ZÁMĚR č. 2/2026

pronájmu prostor kuchyně, hospody a souvisejícího zázemí v budově č.p. 34

Obec **Lesní Hluboké**, jako vlastník níže uvedeného nemovitého majetku, v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

zveřejňuje záměr pronajmout

část nemovitosti ve vlastnictví obce Lesní Hluboké, nacházející se v přízemí budovy **Lesní Hluboké č.p. 34**, stojící na pozemku **st. p. č. 42**, v **katastrálním území Lesní Hluboké**, zapsané na **LV č. 1**.

1. Předmět nájmu

Předmětem zamýšleného nájmu jsou zejména prostory kuchyně, hospody s výčepem a související provozní a skladové zázemí v přízemí budovy č.p. 34.

Podle stavebního půdorysu se jedná zejména o místnosti označené čísly **104, 114, 115, 117 a 118,**

případně také o **menší skladový prostor bezprostředně související s kuchyní a kotelnu**, bude-li jejich užívání potřebné pro řádné zajištění provozu a bude-li tak sjednáno v nájemní smlouvě.

Místnost č. 104 tvoří prostor hospody s výčepem.

Přesný rozsah výlučně pronajímaných prostor bude vyznačen v půdorysu, který bude přílohou nájemní smlouvy.

Součástí nájmu bude rovněž právo nájemce užívat v dohodnutém rozsahu stávající vybavení kuchyně, hospody a dalších pronajatých prostor, které je ve vlastnictví obce.

Konkrétní seznam zařízení a dalšího movitého majetku obce bude uveden v inventárním seznamu a předávacím protokolu.

2. Účel nájmu

Prostory jsou určeny především k provozování gastronomické a hostinské činnosti, zejména:

- **výrobě a přípravě pizzy,**
- výrobě a přípravě dalšího občerstvení,
- prodeji připravených pokrmů,
- osobnímu výdeji pokrmů,
- rozvozu pokrmů,
- provozování hostinské činnosti,
- provozování hospody a výčepu,
- poskytování gastronomických služeb při obecních a jiných akcích,
- výrobě, přípravě a výdeji jiných druhů jídel nebo občerstvení podle předchozí dohody s obcí.

Nájemce bude veškerou podnikatelskou činnost provozovat **vlastním jménem, na vlastní účet, vlastní odpovědnost a nebezpečí**.

Změna hlavního účelu užívání prostor bude možná pouze s předchozím písemným souhlasem obce.

3. Oprávnění k podnikání a odborná způsobilost

Zájemcem může být fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba.

Vybraný nájemce musí nejpozději před zahájením provozu disponovat všemi podnikatelskými, živnostenskými a dalšími oprávněními nezbytnými k činnostem provozovaným v pronajatých prostorách.

Musí být zejména oprávněn:

- k výrobě, přípravě a prodeji pizzy a dalšího občerstvení,
- k provozování hostinské činnosti,
- k dalším činnostem, které bude v pronajatých prostorách vykonávat, pokud je pro ně podle právních předpisů vyžadováno zvláštní oprávnění.

Vybraný zájemce bude povinen doložit odbornou způsobilost nebo kvalifikaci, je-li právními předpisy pro příslušnou činnost vyžadována.

Nájemce bude odpovídat za to, že jeho zaměstnanci a další osoby podílející se na provozu budou splňovat veškeré zákonné odborné, zdravotní a hygienické požadavky.

4. Doba nájmu

Předpokládá se uzavření nájemní smlouvy **na dobu neurčitou s výpovědní dobou**.

Konkrétní délka výpovědní doby a podmínky řádného i předčasného ukončení nájemního vztahu budou stanoveny nájemní smlouvou.

5. Nájemné

Minimální nabídková výše základního nájemného činí 10 000 Kč měsíčně.

Zájemce ve své nabídce uvede konkrétní výši nabízeného měsíčního nájemného.

V základním nájemném bude zahrnuto užívání pronajatých prostor a užívání zařízení a movitého majetku obce vymezeného v nájemní smlouvě, inventárním seznamu a předávacím protokolu.

