

Naše zn. 168682/2021-SŽ-GŘ-O31
Listů/příloh 15/2

Vyřizuje Ing. Vladislav Tomčo
Mobil +420 722 951 470
E-mail tomco@spravazeleznic.cz

Datum 3. prosince 2021

Žádost o předběžnou tržní konzultaci ve věci přípravy zadávacích podmínek na koncesní řízení „Provozování obchodních jednotek souboru „kulturní sály Fantovy budovy“

(„**Žádost**“)

Vážená paní, vážený pane,

Správa železnic, státní organizace dále jen jako „**zadavatel**“, Vás touto cestou informuje o tom, že připravuje koncesní řízení (v textu dále rovněž jako zadávací řízení) ve smyslu § 174 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) ve věci Provozování obchodních jednotek souboru „kulturní sály Fantovy budovy. Vyhlášení této koncese bude předcházet předběžná tržní konzultace (dále jen „PTK“) za účelem správného nastavení předmětu koncese, zadávacích podmínek, způsobu provedení koncesního řízení či způsobu hodnocení předložených nabídek. Účelem je získat kvalitní plnění za odpovídající cenu.

Předmětem koncese je provozování jednotek:

- Jednotka A - Kavárna a divadelní schodiště, předsálí, a Fantův sál (Velký sál)
- Jednotka B - Fantova knihovna (Lounge bar)
- Jednotka C - Fantova Restaurace (Restaurace 130m²)

Předmět koncese je blíže vymezen v Příloze č. 1 – provozní manuál a grafická příloha

V rámci předběžné tržní konzultace žádáme o registraci zájemců. Zadavatel po ukončení registrace zašle všem zúčastněným konkrétní dotazy k chystanému záměru. Samotným odpovědím účastníků konzultace bude předcházet prohlídka jednotek A, B a C. Zadavatel doporučuje účast na těchto prohlídkách. Zadavatel si vyhrazuje možnost uskutečnění druhého kola této PTK s účastníky, kteří projeví zájem o písemnou část PTK. Přičemž forma a způsob organizace tohoto druhého kola, bude určen později v případě potřeby.

Předběžná tržní konzultace podle evropské zadávací směrnice (2014/24/EU) je možností zadavatele předtím, než vyhlásí veřejnou zakázku, komunikovat s dodavateli a zjišťovat (případně dalšími relevantními osobami) jejich možnosti a návrhy řešení. V rámci zvoleného modelu bude představen záměr zadavatele, včetně některých navrhovaných detailů jak předmětu veřejné zakázky, tak zadávacího řízení. Dodavatelé se pak budou moci k navrhovaným parametrům zakázky vyjádřit, prostřednictvím otázek zadavatele. Dojde tak ke zvýšení transparentnosti zadávacího řízení a získání relevantních a objektivních informací o možnostech trhu, tak aby mohl zadavatel optimálně nastavit zadávací podmínky veřejné zakázky resp. celkové řešení zadávacího řízení. Vedení předběžných tržních konzultací je rovněž zcela v souladu s ust. § 33 ZZVZ.

Forma předběžné tržní konzultace: **písemná (s možností pokračování ústní formou)**

PTK je určena potenciálním dodavatelům.

V případě Vašeho zájmu o účast na této předběžné tržní konzultaci zašlete informaci obsahující minimálně následující:

a) Do předmětu zprávy bude uvedeno PTK Provozování obchodních jednotek souboru „kulturní sály Fantovy budovy“;

b) název účastníka a IČO;

c) jméno kontaktní osoby a kontaktní e-mailovou adresu pro zaslání dotazů k PTK

d) vyjádření účasti v chystané PTK;

e) termín účasti na prohlídce místa koncese.

Výše uvedené zašlete na emailovou obchodo31@spravazeleznic.cz

Registraci proved'te nejpozději do 15. 12. 2021.

Registrovaní účastníci budou kontaktováni s dotazy zadavatele do 5 dnů od ukončení registrace. Všichni účastníci obdrží totožné dotazy. Instrukce a lhůta pro odpověď jim budou sděleny v průvodní zprávě. Účastníci v rámci registrace sdělí, kterého termínu prohlídky se plánují zúčastnit. Prohlídka proběhne ve dnech 10. 1. 2022 od 9:00 hod, 11. 1. 2022 od 9:00 hod. a 12. 1. 2022 od 9:00 hod. Místo srazu bude v budově Fantovy kavárny. Prohlídky se bude moci zúčastnit 2 osoby na dodavatele a z prohlídky bude vyhotovena prezenční listina. V případě nutnosti změnit termín účasti na prohlídce je tak možné učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené výše. Pokud by na prohlídce byly sděleny podstatné informace ovlivňující předložené podklady k PTK, budou tyto informace zaslány všem účastníkům PTK. V případě potřeby k účasti na prohlídce, bude možné kontaktovat osobu Zadavatele na telefonním čísle 722 951 470.

