



MĚSTO JINDŘICHŮV HRADEC

ODBOR SPRÁVY MAJETKU MĚSTA

Klásterská 135, 377 01 Jindřichův Hradec

Klásterská 135 / II , 377 22 Jindřichův Hradec, tel.: 384 351 111, www.jh.cz

Město Jindřichův Hradec na základě § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění tímto zveřejňuje svůj

ZÁMĚR PRONAJMOUT

PIVOVAR BEZ TECHNOLOGICKÉHO VYBAVENÍ A PROVOZNÍHO A INTERIÉROVÉHO ZAŘÍZENÍ

nebytový prostor sloužící k podnikání v budově čp. 2/I, jež je součástí pozemku parc. č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, a to stavební objekt v projektové dokumentaci označený jako SO 02 Pivovar sestávající se z prostor v 1PP o celkové užitné ploše 525 m², v 1 NP o celkové užitné ploše 607 m², v 2 NP o celkové užitné ploše 443 m², celková užitná plocha všech prostor je 1575 m² a části pozemku p.č. 1211/8 o výměře 32 m² v k.ú. Jindřichův Hradec – prostory pro umístění prázdných sudů, sil na slad, pytlovaný slad, schodiště, apod. (dále označován jako „Pivovar“), s cílem otevřeným a transparentním způsobem vybrat spolehlivého nájemce, který na základě nájemní smlouvy zabezpečí výrobu a provoz v Pivovaru.

Současně s tímto záměrem je zveřejněn také záměr města Jindřichův Hradec týkající se pronájmu Restaurace v objektu Dobrovského čp. 2/I, Jindřichův Hradec. Každý zájemce může podat nabídku i na oba prostory určené k podnikání současně. Nabídka ale v takovém případě musí být podána samostatně jak pro Pivovar, tak pro Restauraci.

Podmínky záměru:

1. PŘEDMĚT, ÚČEL A DOBA NÁJMU

1.1. **Předmětem nájmu** je nebytový prostor sloužící podnikání v budově čp. 2/I, která je součástí pozemku parc. č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, v bývalém zámeckém pivovaru v Jindřichově Hradci – objekt v projektové dokumentaci označován jako SO 02 o celkové užitné ploše 1575 m² a část pozemku parc. č. 1211/8 o výměře 32 m² v k.ú. J.Hradec, vše podrobně pro účely nájemní smlouvy specifikováno v příloze č. 1 tohoto záměru - Specifikace předmětu nájmu PIVOVAR (dále také označováno jako „Předmět nájmu“ či „Pivovar“). Objekt je památkově chráněn a umístěn v městské památkové rezervaci.

1.2. Předmět nájmu je pronajímán **bez technologického a provozního vybavení**, součástí pronajímáných prostor není zejména technologie a zařízení pivovaru a interiérové vybavení, které nájemce pořídí vlastním nákladem dle vlastního návrhu.

Navržená technologie produkce piva bude založena na způsobu vaření piva typu ležáku. Distribuce bude prováděna stáčením do sudů a jiných potravinářských obalů dle zvolené

technologie.

Pivovarská technologie - rámcově jde o technologický celek pro produkci maximálního výstupu 8000 hl/rok, jehož pohonnou jednotkou bude parogenerátor, jehož prostřednictvím je ovládána rmutovací pánev. Samostatnými technologickými celky v rámci pivovaru jsou: centrální chlazení - produktovody - společné hospodářství - ležácké sklepy - sanitace produktovodů a veškerých nádob - kvasniční hospodářství – nákladní výtah.

- 1.3. Celý objekt, v němž se nachází předmět nájmu, prochází komplexními stavebními úpravami (rekonstrukcí) v rámci veřejné zakázky města Jindřichův Hradec s názvem „NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“ (dále jen „Veřejná zakázka“). Provádění prací na předmětu nájmu včetně vydání kolaudačního souhlasu by mělo být v souladu s podmínkami Veřejné zakázky dokončeno do 31.12.2025; stavebně-technický stav prostor popsany v projektové dokumentaci může v návaznosti na probíhající práce doznat dílčích změn.
- 1.4. Stavební úpravy Předmětu nájmu jsou spolufinancovány z prostředků státního rozpočtu České republiky, a to programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, poskytovatel dotace Ministerstvo průmyslu (dále jen „Dotace“). Nájemce je povinen poskytovat pronajímateli veškerou součinnost k plnění povinností pronajímatele v souvislosti s poskytnutou dotací ze státního rozpočtu (zejm. informační činnost). Neplnění povinností ze strany nájemce může vést ke vzniku škody na straně pronajímatele, a to včetně korekce či odnětí dotace.
- 1.5. K očekávanému stavebně-technickému stavu předmětu nájmu ke dni zahájení nájmu – je zpracována projektová dokumentace pro provádění stavby pro stavbu „NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“ zpracovaná zodpovědným projektantem Ing. arch. Petrem Řehořkou (dále jen „Projektová dokumentace“). Projektová dokumentace bude poskytnuta účastníkům na vyžádání odborem ROZ MěÚ, kontaktní osoba Ing. Karel Hron, tel. 384351180, e-mail: hron@jh.cz.
- 1.6. **Pivovar musí využívat nájemce výlučně k provozování malého Pivovaru** (kompletní produkční linka, sklady, sladové hospodářství, síň a podniková prodejna, administrativní činnosti) **vyjma prostor určených k provozování komerčních aktivit** umístěných v 1 NP označených jako 1.13.1 o výměře 194,5 m² (dle záměru nájemce) a k souvisejícím činnostem. Provoz jakýchkoliv jiných činností musí mít pouze doplňkovou funkci. Nájemce nemůže dát předmět nájmu do podnájmu nebo jinak umožnit jeho užívání třetí osobě.
- 1.7. **Nájem bude uzavřen na dobu určitou dle předložené nabídky minimálně na dobu 10 let**, a to s předpokladem trvání od 1.1.2026 do termínu uvedeného v nabídce, přičemž maximální doba pronájmu je 30 let. Doba začátku nájmu je podmíněna dokončením stavebních úprav na předmětu nájmu v rámci Veřejné zakázky. Výpovědní lhůta bude činit 9 měsíců, nepůjde-li o závažné porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.
- 1.8. Nájemce může požádat o prodloužení nájmu nejpozději 1 rok před skončením nájmu. Prodloužení nájmu na základě žádosti nájemce a případně upravení podmínek nájmu včetně nájemného je podmíněno schválením v příslušných orgánech pronajímatele.

2. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

- 2.1. Účastníkem nabídnuté měsíční nájemné musí činit minimální částku 102.307,- Kč bez DPH. Výše nájemného bude každoročně upravena na základě inflační doložky obsažené v Nájemní smlouvě. Nájemné nezahrnuje platby za energie a služby spojené s předmětem nájmu; nájemce bude hradit úplatu za tato plnění na základě smluv uzavřených přímo s jejich poskytovateli.
- 2.2. Nájemce je povinen provést investici spočívající v pořízení pivovarské a provozní technologie, která bude ctít prostorové rozvržení a technickou zprávu Projektové dokumentace. Nájemce provede investici na své náklady a takto provedená investice se zásadně nestává po dobu platnosti nájemní smlouvy součástí majetku pronajímatele. V případě, že investicí nájemce

budou stroje či jiné upevněné zařízení, pronajímatel a nájemce učiní ve smyslu § 508 ObčZ výhradu, že pevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti.

- 2.3. Pronajímatel umožní nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti nájemce v souladu s předloženým podnikatelským záměrem (např. navezení a instalace technologií a zařízení nájemce). Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení a technologie, jejichž provoz nezatěžuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.
- 2.4. Investice budoucího nájemce do pořízení pivovarské technologie bude odepisována v souladu s platnými právními předpisy počínaje rokem zahájení provozu tak, aby byla odepsána nejpozději ke dni ukončení nájmu. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájemce zavazuje převést pronajímateli investici za zůstatkovou účetní hodnotu, která by se měla rovnat nule. Dojde-li k ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu, nabídne nájemce přednostně pronajímateli technologii k odkoupení za zůstatkovou účetní cenu. Nájemce nesmí demontovat stroje či zařízení, které je pevně spojené (upevněné) s nemovitou věcí bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce bude povinen specifikovat vložené investice do technologie tvořící funkční celek a předložit soupis takto pořízeného majetku včetně odpisového plánu před zahájením provozu Pivovaru.
- 2.5. Nájemce se zaváže na své náklady a odpovědnost provádět běžnou údržbu a dále opravy Předmětu nájmu, a to v případě, kdy náklady na takovou opravu nepřesáhnou v každém jednotlivém případě částku 80.000,- Kč bez DPH.
- 2.6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, který bude obsahovat i způsob vypořádání vynaložených nákladů ke dni ukončení Smlouvy.
- 2.7. Nájemce se zaváže umožnit pronajímateli bezplatné užívání prostoru šatny v projektové dokumentaci pro objekt S02 označené jako 1.13.2 o výměře 49 m² vč. spojovacích chodeb za účelem pořádání akcí Pronajímatele.
- 2.8. Nájemce se zaváže dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství a provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám.
- 2.9. Zásobování Pivovaru musí být zabezpečeno v souladu s dopravním značením, nejlépe vozidly s max. hmotností do 3,5 t.
- 2.10. Nájemce musí mít po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v rámci jeho podnikatelské činnosti či v souvislosti s ní třetím osobám, které bude zahrnovat též odpovědnost za škodu z provozní činnosti v předmětu nájmu. Pojištění musí vždy zahrnovat odpovědnost nájemce za škodu na majetku pronajímatele (tj. zejména na předmětu nájmu).
- 2.11. Pronajímatel si vyhrazuje právo na uplatnění smluvních pokut při nedodržení či porušení podmínek, což bude upraveno v nájemní smlouvě.

3. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU A SOUČINNOST NÁJEMCE

- 3.1. Pronajímatel upozorňuje, že Projektová dokumentace k provedení revitalizace předmětu nájmu byla připravena s ohledem na předpokládanou variantu technologie Pivovaru. Stavební připravenost předmětu nájmu (zejm. rozvody a dílčí stavební úpravy) tak může být v návaznosti na zvolenou technologii nájemce upravena v rámci Veřejné zakázky již před začátkem trvání nájmu s ohledem na konkrétní technologii nájemce, a to při poskytnutí součinnosti nájemce a za splnění podmínek smlouvy na plnění Veřejné zakázky a podmínek Dotace.

- 3.2. Žadatel je povinen seznámit se s Projektovou dokumentací tak, aby zvolená technologie respektovala rozvržení prostor.
- 3.3. Ve své nabídce musí každý žadatel specifikovat technologii pivovaru, kterou hodlá do prostoru instalovat k výrobě piva, jakož i prohlášení, zda technologie vyžaduje či nevyžaduje provedení dílčích stavebních úprav oproti projektové dokumentaci (úpravy rozvodu či dílčí stavební úpravy), tyto údaje uvede žadatel v příloze č. 2 tohoto oznámení (Krycí list nabídky).
- 3.4. V případě, že technologie nájemce bude vyžadovat dílčí úpravy stavební připravenosti předmětu nájmu, musí tyto úpravy respektovat rozvržení prostor a technickou zprávu projektové dokumentace. Pokud náklady na tyto úpravy budou vícenáklady v rámci Veřejné zakázky, budou provedeny na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou součinnost (informace) za účelem přizpůsobení stavební připravenosti technologii zvolené nájemcem v rámci Veřejné zakázky.
- 3.6. Pronajímatel není povinen provést jakékoliv změny na předmětu nájmu. Důvodem pro neprovedení změn na předmětu nájmu může být zejména neposkytování součinnosti ze strany nájemce, zvýšená finanční náročnost změn pro pronajímatele či jejich neúčelnost. Změny na předmětu nájmu, které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, mohou být učiněny pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na náklady nájemce.

4. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

- 4.1. Žadatel je povinen ve své nabídce předložit **podnikatelský záměr**, který bude obsahovat popis plánovaného užití Předmětu nájmu včetně vedlejších činností souvisejících s využitím prostoru v 1NP v objektu Pivovaru označené jako 1.13.1 Pivovarnické muzeum o výměře 194,5 m².

