**SMLOUVA**

**o nájmu prostor**

**a spolupráci na zajištění provozu řemeslných dílen**

**v areálu Klášterů Český Krumlov**

**uzavřená dle § 1746/2 OZ.**

**MĚSTSKÉ DIVADLO ČESKÝ KRUMLOV, o.p.s**.,

se sídlem Horní Brána 2, 381 01 Český Krumlov,

IČO: 65006267, DIČ: CZ65006267

Registrovaná Krajským soudem v ČB, odd. O, vl. 1

zastoupená ředitelem Janem Vozábalem

(dále jen vypůjčitel)

**a**

**ŘEMESLNÍCI**

**Václav Franče**

Sídlo: Míru 749, Kaplice, PSČ 381 41

IČ: 60088257

DIČ: CZ5407271035

a

**Tereza Dominová**

Sídlo: Českobratrská 83, Český Krumlov

IČ: 638 78 771

(dále jen nájemci, řemeslníci)

**I.**

**Prohlášení vypůjčitele**

1. Vypůjčitel uzavřel dne 14. 10. 2009 s městem Český Krumlov smlouvu o partnerství a vzájemné spolupráci za účelem realizace projektu „Revitalizace areálu klášterů Český Krumlov“. V této smlouvě se zavázal provozovat činnosti ve smlouvě specifikované, a to i ve spolupráci s externími spolupracovníky a třetími osobami.

2. Vypůjčitel je na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 31.12.2020, uzavřené mezi městem Český Krumlov a Městským divadlem Český Krumlov o.p.s., uživatelem prostor:

a) st.p.č. 766/1 a budovy Klášterní dvůr č.p. 97 (označení K1, K3), která je součástí této parcely

b) st.p.č. 711/1 a budovy Klášterní dvůr č.p. 67 (označení K2), která je součástí této parcely

c) st.p.č. 712 a budovy Klášterní dvůr č.p. 94 (označení K4), která je součástí této parcely

d) pozemku st. p.č. 766/2 (zastavěná plocha a nádvoří)

vše v k.ú. a obci Český Krumlov

e) věcí movitých, pořízených ze strukturálních fondů Evropské unie prostřednictvím integrovaného operačního programu oblasti intervence 5.1.

1. Vypůjčitel je oprávněn „bez písemného souhlasu půjčitele poskytnout předmět výpůjčky, nebo jeho část, do užívání třetím osobám za předpokladu, že tyto osoby budou v těchto prostorách vyvíjet činnost, která slouží k naplnění účelu a cíle projektu „Revitalizace areálu klášterů Český Krumlov“, a to na dobu platnosti smlouvy o výpůjčce a za splnění aktuálně platných podmínek, daných poskytovatelem dotace, které platí po lhůtě udržitelnosti a umožňují využití komerčně využitelných částí areálu“.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Vypůjčitel dává nájemci do nájmu nebytové prostory, které se nachází v objektu K4 v přízemí budovy Klášterní dvůr čp. 94, když tato budova je součástí st.p.č. 712 v obci a k.ú. Český Krumlov:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Označení prostoru | Objekt | Č. místnosti | Výměra v m2 |
| brašnářská a ševcovská | K4 | K4-1-006 | 21,28 |
| záz. K4-1-003  | 10,61 |