Předpokládaná hodnota chystané koncese není aktuálně přesně známa, ale bude se jednat o koncesi nadlimitní.

Předpokládaný počátek plnění koncese je 4. kvartál 2022., přičemž může být upraven.

Cílem předběžné tržní konzultace je transparentním způsobem získat přehled o současné situaci na trhu, možnostech dodavatelů, a ujasnění otázek nezbytných pro realizaci koncese.

Předběžná tržní konzultace nesmí vést k porušení základních zásad ZZVZ. Průběh i výsledek předběžné tržní konzultace bude zaznamenán ve zprávě vytvořené zadavatelem. Informace z předběžných tržních konzultací užití v zadávacích podmínkách zadané veřejné zakázky budou v souladu s § 36 odst. 4 ZZVZ v zadávací dokumentaci výslovně označeny, a to včetně osob, které se na výsledku podíleli.

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem

Ing. Jakub Červenka
ředitel odboru prodeje a pronájmu

Přílohy

Příloha 1 – Provozní manuál a grafická příloha

Historické sály Fantovy budovy

Osnova pro zadání dokumentace – koncese

Zadavatel disponuje v historické budově hl. nádraží v Praze – Fantově budově – prostory, které má zájem přenechat za úplaty jednomu nebo provozovatelům a to konkrétně:

- Jednotka A - Kavárna a divadelní schodiště, předsálí, a Fantův sál (Velký sál)
- Jednotka B - Fantova Knihovna (Lounge bar)
- Jednotka C - Fantova Restaurace (Restaurace 130m²)

Vid' příloha 2, plánek a fotodokumentace.

Zadavatel má zájem na rozšíření služeb nejen cestujícím, ale současně má zájem zajistit provozování prostor a jejich komerční/nekomerční využití i dalšími osobami. Prostory jsou funkčně provázané nebo jejich provoz se vzájemně doplňuje.

Prostor bude nájemci odevzdán ve stavu připravenosti A

JEDNOTKA A

Prostor bude nájemci odevzdán ve stavu připravenosti A-plně vybaveno

1. Kavárna (4)

Jedná se o prostor o velikosti 258 m² v 1PP severního podchodu hlavního nádraží, otevřeného průchodem na Prahu 3. Dle měření počtu pohybu cestujících v běžném provozu je průchodnost cca 22 tis. osob denně. Podrobnější informace k pronajímanému prostoru – projektová dokumentace a design CAMA architekti.

1.1 Popis využití

Prostor bude vybavením a zařízením připraven na provoz

- Kavárna/bar/bistro
- Recepce a vstup do kulturních sálů FB přímo ze severního podchodu
- Provoz toalet pro využití Velkého sálu (130 osob) a kavárny/baru/bistra
- Provoz šatny pro Velký sál po dobu konání akce ve Velkém sále

Přesné architektonické řešení spravováno CAMA architekti. Prostor bude vybaven barovým zápuťím a **xy počtem*** míst na sezení.

*počet míst bude upřesněn při zadání koncese spolu s vizualizací prostor

1.2 Provozní doba

Provozní doba prostoru „Kavárna a divadelní schodiště (4)“ musí být provozovatelem garantována v následujícím minimálním rozsahu:

- Otevřeno 15 hodin denně 7 dnů v týdnu. Otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý kalendářní den.
- Provoz může být omezen pro veřejnost ze severního koridoru během trvání společenské akce uskutečněné ve Velkém sálu.

1.3 Personální zajištění a logistika

Počet zaměstnanců, resp. členů personálu, musí odpovídat záměru profesionálnímu poskytování služeb dle 1.1, v rozsahu dle 3.2 a v souladu se zákoníkem práce a dalšími právními předpisy.

