



**VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ
PRONÁJEM
HOSTINCE NA KLOKOČNÉ**



**VYHODNOCENÍ
DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

V Klokočné dne 7. 06. 2017

1. CÍL VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Cílem výběrového řízení je výběr Nájemce, který bude nově provozovat předmět nájmu, který bude dlouhodobě zkvalitňovat a rozšiřovat služby a který bude pozitivně svou činností přispívat k rozvoji a dobrému jménu obce Klokočná a regionu.

Očekáván je tedy výrazný kvalitativní posun oproti stávajícímu stavu provozování budovy, která je v majetku obce.

Jednou z klíčových povinností obce je nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře – dle zákona musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, a obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

2. STANOVENÁ HODNOTÍCÍ KRITÉRIA VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zastupitelstvo obce Klokočná stanovilo hodnotící kritéria výběru tak, aby respektovala kritérium účelnosti – kvality nabízeného plnění/služeb.

Kritéria výběrového řízení:

1. Měsíční výše nájemného, které je budoucí Nájemce ochoten zaplatit za pronájem zařízení. Nestanovuje se minimální výše nájemného.
2. Zpracování Podnikatelského záměru s ohledem na dlouhodobé zkvalitňování a rozšiřování služeb.
3. Závazek spolupřádání kulturních akcí ve spolupráci se zájmovými organizacemi v obci.
4. Živnostenský list v oboru a prokazatelná bezdlužnost vůči státu
5. Zkušenosti s provozem pohostinství nebo obdobným zařízením
6. Kladný vztah k regionu a obci Klokočná

Stanovená hodnotící kritéria a jejich váhy:

Výše nájmu	40 %
Podnikatelský záměr	40 %
Vztah k regionu a obci	10 %
Kompletnost nabídky	10 %

Nejedná se o veřejnou zakázku a tudíž toto výběrové řízení nepodléhá zákonu č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění, ani Směrnici obce Klokočná č. 1/2014. Jediným kritériem výběrového řízení je transparentnost a rovné podmínky všem uchazečům.

3. ČASOVÝ PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- 22.03.2017 byl na veřejném zasedání schválen záměr obce Klokočná pronajmout Hostinec na Klokočné, byla zvolena výběrová komise VK (všichni členové zastupitelstva) a byly odsouhlaseny hodnotící kritéria nabídek.
- 27.03.2017 byl zveřejněn záměr obce Klokočná pronajmout Hostinec na Klokočné
- 31.03.2017 byl zveřejněn Dodatek č. 1 k Informačnímu memorandu
- 09.05.2017 v 19:00 - uzávěrka nabídek – byly podány tři nabídky (před otevřením obálek informoval pan Petr Prokýšek – člen Výběrové komise, že v jedné z nabídek (bez bližšího určení) figuruje jeho manželka jako odpovědný zástupce – členové VK k tomuto sdělení neměli žádné výhrady)
- 10.05.2017 v 19:00 - veřejná prezentace nabídek v Hostinci na Klokočné ve 21:15 – výběrová komise na OÚ otevírání složek č. 1 nabídek s identifikačními údaji uchazečů.
- 11.05.2017 zveřejnění „Zápisu z jednání VŘ – Pronájem 02“ na ÚD, kde byli identifikováni jednotliví uchazeči
- 18.05.2017 konzultace s jednotlivými uchazeči – byly připraveny 4 společné otázky pro všechny uchazeče + otázky týkající se konkrétních nabídek, poté dotazy vyplývající z jednání.
Uchazeč č. 3 pan Miroslav Vykysalý odmítl odpovídat na otázky z důvodu, že ve VK je jeden člen, který je příbuzensky spojen s jednou z nabídek a že dochází ke střetu zájmu.
Ani ubezpečení pana Mgr. Slavíka – přítomného advokáta OÚ na jeho názoru nic nezměnilo a odešel bez zodpovězení jediné otázky.
Na závěr jednání jako vstřícný krok pan Petr Prokýšek odstoupil z výběrové komise.
- 19.05.2017 starosta telefonicky sdělil panu Vykysalému odstoupení pana Prokýška z VK a domluvili se na náhradním termínu konzultace na 22.05.2017
- 21.05.2017 pan Vykysalý mailem oznámil starostovi, že dle názoru jeho a jeho právního zástupce došlo u jednoho ze zastupitelů minimálně ke střetu zájmu, který i nadále trvá, a že se tudíž schůzky nezúčastní. Vyčká na konečné hlasování zastupitelstva obce v této věci. Poté se po poradě se svým právním zástupcem společně rozhodnou, jak v této věci budou dále postupovat.
- 25.05.2017 rozeslání a zveřejnění Výzvy všem uchazečům k doplnění a upřesnění nabídek na pronájem.
- 31.05.2017 v 18:30 uzávěrka doplněných a upřesněných nabídek - byly podány dvě nabídky. Uchazeč č. 1 – Schniderová a uchazeč č. 2 – Organic service. Uchazeč č. 3 – Vykysalý nabídku bez uvedení důvodu neodevzdal. V 18:45 byly otevřeny odevzdané obálky s nabídkami a sepsán zápis z otevírání.
- 06.06.2017 advokát uchazeče č. 2 – Organic service zaslal advokátovi OÚ upravenou/doplněnou Smlouvu o nájmu nemovitých věcí. Ten k návrhu připravil svůj komentář/hodnocení a odeslal VK OÚ.
- 07.06.2017 zasedala výběrová komise OÚ k vyhodnocení VŘ

