

MĚSTSKÉ DIVADLO ČESKÝ KRUMLOV, o.p.s.

vyhlašuje NOVÉ výběrové řízení na podnájem nebytových prostor (prostory sloužící podnikání), nacházející se v objektu čp. 2, Horní ulice, Horní Brána v Českém Krumlově (městské divadlo) a část pozemku (letní terasa) o výměře cca 373 m²

Městské divadlo Český Krumlov o.p.s. je na základě smlouvy nájemní ze dne 15. 5. 1996, uzavřené mezi městem Český Krumlov, IČO: 00245836 a Městským divadlem Český Krumlov o.p.s., nájemcem pozemku st.p.č. 217/1 v k.ú. a obci Český Krumlov, jehož součástí je budova č.p. 2, Horní Brána, Horní ulice Horní, Českém Krumlově.

Městské divadlo Český Krumlov o.p.s. (dále nájemce) hledá vhodného podnájemce, který by svou činností zajistil celoroční nabídku gastronomických služeb a provoz kavárny - Divadelního klubu Ántré pro širokou veřejnost a návštěvníky Městského divadla v rámci pořádaných aktivit.

Z nabídek bude vybrána nejvýhodnější nabídka, o které rozhodne komise složená ze zástupců správní rady Městského divadla Český Krumlov a města Český Krumlov.

Podnájem je možné sjednat na dobu určitou 5 let s možností prodloužení o dalších 5 let. Předpokládaný počátek podnájmu cca od prosince 2024, dle průběhu a ukončení výběrového řízení.

A) POPIS PŘEDMĚTU PODNÁJMU

Specifikace předmětu podnájmu:

- část st.p.č. 217/1 o výměře cca 373 m² - divadelní terasa před foyer divadla o výměře cca 373 m² (kapacita cca 50 míst)
- místnost č. 30 /kavárna/ o výměře 50,6 m² (kapacita celkem cca 40 míst)
- místnost č. 31 /kavárna/ o výměře 30,3 m²
- místnost č. 32 /občerstvení/ o výměře 8,5 m²
- místnost č. 33 /sklad k občerstvení/ o výměře 4,2 m²
- provozní místnost č. 015 /sklad/ o výměře 10,9 m²

