

251547-2026 - Competition

Czechia – Restaurant and food-serving services – Poskytování gastronomických služeb v objektu Kulturního domu Slavie

OJ S 72/2026 14/04/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

Email: kochtovap@c-budejovice.cz

Legal type of the buyer: Body governed by public law, controlled by a local authority

The buyer is a contracting entity

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Poskytování gastronomických služeb v objektu Kulturního domu Slavie

Description: Kulturní dům Slavie je novorenesanční budova a chráněná kulturní památka nacházející se v Českých Budějovicích na břehu Malše v těsném sousedství historického jádra města. Budova od svého počátku po celá desetiletí sloužila jako centrum kulturního, společenského a politického dění města. Sídlila zde divadla a celá řada kulturních spolků, hnutí a souborů. Na tuto tradici nyní navazuje nově zrekonstruovaná budova a provozování gastronomických služeb by mělo s charakterem a posláním budovy korespondovat. Předmětem koncese bude provozování/poskytování gastronomických služeb spočívajících v provozu restaurace, kavárny a dvou (2) barů ve vymezených prostorách Kulturního domu Slavie. Vybraný dodavatel bude ve vymezených prostorách Kulturního domu Slavie provozovat /poskytovat restaurační a případně i cateringovou činnost za podmínek stanovených v koncesní smlouvě. Provoz restaurace bude odpovídat provozu samostatné restaurace, tj. restaurace provozované bez ohledu na konání akcí v Kulturním domě Slavie. Gastronomické činnosti v kavárně a dvou (2) barech budou poskytovány primárně v souvislosti s akcemi (eventy) konanými v Kulturním domě Slavie. Akcemi jsou v tomto kontextu myšleny zejména divadelní představení, jiná veřejná vystoupení, konference, koncerty, plesy a jiné jim podobné události pořádané v Kulturním domě Slavie. Podrobná specifikace předmětu plnění koncese, včetně technických podmínek v podrobnostech nezbytných pro zpracování nabídky, je uvedena v přílohách této zadávací dokumentace, a to zejména v příloze č. 1 – Obchodních podmínkách (formou závazného návrhu koncesní smlouvy) (dále také jen „Návrh smlouvy“), příloze č. 2 – Popis gastro provozů (dále také jen „Popis provozu“) a příloze č. 3 – Popis vybavení, dispozice (dále jen „Popis vybavení“). Zadavatel upozorňuje, že rekonstrukce Kulturního domu Slavie byla spolufinancována prostřednictvím dotace.

Procedure identifier: ace036df-3590-4ed7-be69-804af2fe4c70

Internal identifier: CB260077

Type of procedure: Other multiple stage procedure

Main features of the procedure: Zadavatel ve smyslu § 176 odst. 1 ZZVZ zvolil pro zadání veřejné zakázky, která je koncesí na služby, postup v koncesním řízení dle § 180 a násl. ZZVZ s tím, že průběh koncesního řízení bude vícefázový. Koncesní řízení je podle § 180 odst. 1

