



Obec Vysoká nad Labem  
503 31 Vysoká nad Labem  
Tel. : 495580130  
Fax : 495580101  
E-mail : info@vysoka-nad-labem.cz

# Obec Vysoká nad Labem

## VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ č. 4/2024

### Výzva k podání nabídky na „Pacht budovy č.p. 202 v Obci Vysoká nad Labem - Penzionu Hubert“ (dále také „soutěž“ event. „zakázka“)

dle § 6 ve spojení s § 29 písm. h) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění  
(dále také „Zákon“) se soutěž neřídí Zákonem

Obec Vysoká nad Labem vyhláší soutěž na výběr provozovatele (pachtýře) objektu pod názvem „Penzion Hubert“ v obci Vysoká nad Labem a zájemce vyzývá k podání nabídky. Tuto výzvu Obec Vysoká nad Labem zveřejňuje jednak na webových stránkách <https://www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni>

#### I.

#### Předmět soutěže:

Předmětem soutěže je poskytování služeb související s provozem **budovy č.p. 202 umístěné na pozemku st. č. 340 k. ú. Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem** – sloužící jednak jako **restaurace** (v přízemí budovy) a dále jako **ubytovací zařízení** (v I. nadzemním podlaží budovy) (dále vše také jako „Penzion Hubert“ nebo „Budova“). Budova je samostatnou věcí, když pozemek č. parc. st. 340 náleží do výlučného vlastnictví Obce Vysoká nad Labem.

Budova je ve spoluvlastnictví Obce Vysoká nad Labem (ve výši id.9/10) a Mysliveckého spolku Podlesí Vysoká nad Labem, IČ 61222267, sídlo 503 31 Vysoká nad Labem 22 (ve výši id. 1/10). Tuto soutěž Obec Vysoká nad Labem tak vyhláší i zastoupení druhého, menšinového spoluvlastníka Budovy.

Poskytování služeb spočívá především v:

- i) zajištění provozu restaurace a kuchyně v přízemí Budovy, jakož i
  - ii) zajištění provozu ubytovacího zařízení v I. nadzemním podlaží Budovy.
- (bližší specifikace prostor restaurace i ubytovací části Budovy je uvedena příloze č. 4 této výzvy).

Součástí pachtu je i vybavení (inventář) restaurace a k tomu příslušející kuchyně, a dále také vybavení 7 rekonstruovaných pokojů v ubytovací části Budovy. Upřesnění vybavení bude provedeno při prohlídce Budovy (viz. III. výzvy).

Předpokládané zahájení provozu, resp. pachtu Budovy

**1. března 2025, po vzájemné dohodě s vybraným účastníkem možno i dříve.**

Předpokládaná doba pachtu

**5 let, po vzájemné dohodě v případě oboustranného zájmu je dobu pachtu možné prodloužit o dalších 5 let, bližší podmínky viz. příloha č. 2 této výzvy (návrh pachtovní smlouvy)**

## II.

### Identifikační údaje zadavatele, informace k soutěži

**Obec Vysoká nad Labem**, zastoupená starostou Ing. Jiřím Horákem

Sídlo PSČ 503 31, Vysoká nad Labem 22

IČO: 00269786

Tel.: 495580130

Fax: 495580101

E-mail: [info@vysoka-nad-labem.cz](mailto:info@vysoka-nad-labem.cz)

Web: [www.vysoka-nad-labem.cz](http://www.vysoka-nad-labem.cz)

Případné bližší informace podá osoba pověřená organizací soutěže: Ing. Jiří Horák, starosta obce Vysoká nad Labem, 503 31, tel.: 495 580 130, 725 081 339, [starosta@vysoka-nad-labem.cz](mailto:starosta@vysoka-nad-labem.cz).

Dodatečné informace poskytne zadavatel pouze na základě emailové žádosti. Žádost o dodatečné informace musí být zadavateli doručena nejpozději do čtvrťka 7. listopadu 2024 (včetně). Obsah žádostí, jakož i odpovědi na ně vyvěsí zadavatel nejpozději v pátek 8. listopadu 2024 na <https://www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni>.

## III.

### Prohlídka Budovy, resp. místa předmětu plnění

Zadavatel nabízí možnost prohlídky Budovy, která je předmětem pachtu, a jejího okolí, a to dne:

**středa 6. listopadu 2024 od 16 hod do 17 hod**

Zájemci o prohlídku se dostaví v uvedený den do 15:45 hod na Obecní úřad Vysoká nad Labem, event. si s p. Ing. Jiřím Horákem sjednají náhradní termín prohlídky (tel. 725 081 339).