4. VÝTAH Z NABÍDEK ODEVZDANÝCH 9. 05. 2017

Nabídka	č. 1 - Schniderová	č. 2 – Organic service	č. 3 - Vykysalý
Projekt fungování budovy	<ul style="list-style-type: none"> - Vesnická restaurace - Sportovní přenosy - Zacílení na cyklisty, turisty, běžce - Možná společenské akce 	<ul style="list-style-type: none"> - Hostinec pro občany obce - Stávající srubové sezení zachováno a udržováno - Obsluha uvnitř i venku na terase - Otevírací doba V.-IX. 7 dní v týdnu, X – IV 6 dní v týdnu – celoročně od doby oběda do večera - Letní grill na terase - Údržba okolního prostřanství včetně přilehlého dětského hřiště - Vybudování terasy se zastřešením - Dostatečně velký stojan na kola - Rekonstrukce WC 	<ul style="list-style-type: none"> 4 samostatné části 1. Restaurace 2. Víceúčelový sál <ul style="list-style-type: none"> - Kulturní akce samostatně i ve spolupráci s místními spolký - Pořádání rodinných/firemních dalších akcí - Sportovní aktivity - Další akce 3. Mini market <ul style="list-style-type: none"> - Základní sortiment zboží – potraviny a drogerie 4. Venkovní prostory <ul style="list-style-type: none"> - Grilování a další kulturní akce - Občerstvení po celou otevírací dobu restaurace - Zajištění cateringu pro akce v restauraci či sále pořádané externím pořadatelem (firmy, občané) - Otevírací doba 7 dní v týdnu celoročně - Dovoz obědů místním občanům až do domu
Měsíční nájem	7.500,- Kč	12.000,- Kč – započíst oproti investicím	5.000,- Kč
Rozsah sortimentu restaurace	<ul style="list-style-type: none"> - Alkoholicke nápoje - Nealkoholicke nápoje - Pivo, vino - Hotovky - Mínutky + studená kuchyně - Zmrzlina - Cukrovinky - Venkovní grilování 	<ul style="list-style-type: none"> - Bar - Vybraná vína z moravských vlnic - Stálá nabídka točených piv rozšířená o rotující pípu piv českých mimipivovarů - Domácí nealkoholicke limonády - Točená kofola - Dobrá káva a kávové speciality (café Latte a Vídeňská káva) - Rozšířená nabídka čajů - Výběr z destilátů - Barové pochutiny (utopenci, nakládané sýry, rilletes a jiné) - Kuchyně <ul style="list-style-type: none"> - Polední hotovky - Několik mínutkových jídel až do večera - V létě grilování na terase - Zdravé jídlo pro sportovce - Pokrmy pro děti – domácí polévky - Doplňkový prodej potravin občanům Klokočné 	<ul style="list-style-type: none"> - Obědy a večere z denního menu - Klasická česká kuchyně - Mínutková jídla - Studená kuchyně - Grill - 2-3 druhy piva + rotující pípa - Točená limonáda - Rozlévané nealko (džus, cola, sprite) - Víno - Tvrdý alkohol - Mícháné nápoje - různé druhy kávy a čaje - Doplňkový sortiment (tyčinky, brambůrky něco sladkého na zub, zmrzlina)
Souinnost s pronajimatelem	Snaha maximálně vyjit vstříc ve všech požadavcích	Dle smlouvy + zajištění občerstvení a nápojů pro akce pronajimatele a místních spolků	Konzultace s OU na pravidelných schůzkách
Kulturně společenské aktivity	Plesy, zábavy, silvestr, MDD, dětský karneval, diskoteka, Mikuláš	Letní country večery s hudbou Program i pro vyznaeváče jiných hudebních žánrů Na jaře a na podzim taneční zábava Velkoplošné promítání sportovních akcí Prostor pro tradiční kulturní akce občanů a místních spolků	Pravidelné posezení při hudbě Posezení s kytarou nebo harmonikou Blok hudebních večerů „Léto na Klokočné“ Koncerty, zábavy, přednášky, výstavy
Připomínky ke smlouvě	Ne	Ano	Ne
Specifické podmínky nabídky	Nejsou	Započtení investice oproti nájmu Rozšíření účelu nájmu	Ne

