



Statutární město Brno

Městská část Brno-střed

Odbor životního prostředí Úřadu městské části

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.: MCBS/2023/0019182/HRNZ

K PODÁNÍ:

SPIS. ZN.: 3100/MCBS/2023/0019182

VYŘIZUJE: Mgr. Zbyněk Hrnčíř

PRACOVNÍŠTĚ: Měnínská 4, 601 92 Brno

TELEFON: 542 526 157

DATUM: 01.02.2023

V souladu s ustanovením § 39, odstavec 1, z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zveřejňuje Statutární město Brno, městská část Brno-střed po dobu nejméně 15-ti dnů

ZÁMĚR PRONÁJMU NEMOVITÉHO MAJETKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

(SCHVÁLENO USNESENÍM RMČ BRNO-STŘED, DNE 30.01.2023,
č. RMČ/2023/12//72)

Kavárna se zastřešenou terasou určená pro veřejné stravování vč. veřejného WC v parku na Moravském náměstí v Brně za níže uvedených podmínek:

ADRESA:

park na Moravském náměstí v Brně, bez čísla
popisného/evidenčního.

Postavená na pozemku:

p. č. 802/2, ostatní plocha, zeleň, k. ú. Město Brno,
obec Brno.

CHARAKTERISTIKA A ÚČEL VYUŽITÍ PRONAJÍMANÉHO MAJETKU:

Centrální zázemí parku, účel využití: **Kavárna s kapacitou cca. 60 míst, z toho 19 míst v interiéru, s nabídkou teplých a studených pokrmů a lehkého občerstvení vyššího standardu; dále nabídka nealkoholických nápojů i točeného piva (ale vyšší kvality); kvalitních (zejména moravských) vín; provozování veřejného WC.**

Celková výměra pronajímaného majetku: **347,4 m² (468 m²) – z toho:**

120 m² vlastní objekt kavárny včetně veřejného WC;

227,4 m² zastřešená terasa kavárny;

120,6 m² vnější okolí terasy.

Dispoziční řešení pronajímaného majetku: **Samostatně stojící novostavba kavárny, která je rozdělena na část veřejně přístupnou (výdejní prostor kavárny a WC) a na část veřejně nepřístupnou (zázemí kavárny určené pro personál). Kavárna má v půdorysu lichoběžníkový tvar a je napojena na vodovod, kanalizaci (včetně odlučovače tuků), elektřinu (NN) a na komunikační infrastrukturu. Objekt kavárny je řešen jako bezbariérová jednopodlažní stavba.**

Schéma vybavení, vnitřní a venkovní dispozice pronajímaného majetku jsou uvedeny na výkresech číslo D.1.B.2.1 (Půdorys kavárny), D.1.4.4.B.2 (Dispoziční řešení gastroprovozu) a v části dokumentace s názvem Gastroprovoz-soupis vybavení, vypracovaných v 7/2021 projektantem consequence forma s.r.o., které tvoří samostatnou přílohu č. 1 tohoto Záměru.

ČASOVÉ ÚDAJE K PRONÁJMU:

Předpoklad zahájení pronájmu: **1. květen 2023**

Trvání pronájmu: **celoroční provoz**

Minimální celoroční otevírací doba kavárny a veřejných WC:
pondělí – neděle od 8⁰⁰ do 22⁰⁰ hodin.

VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO ZA PRONÁJEM:

Výši nájemného za pronajímaný majetek stanoví sám nájemce ve své nabídce.

Nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno vždy předem na 3 kalendářní měsíce.

Ostatní informace k výši a splatnosti nájemného jsou obsaženy v textu konceptu „Smlouvy o pronájmu kavárny se zastřešenou terasou určenou pro veřejné stravování vč. veřejného WC v parku na Moravském náměstí v Brně“ obligatorního charakteru, který tvoří samostatnou přílohu č. 2 tohoto Záměru (dále v textu rovněž jen „Smlouva“).