1.4 Provozní požadavky

- Zabezpečení plynulého chodu provozu dle 1.1 včetně úklidu prostor
- Přesná specifikace sortimentu v předběžné nabídce
- Aktivita a systémové řešení pro zvýšení ziskovosti a rentability provozu a přizpůsobení sortimentu těmto atributům
- Report tržeb podle dnů, zasílaný 1x za měsíc
- Zachování přístupu pro plynové zařízení v prostoru 24/7

2. Předsálí, kavárna a bistro (6)

Jedná se o prostor o velikosti 271 m² s velkorysým divadelním schodištěm na prvním nadzemním podlaží Fantovy budovy nad Kavárnou (4). Podrobnější informace k pronajímanému prostoru – projektová dokumentace a design CAMA architekti. Vstup do předsálí (6) sálu je možný:

1. Ze severního podchodu přes prostor Kavárna a divadelní schodiště (4)
2. Z prvního nástupiště hlavního nádraží v Praze
3. Z veřejně přístupné chodby Fantovy budovy

2.1 Popis využití

- Zázemí pro hosty kulturních, společenských a jiných akcí ve Fantovém sále (Velkém sále)
- Místo pro umístění cateringu (a jeho zázemí) při akci ve Fantovém sále (Velkém sále)
- Kavárna/bar/bistro
- Toaleta pro imobilní osoby

Prostor bude vybaven barovým záplutím s vybavením a sezením v počtu **xy míst**.*

*počet míst bude upřesněn při zadání koncese spolu s vizualizací prostor.

2.2 Provozní doba

Provozní doba prostoru „Předsálí, kavárna a bistro (6)“ musí být garantována v následujícím minimálním rozsahu:

- Otevřeno 15 hodin denně 7 dnů v týdnu. Otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý kalendářní den.

- Provoz může být omezen pro veřejnost ze severního koridoru během trvání společenské akce uskutečněné ve Velkém sálu FB.

2.3 Personální zajištění a logistika

- Počet zaměstnanců, resp. členů personálu, musí odpovídat záměru profesionálnímu poskytování služeb dle 2.1, v rozsahu dle 2.2 a v souladu se zákoníkem práce a dalšími právními předpisy.

2.4 Provozní požadavky

- Zabezpečení plynulého chodu provozu dle 2.1 včetně úklidu prostor
- Přesná specifikace sortimentu v předběžné nabídce
- Aktivita a systémové řešení pro zvýšení ziskovosti a rentability provozu a přizpůsobení sortimentu těmto atributům
- Report tržeb podle dnů, zasílaný 1x za měsíc

2.5 Vybavení prostoru mobiliářem – prostor bude kompletně vybaven

- Nájemce bude spravovat movitý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře a bude dbát na jeho udržování ve stavu provozuschopnosti na vlastní náklady.
- Umožní pronajímateli min. 1x měsíčně vykonat inventuru pronajatého movitého majetku a kontrolu stavu v užívání.
- Je odpovědný za řádné spravování, vyřizování reklamací a servisu pronajatého movitého majetku a mobiliáře ve fázích, před převzetím, po dobu užívání, před odevzdáním.

Konkrétní podmínky užívání prostorů nájemcem (pachtýřem), výše úplaty a platební podmínky budou upraveny ve smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem (propachtovatelem) a nájemcem (pachtýřem).

3. Fantův sál (Velký sál 7)

Jedná se o prostor o velikosti 400 m² Fantova sálu s prostorem zázemí na prvním nadzemním podlaží Fantovy budovy. Vstup do Velkého sálu je možný:

4. Ze severního podchodu přes prostor Kavárna a divadelní schodiště (4) a předsálí (6)
5. Z prvního nástupiště hlavního nádraží v Praze
6. Z veřejně přístupné chodby Fantovy budovy

3.1 Popis využití

- Koncerty
- Konference
- Recepce, bankety
- Taneční a hudební akce
- Módní přehlídky
- Svatby, workshopy, aukce, dražby
- Konference

- Charitativní akce
- **CATERING** na výše uvedených akcích

Prostor bude vybaven konferenčním sezením pro 125 osob. Audio a video technika standardu konferenčního sálu. (více info projekt).

3.2 Provozní doba

Provozní doba prostoru „Velký sál (7)“ musí být garantována v následujícím rozsahu:

- Nabídka možného podnájmu Velkého sálu pro externí nájemce je v rozsahu 300 dnů v roce.
- Pronajímatel, Správa železnic, si vyhrazuje možnost užívání Velkého sálu pro vlastní potřebu v rozsahu 65 dní za rok bezplatně.
- Poměr využití 300/65 dnů se může změnit jedině dohodou obou stran.