zákona zahájeno odesláním oznámení o zahájení koncesního řízení k uveřejnění v souladu s § 212 ZZVZ. Oznámení o zahájení koncesního řízení je výzvou neomezenému počtu dodavatelů k podání předběžných nabídek (dále též „Předběžná nabídka“). Po obdržení Předběžných nabídek Zadavatel posoudí splnění kvalifikace u účastníků, kteří podali Předběžné nabídky. Zadavatel vyloučí z účasti v koncesním řízení účastníky, kteří neprokázali splnění kvalifikace. Zadavatel si vyhrazuje právo o Předběžných nabídkách nejednat a zadat koncesi na základě Předběžné nabídky. V případě, že zadavatel nevyužije svého práva zadat koncesi na základě Předběžných nabídek, odešle účastníkům, kteří podali Předběžnou nabídku a prokázali splnění kvalifikace, výzvu k jednání o Předběžných nabídkách (dále jen „Výzva k jednání“), a to alespoň tři (3) pracovní dny před datem jednání. Následně Zadavatel s nevyloučenými účastníky koncesního řízení jedná o jejich Předběžných nabídkách. Zadavatel může v průběhu jednání změnit nebo doplnit zadávací podmínky (např. Návrh smlouvy) s výjimkou minimálních technických podmínek dle čl. 9 této zadávací dokumentace a kritérií hodnocení. Předběžnou nabídku může účastník zadávacího řízení po dobu jednání se zadavatelem upravovat. O změně nebo doplnění zadávacích podmínek musí zadavatel všechny účastníky zadávacího řízení písemně informovat a poskytnout jim přiměřenou dobu pro úpravu Předběžných nabídek. Zadavatel jedná s účastníky zadávacího řízení o Předběžných nabídkách s cílem zlepšit Předběžné nabídky ve prospěch zadavatele; P. Předběžná nabídka není pro zadavatele i účastníka zadávacího řízení závazná a účastník zadávacího řízení se může rozhodnout nepodat (konečnou) nabídku (tím není dotčena možnost zadavatele o Předběžných nabídkách nejednat; pokud se tak zadavatel rozhodne, je Předběžná nabídka závazná, neboť má charakter nabídky konečné). Za účastníka, který podal Předběžnou nabídku, se mohou účastnit jednoho (1) jednání maximálně tři (3) osoby (zástupci účastníka), nepřipustí-li zadavatel v konkrétním případě vyšší počet. Zadavatel si vyhrazuje právo jednat s účastníky osobně i distančně. Jednání s jednotlivými účastníky bude probíhat odděleně a bude vedeno v českém jazyce. O každém prezenčním jednání s účastníkem zadavatel pořídí písemný záznam, který bude obsahovat všechna ujednání učiněná v rámci jednání, datum jednání, předmět jednání a jeho výsledek. Záznam podepíše zadavatel a oprávněný zástupce účastníka. Přílohou záznamu bude vždy seznam účastníků jednání (prezenční listina), do kterého se na počátku každého jednání zapíší všichni účastníci jednání. Účastník je oprávněn požadovat kopii záznamu z jednání. V případě distančního jednání bude písemně vyhotovena (vytištěna) elektronická komunikace mezi Zadavatelem a účastníkem či pořízen videozáznam, což bude sloužit jako záznam o průběhu jednání mající charakter dokumentace ve smyslu ustanovení § 216 ZZVZ, k jehož platnosti se nevyžaduje jakákoliv další autorizace. Způsob a podrobná pravidla jednání o Předběžných nabídkách, včetně způsobu jeho ukončení, zadavatel popíše ve Výzvě k jednání. Účastníci jsou povinni zajistit, aby jejich konečné nabídky, pokud je podají, odpovídaly ujednání, příslibům a změnám dojednaným v průběhu jednání o Předběžných nabídkách se zadavatelem; nesplnění uvedeného požadavku se považuje za nesplnění zadávacích podmínek a může vést k vyloučení účastníka ze zadávacího řízení s odkazem na § 48 odst. 2 písm. a) ZZVZ. Po ukončení jednání o Předběžných nabídkách zadavatel vyzývá účastníky zadávacího řízení k podání nabídek. Nabídku může podat pouze ten účastník zadávacího řízení, který byl k podání nabídky vyzván. Vyzvaní účastníci zadávacího řízení nemohou podat společnou nabídku. Zadavatel nabídky posoudí z hlediska toho, zda splňují zadávací podmínky, a provede hodnocení nabídek dle čl. 16 této zadávací dokumentace.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 55300000 Restaurant and food-serving services

Additional classification (cpv): 55400000 Beverage-serving services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Jihočeský kraj (CZ031)

Country: Czechia

Additional information: Podrobnosti k místu plnění jsou uvedeny v Návrhu smlouvy.

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 245 820 000,00 CZK

2.1.4. General information

Additional information: Z důvodu nemožnosti vyplnění lhůty pro podání předběžných nabídek v tomto formuláři, je lhůta pro podání předběžných nabídek uvedena v bodě Lhůta pro podání žádostí o účast - den (BT-1311(d)-Lot)*. V tomto bodě není tedy uvedena lhůta podání žádostí o účasti, ale LHŮTA PRO PODÁNÍ PŘEDBĚŽNÝCH NABÍDEK.

Legal basis:

Directive 2014/23/EU

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Applicable cross-border law: Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Poskytování gastronomických služeb v objektu Kulturního domu Slavie