Podnikatelský záměr musí obsahovat tyto údaje:

- představení účastníka, jeho identifikační a kontaktní údaje,
- kapitálové složení,
- představení sládka a dalších členů odborného týmu zejména provozního ředitele se zkušeností s řízením pivovaru,
- předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších třech letech od zahájení provozu,
- hlavní záměr projektu (cíle, předmět podnikání a hlavní podnikatelské aktivity), příp. odkazy či uvedení již realizovaných projektů,
- popis plánovaného produktu/druhů vyráběného piva, distribuční síť,
- marketingový plán se zaměřením na turismus ve městě zájemce současně popíše záměr budoucího názvu produktu se zacílením na město Jindřichův Hradec,
- návrh technologie a provozního zařízení včetně uvedení předběžných nákladů na jejich pořízení a harmonogramu pořízení,
- popis záměru komerčního využití prostoru v Pivovaru označeném jako 1.13.1.,
- navrhovaný roční výstav v hl (v jednotlivých letech nájmu),
- čestné prohlášení o bezdlužnosti (u finančního úřadu, OSSZ, zdravotní pojišťovny, města Jindřichův Hradec),
- prohlášení, že se žadatel seznámil s kompletní projektovou dokumentací a že akceptuje zveřejněné podmínky pronájmu.

Minimální požadavky - předkládaný podnikatelský záměr musí splnit:

- předložit kapitálové složení a výpisem z účtu doložit sdružení finančních prostředků minimálně ve výši 8 mil. Kč (v případě podání nabídky i na Restauraci, je nutné sdružit finanční prostředky v celkové výši minimálně 10 mil. Kč),

- oprávnění k výkonu podnikatelské činnosti dle předloženého podnikatelského záměru,
- požadavky na sládky: vzdělání a praxe 5 let,
- požadavky na provozního ředitele: nejméně 5 let zkušeností
- jeden z vyráběných produktů musí být pivo typu ležák a musí nést název s odkazem na Jindřichův Hradec,
- předmětem a účelem pronájmu musí být provozování malého pivovaru a komerční činnost v prostoru označeném v projektové dokumentaci jako 1.13.1 nesmí být za účelem provozování hazardních her,
- minimální počet předpokládaných pracovních míst v pivovaru je 5 pracovních míst,

Pro vyloučení pochybností město Jindřichův Hradec uvádí, že nepožaduje, aby podnikatelský záměr obsahoval podrobné informace o výrobní a obchodní strategii účastníka majících povahu obchodního tajemství.

- 4.2. Účastník je povinen na výzvu města Jindřichův Hradec blíže objasnit nebo doplnit svůj podnikatelský záměr; doplnění či objasnění podnikatelského záměru není změnou nabídky. V případě, že účastník neobjasní nebo nedoplní podnikatelský záměr, může být jeho nabídka vyloučena.

5. HODNOCENÍ A VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY

- 5.1. Kritériem pro výběr nejvhodnější z nabídek je účastníkem nabídnuté nájemné v korunách českých bez DPH za měsíc (Kč/měsíc). Město Jindřichův Hradec je oprávněno posoudit při výběru nabídek předložené podnikatelské záměry s ohledem na ekonomický, kulturní a společenský přínos pro město Jindřichův Hradec. Město Jindřichův Hradec je oprávněno vyloučit nabídky takového účastníka, u něhož bude mít pochybnost, zda účastník bude schopen plnit podmínky Nájemní smlouvy.
- 5.2. Účastníkem nabídnuté nájemné musí činit nejméně 102.307,- Kč bez DPH měsíčně, kdy tato výše byla určena znaleckým posudkem. Výši nájemného uvede účastník v příloze č. 2 – Krcí list nabídky.
- 5.3. Výše nájemného bude každoročně upravena na základě inflační doložky obsažené v Nájemní smlouvě. Bude hodnoceno měsíční nájemné nabídnuté účastníkem, které je závazné pro rok 2026.
- 5.4. K přijetí nabídky je nezbytné její schválení příslušným orgánem města Jindřichův Hradec a souhlas poskytovatele Dotace.

6. ZPŮSOB A LHŮTA PRO PODÁVÁNÍ NABÍDEK

- 6.1. Účastník je povinen ve své nabídce předložit následující dokumenty: Krcí list nabídky a Čestné prohlášení (příloha č. 2 tohoto záměru); Účastník je povinen předložit vyplněný a podepsaný Krcí list nabídky a Podnikatelský záměr dle čl. 4 tohoto záměru vč. výpisu z účtu dokládající výši sdružených finančních prostředků.
- 6.2. Nabídka musí být písemná, v listinné podobě, předložena v uzavřené obálce. Obálka s nabídkou **musí být označena „NABÍDKA NEOTVÍRAT – „PIVOVAR– NÁJEMCE“**
- 6.3. Nabídky musí být podány nejpozději dne 20.6.2024 do 13:00 hod. K později podaným nabídkám se nepřihlíží.

- 6.4. Místo podání nabídek: Městský úřad Jindřichův Hradec, Podatelna, Klášterská 135/II, 377 01 Jindřichův Hradec.

8. OSTATNÍ PODMÍNKY

- 8.1. Město Jindřichův Hradec si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
- 8.2. Účastníci jsou svou nabídkou vázáni. Podané nabídky lze změnit nebo doplnit do lhůty pro podávání nabídek. Po lhůtě pro podávání nabídek nelze nabídky doplnit a měnit; doplněním či změnou nabídek se nepovažuje doplnění či objasnění podnikatelského záměru učiněného na základě výzvy města Jindřichův Hradec.
- 8.3. Současně s tímto záměrem je zveřejněn také záměr pronájmu Restaurace v objektu Dobrovského čp. 2/I, Jindřichův Hradec. Každý účastník může podat nabídku na oba prostory určené k podnikání. Nabídka, ale musí být podána samostatně jak pro Pivovar, tak pro Restauraci
- 8.4. Součástí tohoto záměru jsou tyto přílohy:
- 8.4.1. Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu Pivovar
- 8.4.2. Příloha č. 2 – Krycí list nabídky a Čestné prohlášení
- 8.4.3. Příloha č. 3 – Projektová dokumentace – bude poskytnuta účastníkům na vyžádání odborem ROZ MěÚ, kontaktní osoba Ing. Karel Hron, tel. 384351180, e-mail: hron@jh.cz

Bližší informace mohou zájemci získat na odboru správy majetku MěÚ, kontaktní osoba – Ing. Renata Severová, tel. 384 351 160, informace ke zpracované projektové dokumentaci na odboru rozvoje, kontaktní osoba – Ing. Karel Hron, tel. 384 351 180.