3.3 Personální zajištění a logistika

- Počet zaměstnanců, resp. členů personálu, musí odpovídat záměru profesionálnímu poskytování služeb dle 3.1, v rozsahu dle 3.2 a v souladu se zákoníkem práce a dalšími právními předpisy a dodržení zákona o požární ochraně.

3.4 Provozní požadavky

- Zabezpečení aktivit s přístupem zvýšení ziskovosti a rentability prostoru Velkého sálu formou krátkodobého podnájmu pro třetí osoby a eventové agentury.
- Definice konceptu možného denního využívání prostoru (7), mimo konání akce
- Maximální doba podnájmu třetí osobě pro uspořádání akce je stanovena na 7 pracovních dní.
- Vytvoření a zabezpečení chodu komplexní marketingové aktivity, plně respektující komunikační materiály pronajímatele SŽ (názvy, znaky, vizuál, web). Toto podléhá schválení pronajímatelem.
- Tvorba ceníku pro krátkodobý pronájem.
- Transparentní rezervační systém sdílený s pronajímatelem SŽ.
- Plán společenských akcí podléhá schválení dramaturgické komise složené ze zástupců pronajímatele, nájemce, a externích odborníků dle výběru pronajímatele a nájemce. Na složení dramaturgické komise se musí shodnout pronajímatel s nájemcem. Max počet členů komise je 5.
- Report tržeb podle dnů, zasílaný 1x za měsíc
- Nájemce bere na vědomí podmínku pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu na movitém i nemovitém majetku, který je předmětem koncesního řízení.

6.5 Mobiliář a vybavení prostoru

- Nájemce bude spravovat movitý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře a bude dbát na jeho udržování ve stavu provozuschopnosti na vlastní náklady.
- Umožní pronajímateli min. 1x měsíčně vykonat inventuru pronajatého movitého majetku a kontrolu stavu v užívání.
- Je odpovědný za řádné spravování, vyřizování reklamací a servisu pronajatého movitého majetku a mobiliáře ve fázích, před převzetím, po dobu užívání, před odevzdáním.

JEDNOTKA B

Prostor bude nájemci odevzdán ve stavu připravenosti A-plně vybaveno

4. Fantova knihovna (8)

Fantova knihovna jako prostor v secesním stylu o rozloze se zázemím až 480m², je klenotem secesní architektury celorepublikového významu. Správa železnic bude prostor provozovat jako koncept pod názvem **Fantova knihovna (FK)**. Bude to salónek sloužící definované cílové skupině, kde primárně bude provoz tzv. **lounge salonku** s barovým záputím s přidanou hodnotou knihovny. Výnos prostoru bude z prodeje zboží střední a vyšší cenové kategorie, co bude korigovat návštěvnost v prostoru. Služby knihovny, bude zabezpečovat pronajímatel ve spolupráci s Národní knihovnou České republiky. Součástí prostoru je salónek pro 12 osob. Koncept knihovny bude zaměřen na digitální čtečky a online půjčování. V prostorách pak vzniká možnost společenských akcí ve spojitosti s pojmem „Kniha“. Provoz knihovny bude přizpůsoben konceptu Fantova knihovna a bude zabezpečen bez stálé personální obsluhy ze strany knihoven.

4.1 Popis využití

Prostor bude vybavením a zařízením připraven na provoz

- Kavárna/bar/bistro
- Knihovna (nezabezpečuje nájemce)

Přesné architektonické řešení zpracováno CAMA architekti. Prostor bude vybaven barovým záputím a 60 míst na sezení.

4.2 Provozní doba

Provozní doba prostoru „Fantova knihovna (8)“ musí být garantována v následujícím minimálním rozsahu:

- Otevřeno 15 hodin denně 7 dnů v týdnu. Otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý kalendářní den.

4.3 Personální zajištění a logistika

Počet zaměstnanců, členů personálu, musí odpovídat záměru profesionálnímu poskytování služeb dle 4.1, v časovém rozsahu dle 4.2 a v souladu se zákoníkem práce a dalšími právními předpisy. Službu knihovna, nebude zabezpečovat provozovatel Fantovy knihovny.