## IV.

### Požadavky na prokázání splnění kvalifikace účastníků:

Zadavatel požaduje, aby účastník prokázal splnění kvalifikace předložením:

- čestného prohlášení o splnění základních kvalifikačních předpokladů (viz. příloha č. 3 výzvy)
- prosté kopie dokladu o oprávnění k podnikání vztahující se k předmětu plnění této soutěže (např. živnostenský list a/nebo výpis příslušné evidence) ne starší 90 dní
- čestného prohlášení účastníka** o zkušenostech s provozem restaurace či podobné provozovny poskytující stravování a ubytovacího zařízení, z něhož bude vyplývat splnění minimálních požadavků – tj. zkušenosti s provozem restaurace či podobné provozovny poskytující stravování a ubytovací zařízení (na pozici statutárního orgánu provozujícího subjektu, osoby odpovědné za provoz či v jiné pozici s přímým podílem na řízení či provozu restaurace/ubytovacího zařízení) s kapacitou restaurace/podobné provozovny nejméně 30 míst, u ubytovacího zařízení není minimální kapacita požadována.

**Nutno doložit obojí, tj. jak praktické zkušenosti s provozem zařízení restauračního typu včetně poskytování teplé kuchyně, tak ubytovacích služeb, když každá z požadovaných služeb může být prokázána zvlášť (každá z nich min. v délce 2 let v období uplynulých 5 let nepřetržitě, nikoliv v součtu).**

**Přílohou čestného prohlášení musí pak být dané skutečnosti prokazující písemné reference (osvědčení) objednatele (tedy osoby odlišné od osoby zájemce o pacht Budovy).**

Účastník je povinen uvést i kontaktní osobu, u níž bude možné poskytování služby ověřit. Zadavatel je tak oprávněn ověřit si u subjektu poskytující referenci obsahovou relevantnost předmětné reference

Zadavatel si vyhrazuje právo před podpisem smlouvy po vybraném účastníkovi požadovat originály nebo ověřené kopie předmětných dokladů a také originály/ověřené kopie potvrzení příslušných institucí o neexistenci daňových nedoplatků a nedoplatků na pojistném a originál/ověřenou kopii výpisu z trestního rejstříku.

V případě jejich nepředložení to bude považováno za neposkytnutí součinnosti ze strany vybraného účastníka, když v takovém případě zadavatel s vybraným účastníkem smlouvu neuzavře a je oprávněn postupovat přiměřeně dle Zákona.

## V. Hodnotící kritéria, způsob hodnocení nabídek

Základním hodnotícím kritériem pro zakázku je **ekonomická výhodnost nabídky**, když zadavatel stanovil dále uvedená dvě dílčí hodnotící kritéria a jejich váhy (č. 1.1 a č. 1.2).

Podané nabídky budou hodnoceny na základě jednotlivých dílčích kritérií:

Jednotlivá dílčí kritéria a jejich váhy:

- 1.1. Nabídková cena za pacht – 40%
- 1.2. Popis realizace služeb v předmětu pachtu – 60%

Hodnocení nabídek provede zadavatel, resp. zadavatelem jmenovaná hodnotící komise.

Na základě součtu výsledných hodnot jednotlivých kritérií zadavatel stanoví pořadí úspěšnosti jednotlivých nabídek tak, že jako nejúspěšnější bude stanovena nabídka, která dosáhne nejvyšší bodové hodnoty.

### Ad 1.1. Hodnotící kritérium „nabídková cena za pacht“

V rámci tohoto kritéria účastník předloží nabídkovou cenu za poskytnutí předmětu plnění soutěže dle specifikace uvedené v článku I. této výzvy. Při hodnocení nabídkové ceny za pacht je rozhodná její měsíční výše v Kč bez DPH uvedená v krycím listu nabídky a v návrhu smlouvy.

Zadavatel bude hodnotit nabídkovou cenu za pacht bodovací metodou. Výše nabídkové ceny za pacht bude hodnocena podle její absolutní výše v korunách českých. Bodové hodnocení bude vypočteno podle vzorce

$$\frac{\text{hodnocená nabídková cena v Kč}}{\text{nejvyšší nabídková cena v Kč}} \times 40$$

Maximální bodová hodnota u tohoto kritéria je 40 bodů (získá ji nejvyšší nabídková cena za pacht).