Používání dalšího majetku obce nad sjednaný rozsah může být umožněno pouze po předchozí dohodě s obcí, případně za samostatnou úplatu.

Náklady na energie a služby nejsou součástí základního nájemného, budou hrazeny nájemcem, podrobněji upraví nájemní smlouva.

6. Vyhodnocení nájemného po šesti měsících

Po uplynutí prvních **6 měsíců provozu** provedou obec a nájemce vyhodnocení dosavadního nájemního vztahu.

Na základě tohoto vyhodnocení může být **po dohodě smluvních stran upravena výše nájemného**.

Podrobný mechanismus bude stanoven v nájemní smlouvě.

7. Stávající vybavení a zákaz změn bez souhlasu obce a ostatní záležitosti

Nájemce bude oprávněn užívat stávající zařízení a movitý majetek obce uvedený v inventárním seznamu a předávacím protokolu.

Bez předchozího písemného souhlasu obce nebude nájemce oprávněn provádět jakékoliv úpravy apod.

8. Údržba a opravy zařízení

Rozsah oprav a údržby hrazených nájemcem bude podrobně vymezen nájemní smlouvou.

9. Odpovědnost za škodu

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na majetku obce v souvislosti se svým provozem.

Odpovědnost nájemce za škodu způsobenou zákazníkem nebo návštěvníkem bude posuzována podle právních předpisů a konkrétních okolností.

10. Pojištění

Nájemce bude povinen po celou dobu nájemního vztahu mít sjednáno odpovídající **pojištění odpovědnosti za újmu a škodu související s provozováním podnikatelské činnosti**.

Na požádání obce bude nájemce povinen existenci a trvání pojištění doložit.

Konkrétní minimální rozsah nebo limit pojistného plnění může být stanoven nájemní smlouvou.

11. Kontrolní právo obce

Obec jako vlastník nemovitosti bude oprávněna kontrolovat stav, způsob užívání, údržbu a ochranu pronajatých prostor a obecního majetku.

Konkrétní způsob zajištění přístupu obce bude sjednán v nájemní smlouvě.

12. Hygiena a čistota

Nájemce bude po celou dobu provozu povinen udržovat pronajaté a jím užívané prostory v řádném a hygienicky vyhovujícím stavu.

13. Dodržování právních předpisů

Nájemce ponese plnou odpovědnost za dodržování všech právních předpisů vztahujících se k jeho provozu.

Veškerá potřebná povolení, registrace, oznámení, souhlasy a jiné požadavky související s podnikatelskou činností si nájemce zajistí na vlastní náklady a odpovědnost.

14. Hluk, ochrana okolí a noční provoz

Nájemce je povinen provozovat svou činnost tak, aby byly dodržovány všechny příslušné **hlukové limity a další požadavky na ochranu okolí před hlukem a vibracemi**.

Nájemce je povinen přijmout přiměřená organizační opatření k omezení hluku souvisejícího s jeho provozem.

Akce, jejichž průběh má pokračovat po 22:00 hodině a u nichž lze vzhledem k jejich charakteru předpokládat zvýšenou hlučnost nebo jiný významnější dopad na okolí budovy, lze pořádat pouze s předchozím souhlasem obce.

Souhlas obce nezbavuje nájemce povinnosti dodržovat právní předpisy, pravidla nočního klidu, případné obecně závazné vyhlášky ani jiné závazné požadavky.

15. Provozní doba

Zájemce uvede ve své nabídce navrhovanou provozní dobu, včetně předpokládaného rozsahu.

Konečné podmínky provozní doby budou sjednány v nájemní smlouvě.

Při provozu je nutné zohlednit charakter objektu, okolní zástavbu, potřeby obyvatel obce a současné využívání dalších částí budovy.

16. Hostinská činnost při obecních akcích

Jednou z podmínek budoucího nájemního vztahu bude **schopnost nájemce zajistit hostinské a gastronomické služby při obecních akcích v termínech předem dohodnutých s obcí**.