4.4 Provozní požadavky

- Zabezpečení plynulého chodu provozu dle 4.1 včetně úklidu prostor a toalet.
- Přesná specifikace konceptu kavárna/bar/bistro a definice sortimentu v předběžné nabídce.

- Aktivita a systémové řešení pro zvýšení ziskovosti a rentability provozu a přizpůsobení konceptu a sortimentu těmto atributům.
- Report tržeb podle dnů, zasílaný 1x za měsíc
- Nájemce bere na vědomí podmínku pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu na movitém i nemovitém majetku, který je předmětem koncesního řízení.

5.4 Mobiliář a vybavení

- Nájemce bude spravovat movitý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře a bude dbát na jeho udržování ve stavu provozuschopnosti na vlastní náklady.
- Umožní pronajímateli min. 1x měsíčně vykonat inventuru pronajatého movitého majetku a kontrolu stavu v užívání.
- Je odpovědný za řádné spravování, vyřizování reklamací a servisu pronajatého movitého majetku a mobiliáře ve fázích, před převzetím, po dobu užívání, před odevzdáním.

Konkrétní podmínky užívání prostorů nájemcem (pachtýřem), výše úplaty a platební podmínky budou upraveny ve smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem (propachtovatelem) a nájemcem (pachtýřem).

JEDNOTKA C

Prostor bude nájemci odevzdán ve stavu připravenosti B – shell & core

5. Fantova Restaurace (5)

Fantova restaurace má plnit funkci stylové restaurace s rozšířenou funkcí možného zabezpečování cateringu pro Fantův sál (Jednotka A) a Fantovu knihovnu (Jednotka B)

5.1 Popis využití

Prostor nebude vybaven a připraven na provoz. Prostor bude odevzdán v připravenosti B, tzv shell & core. Vybavení a zprovoznění bude na náklady provozovatele.

5.2 Provozní doba

Provozní doba prostoru „Fantova restaurace (5)“ musí být garantována v následujícím minimálním rozsahu:

- Otevřeno 15 hodin denně 7 dnů v týdnu. Otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý kalendářní den.

5.3 Personální zajištění a logistika

Počet zaměstnanců, členů personálu, musí odpovídat záměru profesionálnímu poskytování služeb dle 5.1, v časovém rozsahu dle 5.2 a v souladu se zákoníkem práce a dalšími právními předpisy.

5.4 Provozní požadavky

- Zabezpečení plynulého chodu provozu dle 4.1 včetně úklidu prostor a zázemí.
- Přesná specifikace konceptu restaurace a definice sortimentu v předběžné nabídce.
- Aktivita a systémové řešení pro zvýšení ziskovosti a rentability provozu a přizpůsobení konceptu a sortimentu těmto atributům.
- Report tržeb na denní bázi.
- Nájemce bere na vědomí podmínku pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu na movitém i nemovitém majetku, který je předmětem koncesního řízení.
- Ekologické cateringové služby

5.5 Mobiliář a vybavení

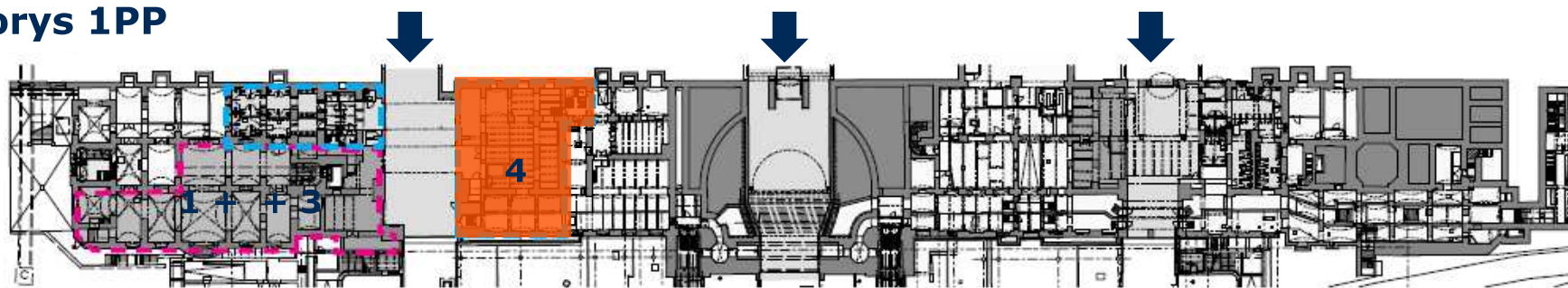
- Nájemce provede vybavení interiéru restaurace dle schváleného konceptu FANTOVA RESTAURACE.