*Otevírání obálek bude uskutečněno na zasedání komise dne 21.06.2024 v 8:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu v Klášterské ulici čp. 135/II v Jindřichově Hradci – číslo dveří 3.
Otevírání obálek se mohou zúčastnit zájemci, kteří v termínu podali nabídku.*

Otisk úředního razítka

Ing. Renata Severová, v.r.
vedoucí Odboru správy majetku města

Čj. SMM/31163/2024

Příloha č. 1:

PIVOVAR – objekt v projektové dokumentaci označovaný jako SO 02

Předmětem nájmu pro provoz malého pivovaru a komerční činnosti jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově na adrese Dobrovského čp. 2/I, 377 01 Jindřichův Hradec, na pozemku parc.č. 1211/1 v k.ú. Jindřichův Hradec, a to stavební objekt označený v projektové dokumentaci jako SO 02 sestávající se z prostor v 1PP o celkové užitné ploše 525 m², v 1 NP o celkové užitné ploše 607 m², v 2 NP o celkové užitné ploše 443 m², celková užitná plocha všech prostor je 1575 m² a dále část pozemku p.č. 1211/8 o výměře 32 m². Samotný objekt je nemovitou kulturní památkou a nachází se v památkově chráněném území (MPR).

Specifikace předmětu pronájmu dle jednotlivých místností:

v 2 NP o celkové užitné ploše 443 m²

LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2NP – SO 02

označení	účel místnosti	plocha [m ²]	povrch podlahy	úprava stěn	úprava stropu
2.15	horní galerie varny	15,9	prkenná podlaha	omítka, malba	df.palubky + lazura
2.16	galerie	9,5	prkenná podlaha	omítka, malba	df.palubky + lazura
2.17	sladová půda	84	prkenná podlaha	omítka, malba	krov
2.17†	sladová půda†	70	prkenná podlaha	omítka, malba	krov
2.18	půda nad piv.muzeem	195	prkenná podlaha	krov	krov
2.19	zázemí personálu – chodba	50	prkenná podlaha	SDK příčka	SDK podhled
2.20	zázemí personálu – šatna	11	keramická dlažba	SDK příčka	SDK podhled
2.21	zázemí personálu – koupelna	5	keramická dlažba	SDK příčka/ker.obkl.	SDK podhled
2.22	zázemí personálu – kabina WC	1,7	keramická dlažba	SDK příčka/ker.obkl.	SDK podhled

užitná ČPP 443

v 1 NP o celkové užité ploše 607 m²

LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1NP – SO 02

označení	účel místnosti	plocha [m ²]	povrch podlahy	úprava stěn	úprava stropu
1.13.1	pivovarnické muzeum	194,5	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.13.2	šatna	49,0	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.14	technická místnost – slaboproud	23,0	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.15	místnost pro kotel	33,0	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.16	vstupní chodba	13,2	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.17	klubovna	77,3	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.18	předsíň	39,2	čedičová průmyslová dlažba–šestihranná	omítka, malba	omítka, malba
1.19	varna	80,2	čedičová průmyslová dlažba–šestihranná	omítka+mal.+ker.obkl.	omítka, malba
1.20	sklad plných sudů – distribuce	49,7	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
1.21	mezisklad prázdných sudů	47,9	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba

užitná ůPP 607

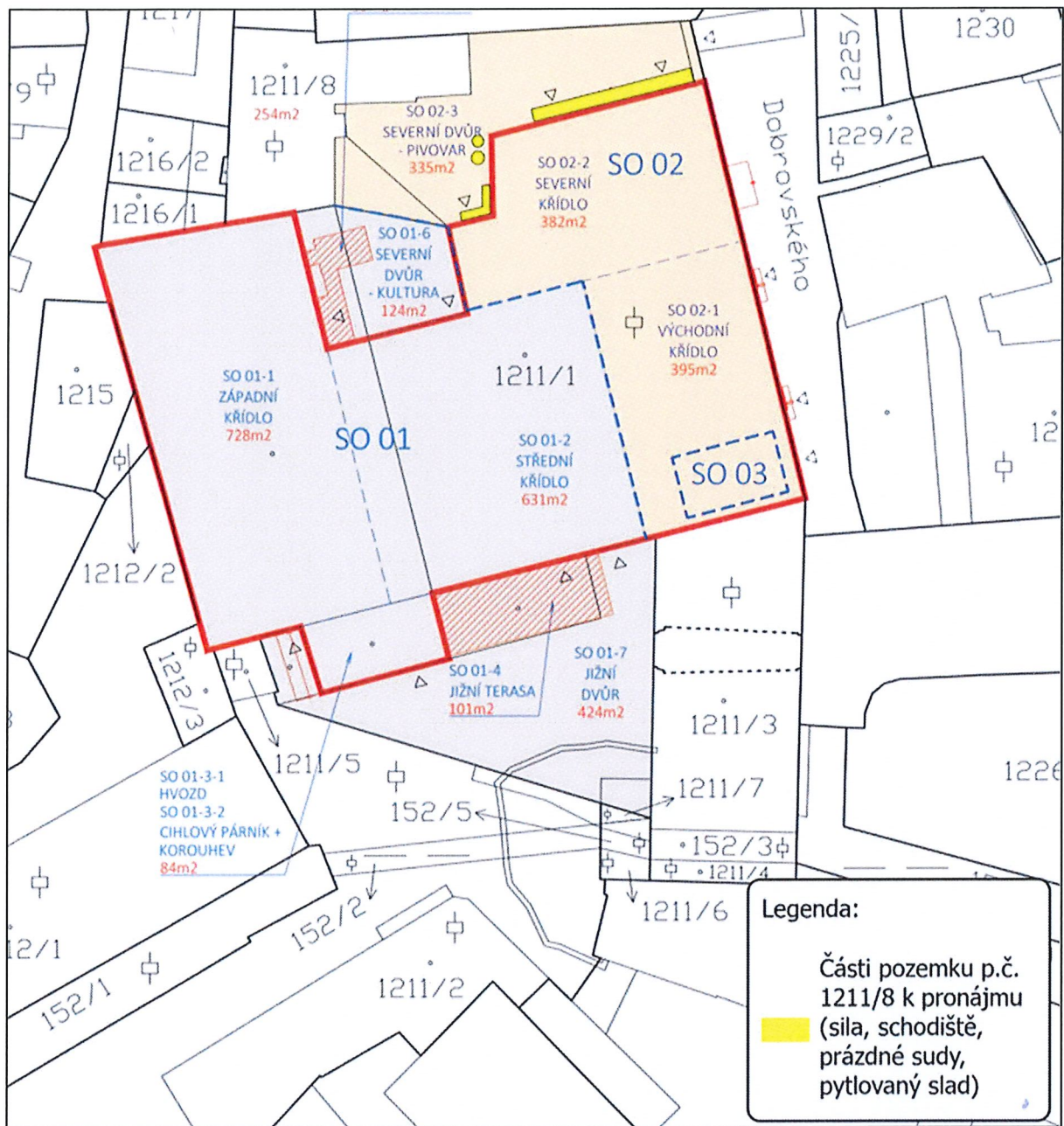
v 1PP o celkové užité ploše 525 m²

LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1PP – SO 02

označení	účel místnosti	plocha [m ²]	povrch podlahy	úprava stěn	úprava stropu
0.16.1	chodba	18,3	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.16.2	chodba + sklad sudů pro rest.	71,7	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.17	ležácký sklep	156,5	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.18	spíka	28,0	kamenná dlažba	keramický obklad	omítka, malba
0.19	mytí, stážírna a plnění sudů	111,3	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.20	ležácký sklep + sklad sudů	76,0	kamenná dlažba	omítka, malba	omítka, malba
0.21	pivovarská prodejna	63,3	čedičová průmyslová dlažba–šestihranná	omítka, malba	omítka, malba
0.22	vstup do pivovarnického muzea	17,6	cihelná dlažba	omítka, malba	omítka, malba

užitná ůPP 525

Zákres pronajatých částí pozemku p.č. 1211/8 v k.ú. Jindřichův Hradec za účelem umístění sil na slad, schodiště, prostory pro prázdné sudy, pytlovaný slad atd.



Příloha č. 2 záměru pronájmu

KRYCÍ LIST NABÍDKY a ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel: **Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135/II, J.Hradec**

Záměr pronájmu: **Na uzavření smlouvy na nájem prostoru Pivovaru bez technologického a provozního zařízení**

A) Identifikace účastníka a kontaktní údaje:

Obchodní firma/název/jméno a příjmení účastníka:	
IČO, bylo-li přiděleno:	
DIČ, bylo-li přiděleno:	
Zápis v obchodním či jiném rejstříku:	
Sídlo/místo podnikání:	
Doručovací adresa: (je-li odlišná od sídla/místa podnikání)	
ID datové schránky:	
Jméno a příjmení kontaktní osoby:	
Kontaktní e-mail účastníka:	
Kontaktní telefon účastníka:	

Účastník doplní identifikační a kontaktní údaje do tabulky.

B) Nabídka účastníka – nájemné:

Výše měsíčního nájemného Pivovar:	Kč bez DPH
-----------------------------------	------------

Minimální výše nájemného za předmět nájmu činí 102.307,- Kč bez DPH/měsíčně. Měsíční nájemné je platné na rok 2026, nájemní smlouva bude obsahovat inflační doložku. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby.

C) Doba nájmu:

--

Účastník doplní dobu trvání smlouvy v letech

D) Záměr využití prostoru 1.13.1:

Záměr využití prostoru v 1NP v objektu Pivovaru označené jako 1.13.1 Pivovarnické muzeum o výměře 194,5 m2:

Účastník doplní záměr využití do tabulky

E) Specifikace technologie zvolené účastníkem:

Část technologie (zařízení)	Výrobce	Výrobek (druh a typ)

Účastník je oprávněn rozšířit počet položek v tabulce dle potřeby. Účastník uvede specifikaci hlavních částí zvolené technologie (zařízení).

F) Předpokládaná výše investice do technologie, provozního a interiérového zařízení

Předpokládaná výše investic určené na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku v nejbližších třech letech (v Kč):	
rok 2025	Kč bez DPH
rok 2026	Kč bez DPH
rok 2027	Kč bez DPH

Účastník doplní výši předpokládané investice v Kč bez DPH v nejbližších 3 letech.

G) Předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších třech letech

Předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších třech letech od zahájení provozu	
rok 2026	... pracovních míst
rok 2027	... pracovních míst
rok 2028	... pracovních míst

Účastník doplní výši předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších 3 letech.

H) Odborný tým

Sládek	
Jméno a příjmení	
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	
Vzdělání a praxe v oboru (min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	

Účastník doplní viz výše, součástí nájemní smlouvy bude závazek nájemce, aby sládek splňoval podmínku praxe min. 5 let zkušeností s vařením piva po celou dobu trvání nájemního vztahu

Provozní ředitel	
Jméno a příjmení	
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	
Vzdělání a praxe v oboru	

(min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	
--	--

Účastník doplní viz výše.

Čestné prohlášení účastníka:

Účastník prohlašuje, že jím zvolená technologie Pivovaru **VYŽADUJE / NEVYŽADUJE** stavební úpravy předmětu nájmu.

Účastník označí vyhovující.

Účastník prohlašuje, že se **SEZNÁMIL** s kompletní projektovou dokumentací a že **AKCEPTUJE** zveřejněné podmínky pronájmu.

Účastník prohlašuje, že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.

Účastník prohlašuje, že všechny výše uvedené údaje jsou úplné a pravdivé.

V _____, dne _____ 2024

.....

identifikace účastníka
jméno a funkce

POZN. Účastník doplní místo a datum vyhotovení a podepsání krycího listu, dále doplní svou identifikaci a jednající osoby a prohlášení podepíše.

Příloha č. 2 záměru pronájmu

KRYCÍ LIST NABÍDKY a ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Pronajímatel: **Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135/II, J.Hradec**Záměr pronájmu: **Na uzavření smlouvy na nájem prostoru Pivovaru bez technologického a provozního zařízení**

A) Identifikace účastníka a kontaktní údaje:

Obchodní firma/název/jméno a příjmení účastníka:	Kapitán JIH s.r.o.
IČO, bylo-li přiděleno:	06772251
DIČ, bylo-li přiděleno:	CZ06772251
Zápis v obchodním či jiném rejstříku:	C 288604/MSPH Městský soud v Praze
Sídlo/místo podnikání:	Sídlo: Hornoměcholupská 663/141, Horní Měcholupy, 109 00 Praha Místo podnikání: Jakubská 91, Jindřichův Hradec
Doručovací adresa: (je-li odlišná od sídla/místa podnikání)	Jakubská 91, Jindřichův Hradec
ID datové schránky:	w6uy6vt
Jméno a příjmení kontaktní osoby:	Jiří Bílý
Kontaktní e-mail účastníka:	bilyjir@gmail.com
Kontaktní telefon účastníka:	+420 721 366 336

Účastník doplní identifikační a kontaktní údaje do tabulky.