ZÁKLADNÍ ÚDAJE NÁJEMNÍ SMLOUVY NA PRONÁJEM:

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

V nájemní smlouvě bude sjednána výpovědní lhůta v délce 6 kalendářních měsíců, resp. 3 kalendářních měsíců v případě podstatného porušení nájemní smlouvy (dluh na nájemném nebo užívání předmětu nájmu k jinému, než sjednanému účelu).

Ostatní podrobné informace k nájemní smlouvě jsou obsaženy v textu „Smlouvy“ .

PODMÍNKY PRONÁJMU:

Provoz kavárny, občerstvení s venkovním i vnitřním posezením, službu občerstvení a kavárny požadujeme střeoevropského typu, nevylučuje se rozšíření sortimentu o mezinárodní kuchyni. Vylučujeme specializované občerstvení balkánského, asijského, arabského a podobného typu.

Provozování kavárny takovým způsobem, aby byla v maximální možné míře eliminována koncentrace problémových osob zejména v celém přilehlém veřejném prostoru s parkovou úpravou.

Povinností nájemce je zabezpečit výkon správy části přilehlé parkové plochy vymezené v příloženém situačním záznamu (příloha č. 3 Záměru) formou trvalé fyzické přítomnosti pracovníka (pracovníků) ostrahy po celou otevírací dobu kavárny; správa bude spočívat zejména v aktivním dohledu nad tím, aby zde nedocházelo ke koncentraci osob, jejichž přítomnost degraduje vysokou hodnotu tohoto veřejného prostoru, a to například v součinnosti s městskou policií apod.; součástí výkonu správy parku bude i hlášení a koordinace s MČ při případných opravách a úklidu parku.

Povinností nájemce je na svůj náklad sjednat odběr el. energie s dodavatelem elektrické energie.

Odběr vody a stočné bude sjednán nájemcem prostřednictvím pronajímatele, tj. tyto náklady bude nájemce hradit přímo pronajímateli.

Povinností nájemce je na svůj náklad zajistit po celou otevírací dobu kavárny pro zákazníky kavárny bezplatné připojení na wifi s těmito parametry připojení: min. rychlost 2/2 Mb/s, min. objem stažených 200MB/24h na jednu MAC adresu, bez sběru osobních údajů.

Povinností nájemce je na svůj náklad náležitě provádět pravidelnou údržbu pronajímaného majetku (například nátěry dřevěných prken terasy a ostatního dřevěného mobiliáře – lavice kolem stromu – teakovým olejem, pravidelná údržba vybavení veřejného WC apod.); přesná specifikace údržby bude předána pronajímatelem vybranému zájemci před zahájením provozu. Nedílnou součástí údržby je i péče o záplavové záhony a stromy v terase, dále se nájemce zavazuje k součinnosti s pronajímatelem při nasvětlování „Slunce“.

Povinností nájemce je zabezpečit minimální celoroční provozní dobu kavárny a veřejných WC v době pondělí-neděle od 8⁰⁰-22⁰⁰ hodin s tím, že veřejné WC bude nájemcem provozováno (nájemce bude svým nákladem provozovat WC) počínaje dnem zahájení provozování kavárny.

Za použití WC nebude vybírán žádný poplatek.

Vítané je, aby provoz kavárny vhodným způsobem doplnil nabídku stávajících gastroslužeb provozovaných v prostoru parku na Moravském náměstí, a to jak co do formy prodeje, tak co do nabízeného sortimentu.

Likvidace odpadu vzniklého v souvislosti s provozem kavárny a veřejného WC na náklady nájemce, a to včetně odpadů po zákaznících.

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.

Provozování odlučovače tuků (vč. zpracování provozního řádu odlučovače tuků) na náklady nájemce.

Povinností nájemce je na svůj náklad sjednat a nepřetržitě udržovat pojištění pronajímaného majetku minimálně na jeho pořizovací cenu - tedy minimálně na 22 mil. Kč; pojištění vlastního vybavení si pronajímatel zajistí jinou samostatnou pojistnou smlouvou (např. vybavení kuchyně, zařízení terasy /stolky a židle/ aj.).