Konkrétní podmínky užívání prostorů nájemcem (pachtýřem), výše úplaty a platební podmínky budou upraveny ve smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem (propachtovatelem) a nájemcem (pachtýřem).

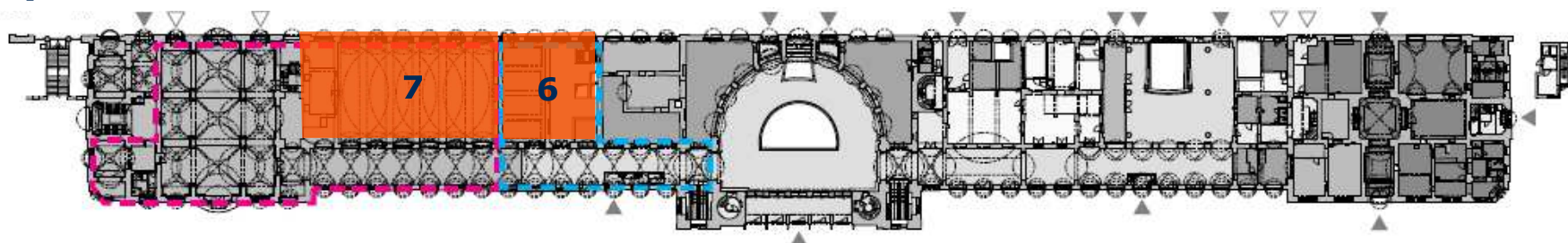
Jednotka A

Fantův sál, předsálí, kavárna a divadelní schodiště se šatnou

Půdorys 1PP



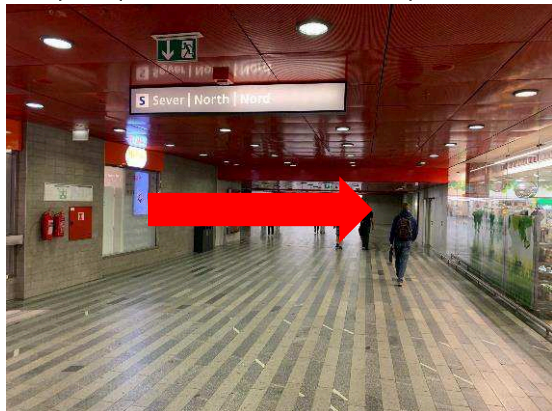
Půdorys 1NP



Jednotka A

Fantův sál, předsálí, kavárna a divadelní schodiště se šatnou

Vstup do prostoru 4 ze severního podchodu



Prostor Fantova sálu (Velký sál) 7



Fantův sál a předsálí z prvního nástupiště



Prostor Fantova sálu (Velký sál) 7



Chodba před sálem



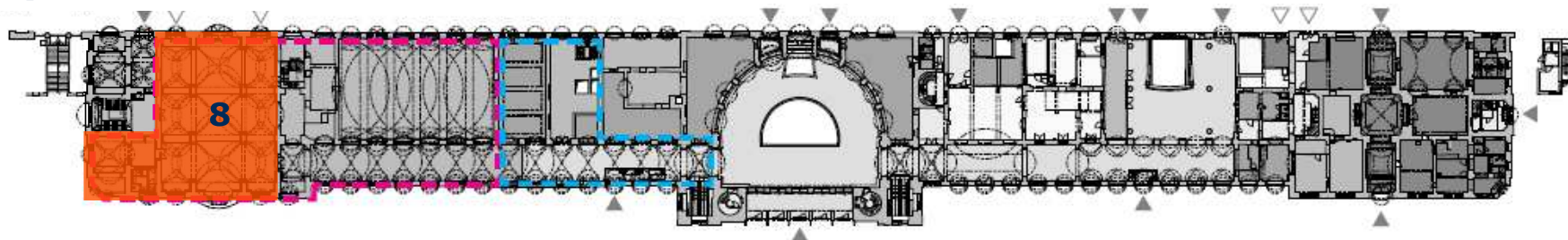
Severní křídlo Fantovy budovy



Jednotka B

Fantova knihovna – lounge bar se salonkem

Půdorys 1NP



8 Fantova knihovna
(Sloupový sál)

7. Fantův sál
(Velký sál)

6. Předsálí

5.
Restaurace

9. Fantova
kavárna

Spojovací koridor
Hlavního nádraží
a Žižkova

4.