Nájemce musí být k této činnosti řádně oprávněn.

Obec může s nájemcem podle charakteru konkrétní akce dohodnout mj. otevírací dobu hospody, pohostinské služby apod.

Konkrétní termíny, rozsah, sortiment a případné finanční podmínky budou sjednávány předem podle charakteru jednotlivých akcí, bude upraveno ve smlouvě.

Nájemce bude povinen po předchozí dohodě umožnit obci dočasné využití pronajatých nebo souvisejících prostor, je-li to potřebné pro uskutečnění obecní, kulturní, společenské nebo jiné akce.

Podrobné podmínky tohoto práva obce budou upraveny nájemní smlouvou.

17. Přilehlý sál a další části budovy

Nájemce bere na vědomí, že budova č.p. 34 slouží také k dalším obecním, společenským a obchodním účelům.

Je povinen respektovat a neomezovat řádné užívání.

Nájemce je povinen organizovat vlastní provoz, pohyb zákazníků, zásobování, rozvoz, skladování a nakládání s odpady tak, aby nebyl nepřiměřeně narušován provoz ostatních částí budovy.

18. Využití přilehlého sálu nájemcem

Nájemci může být po předchozí dohodě s obcí umožněn **opakovaný krátkodobý pronájem nebo jiné užití přilehlého obecního sálu pro vlastní akce nájemce**.

Akce s předpokládaným průběhem po 22:00 hodině a s významnějším dopadem na okolí podléhají předchozímu souhlasu obce.

19. Venkovní prostor před budovou

Po předchozím souhlasu obce může být nájemci umožněno využití vymezené části obecního pozemku **parc. č. 518/3 v k. ú. Lesní Hluboké**, nacházejícího se před budovou č.p. 34.

Konkrétní rozsah plochy, způsob jejího využití, podmínky a případná úplata budou předem dohodnuty s obcí.

20. Péče o okolí budovy

Nájemce bude v rozsahu souvisejícím s jeho provozem povinen udržovat čistotu a pořádek v bezprostředním okolí budovy č.p. 34.

Zimní období

V zimním období bude nájemce v rozsahu stanoveném nájemní smlouvou zajišťovat zejména udržování bezpečného přístupu do jím užívaných prostor.

21. Bezdlužnost a bezúhonnost

Vybraný zájemce musí být **bez dluhů vůči obci Lesní Hluboké I státu, musí mít čistý trestní a insolvenční rejstřík**.

22. Obsah nabídky zájemce

Zájemce ve své nabídce uvede alespoň:

1. jméno a příjmení / obchodní firmu nebo název + IČO, bylo-li přiděleno,
2. sídlo nebo místo podnikání,
3. telefonní a e-mailový kontakt,
4. stručný popis zamýšleného provozu,
5. předpokládaný sortiment,
6. způsob výroby, výdeje a rozvozu,
7. navrhovanou provozní dobu,
8. předpokládaný termín zahájení provozu,
9. **nabízenou výši měsíčního nájemného, minimálně 10 000 Kč,**
10. informace o zkušenostech v oblasti gastronomie,
11. informace o oprávnění nebo předpokladech k provozování hostinské činnosti,
12. informace o oprávnění nebo předpokladech k výrobě, přípravě a prodeji pizzy a dalšího občerstvení,
13. popis schopnosti zajistit hostinské a gastronomické služby při obecních akcích v předem dohodnutých termínech,
14. informaci o možnosti připravovat vedle pizzy také jiné druhy jídel nebo občerstvení podle předchozí dohody,
15. představu o případném využívání přilehlého sálu,
16. představu o případném využívání části pozemku parc. č. 518/3,
17. případné požadavky na zařízení nebo jiné podmínky budoucího nájmu.

Zájemce může přiložit další dokumenty a informace, které považuje za významné pro posouzení nabídky.

23. Kritéria a způsob výběru nájemce

Podmínkou výběru zájemce je jeho schopnost splnit podmínky stanovené tímto záměrem.