Description: Kulturní dům Slavie je novorenesanční budova a chráněná kulturní památka nacházející se v Českých Budějovicích na břehu Malše v těsném sousedství historického jádra města. Budova od svého počátku po celá desetiletí sloužila jako centrum kulturního, společenského a politického dění města. Sídila zde divadla a celá řada kulturních spolků, hnutí a souborů. Na tuto tradici nyní navazuje nově zrekonstruovaná budova a provozování gastronomických služeb by mělo s charakterem a posláním budovy korespondovat. Předmětem koncese bude provozování/poskytování gastronomických služeb spočívajících v provozu restaurace, kavárny a dvou (2) barů ve vymezených prostorách Kulturního domu Slavie. Vybraný dodavatel bude ve vymezených prostorách Kulturního domu Slavie provozovat /poskytovat restaurační a případně i cateringovou činnost za podmínek stanovených v koncesní smlouvě. Provoz restaurace bude odpovídat provozu samostatné restaurace, tj. restaurace provozované bez ohledu na konání akcí v Kulturním domě Slavie. Gastronomické činnosti v kavárně a dvou (2) barech budou poskytovány primárně v souvislosti s akcemi (eventy) konanými v Kulturním domě Slavie. Akcemi jsou v tomto kontextu myšleny zejména divadelní představení, jiná veřejná vystoupení, konference, koncerty, plesy a jiné jim podobné události pořádané v Kulturním domě Slavie. Podrobná specifikace předmětu plnění koncese, včetně technických podmínek v podrobnostech nezbytných pro zpracování nabídky, je uvedena v přílohách této zadávací dokumentace, a to zejména v příloze č. 1 – Obchodních podmínkách (formou závazného návrhu koncesní smlouvy) (dále také jen „Návrh smlouvy“), příloze č. 2 – Popis gastro provozů (dále také jen „Popis provozu“) a příloze č. 3 – Popis vybavení, dispozice (dále jen „Popis vybavení“). Zadavatel upozorňuje, že rekonstrukce Kulturního domu Slavie byla spolufinancována prostřednictvím dotace.

Internal identifier: CB260077

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 55300000 Restaurant and food-serving services

Additional classification (cpv): 55400000 Beverage-serving services

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Jihočeský kraj (CZ031)

Country: Czechia

Additional information: Podrobnosti k místu plnění jsou uvedeny v Návrhu smlouvy.

5.1.3. Estimated duration

Duration: 4 Years

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 245 820 000,00 CZK

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Tender requirement

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: Z důvodu nemožnosti vyplnění lhůty pro podání předběžných nabídek v tomto formuláři, je lhůta pro podání předběžných nabídek uvedena v bodě Lhůta pro podání žádostí o účast - den (BT-1311(d)-Lot)*. V tomto bodě není tedy uvedena lhůta podání žádostí o účasti, ale LHŮTA PRO PODÁNÍ PŘEDBĚŽNÝCH NABÍDEK. Zadavatel stanovuje zadávací lhůtu ve smyslu ustanovení § 40 ZZVZ v délce 120 dnů. Počátkem zadávací lhůty je konec lhůty pro podání konečných nabídek. Zadavatel umožní všem dodavatelům seznámit se osobní prohlídkou s místem plnění. Termíny a další informace týkající se lhůt pro prohlídku místa plnění, jsou uveřejněny v zadávací dokumentaci uveřejněné na profilu zadavatele.

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: Fulfilment of social objectives

Description: Vybraný dodavatel bude povinen při plnění předmětu koncese zajistit dodržování pracovně-právních předpisů a z nich vyplývajících povinností zejména ve vztahu k odměňování zaměstnanců, dodržování délky pracovní doby, dodržování délky odpočinku, zaměstnávání cizinců a dodržování podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, a to pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu koncese podílet. Vybraný dodavatel bude současně povinen řádně a včas plnit finanční závazky vůči všem účastníkům dodavatelského řetězce podílejícím se na plnění koncese.

Aim of strategic procurement: Reduction of environmental impacts

Description: Vybraný dodavatel bude povinen plnit veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, zejména likvidovat odpad v souladu s právními předpisy.

Approach to reducing environmental impacts: The transition to a circular economy

Social objective promoted: Fair working conditions

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Měsíční výše pachtovného

Description: Pachtovné se skládá z fixní a variabilní složky. Dodavatel v nabídce uvede měsíční výši fixní složky pachtovného v Kč bez DPH i procentuální výši variabilní složky z celkových měsíčních tržeb. Zadavatel stanovuje minimální výši měsíční fixní složky pachtovného 70 000 Kč bez DPH a minimální procentuální výši variabilní složky z celkových měsíčních tržeb 5 %. Tržbami se pro účely výpočtu variabilní složky pachtovného rozumí veškeré příjmy provozovatele z prodeje zboží a služeb v gastroprovozech v KD Slavie, včetně cateringových služeb, před odpočtem nákladů (hrubé tržby). Nabídka, která nedosáhne minimální výše kterékoli ze složek pachtovného, nesplňuje zadávací podmínky. Pro účely hodnocení bude celkový ekonomický přínos nabídky pro zadavatele vyjádřen jako součet měsíční fixní složky a odhadované měsíční variabilní složky, vypočtené z referenčního měsíčního obrátu stanoveného zadavatelem ve výši 5 121 250 Kč (vycházejícího z odborného posudku). 5 121 250 Kč referenční měsíční obrát Jako nejvýhodnější bude hodnocena nabídka s nejvyšším celkovým ekonomickým přínosem. Bodové hodnocení: $(\text{Fix_nab.} + \text{Ref. obrát} \times \%_nab.) / (\text{Fix_max} + \text{Ref. obrát} \times \%_max) \times 100 \times \text{váha} / 100 = \text{počet bodů}$
Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 70

