



Obec B R A T Č I C E

Bratčice čp. 36, 664 67 Syrovice
okres Brno - venkov

Záměr pronájmu kavárny v budově Bratčice č. p. 35 včetně zastřešené terasy

Zastupitelstvo obce Bratčice v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

z v e ř e j ň u j e z á m ě r

pronájmu kavárny ve vlastnictví obce, v budově č. p. 35, k. ú. Bratčice, o výměře 88,50 m² a 173 m² částečně zastřešené terasy kavárny.

1. Dispoziční řešení pronajímaného majetku:

Kavárna je s kapacitou: do 70 míst, z toho 30 míst v exteriéru. Prostor je řešen jako bezbariérový.

Kavárna je s přístupem do cukrářské laboratoře. Kavárna je také vizuálně propojena se sousední zpracovnou ovoce. Laboratoř bude sloužit k výrobě cukrářských produktů s použitím ovoce a ovocných výrobků zpracovaných v sousedící komunitní zpracovně. Zaměstnanci cukrářské výroby a navazující kavárny využívají společné sociální zařízení společně s pracovníky komunitní zpracovny ovoce. Směrem do parku na prostor kavárny navazuje v exteriéru velká terasa pro provoz v letních měsících.

Prostory jsou plně vybaveny: gastro spotřebiči, stoly, židlemi i venkovním posezením a zastíněním terasy. Prostory dále disponují: chlazením, barem, kávovarem, pekařskou pecí. Součástí je i sdílení elektrické energie z FVE.

Pronajímané prostory jsou určeny jen pro účely provozu kavárny a výrobě produktů.

Schéma vnitřní a venkovní dispozice pronajímaného majetku včetně vybavení je uvedeno příloze č. 1 tohoto Záměru.

2. Povinný účel využití a povinný provoz:

Kavárna bude s nabídkou:

- studených a teplých pokrmů nejlépe vlastní výroby
- teplých a studených nealkoholických nápojů (není možný prodej energetických nápojů)
- jen kopečková zmrzlina (není možná točená)
- případně jen balených alkoholických nápojů vyšší kvality (nelze také točené nápoje)

Vylučujeme specializované občerstvení balkánského, asijského, arabského a podobného typu. Pronajímatel požaduje provozování kavárny takovým způsobem, aby byla v maximální možné míře eliminována koncentrace problémových osob v okolí kavárny. Pro přípravu pokrmů a nápojů budou, pokud možno, používány přednostně čerstvé nezpracované zemědělské suroviny v jejich přirozené sezónní zralosti. Pro prodej pokrmů a nápojů bude, pokud možno, používáno vratné nádobí.

V době otevírací doby kavárny zabezpečí nájemce na svůj náklad provoz a úklid bezplatného veřejného WC.

Předpoklad zahájení pronájmu: **1. 7. 2026 s celoročním provozem**

3. Minimální požadovaná celoroční otevírací doba kavárny (mimo státních svátků a celkově maximálně 4 týdny dovolené):

úterý – neděle od 11:00 do 17:00 hodin (dále dle požadavků zákazníků)

Otevírací doba kavárny nebude v časech 22:00 – 6:00 hodin

4. Nájemné a požadavky k pronájmu včetně nájemní smlouvy

- **Nájemní smlouva tvoří přílohu č. 2 Záměru a nelze ji měnit**
- minimální výše nájemného 30.000 Kč (Upozornění: Pronajímatel není plátcem DPH).
- Výši nájemného za pronájem majetku stanoví sám nájemce ve své nabídce.
- Nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno měsíčně.
- Sjednává se depozit ve výši 3 nájmů.
- Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou (v nájemní smlouvě je sjednána výpovědní lhůta v délce 6 kalendářních měsíců, resp. 1 kalendářní měsíc v případě podstatného porušení nájemní smlouvy (zejména dluh na nájemném nebo užívání předmětu nájmu k jinému, než sjednanému účelu či proti popisu plánovaných služeb a využití produktů – blíže hodnotící kritérium č. 1 a 3)).
- Odběr elektrické energie bude sjednán nájemcem prostřednictvím pronajímatele, tj. tyto náklady bude nájemce hradit přímo pronajímateli jednou měsíčně.
- Vodné a stočné a média si nájemce sjedná individuálně s provozovatelem služeb.
- Povinností nájemce je na svůj náklad náležitě provádět pravidelnou údržbu pronájemného majetku (například nátěry, pravidelná údržba svěšeného elektronického vybavení včetně revizí a kontrol stanovenými technickými normami a právními předpisy).
- Povinností nájemce je na svůj náklad sjednat a nepřetržitě udržovat pojištění odpovědnosti za pronájemný movitý a nemovitý majetek včetně zařízení terasy minimálně na jeho pořizovací cenu - tedy minimálně na 26 mil. Kč.
- Povinností nájemce je průběžně na své náklady udržovat na předmětu nájmu čistotu a pořádek s tím, že uvedené se vztahuje i na případné znečištění dalších okolních parkových prostor v příčinné souvislosti s provozem předmětu nájmu anebo konáním akcí na předmětu nájmu.
-