B) Nabídka účastníka – nájemné:

Výše měsíčního nájemného Pivovar:	103 000 Kč bez DPH
-----------------------------------	--------------------

Minimální výše nájemného za předmět nájmu činí 102.307,- Kč bez DPH/měsíčně. Měsíční nájemné je platné na rok 2026, nájemní smlouva bude obsahovat inflační doložku. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby.

C) Doba nájmu:

30 let

Účastník doplní dobu trvání smlouvy v letech

D) Záměr využití prostoru 1.13.1:

Záměr využití prostoru v 1NP v objektu Pivovaru označené jako 1.13.1 Pivovarnické muzeum o výměře 194,5 m2:
rodinná klubovna s obsluhou z restaurace, místo pro trávení času (nejen) za nepříznivého počasí

Účastník doplní záměr využití do tabulky

E) Specifikace technologie zvolené účastníkem:

Část technologie (zařízení) viz příloha	Výrobce	Výrobek (druh a typ)

Účastník je oprávněn rozšířit počet položek v tabulce dle potřeby. Účastník uvede specifikaci hlavních částí zvolené technologie (zařízení).

F) Předpokládaná výše investice do technologie, provozního a interiérového zařízení

Předpokládaná výše investic určené na pořízení hmotného a nehmotného investičního majetku v nejbližších třech letech (v Kč):		
rok 2025	15 000 000	Kč bez DPH
rok 2026	15 000 000	Kč bez DPH
rok 2027	10 000 000	Kč bez DPH

Účastník doplní výši předpokládané investice v Kč bez DPH v nejbližších 3 letech.

G) Předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších třech letech

Předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších třech letech od zahájení provozu		
rok 2026	10 pracovních míst
rok 2027	10 pracovních míst
rok 2028	10 pracovních míst

Účastník doplní výši předpokládaný počet pracovních míst v nejbližších 3 letech.

H) Odborný tým

Sládek	
Jméno a příjmení	Marcel Hofman
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	budoucí pracovní smlouva
Vzdělání a praxe v oboru (min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	VZDĚLÁNÍ 29-57-4/01 PRAXE SLÁDEK - OB. v. 1990 (REGENT, BUDVARE) PRAXE VÝSTAVBA TECHNOLOGIÍ - OB. v. 2008

Účastník doplní viz výše, součástí nájemní smlouvy bude závazek nájemce, aby sládek splňoval podmínku praxe min. 5 let zkušeností s vařením piva po celou dobu trvání nájemního vztahu

Provozní ředitel	
Jméno a příjmení	Jan Tržil
Vztah vůči účastníkovi (např. zaměstnanec, budoucí pracovní smlouva, apod.)	budoucí pracovní smlouva
Vzdělání a praxe v oboru	Vyšší odborná škola ekonomických studií a Střední průmyslová škola potravinářských technologií, Praha

(min. 5 let praxe v oboru, uvádí se výčet dosavadního vzdělání a praxe (s uvedením délky, období, kde bylo získáno a profesní pozice v rámci praxe)	2012-2017 Pivovar Hostivar 1,2, Pivovar Trautenberk 2017-2019 Ossegg Pivovary 2019-2020 - Kousek Piva 2022-2024 Ossegg Pivovary
---	--

Účastník doplní viz výše.

Čestné prohlášení účastníka:

Účastník prohlašuje, že jím zvolená technologie Pivovaru **VYŽADUJE / NEVYŽADUJE** stavební úpravy předmětu nájmu.

Účastník označí vyhovující.

Účastník prohlašuje, že se **SEZNÁMIL** s kompletní projektovou dokumentací a že **AKCEPTUJE** zveřejněné podmínky pronájmu.

Účastník prohlašuje, že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.

Účastník prohlašuje, že všechny výše uvedené údaje jsou úplné a pravdivé.

V Jindřichově Hradci, dne 19.6. 2024

KAPITÁN JIH s.r.o.
Hornoměřcholupská 663/141
109 00 Praha 10
IČ: 067 70 851 251

...
[Redacted signature area]
...
jméno a funkce

POZN. Účastník doplní místo a datum vyhotovení a podepsání krycího listu, dále doplní svou identifikaci a jednatelství a prohlášení podepíše.

**Čestné prohlášení o bezdlužnosti organizace vůči orgánům státní správy,
zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení a vůči územním
samosprávným celkům**

Předkládající organizace

Název:

KAPITÁN JIH S.V.O.

Adresa sídla:

Hornoměřcholupská 663/141, PRAHA 10, 109 00

IČ:

06772251

DIČ:

CZ 06772251

Statutární orgán

Příjmení, jméno, titul:

Jiří Bílý

Název předkládaného projektu:

PIVOVAR J. HRAŠEK

Prohlašuji, že organizace ke dni podání žádosti nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu, zdravotní pojišťovně, orgánům sociálního zabezpečení, rozpočtu územního samosprávného celku.

Dne:

19.6.2024

Podpis statutárního orgánu předkládající organizace (žadatele):

Razítko organizace:

KAPITÁN JIH s.r.o.

Hornoměřcholupská 663/141

109 00 Praha 10

IČ: 067 72 251 DIČ: CZ06772251

Kapitán JIH s.r.o.
Hornoměřcholupská 663/141
10900 PRAHA

POTVRZENÍ O VÝŠI ZŮSTATKU NA BANKOVNÍM ÚČTU

Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na základě žádosti majitele účtu Kapitán JIH s.r.o., datum narození/rodné číslo 06772251 ze dne 20.06.2024 potvrzuje, že je tato osoba majitelem účtu č. 1043561005/2700 v měně CZK, jehož zůstatek ke dni 19.06.2024 činí 10400586,93 CZK.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jindřichův Hradec dne 20.06.2024

Zdeněk Pech
klíčový poradce

Katerina Prausová
osobní bankéř

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
pobočka Jindřichův Hradec
Nám. Míru 164, 377 01 Jindřichův Hradec
(5)



Jindra

Jindřichohradecký pivovar a restaurace

Představení

- Velkoobchod Nápoje KAPITÁN (Kapitán JIH s.r.o., IČ: 06772251) jsou největším distributorem alko a nealko nápojů v regionu.
- Jako vrchního sládka jsme oslovili Marcela Hofmana s 35 lety zkušeností z mnoha pivovarů, např. v Panském Dvoře v Telči.
- Provozním ředitelem bude Jan Tržil, absolvent vyšší odborné školy ekonomických studií a Střední průmyslové školy potravinářských technologií, Praha se zkušenostmi s řízením mnoha pivovarů (Hostivar, Trautenberk, Ossegg, ...)

