveře.

Rozměry stavby:

- Venkovní rozměr: 8 000 × 6 000 × 3 550 mm (d × š × v)
- Vnitřní rozměr: 7 700 × 5 440 mm
- Celková podlahová plocha (ČPP): 41,9 m²
- Světlá výška interiéru: 2 500 mm

3. Umístění stavby

Stánek je umístěn při vstupu do areálu Fakultní nemocnice Brno – do části označované jako „stará zástavba“, bezprostředně za vjezdovou bránou z ulice Jihlavská. Nachází se v areálu NBP – pracoviště Bohunice, na adrese Jihlavská 20, 625 00 Brno.

Konkrétní poloha stánku je zakreslena v půdorysu, který tvoří přílohu č. 1 této Výzvy.

4. Napojení na inženýrské sítě

Stavba je napojena na:

- areálovou vodovodní přípojku,
- kanalizační systém,
- elektrickou energii.

Všechna připojení jsou provedena v souladu s provozními standardy areálu FN Brno.

5. Možnost prohlídky

Zájemcům bude umožněna prohlídka nabízeného pozemku a objektu dne **26. 11. 2025** v čase 9.00 – 11.00 hodin po předchozí individuální dohodě s Bc. et Bc. Klárou Šilerovou na e-mailové adrese: silerova.klara@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.

6. Minimální požadovaná cena nájmu

Minimální výše nájemného činí:

3 500 Kč / m² / rok bez DPH, tj. celkem 20 417 Kč / měsíc bez DPH, při celkové pronajímané ploše 70 m².

2. OBCHODNÍ PODMÍNKY

A. Podmínky provozu

Zadavatel požaduje, aby nabízené prostory plnily funkci občerstvení a prodejny potravin pro zaměstnance, pacienty a návštěvníky FN Brno s možností venkovního posezení.

- 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 krabíčce 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 krabíčce 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
- otevírací doba ve všední dny min. 7.00-17.00 a o víkendech a státních svátcích min. 10.00-17.00
- možnost posezení uvnitř i venku provozovny
- předpokládané zahájení provozu 02/2026, datum bude stanoveno ve smlouvě

B. Požadavky na technické řešení stánku

- **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 (např. markýzy, obkladů, okenních rámců, nápisů), 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**
 - Umisťování **reklamních ploch, bannerů, stojanů, vlajek a světelných reklam** na fasádě objektu 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**.
- **Soulad s prostředím FN Brno**
 - Umístění, měřítko a design objektu musí **respektovat okolní architekturu a zeleň areálu FN Brno**.
 - Návrh nesmí narušovat **vizuální klid a prostorovou kompozici areálu**.
 - Veškeré doplňkové prvky (např. mobiliář, nádoby na odpad, stojany) musí být **v jednotném stylu a barevnosti** s hlavním objektem.

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 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:

„PRONÁJEM ČÁSTI POZEMKŮ A STÁNKU NA NICH UMÍSTĚNÉM ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ OBČERSTVENÍ A PRODEJNY POTRAVIN NA PRACOVÍŠTI NEMOCNICE BOHUNICE – STARÁ ZÁSTAVBA“.

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, obsahující fotografie vybraných pokrmů a nápojů, včetně předběžného návrhu prodejních cen
- přehled navrhovaných dodavatelů, od kterých bude zajištěno zásobování provozu a četnost zásobování
- návrh vybavení provozovny (kávovar, ohřívač polévky, opékač párků, odšťavňovač, gril a podobně)
- návrh otevírací doby, kdy zadavatel požaduje minimální otevírací dobu v pracovních dnech od 7,00 hod do 17,00 hod. a o víkendech a státních svátcích od 10,00 hod do 17,00 hod.
- vlastní návrh (konceptce / 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) a to tak, jak je uvedeno výše v Obchodních podmínkách, bod B Požadavky na technické řešení stánku.

- 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 rekonstrukci stánku a současně vybudování venkovního posezení u stánku, to vše na náklady nájemce. V případě odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele/zadavatele budou vynaložené náklady nájemci částečně kompenzovány.

Celková obálka budovy vč. střešní konstrukce nevykazuje zjevné vady, plastové výplně otvorů splňují účel využití objektu. Zadavatel přesto požaduje obálku zkontrolovat a případně lokálně opravit.

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

Zadavatel požaduje předložení návrhu konceptu řešení rekonstrukce objektu a řešení venkovního posezení, 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 100 %)

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 **12. 1. 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 12. 1. 2026 ve 12:30 v modrém salónu ve 2. 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 11. 12. 2025

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