Zájemce musí být zejména schopen:

- řádně provozovat zamýšlenou gastronomickou činnost,
- disponovat potřebnými oprávněními,
- provozovat hostinskou činnost,
- vyrábět a prodávat pizzu a další nabízené občerstvení,
- poskytovat po dohodě s obcí hostinské a gastronomické služby při obecních akcích,
- dodržovat všechny další podmínky budoucího nájemního vztahu.

Rozhodujícím kritériem výběru bude výše nabídnutého měsíčního nájemného.

Obec bude dále přihlížet zejména ke:

- schopnosti zájemce zajistit hostinské a gastronomické služby v termínech předem dohodnutých s obcí,
- zkušenostem zájemce v oblasti gastronomie,
- kvalitě a reálnosti jeho podnikatelského záměru,
- navrhované provozní době,
- předpokládanému rozsahu a stabilitě provozu,
- možnosti zajišťovat vedle pizzy také jiné druhy jídel a občerstvení,

- schopnosti spolupracovat s obcí,
- schopnosti řádně pečovat o obecní majetek,
- předpokládané součinnosti s dalšími provozy v budově.

Z nabídek zájemců, kteří splní všechny podstatné podmínky tohoto záměru, bude pro výběr nájemce rozhodující výše nabídnutého měsíčního nájemného.

Obec není povinna vybrat zájemce, který nabídne nejvyšší nájemné, pokud tento zájemce nesplní ostatní podmínky záměru, nemá potřebná oprávnění nebo není schopen zajistit požadovaný rozsah hostinských a gastronomických služeb.

24. Prohlídka prostor

Zájemcům bude umožněna prohlídka pronajímaných a společně užívaných prostor a jejich vybavení po předchozí dohodě s obcí.

Kontaktní osoba: ing. Vladimír Ryšánek, starosta - tel. 724 183 466, mail: starosta@lesnihluboke.cz

25. Lhůta a způsob podání nabídek

Nabídky musí být doručeny Obci Lesní Hluboké nejpozději **do 4. 9. 2026 do 13 hodin.**

Nabídku lze podat:

- osobně na Obecním úřadě Lesní Hluboké,
- prostřednictvím provozovatele poštovních služeb,
- prostřednictvím datové schránky obce,
- případně jiným obcí stanoveným způsobem – po dohodě e-mail starosta@lesnihluboke.cz

U listinné nabídky se doporučuje uzavřená obálka označená:

„ZÁMĚR – PRONÁJEM KUCHYNĚ A HOSPODY č.p. 34 – NEOTVÍRAT“

Rozhodující je datum a čas **doručení nabídky obci**, nikoliv datum jejího odeslání.

26. Výhrady obce

Obec Lesní Hluboké si vyhrazuje právo:

- nevybrat žádnou z předložených nabídek,
- tento záměr bez dalších sankcí zrušit,
- vyžádat si od zájemce doplnění nebo vysvětlení nabídky,
- ověřit skutečnosti uvedené v nabídce,
- vyžádat si před uzavřením smlouvy doklady prokazující splnění podmínek,
- jednat s vybraným zájemcem o podrobném znění nájemní smlouvy,
- sjednat v nájemní smlouvě podrobnější práva a povinnosti odpovídající tomuto zveřejněnému záměru.

Podáním nabídky nevzniká zájemci právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

27. Přílohy

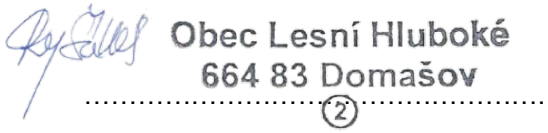
Příloha č. 1 – půdorys přízemí budovy Lesní Hluboké č.p. 34 s vyznačením pronajímaných a společně užívaných prostor.

Záměr zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Vyvěšeno dne: 19. 8. 2026 **Sejmuto dne:** 3. 9. 2026

V Lesním Hlubokém dne 19. 8. 2026

Za obec Lesní Hluboké:



Ing. Vladimír Ryšánek, starosta