Povinností nájemce je na svůj náklad zabezpečit řádné provádění všech technickými normami a právními předpisy stanovených pravidelných kontrol a revizí.

Nájemce může k příjezdu k objektu kavárny využívat pouze jednu trasu – pojízdný chodník z jihovýchodní strany, a to vozidly o maximální celkové hmotnosti do 3,5 t.

Nájemce a jeho dodavatelé nesmí v ploše parku parkovat (pouze na dobu nezbytně nutnou k složení/naložení zboží).

Povinností nájemce je zachovat volný průchod při východním okraji pronajímaného majetku minimálně v šířce 1,5 m (v tomto prostoru nebude rozmístěn mobiliář).

Povinností nájemce je na svůj náklad vybavit kuchyň (např. elektrospotřebiči) a ostatní prostory předmětu nájmu s výjimkou toalet; vybavení vč. mobiliáře pro zákazníky (interiér: např. barovky, židle, stolky, exteriér: např. stolky a židle) a jeho změny bude odpovídat charakteru parku a bude předem odsouhlaseno zástupcem pronajímatele a architektem (autorem parkové úpravy) - consequence forma s.r.o.; vybavení kuchyně bude v rozsahu dle projektu gastro, infografika; rozmíst'ování a ukládání mobiliáře pro zákazníky bude v režimu nájemce.

Nájemce se bude k parkovým úpravám včetně výsadeb chovat ohleduplně a svoji přítomností bude v maximální možné míře garantovat jejich ochranu tak, aby nedocházelo jejich poškozování a ničení.

Povinností nájemce je zabezpečit gastronomicko-kulturní nadstavbu předmětu nájmu s možným využitím dalšího vybavení parku se zohledněním sociálních skupin navštěvujících park (cestující MHD, studenti, matky s dětmi, senioři).

Povinností nájemce je neomezovat přístup veřejnosti na část zpevněné plochy, která je součástí předmětu nájmu.

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.

Povinností nájemce je průběžně na své náklady z předmětu nájmu odstraňovat případně nelegálně umístěné plakáty a jiné materiály či grafity.

POŽADAVKY PRONAJÍMATELE NA KVALIFIKACI NÁJEMCŮ:

Pronajímatel stanovuje jako podmínku pro předložení nabídky nájemce svoje požadavky na kvalifikaci nájemce takto:

Doklad opravňující nájemce k podnikatelské činnosti odpovídající provozování pronajímaného majetku.

Doklady nájemce o minimálně 1 referenci prokazující odborné zkušenosti nájemce s provozem zařízení zejména typu kavárna/cukrárna/restaurace a s celkovou minimální výší obrátu 20 mil. Kč za 5 let v součtu. Doklady o referenci budou v nabídce nájemcem předloženy za provozování zařízení výše uvedeného typu nájemcem za posledních 5 let.

Pro splnění požadované kvalifikace stačí, pokud její splnění doloží statutární orgán nájemce. Relevantní reference je taková, kterou získal jako osoba samostatně výdělečně

činná anebo jako statutární zástupce třetí osoby.

V případě nepředložení dokladů k prokázání splnění kvalifikace ve výše uvedeném rozsahu bude takováto nabídka vyřazena a nebude hodnocena.

HODNOTÍCÍ KRITÉRIA A ZPŮSOB HODNOCENÍ NABÍDEK:

Pronajímatel stanovuje pro hodnocení předložených nabídek kritéria hodnocení takto:

1.kritérium hodnocení	Výše nájemného za jeden rok v Kč váha 1.kritéria hodnocení	60 %
2.kritérium hodnocení	Nadstandardní kavárenské služby poskytované nájemcem a s tím spojená koncepce nájemce o provozování kavárny v parku váha 2.kritéria hodnocení	40 %

Pronajímatel stanovuje způsob hodnocení předložených nabídek takto:

1.kritérium hodnocení V tomto kritériu hodnocení bude pronajímatel hodnotit nájemci nabízenou výši nájemného za jeden rok, a to dle její absolutní výše v Kč. Bodové hodnocení bude v tomto kritériu hodnocení vypočteno podle vzorce

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

Takto vypočtené bodové hodnocení bude dále vynásobeno vahou tohoto kritéria hodnocení, a tak bude vypočteno výsledné bodové ohodnocení tohoto kritéria hodnocení.