1. Nájemce je oprávněn užívat výše uvedené nebytové prostory a společná zařízení budovy pouze **za účelem provozu brašnářské a ševcovské dílny** a prodeje vlastních výrobků.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory pro naplnění smluvní spolupráce dle čl. III. této smlouvy i k provozování vlastní výdělečné činnosti na základě jeho živnostenského, nebo obdobného oprávnění. Tuto vlastní činnost je oprávněn provozovat za dodržení platného provozního řádu areálu Klášterů, tedy v době od 6.00 h do 18.00 h každého dne.
3. Nájemce toto právo nájmu přijímá.
4. O předání a převzetí prostor je vyhotoven předávací protokol, který je nedílnou součástí a *přílohou č. 1* této smlouvy.
5. Nájemce je držitelem živnostenského listu, který je *přílohou č. 2* této smlouvy.
6. Nájemce je dále oprávněn společně s vypůjčitelem užívat společné prostory, a to sociální zařízení pro návštěvníky a sociální zařízení pro personál umístěné v objektu K2.
7. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nebytových prostor znám a že zcela vyhovuje účelu, ke kterému mají být užívány.
8. Vypůjčitel předá podnájemci potřebné klíče a elektronický přístup od předmětných prostor a společných prostor bezprostředně souvisejících s předmětným prostorem.
9. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se způsobem zabezpečení objektu elektronickou signalizací EPS a zabezpečovacím systémem EZS a zavazuje se k důslednému dodržování provozního řádu Klášterů. V případě planých výjezdů bezpečnostních složek a hasičů zaviněných nedbalostí podnájemce, je tento srozuměn s faktem, že případné pokuty a sankce budou vůči němu vypůjčitelem uplatněny. Provozní řád Klášterů je nedílnou součástí a *přílohou č. 4* této smlouvy.
10. V areálu je zakázáno stání a parkování vozidel. Vjezd na Klášterní dvůr je možný pouze na nezbytně nutnou dobu dle provozního řádu, který stanovuje časové omezení.

**III.**

**Specifikace činnosti nájemce – naplňování spolupráce**

Nájemce se zavazuje provozovat činnosti pro návštěvníky Klášterů Český Krumlov v tomto rozsahu:

1. Návštěva veřejnosti bez průvodce s ukázkami řemesla a možností výroby řemeslných výrobků pod vedením řemeslníka
* celoročně v době návštěvnického provozu od 10.00 hodin do 18.00 hodin
* denní provoz: dílna bude otevřena ve středu a pátek – neděle.
* Úhrada: ukázka řemesla bez poplatku, úhrada za vyrobený výrobek přímo návštěvníkem nájemci
1. konkrétní objednávka výukového programu dílny (např. školní skupiny apod.)
* řemeslník se zavazuje realizovat prohlídku a výuku (výrobu výrobku) pro školní skupiny na objednávku vypůjčitele stím, že vypůjčitel se bude snažit směřovat tyto aktivity do dnů uvedených v odst. 1
* kapacita dílny pro tyto účely: 5 - 10 osob
* řemeslník předloží nabídku vyráběných výrobků v rámci této aktivity a cenovou kalkulaci na příslušné období, nejčastěji školní rok, kterou je řemeslník povinen po celou tuto dobu dodržet
* úhrada za ukázku řemesla: bezplatná prezentace řemesla
* úhrada za výrobu zvoleného výrobku: hradí vypůjčitel na základě nájemcem vystavené faktury se splatností 14 dnů
1. workshopy, kurzy
* Aktivity pro větší počet účastníků, kde se zájemci v rámci vícedenní aktivity seznámí hlouběji s konkrétním řemeslem (řemesly).
* kapacita dílny pro tyto účely: 3 - 5 osob
* Pro tyto aktivity bude zpracována společná termínová a obsahová nabídka a cenová kalkulace na příslušné období, kterou je řemeslník povinen po celou tuto dobu dodržet
* Součástí kalkulace na straně nájemce je: náklady na lektora – řemeslníka, amortizace, náklady na materiál ad.
* Součástí kalkulace na straně vypůjčitele je: ubytování lektora, ubytování účastníka, produkce – režijní náklady, náklady na propagaci a spotřební materiál ad.
1. prezentace řemesel formou ukázek na veřejném prostranství
* prezentace řemesel v rámci stávajících aktivit vypůjčitele, např. formou trhu na Klášterním dvoře v průběhu Slavností pětilisté růže, Svatováclavských slavností, Adventu
* prezentace řemesel dle programu vypůjčitele - např. víkendová akce s cílem prezentovat řemesla a nabídku klášterů obecně, podpora návštěvnosti klášterů
* plánovaná aktivita bude oznámena a konkrétní podmínky projednány mezi nájemcem a vypůjčitelem s dostatečným časovým předstihem
* úhrada: realizuje nájemce z prodeje vlastních výrobků
1. Pro realizaci programové činnosti v tomto rozsahu je využita kapacita dílny na 30%. V případě, že bude nájemcem tato činnost vyvíjena, zavazuje se vypůjčitel poskytnout nájemci za toto naplňování spolupráce slevu na nájemném ve výši 30%. Bližší podmínky pro tuto spolupráci upravuje čl. IV.