5. OBSAH DOPLNĚNÝCH NABÍDEK ODEVZDANÝCH 31. 05. 2017

Dotčení a upřesnění nabídek	č. 1 - Schniderová	č. 2 – Organic service	č. 3 - Vykysalý
1. Navrhovaná délka trvání smlouvy, resp. nájmu (čl. IX odst. 1 Smlouvy)	10 let	Ideálně 8 let, min. 5 let s opcí na prodloužení nájmu (dofešení investice).	???
2. Navrhovaný termín zahájení nájmu, resp. předání Předmětu nájmu Nájemci (čl. IV odst. 1 Smlouvy)	červenec nebo srpen	1. 01. 2018	???
3. Navrhovaná výše peněžní jistoty (čl. VIII odst. 1 Smlouvy)	tři měsíční nájmy	Dva nájmy, tj. 24.000,- Kč	???
4. Informace, zda je Vám znám technický stav Předmětu nájmu	Částečně, známe pouze stav věcí, které jsou vidět pouhým okem. Neznáme funkčnost např. ÚT, VZT, EL atd.	Nikoliv detailně, vycházíme pouze z informací zadaných ve VR a dostupných veřejných prostor, doporučujeme provést vstupní revizi tak, aby byl znám skutečný stav funkčnosti jednotlivých technologií (voda, energie, odpad, teplo, VZT)	???
5. Informace, zda plně a správně rozumíte čl. V odst. 3 Smlouvy a zda všechny z toho vyplývající případné náklady jsou zohledněny v předložené nabídce, zejména pak v navržené výši nájemného.	Domníváme se, že plně rozumíme našim případným povinnostem které vyplývají ze smlouvy a veškerou údržbu a případné opravy musíme hradit z vlastních zdrojů.	Rozumíme a náš návrh jsme vložili do návrhu smlouvy.	???
6. Informace, zda navrhuje omezení závazku nájemce zajišťovat další údržbu a opravy podle čl. V odst. 3 Smlouvy, případně jakým způsobem má být omezení upraveno (např. maximální roční výše nákladů na další údržbu a opravy; omezení závazku nájemce zajistit další údržbu a opravy jen na některé části Předmětu nájmu – uveďte které, apod.)	Výši investice bychom rádi ještě projednali. Naše představa je cca 80 až 100 tis. Ročně.	Viz návrh smlouvy.	???
7. Informace, zda jste si plně vědomi, že bude třeba kompletně vybavit kuchyň.	Jsme si vědomi nutnosti plně vybavit kuchyň.	Ano, jsme si vědomi.	???
8. Informace, zda jste si plně vědomi technického stavu ostatního vybavení - viz Informativní Inventurní soupis vnitřního vybavení.	Známe technický stav ostatního vybavení dle inventurního soupisu.	Ano, jsme si vědomi.	???