2.kritérium hodnocení V tomto kritériu hodnocení bude pronajímatel hodnotit informace a údaje vztahující se k poskytování doplňkových kavárenských služeb veřejnosti v otevírací době kavárny, které chce nájemce v parku poskytovat a které budou odpovídat současným trendům. Dále bude v rámci tohoto kritéria pronajímatel hodnotit představu nájemce o celkové koncepci provozu kavárny včetně jejího začlenění do veřejného parku například formou pořádání gastronomických či kulturních akcí, které by měl nájemce ve své nabídce blíže specifikovat co do jejich charakteru, rozsahu, četností apod.. Vhodná ale je například i bližší specifikace sortimentu nápojů a jídel, které chce nájemce v kavárně nabízet.

Za tímto účelem nájemce zpracuje a do nabídky vloží veškeré informace a údaje, které jsou nezbytné pro hodnocení nabídek v rámci 2. kritéria hodnocení pronajímatelem.

Za úplnost nabídky co do informací vztahujících se k 2. kritériu hodnocení nese odpovědnost nájemce (nebudou-li příslušné informace k hodnocení nabídek z nabídky vyplývat, bude to mít negativní dopad na hodnocení nabídky).

Cílem je vybrat z nabídek nejlepší záměr (koncept) zájemce (nájemce) na provozování kavárny v parku, který by nejlépe odpovídal potřebám co nejširší veřejnosti na doplnění veřejného parkového prostoru o stravovací služby typu kavárna s přiměřenou gastronomicko-kulturní nadstavbou a přitom nesnížil vysokou estetickou i funkční hodnotu tohoto nově upraveného veřejného prostoru, ale naopak ji přiměřeně vhodně doplnil. Nabízený záměr provozu kavárny by měl nabízet takové pojetí provozu kavárny, které se vyznačuje respektem k parkové ploše na Moravském náměstí a současně i akceptuje rozmanitost jejího využívání ze strany veřejnosti.

V rámci 2. kritéria hodnocení budou nabídky pronájmu hodnoceny dle následujících hledisek:

-kontext s vnitřním prostředím parku (1) – kladně bude hodnocena nabídka vhodně zohledňující rozmanitost využívání parku veřejností (tj. nabídka nabízejí například konání tzv. doprovodných gastronomických a kulturních akcí rozsahu a charakteru úměrného poptávce veřejnosti a současně možnostem parkové plochy)

-kontext s okolním brněnským prostředím (1) – kladně bude hodnocena nabídka zohledňující v okolí fungující stravovací služby, které budou parkovou kavárnou vhodně doplněny

-komplexnost nabízených služeb – doplnění standardního kavárenského provozu o další doplňkové služby

(1) Preferované pojetí provozu kavárny by mělo vycházet z brněnského prostředí, v něm v současné době nabízených kavárenských a stravovacích služeb. Bude preferován záměr, který bude citlivě doplňovat vysokou estetickou a funkční hodnotu zrekonstruovaného parku na Moravském náměstí a současně bude pro tento veřejný prostor dostatečně reprezentativní. Na druhou stranu bude uspokojovat poptávku co nejširší veřejnosti po takovém provozu, který do parku svým charakterem zapadá a nenarušuje jej. Součástí mohou např. být i doprovodné kulturní akce, které ale rovněž citlivě doplňují kavárenský provoz, dávají možnost veřejnosti se jich dobrovolně účastnit a přitom však neomezovat ostatní veřejnost v individuálním využívání parkové plochy rozmanitými způsoby. Zadavatel preferuje takový záměr, který co nejvíce sladí shora popsané prvky.