**Zadavatel stanoví, že minimální nabídková cena za pacht, kterou je ochoten akceptovat, činí 15.000,- Kč bez DPH (zadavatel není v současné době plátcem DPH). V případě, kdy účastník uvede nabídkovou cenu pachtu nižší, jeho nabídka bude vyřazena.**

### Ad 1.2. Hodnotící kritérium „popis realizace služeb v předmětu pachtu“

Účastník v rámci tohoto kritéria uvede, jakým způsobem bude zajišťovat provoz Penzionu Hubert (a dalších s tím souvisejících služeb ve smyslu pachtovní smlouvy) a jak si představuje způsob jeho využití. Hodnocena bude kvalita podnikatelského záměru s přihlédnutím k budoucímu využití Penzionu Hubert a zaměření na cílovou skupinu návštěvníků restaurace a ubytovaných hostů ubytovací části Budovy (ubytovací část Budovy představuje 7 dvoulůžkových pokojů s možností přistýlky. Každý pokoj je vybaven vlastní koupelnou a sociálním zařízením).

Při hodnocení tohoto kritéria bude zadavatel vycházet z návrhu předloženého účastníkem v nabídce. Tento návrh bude zpracován písemně tak, aby byla jasná představa účastníka o způsobu využití a provozování předmětu pachtu. Množství a kvalita navrženého využití (nejen pravidelná otevírací doba, ale i předpokládané kulturní akce, které by měly být dle představ účastníka v Penzionu Hubert pořádány).

V rámci tohoto kritéria bude provedeno hodnocení zadavatelem, resp. hodnotící komisí. Zadavatel sestaví pořadí nabídek od nejvhodnější k nejméně vhodné a přidělí takový počet bodů, který odráží úspěšnost předmětné nabídky v rámci tohoto kritéria. Maximálně je možné přidělit 100 bodů. Bodové hodnocení bude vypočteno podle vzorce

$$\frac{\text{Počet bodů přidělených hodnocené nabídce}}{\text{Počet bodů přidělených nejvhodnější nabídce}} \times 60$$

Maximální bodová hodnota u tohoto kritéria je 60 bodů.

## VI. Požadavky na zpracování nabídkové ceny

Nabídková cena bude stanovena pro danou dobu plnění, resp. za jeden kalendářní měsíc jako cena pachtovní bez energií a služeb se započtením veškerých nákladů, rizik, zisku a finančních vlivů souvisejících s realizací služby.

Nabídková cena bude uvedena v Kč na krycím listu nabídky (viz. Příloha č. 1 výzvy), zadavatel není v současné době plátcem DPH, tudíž cena nebude zohledňovat DPH, resp. nebude rozčleněna na částku s DPH a bez DPH.

Účastník uvede v nabídkové ceně cenu pachtu v min. výši **15.000,- Kč** za měsíc (viz. rovněž čl. V. Ad 1.1. této výzvy).

## VII. Požadavky na zpracování nabídky

Účastník podá nabídku v uzavřené neporušené obálce výrazně označené: „**Pacht budovy č.p. 202 v Obci Vysoká nad Labem - Penzionu Hubert**“ a dále nápisem „Neotvírat – nabídka“.

Na obálce musí být dále uveden název/obchodní firma a adresa účastníka. Obálka bude odpovídajícím způsobem zajištěna proti manipulaci (spoje obálky musí být přelepeny a orazítkovány či jinak označeny identifikačním údajem účastníka).

Nabídka musí být zpracována písemně v listinné podobě v českém jazyce.

Účastník podá nabídku v jednom vyhotovení.

Nabídka bude kvalitním způsobem vytištěna tak, aby byla dobře čitelná, a svázána do jednoho svazku, aby nebyla možná manipulace s jednotlivými listy. Nabídka nesmí obsahovat opravy ani přepisy, které by zadavatele mohly uvést v omyl.

Nabídka bude předložena v následující struktuře:

- krycí list nabídky (příloha č. 1 výzvy),
- závazný návrh smlouvy podepsaný oprávněnou osobou účastníka (příloha č. 2 výzvy),
- čestné prohlášení (příloha č. 3 výzvy),
- doklad prokazující příslušné oprávnění k podnikání,

- čestné prohlášení účastníka o zkušenostech s provozem restaurace či podobné provozovny poskytující stravování a ubytovacího zařízení + reference (osvědčení) od osoby odlišné od osoby zájemce o pacht Budovy,
- popis realizace služeb v předmětu pachtu.

## **VIII. Obchodní podmínky**

Pachtýř uzavře ohledně veškerých služeb užívaných v souvislosti s pachtěm Budovy napřímo s jednotlivými dodavateli služeb.