6. HODNOCENÍ PARAMETRU „VÝŠE NÁJMU“

Výše nájmu	Uchazeč č. 1 Schniderová	Uchazeč č. 2 Organic service	Uchazeč č. 3 Vyksalý
Silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> • 7.500,- Kč • náklady vybavení kuchyně, dále na běžnou údržbu, další údržbu a opravy zohledněny ve výši nájmu 	<ul style="list-style-type: none"> • 12.000,- Kč • Ve výši nájemného zohledněna částka na běžnou údržbu a další údržbu a opravy v souhrnné výši 7.000,- Kč/měsíčně 	<ul style="list-style-type: none"> • 5.000,- Kč • náklady na běžnou údržbu, další údržbu a opravy zohledněny ve výši nájmu
Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • de facto ale nájemné 0 – náklady na technické zhodnocení se započítávají oproti nájmu • výše nájmu nezahrnuje veškeré náklady na běžnou údržbu, další údržbu a opravy 	<ul style="list-style-type: none"> • nedopřesněno, zda náklady na vybavení kuchyně jsou promítnuty ve výši nájmu
Hodnotitelé			
Bašta	10	5	0
Habrmanová	10	5	5
Malý	5	10	0
Mládek	10	5	0
Pávek	-	-	-
<i>Prokýšek</i>	-	-	-
Rovný	10	3	6
Výsledné hodnocení			
Počet bodů	45	28	11

7. HODNOCENÍ PARAMETRU „PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR“

Podnikatelský záměr	Uchazeč č. 1 Schniderová	Uchazeč č. 2 Organic service	Uchazeč č. 3 Vyksalý
Silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> • Vesnická restaurace s klasickou teplotou i studenou kuchyní. • Pozitivní prezentace – jasná představa o provozu (kuchyně). 	<ul style="list-style-type: none"> • Hostinec má nadále sloužit především občanům obce. • Prohlášení o připravenosti financovat nutné investice (1 mil. Kč) 	<ul style="list-style-type: none"> • Obědy a večeře z denního menu • Občerstvení po celou otevírací dobu restaurace • Dovoz obědů až do domu

	<ul style="list-style-type: none"> • Postupná modernizace (dopřesnění 80 – 100t ročně – vlastní zdroje) • Žádné připomínky ke smlouvě • Možnost okamžitého převzetí a provozování budovy • Jistota 3 měsíčních nájmů = 22.500,- Kč • Vybavení kuchyně z vlastních prostředků • Připouští možnost doplňkového prodeje potravin. 	<ul style="list-style-type: none"> • Řeší rozvoj – technické zhodnocení budovy – vybudování kryté venkovní terasy na jižní fasádě s letním grilem. • Konkrétní jasná představa o rozvoji budovy – architektonická studie součást PZ • Investice/oprava stávajících toalet • Jasná představa o kulturních akcí v režii uchazeče • Obsluha i na venkovní terase. • Otevírací doba • Piva z českých minipivovarů • Domácí nealkoholické limonády • Fungování kuchyně od oběda až po večeři • Doplňkový prodej potravin • Zajištění občerstvení a nápojů pro akce OÚ • Večery s country hudbou + další žánry 	<ul style="list-style-type: none"> • Provoz restaurace sedm dnů v týdnu • Blok Hudebních večerů „Léto na Klokočné“ • Minimarket
Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none"> • Neřeší výrazný rozvoj budovy (pouze postupná modernizace – viz silné stránky) • Obecné formulace (budeme se snažit, ...) • Nedostatečná znalost funkčnosti ÚT, VZT, EL (lze předpokládat plné zajištění povinností dle čl. V. odst. 3?) 	<ul style="list-style-type: none"> • Protínávrh Smlouvy podstatně mění původně nastavené parametry nájmu. • Zavazuje se pouze k běžné údržbě. • Další údržba a opravy pouze do souhrnné výše 5.000 Kč, resp. 7.000 Kč za měsíc. • Další údržba a opravy nad tento limit jdou za pronajímatelem (obcí) • Povinnost pronajímatele udržovat budovu na 	<ul style="list-style-type: none"> • Neřeší rozvoj budovy • Neposkytnuty informace o provozování hostince a zajišťování dalších nabízených služeb – tím zpochybněn Podnikatelský záměr a body uvedené v silných stránkách. • Negativní prezentace • Nepřesvědčivé reference • Nedostatečná znalost funkčnosti ÚT, VZT, EL (lze předpokládat plné zajištění