Pro hodnocení nabídek v rámci 2. kritéria hodnocení bude použita bodovací stupnice v rozsahu 0 až 100. 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“

100 bodů: Nejvhodnější nabídka (odráží maximální úspěšnost předmětné nabídky v rámci kritéria) s ohledem na předmět hodnocení pro dané kritérium

„Nadprůměrná nabídka“

70 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“

50 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“

20 bodů: Pronajímatel má k nabízenému záměru velké množství zásadních připomínek z hlediska naplnění preferencí pronajímatele a nabídka nevyhovuje sledovaným cílům ve vztahu k preferencím pronajímatele.

Pronajímatel výslovně stanoví, že nejvýhodnější nabídka v rámci 2. kritéria hodnocení nemusí získat 100 bodů.

Takto stanovené bodové hodnocení bude dále vynásobeno vahou tohoto kritéria hodnocení a tak bude vypočteno výsledné bodové ohodnocení tohoto kritéria hodnocení.

Po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění záměru a po provedeném posouzení a hodnocení předložených nabídek podle výše uvedeného způsobu hodnocení stanoví Rada městské části Brno-střed vybraného nájemce na základě součtu výsledných bodových ohodnocení v obou kritériích hodnocení.

DALŠÍ INFORMACE K PRONAJÍMANÉMU MAJETKU:

Další případné informace o uvedeném záměru a o dalším postupu bude poskytovat Odbor životního prostředí městské části Brno-střed, Měnínská 4, Brno, tel.: 542 526 151,57-8, Mgr. Zbyněk Hrnčíř (email: zbynek.hrncir@brno-stred.cz), Ing. Pavel Bylinský (email: pavel.bylinsky@brno-stred.cz).

Odbor životního prostředí nabízí po předchozí domluvě zájemcům prohlídku objektu kavárny – viz. shora uvedený kontakt.

TERMÍN, ZPŮSOB A MÍSTO PRO PODÁNÍ NABÍDKY:

Pronajímatel stanovuje konec lhůty pro podávání nabídek dnem

17.02.2023 do 10.00 hodin.

Nabídky podávejte nejpozději do skončení lhůty pro podávání nabídek v zalepené obálce s označením „NEOTVÍRAT“ a s uvedením názvu záměru „Kavárna v parku na Moravském náměstí v Brně“ na podatelnu ÚMČ města Brna, Brno-střed, Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno.

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

POŽADAVKY PRONAJÍMATELE NA OBSAH NABÍDKY:

Pronajímatel stanovuje požadavky na obsah nabídky takto:

Nájemcem podepsaný návrh smlouvy v podobě nájemcem doplněného textu konceptu „Smlouvy o pronájmu kavárny se zastřešenou terasou určenou pro veřejné stravování vč. veřejného WC v parku na Moravském náměstí v Brně“;

doklady opravňující nájemce k podnikatelské činnosti odpovídající provozování pronajímaného majetku;

doklady nájemce prokazujících jeho odborné zkušenosti v podobě referenčních listů splňujících požadavky pronajímatele.

Samostatné přílohy tohoto Záměru:

- | | |
|------------------------|---|
| Příloha číslo 1 | Výkres číslo D.1.B.2.1. – Půdorys kavárny, výkres číslo D.1.4.4.B.2 – Dispoziční řešení gastroprovozu a část projektové dokumentace s názvem Gastroprovoz-soupis vybavení, vše vypracované v 7/2021 projektantem consequence forma s.r.o. |
| Příloha číslo 2 | Text konceptu „Smlouvy o pronájmu kavárny se zastřešenou terasou určenou pro veřejné stravování vč. veřejného WC v parku na Moravském náměstí v Brně“ |
| Příloha číslo 3 | Zákres vymezené části parku ve které bude nájemcem zabezpečována ostraha |

Mgr. Zbyněk Hrnčíř
Vedoucí odboru životního prostředí

**PŘÍLOHY č. 1 – č. 3
NA VĚDOMÍ**