Společné prostory

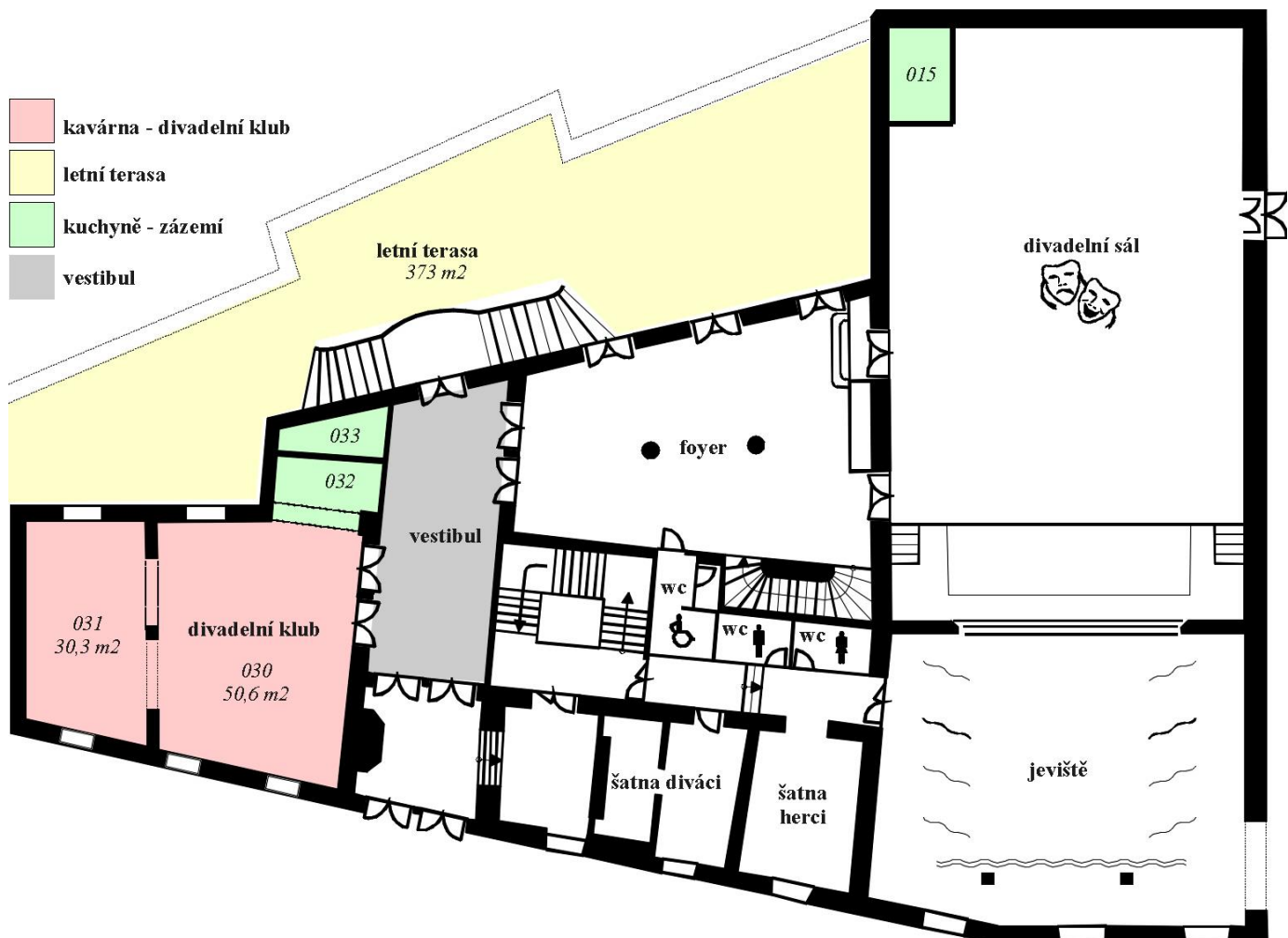
- foyer, vestibul
- WC páni a dámy v přízemí
- bezbariérové WC ve foyer

Další prostory nezbytné pro provoz divadelní kavárny

- WC pro personál vyčleněn v blízkosti WC pro veřejnost
- sprchy pro personál – herecká šatna č.4

Další prostory ke krátkodobému využití (není předmětem nájmu, po dohodě s MD)

- vestibul MD – pouze po dohodě s vedením MD na akce třetích osob
- v rámci představení pořádaných MD je ve vestibulu možnost / povinnost umístit výdejní stůl pro rychlé občerstvení diváků o přestávce



B) VYBAVENÍ

Kavárna, kuchyně a terasa je vybavena zařízením v majetku současného provozovatele Ing. Ivo Vrhela, se kterým je možná dohoda na úplném, nebo částečném odkoupení tohoto vybavení a zásob.

Prostory jsou dále vybaveny drobným inventářem v majetku Městského divadla dle inventurního seznamu, který je součástí předmětu nájmu.

C) ÚHRADA ENERGIÍ

Kromě nájmného za podnájem prostor a věcí movitých bude podnájemce hradit nájemci zálohy na služby spojené s užíváním prostor, které zajišťuje nájemce:

- a) **Dodávka plynu** – samostatné měření - radiátory v celém objektu jsou od roku 2023 osazeny elektronickými indikátory topných nákladů s dálkovým (rádiovým) odečtem, který probíhá jednou ročně po obdržení faktury za příslušný kalendářní rok od dodavatele plynu a na základě vyhotoveného protokolu probíhá vyúčtování spotřeby.
V průběhu roku je účtována měsíční zálohová platba, která je jednou ročně zúčtována.
Provoz kavárna (m. 030, 031) – spotřeba dle odečtu
Společné prostory (foyer a vestibul) – polovina spotřeby dle odečtu
Provozní prostor (m. 015) – spotřeba dle odečtu
Zálohová platba za provoz kavárny a podíl ve společných prostorách byla pro rok 2024 stanovena ve výši 6.750,- Kč měsíčně + DPH.
- b) **Dodávka elektrické energie** – částečně samostatné měření (kavárna, terasa a kuchyně)
Dodávka el. energie je zajištěna na základě smlouvy mezi nájemcem a dodavatelem energie vysoutěženým centrálně na energetické burze, technicky pak přes rozvodnu a měřicí systém

divadelní budovy s podružným měřením pro kavárnu a kuchyni. Osvětlení společných prostor není podružně měřeno a poměrná část je stanovena odhadem dle instalovaného příkonu osvětlení.