		<p>své náklady ve způsobilém stavu</p> <ul style="list-style-type: none"> • závazek pronajímatele do 3 měsíců uskutečnit takové stavební úpravy, které budou nutné pro další užívání nemovitosti ke sjednanému účelu (v průvodním e-mailu připouští vypuštění tříměsíční lhůty s tím, že pokud by bylo nutno nějaké takové stavební úpravy provést, bude záležet na dohodě stran. • Uchazeč navrhuje výslovné ujištění pronajímatele, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání podle smlouvy. To pronajímatel nemůže prohlásit (součástí zadání byly dispoziční výkresy, aby uchazeči mohli jako odborně způsobilé osoby prověřit, zda předmět nájmu vyhovuje provozu dle nabízených Podnikat. záměrů) • Obec by nemusela mít dostatek finančních prostředků na „vyvolané“ opravy a další údržbu a byla by odkázána na nájemce! • Návrh vypuštění závazku zajištění nočního klidu 	<p>povinností dle čl. V. odst. 3?)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obecné formulace (naskýtají se další jiné možnosti, využití sálu i pro další aktivity, využití venkovních prostor je samozřejmostí, ...) • Nespecifikovány podmínky dovozu obědů až do domu • Nespecifikovány podmínky vytvoření 1-2 pracovních pozic pro místní občany (druh činnosti, finance, ...) • Neznámá výše jistiny • Neznámý termín možnosti zahájení nájmu
Hodnotitelé			
Bašta	9	5	1
Habrmanová	10	5	1
Malý	8	10	0
Mládek	7	5	0
Pávek	-	-	-

<i>Prokýšek</i>	-	-	-
Rovný	8	5	3
Výsledné hodnocení			
Počet bodů	42	30	5

8. HODNOCENÍ PARAMETRU „VZTAH K REGIONU A OBCI“

Vztah k reg. a obci	Uchazeč č. 1 Schniderová	Uchazeč č. 2 Organic service	Uchazeč č. 3 Vyksalý
Silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> Z okolí (Louňovice, Turkovice), v minulosti Klokočnou často navštěvovala (kulturní akce) 	<ul style="list-style-type: none"> Místní občané (mladé rodiny), kteří v obci chtějí žít a vychovávat své děti 	<ul style="list-style-type: none"> Ze sousední vsi s přátelskými vazbami na některé občany Klokočné
Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Uchazeč, který je právnickou osobou – snadno převeditelné 	<ul style="list-style-type: none"> Negativní vnímání některými občany po vystoupení pana Vyksalého na zasedání zastupitelstva
Hodnotitelé			
Bašta	10	5	1
Habrmanová	7	8	1
Malý	7	10	0
Mládek	8	5	0
Pávek	-	-	-
<i>Prokýšek</i>	-	-	-
Rovný	3	9	5
Výsledné hodnocení			
Počet bodů	35	37	7