Criterion:

Type: Quality

Name: Pohovor s vedoucím provozu

Description: V rámci tohoto hodnotícího kritéria bude hodnocena kvalita vedoucího provozu (osoby odpovědné za řízení gastronomických provozů v KD Slavie), a to formou individuálního pohovoru. Vedoucí provozu musí být totožný s osobou uvedenou v nabídce dodavatele jako osoba splňující požadavek technické kvalifikace dle 7.4 písm. ii) zadávací dokumentace. Zadavatel stanoví, že hodnotí kvalitu této osoby jako vzorek účastníka zadávacího řízení, a proto je nutné, aby se pohovoru účastnila tato osoba, bez možnosti zástupu. Další popis hodnocení tohoto dílčího hodnotícího kritéria je uveden v zadávací dokumentaci uveřejněné na profilu zadavatele.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 30

5.1.11. Procurement documents

Address of the procurement documents: <https://tenderarena.cz/profily/CBKSZM>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tenderarena.cz/profily/CBKSZM>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Czech

Variants: Not allowed

Description of the financial guarantee: Zadavatel požaduje poskytnutí jistoty ve smyslu ustanovení § 41 ZZVZ ve výši 400 000 Kč. Zadavatel stanovuje zadávací lhůtu ve smyslu ustanovení § 40 ZZVZ v délce 120 dnů. Počátkem zadávací lhůty je konec lhůty pro podání konečných nabídek.

Deadline for receipt of requests to participate: 19/05/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Financial arrangement: Platební- podmínky jsou uvedeny v návrhu koncesní smlouvy, která je uveřejněna na profilu zadavatele.