**IV.**

**Propagace činnosti nájemce – naplňování spolupráce**

1. Vypůjčitel se zavazuje propagovat činnost nájemce v rámci své standardní propagace, a to výhradně na základě podkladů obdržených od nájemce. V případě, že nájemce takové podklady nepředá, nebo neaktualizuje, není propagační činnost vypůjčitel povinen zajistit.
2. Vypůjčitel poskytuje prostor pro propagaci nájemce takto:
* Webové stránky [www.klasteryck.cz](http://www.klasteryck.cz) a www.3plusgalerie.cz
* Tištěná propagace – měsíční programové plakáty, letáky a skládačky
1. Nájemce se zavazuje poskytnout podklady pro propagaci v tomto rozsahu:
* Textové podklady – charakteristika činnosti, konkrétní nabídka služeb a aktivit, kontakty, odkazy na vlastní webové stránky a sociální sítě
* Obrazové podklady – fotografie pro prezentaci řemesla a prováděných aktivit, logotyp
1. Tímto není dotčena možnost samostatné vlastní propagace nájemcem. V případě užití logotypu Klášterů Český Krumlov a 3+galerie však nájemce předloží grafický návrh a způsob užití logotypu ke schválení vypůjčiteli.
2. Nájemce je oprávněn umístit na dveřích využívaných prostor, popř. v blízkosti těchto dveří snímatelným způsobem údaje, nezbytné pro výkon jeho činnosti. Grafické zpracování a výrobu zajistí vypůjčitel.
3. Umisťování reklamních zařízení a informačních cedulí je možné vždy pouze se svolením vypůjčitele. V případě, že je to nutné a je potřeba i svolení majitele, nebo některého z úřadů, toto stanovisko vždy zajistí vypůjčitel na základě poskytnutých podkladů od nájemce.

**V.**

**Výše nájmu, poskytnutých služeb a platební podmínky**

1. Nájemce je povinen platit vypůjčiteli nájemné ve výši 11.162,- Kč ročně. V ceně nájmu je již zohledněna 30% sleva dle čl. III, odst. 5), která bude poskytována po celou dobu naplňování spolupráce dle čl. III. V případě, že tato spolupráce nebude probíhat, nájemné bude zvýšeno na plnou výši 100%, případně bude postupováno dle čl. VII, odst. 2, pís. c). V souladu s ustanovením § 56a zákona o dani z přidané hodnoty se jedná o dlouhodobý nájem a nebude uplatněno.
2. Sjednaná výše nájemného podléhá valorizaci a bude upravována od 1. ledna každého roku o cenový růst dle údajů Českého statistického úřadu. Výpočet nájemného provede vypůjčitel písemně a oznámí nájemci. K jiné úpravě nájemného může dojít pouze písemnou dohodou obou stran.
3. Vypůjčitel je povinen zajišťovat pro nájemce dodávku el. energie, teplé a studené vody, vytápění najatých prostor a úklid společných prostor.
4. Nájemce je dále povinen platit vypůjčiteli měsíčně za služby z nájmu (spotřebovanou el. energii, dodávku tepla, vodné a stočné a úklid společných prostor stejným způsobem jako nájemné.
5. Platba za tyto služby z nájmu činí: 33.604,- Kč ročně + DPH v zákonné výši. V ceně služeb nájmu je již zohledněna 30% sleva dle čl. III, odst. 5). V případě, že tato spolupráce nebude probíhat, nájemné bude zvýšeno na plnou výši 100%.
6. Rozsah poskytovaných služeb a způsob výpočtu těchto částek je uveden v *příloze č. 3*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Fakturace nájemného a služeb z nájmu bude probíhat čtvrtletně ve výši ¼ uvedených ročních sazeb dle odst. 1, 5 a 6, v těchto termínech: 15.12., 15.3., 15.6., 15.9. daného roku, a to na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů. Platba bude probíhat převodem na účet vypůjčitele č. 2031134545/8040 u Oberbank.
8. Fakturace nájemného a služeb bude rozdělena mezi uvedené řemeslníky poměrně jednou polovinou s příslušným zaokrouhlením na celé koruny.