5. Hodnotící kritéria a způsob hodnocení nabídek:

Nabídky budou hodnoceny podle těchto kritérií:

1. Nadstandardní kavárenské služby – váha 40 %
2. Výše nájemného za jeden rok v Kč – váha 30 %
3. Využití při výrobě pokrmů a provozu produktů FARMY Bratčice – váha 30 %

1. Kritérium

V tomto kritériu hodnocení bude pronajímatel hodnotit popis nadstandardních kavárenských služeb, které budou uvedeny v nabídce. Popis se bude mj. zahrnovat:

- představu nájemce o celkové koncepci provozu kavárny
- popis plánované nabídky pokrmů
- popis plánované nabídky nápojů
- popis plánované nabídky zmrzliny
- plánovanou otevírací dobu
- spolupráce při akcích obce Bratčice
- plánované případné akce (gastronomické či kulturní akce, které by měl nájemce ve své nabídce blíže specifikovat co do jejich charakteru, rozsahu, četností apod.)
- odborné zkušenosti v podobě referenčních listů v rámci podobného provozu

Pro hodnocení nabídek bude použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 40 bodů. Každé jednotlivé nabídce bude přidělena bodová hodnota, která odráží úspěšnost nabídky v rámci daného kritéria hodnocení. Pronajímatel sestaví pořadí nabídek od nejvhodnější k nejméně vhodné a přiřadí každé nabídce takové bodové ohodnocení, které vyjadřuje míru splnění kritéria ve vztahu k požadavkům a preferencím pronajímatele.

Na základě míry naplnění kritéria (dle shora uvedených preferencí pronajímatele) provede pronajímatel zařazení nabídky do jedné z následujících kategorií, které rovněž náležitě odůvodní:

- „Nejvhodnější nabídka“ - 40 bodů - Nejvhodnější nabídka (odráží maximální úspěšnost předmětné nabídky v rámci kritéria) s ohledem na předmět hodnocení pro dané kritérium
- „Nadprůměrná nabídka“ - 30 bodů: Pronajímatel má k nabízenému záměru drobné připomínky z hlediska naplnění preferencí pronajímatele a nabídka naplňuje sledované cíle částečně ve vztahu k preferencím pronajímatele.
- „Průměrná nabídka“ - 20 bodů: Pronajímatel má k nabízenému záměru podstatné připomínky z hlediska naplnění preferencí pronajímatele a nabídka naplňuje sledované cíle pouze omezeně ve vztahu k preferencím pronajímatele.
- „Podprůměrná nabídka“ 10 bodů: Pronajímatel má k nabízenému záměru velké množství připomínek z hlediska naplnění preferencí pronajímatele a nabídka nevyhovuje sledovaným cílům ve vztahu k preferencím pronajímatele.
- „Nedostatečná nabídka“ – 0 bodů - Pronajímatel má k nabízenému záměru velké množství zásadních připomínek z hlediska naplnění preferencí pronajímatele nebo je proti sledovaným cílům a požadavkům ve vztahu k preferencím pronajímatele.

V rámci kritéria č. 1 může být získáno max. 40 bodů.

2. Kritérium

Pronajímatel bude hodnotit nájemci nabízenou výši nájemného za jeden měsíc, kteřá bude uvedena v podepsaném návrhu nájemní smlouvy, a to dle její absolutní výše v Kč. Bodové hodnocení bude v tomto kritériu hodnocení vypočteno podle vzorce

$$\frac{\text{hodnocená výše nájemného}}{\text{nejvyšší výše nájemného}} \times 100 \times 0,3$$

V rámci kritéria č. 2 může být získáno max. 30 bodů.