Způsob fakturace:

Kavárna – dle odečtu elektroměru 1

Kavárna – dle odečtu elektroměru 2

Osvětlení spol. prostory ZIMA: spotřeba měsíčně stanovena odhadem na 44,52 kWh

Osvětlení spol. prostory LÉTO: spotřeba měsíčně stanovena odhadem na 186,6 kWh

jednotková cena energie za kWh v roce 2024: 7,82 Kč/kWh + DPH

- c) **Spotřeba vody** (vodné, stočné, pevné složky) – není samostatně měřeno, stanoveno odhadem: spotřeba vody ZIMA: 300 litrů denně, 9,15 m³ měsíčně
spotřeba vody LÉTO: 600 litrů denně, 18,3 m³ měsíčně

d) **Úklid společných prostor**

MD zajišťuje úklid společných prostor (hl. vchod, vestibul, foyer, WC pro návštěvníky + WC invalidní + chodby)

V době letních divadelních prázdnin (červenec, srpen) a vánočních svátků (23. 12. – 1. 1.) je ze strany MD úklid společných prostor zajištěn pouze ve všední dny, o víkendech a ve svátky je zajištěn provozovatelem kavárny.

Paušální platba měsíčně v roce 2024: 4.478,- Kč + DPH

e) **Čištění odpadních kalových jímek (lapol)**

Provozovatel kavárny zajistí na svůj náklad 1x ročně, nebo dle potřeby čištění lapače odpadů umístěného v přípravně občerstvení, a to prostřednictvím odborné firmy.

f) **Informativní část – orientační fakturace spotřeby energií v sezoně 2023/2024 vč. DPH**

Služby	Měsíc												
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	
Elektrická energie - kavárna	1 418	1 045	1 480	1 571	1 732	1 978	2 101	2 602	1 476	1 533	1 495	1 287	
Elektrická energie - terasa	435	383	487	539	615	776	7 627	9 169	2 801	549	568	416	
Elektrická energie - společné prostory	722	722	722	722	722	2 067	2 067	2 067	2 067	722	722	722	
Plyn - teplo a teplá voda -	7 865	7 865	7 865	7 865	7 865	8 168	8 168	8 168	8 168	7 865	7 865	7 865	
Vodné a stočné	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	
Úklid společných prostor	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	
CELKEM	16 954	16 529	17 068	17 210	17 447	19 501	26 474	28 518	21 024	17 182	17 163	16 804	231 874

Součástí podnájmu jsou náklady na ostatní služby a revize systémů potřebných k provozu, tj. správa kotelny a VZT, které zajišťuje a hradí nájemce.

Podnájemce zajistí na vlastní náklad pouze periodické revize vlastního zařízení a průběžný servis převzatého vybavení.

Případné další služby sjedná podnájemce svým jménem přímo s dodavatelem těchto služeb (např. odvoz odpadu).

D) DOKLADY VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZU DIV. KAVÁRNY

Rozhodnutí ve věci závazného posudku k provozu Divadelní kavárny ze dne 5.6.1993, Okresní úřad v Českém Krumlově, Okresní hygienik.

Další dokumentaci (HACCP) a projednání s KHS zajišťuje nájemce.

E) OMEZENÍ

V souladu s §8 odst. 1) a 2) zákona k ochraně před škodami působenými tabákem, alkoholem a jinými návykovými látkami č. 379 / 2005 Sb. je zakázáno kouřit ve všech uzavřených prostorách divadla přístupných veřejnosti.

Podnájemce umožní nájemci přístup do místnosti č. 015, kde jsou umístěny regulační prvky vzduchotechniky.