9. HODNOCENÍ PARAMETRU „KOMPLETNOST NABÍDKY“

Kompletnost nabídky	Uchazeč č. 1 Schniderová	Uchazeč č. 2 Organic service	Uchazeč č. 3 Vyksalý
Silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> Poskytnuty veškeré požadované doklady, 	<ul style="list-style-type: none"> Poskytnuty veškeré požadované doklady, 	<ul style="list-style-type: none">

	vyjasnění, doplnění a upřesnění.	vysvětlení, doplnění a upřesnění.	
Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none"> Nedodán doklad – koncese na prodej alkoholu (není překážkou – lze jednoduše zajistit do začátku nájmu) 	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Neposkytnuty informace v souladu s IM odst. 2.3.2 Vyjasnění nabídek, ani na základě Výzvy k předání v zapečetěném obalu v termínu určeném všem uchazečům.
Hodnotitelé			
Bašta	10	10	1
Habrmanová	8	10	3
Malý	9	10	1
Mládek	8	10	1
Pávek	-	-	-
<i>Prokýšek</i>	-	-	-
Rovný	9	10	4
Výsledné hodnocení			
Počet bodů	44	50	9

10. VYHODNOCENÍ VŠECH PARAMETRŮ NABÍDEK

Hodnotící kritéria	Váhy	Schniderová		Organic service s.r.o.		Vyksalý	
		Počet bodů	Hodnota	Počet bodů	Hodnota	Počet bodů	Hodnota
Výše nájmu	40%	45	18,0	28	11,2	11	4,4
Podnikatelský záměr	40%	42	16,8	30	12,0	5	2,0
Vztah k regionu a obci	10%	35	3,5	37	3,7	7	0,7
Kompletnost nabídky	10%	44	4,4	50	5,0	9	0,9
Součet	100%	166	42,7	145	31,9	32	8,0
Výsledné pořadí VŘ			1		2		3

11. ZÁVĚR – DOPORUČENÍ VÝBĚROVÉ KOMISE

Při hodnocení parametrů nabídek použila výběrová komise škálu 10 bodů, kde 10 je maximum dosažitelných bodů.

Hodnotilo se zpracování nabídek – Podnikatelských záměrů, nakolik se přiblížily cílům výběrového řízení a jeho zadávacím podmínkám.

Jako nejlepší se jevil projekt – Podnikatelský záměr uchazeče č. 2 – Organic service s.r.o. Je nejvíce propracovaný. Jako jediný řeší „výrazný kvalitativní posun oproti stávajícímu stavu provozování budovy“ a i rozvoj – technické zhodnocení budovy s počáteční investicí cca 1 mil. Kč. V rámci upřesnění své nabídky předložil protinávrh Smlouvy o nájmu nemovitých věcí, který ale podstatně mění původně nastavené parametry nájmu a pro obec (pronajímatele) je vysoce rizikový.

Podnikatelský záměr uchazeče č. 3 – pan Vykysalý byl krom jiného zpochybněn zejména skutečností, že odmítl poskytnout doplňující informace. To mělo i výrazný vliv na jeho hodnocení.

Podnikatelský záměr uchazeče č. 1 – paní Schniderová získal vyšší hodnocení zejména po pozitivní prezentaci a doplnění/vyjasnění nabídky. A to, jak co se týče představy o provozu, tak i připravenosti okamžitého převzetí a provozování budovy. Uchazeč počítá i s postupnou modernizací budovy z vlastních zdrojů (80 – 100 tis. Kč ročně)

Výběrová komise doporučuje nabídku č. 1 uchazeče paní Schniderové vyhodnotit jako vítěznou nabídku.

V Klokočné dne 7. 6. 2017

Ing. Miloslav Rovný
Člen výběrové komise

Jan Malý
Člen výběrové komise

Blanka Habrmanová
Člen výběrové komise

František Mládek
Člen výběrové komise

Jan Malý
Člen výběrové komise

Martin Pávek
Člen výběrové komise