Hlavní
koridor

Jednotka B

Fantova knihovna – lounge bar se salonkem

Severní křídlo FB



Portál Knihovny od magistrály



Restaurovaný interiér Fantovy knihovny



Interiér



Vstup z chodby



Interiér



Vstup z prvního nástupiště

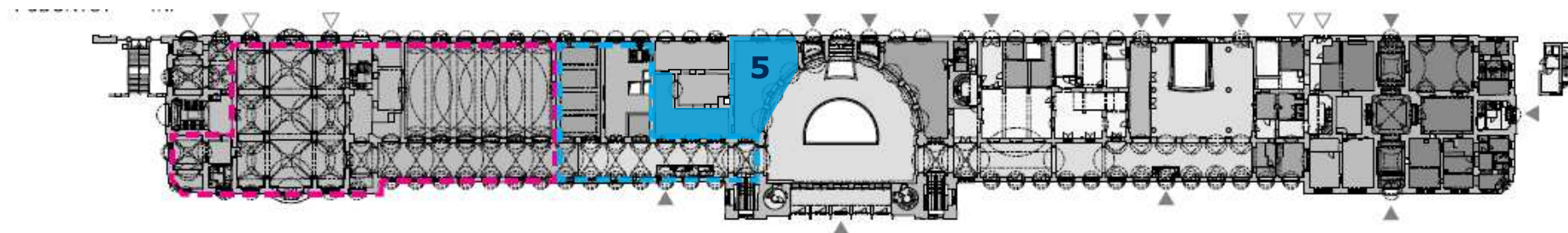


Salónek



Jednotka C

Fantova restaurace – catering pro velký sál



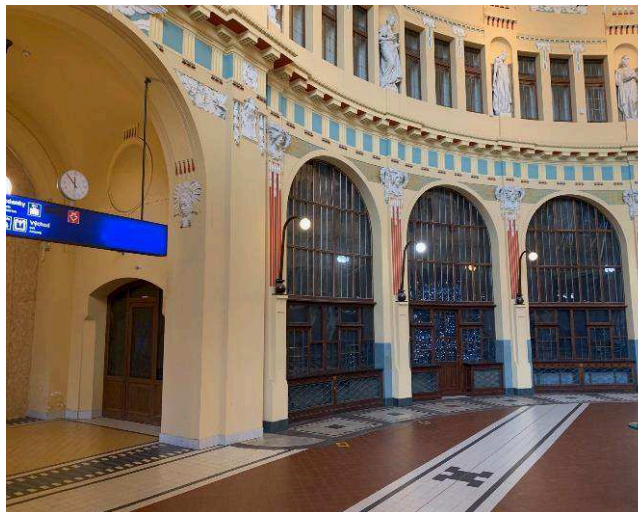
Jednotka C

Fantova restaurace – catering pro velký sál

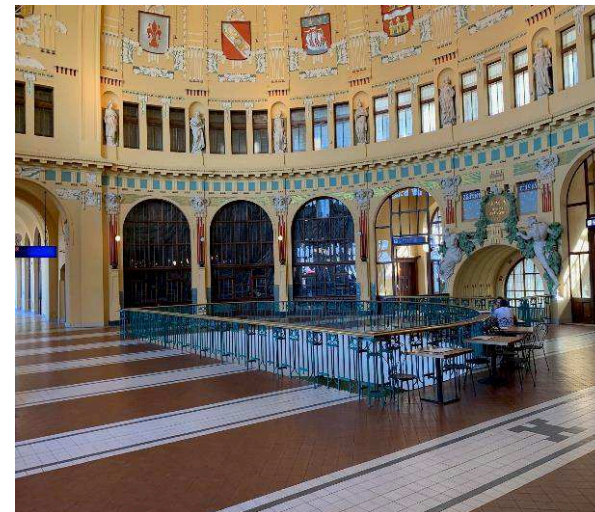
Hlavní vstup do Fantovy budovy



Okna prostoru do veřejného prostoru FB



Pohled z veřejného prostoru



První nástupiště



Chodba



Interier



Interier



Interier



Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 2104012

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 0225ba3f-c9a1-4e00-8c50-f93169809688

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Eva HAŠKOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 03.12.2021 09:11:01



45926a2c-8c70-4daa-892b-53c0213845ba