Podnájemce umožní nájemci přístup do místností č. 32 a 31, kde jsou umístěny ovládací prvky pro osvětlení společných prostor divadla.

F) CHARAKTERISTIKA STÁVAJÍCÍHO PROVOZU MĚSTSKÉHO DIVADLA

Cílem výběrového řízení je nalézt podnájemce poskytujícího kvalitní služby nejenom široké veřejnosti, ale především návštěvníkům a uživatelům prostor divadla, kteří navštěvují představení a kulturně-společenské akce pořádané jak nájemcem, tak třetími stranami v režimu pronájem. V měsících červenec - srpen jsou divadelní prázdniny. Městské divadlo pronajímá své prostory pro krátkodobé kulturní a společenské akce, sympozia a konference, denně jsou využívány prostory zkušebny několika místními soubory ke zkouškám.

ROK	AKTIVIT CELKEM *)	z toho:										
		KULTURNÍ AKCE VLASTNÍ (KV)					KP	KS	KK	SK	VY	ZK
		počet představení	Počet návštěvníků	Počet abonentů	průměrná návštěvnost představení v %	průměrná návštěvnost představení - počet osob	kulturní akce v režimu pronájem	kulturní akce v režimu spolupráce	kulturní akce v divadelním klubu	sympozia a konference (počet dní)	výstavy ve foyer	zkoušky souborů (počet zkoušek)
2014	448	92	17 449	312 / 320	87,04%	244	19	30	48	29	12	218
2015	472	90	15 082	340 / 341	75,48%	211	21	24	58	36	12	231
2016	493	80	14 398	364 / 417	83,10%	233	42	23	35	39	12	262
2017	535	78	13 635	451 / 473	78,28%	219	19	24	32	21	12	349
2018	589	70	13 671	379 / 473	78,00%	218	20	22	46	38	12	381
2019	541	82	15 988	396 / 423	82,50%	231	17	20	49	32	12	329
2020	171	15	2 832		76,91%	215	7	2	15	20	3	109
2021	193	61	10 453		79,85%	224	14	7	14	7	6	84
2022	418	60	11 229		80,32%	225	36	21	36	9	12	244
2023	383	91	16 373	326 / 343	84,57%	237	23	19	26	8	12	204

Provoz kavárny – divadelního klubu by měl vhodně doplnit aktivity divadla.

Možnosti spolupráce podnájemce s Městským divadlem Český Krumlov:

- pořádání vlastních kulturních akcí v souladu s vyhláškou města, společná koordinace akcí,
- možnost zajištění občerstvení pro nájemce v rámci přehlídek, festivalů apod.
- možnost zajištění občerstvení pro nájemce v rámci pořádaných akcí většího rozsahu (Slavnosti pětilisté růže, Svatováclavské slavnosti, Advent ...)
- možnost zajišťování cateringu pro aktivity v rámci krátkodobých pronájmů divadla – kulturní a společenské akce i v prostorách nájemce (foyer, zkušebna)

B) PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

1) Kriteria VŘ:

- a) Popis podnikatelského záměru a představa provozu v podnajatých prostorách (podnikatelský záměr, předmět podnikání):
 - návrhy prostorového, architektonického a estetického řešení – úpravy a změny, je-li záměrem
 - návrh vybavení, rp. dovybavení, je-li záměrem
 - návrh sortimentu a rozsah služeb – dle sezóny (divadelní sezona, turistická sezona)
 - kulturní činnost – představa o zajištění programu ve vlastní režii (ano-ne, bližší specifikace dramaturgie)
 - předpokládaná provozní doba celoročně (divadelní sezona, turistická sezona etc.)
 - způsob personálního zabezpečení, odpovědná osoba
- b) výše nabízeného ročního nájemného bez DPH s tím, že plátcům DPH bude k nájemnému účtována DPH v zákonem stanovené výši; nájemné bude každoročně valorizováno ve výši průměrné roční míry inflace
- c) bonita nájemce – dosavadní praxe v oboru či jiném druhu podnikání, reference