**Propachtovatel požaduje po Pachtýři složení jistoty (kauce) ve výši trojnásobku měsíčního pachtovného a to nejpozději při podpisu pachtovní smlouvy.**

Pachtýř je povinen ohledně Předmětu pachtu sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozem Předmětu pachtu za podmínek uvedených v čl. IV. návrhu pachtovní smlouvy (viz. Příloha č. 2 této výzvy)

Ostatní obchodní podmínky jsou stanoveny v závazném návrhu pachtovní smlouvy (viz. Příloha č. 2).

Účastník je povinen předložit v nabídce doplněný návrh pachtovní smlouvy, podepsaný osobou oprávněnou jednat za účastníka. Pokud bude nabídka obsahovat jiný návrh smlouvy nebo návrh smlouvy doplněný jiným způsobem, nabídka nespĺňuje požadavky zadavatele uvedené v této výzvě.

Zadavatel si vyhrazuje právo o smlouvě s vítězným účastníkem dále jednat a upřesnit její konečné znění, zejména ohledně případného časového posunu zahájení provozu, resp. pachtu Budovy.

## **IX. Lhůta pro podání nabídek**

Nabídky mohou být předány prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo osobně na Obecní úřad ve Vysoké nad Labem, **do pondělí 11.11.2024 do 16:00 hodin** v zapečetěné obálce s označením: „**Pacht budovy č.p. 202 v Obci Vysoká nad Labem - Penzionu Hubert**“ + identifikační údaje účastníka, který tuto nabídku podává.

**Nabídky budou otevřeny v pondělí 11.11.2024 v 16:05 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu ve Vysoké nad Labem.** Otevírání obálek je neveřejné.

Zadávací lhůta, tj. lhůta, po kterou jsou účastníci svými nabídkami vázáni, začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky.

## **X. Další ustanovení**

Výzva je uveřejněna na webových stránkách zadavatele [www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni](http://www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni).

Zadavatel si vyhrazuje právo na případnou změnu podmínek stanovených touto výzvou či jejich doplnění v průběhu lhůty pro podání nabídek, tuto zveřejní stejným způsobem jako výzvu samotnou podle věty předcházející.

Zadavatel si vyhrazuje právo na zrušení výběrového řízení v případě, že účastníci nepředloží pro zadavatele akceptovatelné nabídky na zadavatelem požadované plnění. Zadavatel je oprávněn zrušit výběrové řízení bez uvedení důvodů. Rozhodnutí o zrušení výběrového řízení zadavatel uveřejní stejným způsobem jako tuto výzvu. Zadavatel je oprávněn zrušit výběrové řízení i z důvodů uvedených v § 127 Zákona.

Náklady na vypracování nabídky zadavatel nehradí. Předložené nabídky zadavatel nevrací.

Zadavatel nepřiznává účastníkům právo na náhradu nákladů spojených s účastí v tomto výběrovém řízení.

Zadavatel nepřipouští varianty nabídek.

Nabídky, které budou neúplné, nebudou obsahovat všechny požadované náležitosti, resp. dokumenty, je oprávněn zadavatel vyřadit/dále neposuzovat.

Oznámení zadavatele o vybrané nabídce bude zveřejněno na webových stránkách zadavatele [www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni](http://www.vysoka-nad-labem.cz/vyberova-rizeni) a to do 14 pracovních dní od otevření obálek. Účastníci, kteří podají nabídku, budou o výsledku písemně informováni, a to prostřednictvím datové zprávy, popř. kontaktního emailového kontaktu jimi uvedeného v nabídce.

Vítězný účastník je povinen poskytnout zadavateli požadovanou součinnost k tomu, aby byla smlouva uzavřena v souladu s návrhem smlouvy předloženém vítězem v jeho nabídce a případně se zadavatelem následně dohodnutými změnami. Neučiní-li tak vítěz, může zadavatel uzavřít smlouvu s účastníkem, který se umístil jako druhý v pořadí, přičemž tento účastník je povinen poskytnout zadavateli součinnost za stejných podmínek.

Vyhlášení výběrového řízení za podmínek stanovených touto výzvou bylo schváleno zastupitelstvem Obce Vysoká nad Labem dne 2.9.2024, č. usnesení 11/6/2024.

**Záměr propachtovat předmět pachtu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce obce Vysoká nad Labem.**

Ve Vysoké nad Labem dne 23. října 2024

-----  
Ing. Jiří Horák, starosta  
za Obec Vysoká nad Labem

#### Přílohy

Příloha č. 1 – Krycí list nabídky

Příloha č. 2 - Pachtovní smlouva

Příloha č. 3 – Čestné prohlášení o splnění základních kvalifikačních předpokladů

Příloha č. 4 - Popis předmětu pachtu včetně výkresů/grafického znázornění

Příloha č. 5 – Průkaz energetické náročnosti budovy