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Information about review deadlines: Podmínkou pro podání návrhu k ÚOHS je podání námitek k Zadavateli, které je nutné doručit do 15 dnů ode dne, kdy se stěžovatel dozvěděl o domnělém porušení zákona Zadavatelem, nejpozději však do uzavření smlouvy nebo do chvíle, kdy se soutěž o návrh považuje po výběru návrhu za ukončenou. Námitky proti úkonům oznamovaným v dokumentech, které je Zadavatel povinen podle zákona uveřejnit či odeslat stěžovateli, musí být doručeny Zadavateli do 15 dnů od jejich uveřejnění či doručení stěžovateli. Pokud je v zadávacím řízení stanovena lhůta pro podání žádostí o účast, musí být námitky proti podmínkám vztahujícím se ke kvalifikaci dodavatele doručeny Zadavateli nejpozději do skončení této lhůty. Pokud je v zadávacím řízení stanovena lhůta pro podání nabídek, musí být námitky proti zadávacím podmínkám doručeny Zadavateli nejpozději do skončení této lhůty. Námitky proti obsahu výzvy k podání nabídek v dynamickém nákupním systému nebo při zadávání veřejné zakázky na základě rámcové dohody musí být zadavateli doručeny nejpozději do konce lhůty pro podání nabídek. V soutěži o návrh musí být námitky proti soutěžním podmínkám doručeny nejpozději do konce lhůty pro podání návrhů. Zadavatel může v zadávací dokumentaci nebo soutěžních podmínkách stanovit, že námitky podle § 242 odst. 3 nebo 4 zákona lze podat nejpozději 72 hodin před skončením lhůt podle § 242 odst. 3 nebo 4 zákona. Námitky proti dobrovolnému oznámení o záměru uzavřít smlouvu podle § 212 odst. 2 zákona musí být doručeny Zadavateli do 30 dnů od uveřejnění tohoto oznámení. Zadavatel je povinen námitky vyřídit do 15 dnů. Návrh je nutné doručit ÚOHS i Zadavateli do 10 dnů ode dne, v němž stěžovatel obdržel rozhodnutí, kterým Zadavatel námitky odmítnul nebo do 25 dnů od odeslání námitek, pokud Zadavatel o námitkách nerozhodl. Po uzavření smlouvy na veřejnou zakázku či rámcové dohody lze podat pouze návrh na uložení zákazu plnění smlouvy, a to i bez předchozího podání námitek. Návrh na uložení zákazu plnění smlouvy doručí navrhovatel ÚOHS a ve stejnopisu Zadavateli do 30 dnů ode dne, kdy Zadavatel uveřejnil oznámení o uzavření smlouvy způsobem podle § 212 odst. 2 zákona s uvedením důvodu pro zadání veřejné zakázky bez uveřejnění oznámení o zahájení zadávacího řízení, předběžného oznámení nebo výzvy k podání nabídek ve zjednodušeném podlimitním řízení, nejpozději však do 6 měsíců od uzavření této smlouvy. Návrh na uložení zákazu plnění smlouvy podle § 254 odstavce 1 písm. d) zákona doručí navrhovatel ÚOHS a ve stejnopisu Zadavateli do 30 dnů ode dne, kdy Zadavatel uveřejnil oznámení o uzavření smlouvy na základě rámcové dohody podle § 137 zákona nebo oznámení o uzavření smlouvy v dynamickém nákupním systému podle § 142 zákona, nejpozději však do 6 měsíců od uzavření této smlouvy. Ve lhůtě pro doručení návrhu je navrhovatel povinen složit na účet ÚOHS kauci ve výši 1 % z nabídkové ceny navrhovatele za celou dobu plnění veřejné zakázky nebo za dobu prvních čtyř let plnění v případě smluv na dobu neurčitou, nejméně však ve výši 50 000 Kč, nejvýše ve výši 10 000 000 Kč. V případě, že navrhovatel nemůže stanovit celkovou nabídkovou cenu, je povinen složit kauci ve výši 100 000 Kč. V případě návrhu na uložení zákazu plnění smlouvy je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 200 000 Kč. Jde-li o řízení o přezkoumání postupu pro zadávání koncesí, je navrhovatel povinen ve lhůtě pro doručení návrhu složit na účet ÚOHS kauci ve výši 1 % z předpokládané hodnoty koncese uveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek nebo na profilu Zadavatele, nejméně však ve výši 50 000 Kč, nejvýše ve výši 10 000 000 Kč. V případě, že Zadavatel neuveřejní ve Věstníku

veřejných zakázek nebo na profilu Zadavatele předpokládanou hodnotu koncese, je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 100 000 Kč. V případě návrhu na uložení zakazu plnění koncesní smlouvy je navrhovatel povinen složit kauci ve výši 200 000 Kč.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Statutární město České Budějovice

Organisation providing offline access to the procurement documents: Statutární město České Budějovice

Organisation providing more information on the review procedures: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

Registration number: 28150244

Postal address: F. A. Gerstnera 7/8

Town: České Budějovice - České Budějovice 7

Postcode: 37001

Country subdivision (NUTS): Jihočeský kraj (CZ031)

Country: Czechia

Contact point: Bc. Petra Kochtová, administrátorka veřejné zakázky

Email: kochtovap@c-budejovice.cz

Telephone: +420 386803218

Internet address: <https://tenderarena.cz/profily/CBKSZM>

Buyer profile: <https://tenderarena.cz/profily/CBKSZM>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0002

Official name: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Registration number: 65349423

Postal address: třída Kpt. Jaroše 1926/7

Town: Brno

Postcode: 60200

Country subdivision (NUTS): Jihomoravský kraj (CZ064)

Country: Czechia

Email: posta@uohs.cz

Telephone: +420 542167111

Internet address: <https://uohs.gov.cz>

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: Statutární město České Budějovice

Registration number: 00244732

Postal address: nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Town: České Budějovice - České Budějovice 1

Postcode: 37001

Country subdivision (NUTS): Jihočeský kraj (CZ031)

Country: Czechia

Contact point: Bc. Petra Kochtová, administrátorka veřejné zakázky

Email: kochtovap@c-budejovice.cz

Telephone: +420 386803218

Internet address: <https://www.c-budejovice.cz/>

Roles of this organisation:

Procurement service provider

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation providing offline access to the procurement documents

Notice information

Notice identifier/version: 507fcaee-950a-4f45-bc91-4ec28cda1133 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 19

Notice dispatch date: 13/04/2026 14:10:34 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: Czech

Notice publication number: 251547-2026

OJ S issue number: 72/2026

Publication date: 14/04/2026