3. Kritérium

V tomto kritériu hodnocení bude pronajímatel hodnotit popis plánované nabídky, ve které budou při výrobě či prodeji zahrnuty produkty subjektu: FARMA BRATČICE, příspěvková organizace, se sídlem Bratčice 36, 664 67 Bratčice, IČO 19279051- Seznam produktů a jejich popis je dostupný zejména na: <https://www.farmabratcice.cz/>

Popis se bude mj. zahrnovat:

- popis plánované nabídky a výrobního postupu pokrmů
- popis plánované nabídky a výrobního postupu nápojů
- popis plánované nabídky a výrobního postupu zmrzliny

V rámci kritéria č. 2 může být získáno max. 30 bodů.

Pro hodnocení nabídek bude použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 30 bodů. Každé jednotlivé nabídce bude přidělena bodová hodnota, která odráží úspěšnost nabídky v rámci daného kritéria hodnocení. Pronajímatel sestaví pořadí nabídek od nejvhodnější k nejméně vhodné a přiřadí každé nabídce takové bodové ohodnocení, které vyjadřuje míru splnění kritéria ve vztahu k požadavkům a preferencím pronajímatele.

Na základě míry naplnění kritéria (dle shora uvedených preferencí pronajímatele) provede pronajímatel zařazení nabídky do jedné z následujících kategorií, které rovněž náležitě odůvodní:

- „Nejvhodnější nabídka“ – 30 bodů - Nejvhodnější nabídka (odráží maximální úspěšnost předmětné nabídky v rámci kritéria) s ohledem na předmět hodnocení pro dané kritérium

- „Průměrná nabídka“ - 15 bodů: Pronajímatel má k nabízenému záměru podstatné připomínky z hlediska naplnění preferencí pronajímatele a nabídka naplňuje sledované cíle pouze omezeně ve vztahu k preferencím pronajímatele.
- „Nedostatečná nabídka“ – 0 bodů - Pronajímatel má k nabízenému záměru velké množství zásadních připomínek z hlediska naplnění preferencí pronajímatele nebo je proti sledovaným cílům a požadavkům ve vztahu k preferencím pronajímatele.

Jako ekonomicky nejvýhodnější bude vyhodnocena nabídka, která v součtu váženého počtu bodů za všechny kritéria získá nejvyšší bodové ohodnocení. Zaokrouhlování bude vždy prováděno na jedno desetinné místo.

6. Způsob, forma a obsah nabídek:

Účastníci nabídku podají v řádně uzavřené neprůhledné obálce, která bude označena slovy „**NEOTEVÍRAT VŘ PRONÁJEM KAVÁRNY**“. Na obálce bude uvedena kontaktní adresa účastníka.

Obsah nabídky bude tvořit:

- a) nájemcem vyplněný a podepsaný návrh nájemní smlouvy
- b) doklady opravňující nájemce k podnikatelské činnosti odpovídající provozování pronajímaného majetku
- c) popis nadstandardních kavárenských služeb dle hodnotícího kritéria č. 1
- d) popis plánované nabídky a využití produktů od FARMY BRATČICE dle hodnotícího kritéria č. 3

7. Lhůta pro podání nabídky:

Počíná běžet dnem zveřejnění Záměru a **končí dne 25. 02. 2026 v 8:00 hod.**

Nabídka musí být zadavateli doručena (nikoliv tedy pouze podána k poštovní přepravě) do konce lhůty pro podání nabídek.

Nabídky podané po skončení lhůty pro podávání nabídek pronajímatel nebude otevírat a při hodnocení k nim nebude přihlédnuto.

8. Místo pro podání nabídek:

Nabídku lze podat osobně na podatelně obecního úřadu na adrese: Bratčice č. p. 36, 664 67 Bratčice, a to:

Pondělí:	07:00 – 18:00
Úterý:	07:00 – 15:00
Středa:	07:00 – 15:00
Čtvrtek:	07:00 – 14:00

(V úředních hodinách podatelny je polední přestávka v pondělí mezi 12:30-13:00, úterý až čtvrtek mezi 11:30 – 12:00)

nebo poštou či jiným přepravcem na adresu pro poštovní doručování:

Obecní úřad Bratčice
Bratčice č. p. 36
664 67 Bratčice

Jan B u r š í k
starosta obce

Přílohy:

1. Schéma vnitřní a venkovní dispozice pronajímaného majetku včetně vybavení
2. Nájemní smlouva

Vyvěšeno: 09. 02. 2026

Sňato: 25. 02. 2026