Kontaktní info: Jiří Bílý, +420 721 366 336, bilyjir@gmail.com



Distribuce

- Hlavním distribučním kanálem bude vlastní velkoobchod společnosti KAPITAN se stabilní a rozsáhlou klientelou
- Primým distribučním kanálem (a zároveň "showroomem") bude pivovarská restaurace přímo v objektu, kterou máme také zájem provozovat
- Doplnkový prodej bude probíhat na e-shopu *Pivovarjindra.cz*, dárkové balení pak přímo v pivovaru a restauraci



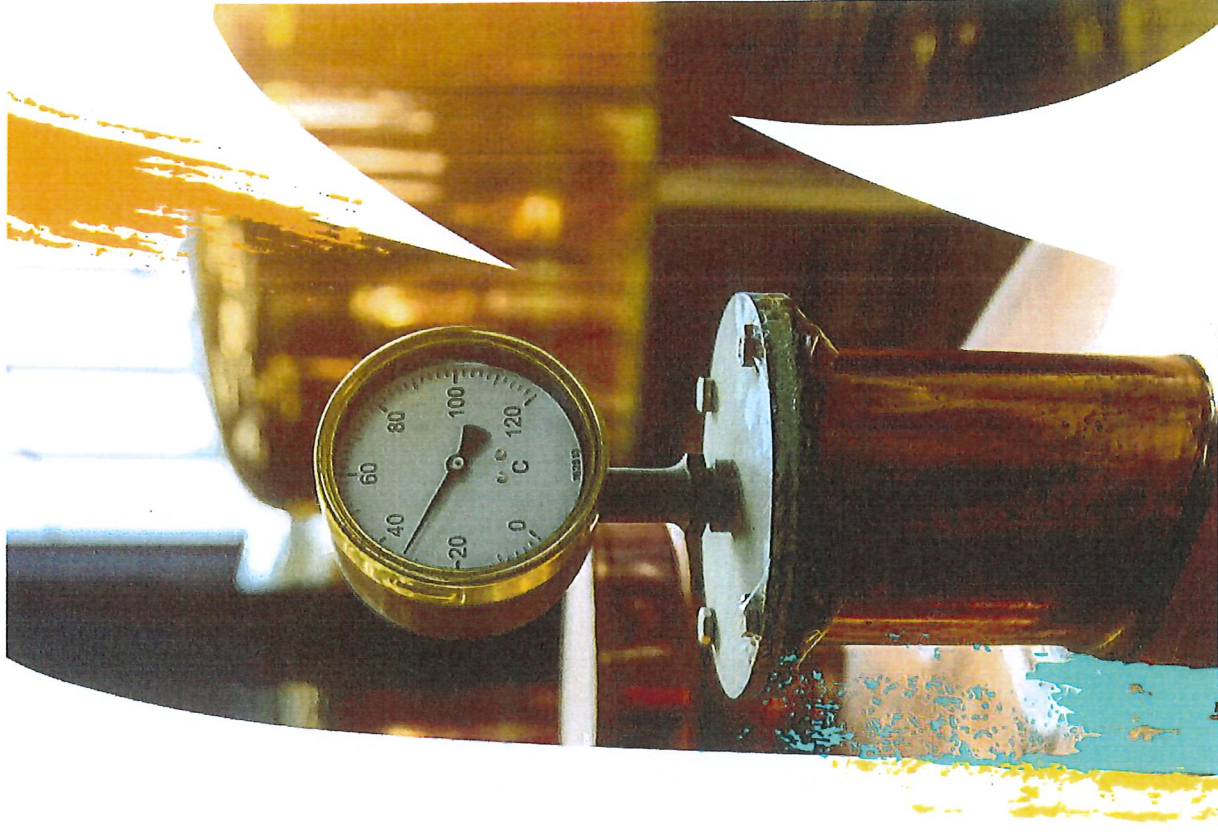
Financování

- Investice bude realizovaná ze zdroju společnosti KAPITAN a jejích společníků
- Nebude využito bankovní financování ani jiný typ úvěru
- Očekávaná výše investice: 40 000 000 CZK v průběhu 3 let



Návrh technologie

- Klasická metoda vaření piva "Plzeňského typu" s dozráváním v CK tancích
- Roční výstav: 8000 hl
- Balení Keg sudy 10l,15l,30l,50l. Plechovky 0,5l. Speciální dárkové balení.
- Harmonogram instalace bude upřesněn v průběhu stavby, dle domluvy se zhotovitelkou společností
- Kompletní technologie přílohou v CN od dodavatele



Investice, pracovní místa

- Harmonogram investic
 1. rok: 15 000 000 Kč
 2. rok: 15 000 000 Kč
 3. rok: 10 000 000 Kč
- Počet nových pracovních míst (pivovar + restaurace): 15



Kontext

- Jindřichův Hradec je historické město, které se těší oblibě turistů
- JH má restaurace, hospody i bary, ale:
 - Současné gastro v JH je vysoce sezónní
 - Častým jevem je pouze víkendový provoz
 - Chybí zde další atrakce a volnočasové aktivity
- JH má mnohasetletou pivovarnickou tradici, pivovar městu chybí
- Chceme městu vrátit ztracenou pivovarnickou pýchu, a vytvořit příjemné místo pro celoroční trávení volného času pro jednotlivce i rodiny



Koncepce pivovaru

- Brand JINDRA
 - Jasně ukazuje vztah k městu a patriotismus
 - Indikuje hravost, energii
 - Vyslovitelný i pro zahraniční turisty [Yeen-drah, Dzindrah]
- Produkt
 - Světlá 10°/11°
 - Světlá 12°
 - Sezonní speciality
 - Radlery ve spolupráci s výrobcem nealko nápojů
 - Kolaborace s dalšími značkami (např. HILL'S)
 - kolekce zajímavých obalů s odkazem na historii → suvenýr



Restaurace

- Celoroční, každodenní provoz
- Menší nezávazná jídla „tapas“, sdílení
- Fúze české a globální kuchyně
- Primárně lokální suroviny od lokálních dodavatelů