2) Požadavky pronajímatele

- provoz odpovídající poslání Městského divadla, typ „umělecké kavárny“, nebo „klubu“
- zajištění provozu při všech akcích v divadle
- kvalitní gastronomické vybavení
- kvalitní a pestrý sortiment
- příjemné prostředí pro diváky a návštěvníky divadla
- příjemná obsluha
- dodržení zavírací doby: 23.00 h
- umožnění pořádání klubových akcí v režii nájemce v předmětných prostorách zdarma (koncerty, divadlo, společenské akce etc.)
- zajištění servisu i pro další subjekty pronajímající si prostory divadla v režimu nabídky-poptávky mezi uvedenými subjekty

3) Další podmínky:

- a) uchazeč předloží písemnou nabídku, ve které budou uvedeny:
 - I. Skutečnosti uvedené v bodech 1, a) – c).
 - II. Jeho plná identifikace: jméno, příjmení, sídlo, IČO (u podnikající fyzické osoby), nebo název, sídlo, IČO, označení osoby, která právnickou osobu zastupuje podle obecných předpisů (u právnické osoby).
 - III. Doba podnájmu; pokud nebude doba podnájmu uvedena, bude se předpokládat, že se jedná o nájem na dobu určitou 5 let s možností prodloužení o dalších 5 let.
- b) dále uchazeč předloží:
 - I. výpis z OR, nebo živnostenské oprávnění,
 - II. pokud je plátcem DPH, předloží údaje o registraci plátcem DPH,
 - III. čestné prohlášení o bezdlužnosti, tj. že nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti,
- c) nabízená výše ročního nájemného již obsahuje nájemné za vybavení prostor – movitého majetku. Udržování, opravy a obnova movitého majetku je povinností podnájemce. Drobný movitý majetek bude po ukončení životnosti vyřazen z evidence majetku nájemce a pořízení potřebného drobného majetku je dále na podnájemci.
- d) nutné úpravy předmětu nájmu či případnou změnu užívání provede podnájemce na své náklady s podmínkou dodržení všech obecně závazných předpisů (hygienické, bezpečnostní, památková péče), vždy s předchozím písemným souhlasem nájemce, rp. vlastníka.
- e) podnájemce bude mimo nájemné dále hradit náklady na služby spojené s užíváním prostor (elektřina, vodné, stočné, spotřeba plynu, odvoz odpadu),
- f) součástí smlouvy je závazek podnájemce složit kauci (jistotu) ve výši čtvrtletního nájemného na účet nájemce

- g) podnájem možný cca od prosince 2024 v závislosti na ukončení výběrového řízení
- h) před uzavřením smlouvy bude vyžádán souhlas vlastníka nemovitosti, města Český Krumlov
- i) podáním přihlášky do výběrového řízení nevzniká nárok na uzavření podnájemní smlouvy a ani nárok na úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s účastí ve výběrovém řízení.

Písemné nabídky v zalepené obálce zřetelně označené „Výběrové řízení – Divadelní klub - nerozlepovat“ zasílejte na adresu: Městské divadlo Český Krumlov, Horní Brána 2, 381 01 Český Krumlov, **nejpozději do 30. 10. 2024.**

Městské divadlo Český Krumlov si vyhrazuje právo vybrat podnájemce, nebo nevybrat žádného zájemce, případně výběrové řízení bez udání důvodů zrušit.

Bližší informace podá Jan Vozábal, tel.: 602 331 162, e-mail: info@divadlock.cz

Prohlídka prostor je možná ve všední dny od 8.00 do 16.00 hodin po předchozí telefonické domluvě.

V Českém Krumlově, 4. 10. 2024

Jan Vozábal, ředitel

MĚSTSKÉ DIVADLO ČESKÝ KRUMLOV, o.p.s.

se sídlem Horní Brána 2, 381 01 Český Krumlov

IČ: 65006267, DIČ: CZ65006267

Tel.: 602 331 162, e-mail: info@divadlock.cz, www.divadlo.ckrumlov.cz

ID DS: dg7nefq

Registrace: Krajský soud v Českých Budějovicích, rejstřík obecně prospěšných společností, oddíl O vložka 1