**VI.**

**Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu dodržovat předpisy, které upravují užívání nebytových prostor, předpisy, které upravují protipožární ochranu, bezpečnost práce a dále hygienické předpisy stanovené pro provozovanou činnost. Dále je povinen dodržovat vnitřní provozní předpisy vydané vypůjčitelem, především pak provozní řád. Nájemce zajistí také proškolení svých spolupracovníků, či zaměstnanců z bezpečnostních a protipožárních předpisů a provozními předpisy vypůjčitele.
2. Nájemce je povinen provádět pravidelné revize, nebo kontroly vlastního ručního elektrického nářadí a dalšího zařízení, či vybavení používaného pro provozovanou činnost. Po dohodě budou tyto revize prováděny prostřednictvím revizního technika v režii vypůjčitele. O provedených revizích je povinen vést evidenci, kterou je povinnen na požádání předložit ke kontrole.
3. Nájemce je povinen sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorách.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat likvidaci odpadů vzniklých v důsledku provozované činnosti a uzavřít smlouvu se Službami města Český Krumlov na jejich svoz a uložení na skládce.
6. Nájemce je povinen umožnit vypůjčiteli nebo půjčiteli vstup do najatých prostor, pokud to vyžaduje plnění práv nebo povinností vlastníka nebo plnění povinností z nájemní smlouvy.
7. Nájemce nesmí v najatém nebytovém prostoru provádět stavební úpravy, úpravy elektroinstalace a vodinstalace bez souhlasu vypůjčitele a půjčitele.

**VII.**

**Doba trvání smlouvy a způsob jejího ukončení**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze ukončit:
	1. Dohodou obou stran.
	2. Písemnou výpovědí, kterou může dát kterákoliv smluvní strana bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvého dne měsíce následujícím po měsíci, ve které bude výpověď doručena druhé straně.
	3. Odstoupením od smlouvy ze strany vypůjčitele. Vypůjčitel může odstoupit od smlouvy v případě, pokud nájemce neplní své povinnosti dle čl. II odst. 2, III a IV. a to ani po písemném upozornění na neplnění povinností. Účinky odstoupení nastávají dnem, kdy bude doručeno písemné vyhotovení odstoupení od smlouvy.
	4. Z důvodu neuhrazení plateb nájemného a služeb z nájmu více než o dva měsíce.
	5. V případě ukončení doby platnosti smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi vypůjčitelem a půjčitelem.
3. V případě ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen vyklidit a vyklizené prostory uvedené v čl. II předat vypůjčiteli do 21 dnů od ukončení smlouvy ve stavu v jakém je začal užívat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva byla schválena na jednání správní rady Městského divadla Český Krumlov.
2. Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle.
3. Případné změny smlouvy je možno provést pouze písemným dodatkem.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 10. 2022.

V Českém Krumlově, dne 13. 9. 2022

……………………………..

Vypůjčitel

…………………………….. …………………………….

Řemeslník – Václav Franče Řemeslník – Tereza Dominová

Přílohy smlouvy:

* č. 1: Předávací protokol a předání prostor
* č. 2: Živnostenský list
* č. 3: Kalkulační list
* č. 4: Provozní řád Klášterů