Volnočasové aktivity

- Rádi bychom prostory v 1. NP využili jako "rodinnou klubovnu s obsluhou"
- Hry a prolézačky pro děti každého věku
- Stoly s výhledem na hrací kouty
- Obsluha a menu z restaurace
- Ideální místo pro trávení času s rodinou a přáteli (nejen) za nepříznivého počasí
- Aktivity formou WORKSHOPŮ PRO ŠKOLY
- Interaktivní BEER BREWER SIMULATOR



Pár slov na závěr

- Za projektem stojí hraděáci, kterým záleží na tom, aby se ve městě žilo dobře
- Projekt vnímáme jako způsob jak mestu, které nam tolik dalo, něco vrátit
- Ekonomický aspekt je samozřejmě důležitý, ale není to pro nás zdaleka jediný důvod proč chceme Jindru realizovat
- Vzhledem k našim úspěchům v jiných podnikáních jsme připraveni do Jindry dlouhodobě investovat a rozvíjet ho v časech dobrých i v těch složitějších



Soupis technologického zařízení pivovar Jindřich

Pol.	Název - specifikace zařízení	Jedn.
1	Sladové hospodářství	kompl.
01.I	Šrotovník 600 - 1000 kg/h	ks
01.III	Dopravník sladového šrotu k vystírce	ks
	CELKEM	
2	Varna 3 nádoby, nerezové provedení - 30 hl, parní ohřev 3 bar	kompl.
02.I	MR pánev , vystěradlo	ks
02.II	Scezovací kád', jmen.	ks
02.III	Vířivá kád' včetně čerpadla	ks
02.V	Párníky	ks
02.V	Čerpadla	ks
02.VI	Armatury s pneumatickým a elektrickým ovládním	kpl
02.VII	Potrubí varny	kpl
02.VIII	Systém řízení varny s rozváděči a monitorem	ks
02.IX	Obslužná plošina	ks
02.XI	Dopravník pro vynášení mláta do kontejneru, nerezový	ks
	CELKEM	
3	Chlazení mladiny	kompl.
03.I	Deskový chladič mladiny jednostupňový, rozebiratelný	ks
03.II	Provzdušňovací svíčka	ks
	CELKEM	
4	Kvašení mladiny, dokvašování, ležení piva	kompl.
04.I	CKT s duplexem a izolací 30 hl	ks
04.II	CKT s duplexem a izolací 60 hl	ks
04.IV	Ležácké tanky stojaté s duplexem a izolací 60 hl	ks
04.V	Kvasná kád' 60 hl	ks
04.VI	Přetlačný tank 15 hl	ks
04.VII	Přetlačný tank 30 hl	ks
	CELKEM	
6	Vodní hospodářství	kompl.

06.I	Nádrž na horkou (80° C) vodu objem 6000 l	ks
06.III	Nádrž na ledovou vodu (1° C) pro spílání objem 5000 l	ks
	CELKEM	
7	Stlačený vzduch	kompl.
07.I	Vzduchový kompresor ,bezolejový včetně filtrů	ks
	CELKEM	
8	Chlazení	kompl.
08.I	Chladicí stroj, výkon dle návrhu dodavatele (přepokl. hodnota 40 kW)	ks
	CELKEM	
9	Myčka KEG dvouválcová	kompl.
10	CIP stanice 1	kompl.
10.I	Nádoba 1000 l, s parním ohřevem, izolovaná	ks
10.II	Nádoba 1000 l, bez ohřevu, neizolovaná	ks
10.III	Čerpadlo sanitačních roztoků	ks
	CELKEM	
11	Automatizace součást	kompl.
11.I	Automatická regulace teploty	kompl.
	CELKEM	
12	Plničky láhví a plechovek vč. etiketovačky	kompl.
14	Výroba páry	kompl.
14.I	Plynový parní kotel, výkon dle návrhu dodavatele, doporučený výkon 700 kg/h, signalizace provozu do řídicího systému varny.	ks
14.II	Plynový parní kotel, výkon 100 kg/h, signalizace provozu do řídicího systému varny a do prostoru plničky KEG.	ks
14.III	Chemická úpravná napájecí vody	kpl
14.IV	Sběrná nádrž na kondenzát, objem 500 - 700 l	ks
14.V	Sběrná nádrž na kondenzát, objem 100 l	ks
14.VI	Armatury pro regulaci teploty napojených spotřebičů	kpl
14.VII	odlučovač odkalu	ks
	CELKEM	
15	Montážní materiál	kompl.

16	Montáž	kompl.
17	Doprava	kompl.
18	Uvedení do provozu, dokumentace	kompl.
CENA CELKEM ZA NABÍZENÉ POLOŽKY		

Martin Kršek 17.06.2024

úv Hradec

ks	Cena/ks	Cena 1. etapa celkem
1		
1	55 000,00	55 000,00
1	170 000,00	170 000,00
		225 000,00
1		0,00
1		0,00
1		0,00
1		0,00
2		0,00
1		0,00
1		0,00
1		0,00
1		0,00
		8 250 000,00
1	390 000,00	390 000,00
		8 640 000,00
1	130 000,00	130 000,00
1	17 000,00	17 000,00
		147 000,00
5	680 000,00	3 400 000,00
6	890 000,00	5 340 000,00
6	680 000,00	4 080 000,00
4	560 000,00	2 240 000,00
2	460 000,00	920 000,00
1	693 000,00	693 000,00
		16 673 000,00

1	430 000,00	430 000,00
1	620 000,00	620 000,00
		1 050 000,00
1		300 000,00
		300 000,00
1		1 250 000,00
		1 450 000,00
1		400 000,00
1	190 000,00	190 000,00
2	130 000,00	260 000,00
1	55 000,00	55 000,00
		505 000,00
1		6 000 000,00
1		
1		
1		
1		
1		
1		
		1 800 000,00
		1 200 000,00

včetně deskového chladiče

pro myčku KEG a plničky láhví a plechovek

pro sanitaci tanků a varny

součástí automatizace varny

odhad

napojení na komín a na plyn zajistí stavba

napojení na komín a na plyn zajistí stavba

změkčování, dávkování inhibitoru

mat AISI 316L

mat AISI 316L

potrubí nerez. trasy viz projekt

cena informativní, upřesněná bude po případném zpracování projektu

cena informativní, upřesněná bude po případném zpracování projektu
cena informativní
cena informativní, upřesněná bude po případném zpracování projektu

