



20.10.2018

Č.j. NPU-430/100043/2019
Č. smlouvy: 3002J119089

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002

Valdštejnské nám. 3/162, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupen [REDACTED] ředitelem územní památkové správy

v Českých Budějovicích

Doručovací adresa: nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

Statutární město České Budějovice

nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice

IČO: 00244732, DIČ: CZ00244732

zastoupeno primátorem Ing. Jiřím Svobodou

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“ nebo „město“)

jako smluvní strany

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto

smlouvu o nájmu pozemků a nebytových prostor

Článek. I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s těmito nemovitými věcmi:
 - pozemek č. parc. 999 / 1 o výměře 91 142 m²,
 - pozemek č. parc. 1639 o výměře 360 m², plocha pod točnou a
 - pozemek č. parc. st. 657 o výměře 694 m², jehož součástí je budova bez č.p. a č.e., objekt občanské vybavenosti, budova Bellarie, vše zapsané Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov na LV č. 1568 pro katastrální území Český Krumlov.Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví České republiky a jsou součástí areálu státního hradu a zámku Český Krumlov (dále též jen „SHZ Č. Krumlov“), který je vyhlášen NKP nařízením vlády č. 55/1989 Sb., ze dne 19. 4. 1989, ve znění nařízení vlády č. 171/1998 Sb., ze dne 3. 6. 1998. Rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek České republiky je 11758/3-874.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu je dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.

3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů, na této nájemní smlouvě.

Článek II.

Předmět smlouvy a rozsah užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu části nemovitostí specifikované v čl. I. této smlouvy v tomto rozsahu:

a) Bellarie – režijní pracoviště, produkční místnost, šatny sólistů	45 m ²
b) Bellarie – kostymérny, sušárny, skladové prostory, šatny sboristů	90 m ²
c) Bellarie - sociální zařízení, chodby, úklidová komora	90 m ²
d) Bellarie – venkovní terasa a schodiště	420 m ²
e) Plocha zastavěná točnou	360 m ²
f) Volné plochy v okolí Bellarie (zeleň, cesty)	16.355 m ²
2. Předmětem této smlouvy nejsou níže uvedené prostory v Bellarii: sklep, grotta, kuchyň a místnost s výtahem v suterénu.

Bellarie v rozsahu bodů a, b a c se pronajímá	celoročně
Plocha zastavěná točnou (bod e)	celoročně
Bellarie – venkovní terasa a schodiště (bod d) -	každoročně od 1.5. do 30.9.
Volné plochy (bod f) - během divadelní sezóny -	každoročně od 1.5. do 30.9.

Bellarie – jídelna a salón v 1. nadzemním podlaží se pronajímá pro potřeby umístění orchestru při operních či baletních produkcích. Galerie s dvěma kabinety v 2. nadzemním podlaží se pronajímá pouze pro účel umístění světel k nasvícení vnitřních prostor. Tyto prostory nebudou pro jiné účely využívány. Uvedené prostory budou užívány v souladu s harmonogramem rekonstrukce Bellarie uvedeným v čl. VIII. odst. 4.
3. Nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit nájemné dle této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat výlučně k následujícímu účelu:
Divadelní provoz otáčivého hlediště a využívání Bellarie jako zázemí divadelního provozu.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každý takovýto případ. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní pokuty jsou splatné do 21 dnů ode dne odeslání písemného upozornění k úhradě druhé smluvní straně.

Článek IV.

Nájemné

1. Výše úhrady za nájem pro rok 2021 bude stanovena dohodou smluvních stran ve výši 2.335.334, - Kč zvýšené o průměrnou roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem pro 2020.

2. Nájemné stanovené dle odst. 1 tohoto článku se bude každý kalendářní rok, počínaje rokem 2022, zvyšovat o průměrnou roční míru inflace za uplynulý rok vydanou Českým statistickým úřadem. O tomto navýšení bude nájemce pronajímatelem písemně informován.
3. Platba nájemného bude hrazena nájemcem na základě této smlouvy převodem na účet vedený [REDACTED] VS: 300219089, nebo na jiné pronajímatelem písemně sdělené č. účtu. Nájemné za kalendářní rok bude hrazeno ve čtyřech splátkách.
4. Splatnost jednotlivých splátek je stanovena v následujících termínech:
 - a) první splátka do 10. 2. daného kalendářního roku, za který se splátka hradí,
 - b) druhá splátka do 10. 4. daného kalendářního roku, za který se splátka hradí,
 - c) třetí splátka do 10. 7. daného kalendářního roku, za který se splátka hradí,
 - d) čtvrtá splátka do 10. 10. daného kalendářního roku, za který se splátka hradí.Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele.
5. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení. Počínaje třicátým dnem prodlení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,1 % z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně nájemce. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní pokuty jsou splatné do 21 dnů ode dne odeslání písemného upozornění k úhradě druhé smluvní straně.
6. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
7. Nájemné bylo ujednáno vzhledem k povinnostem nájemce podle čl. VII., IX. této smlouvy.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem a jejich cena

1. **Spotřeba elektrické energie** je hrazena na základě samostatné smlouvy nájemce s dodavatelem energie. **Spotřeba vody** je fakturována nájemci jedenkrát ročně po skončení divadelní sezony na základě odečtu podružného vodoměru.

Článek VI.

Podnájem

1. Pronajímatel výslovně souhlasí s podnájemem pronajatých pozemků a nebytových prostor pro účely dle čl. III této smlouvy po dobu platnosti této smlouvy příspěvkové organizaci statutárního města České Budějovice Jihočeskému divadlu, se sídlem Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice, IČO: 000 73 482, které bude zabezpečovat naplňování veškerých práv a povinností nájemce, specifikovaných ve smlouvě. Tímto není nikterak dotčena odpovědnost nájemce za plnění povinností dle této smlouvy.
2. Souhlas dle předchozího odstavce podléhá dle § 27 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, předchozímu souhlasu zřizovatele pronajímatele, Ministerstva kultury.
3. Jinému subjektu a za jiných podmínek než v odst. 1 a 2 tohoto článku není oprávněn nájemce přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.

4. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za každý takovýto případ. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní pokuty jsou splatné do 21 dnů ode dne odeslání písemného upozornění k úhradě druhé smluvní straně.

Článek VII. Provozní podmínky

1. Jakékoliv úpravy a změny předmětu nájmu může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího souhlasu pronajímatele. To se týká rovněž kácení a výsadby porostů, budování exteriérových staveb, využívání exteriérů k uskladnění scén, jiného divadelního nebo nedivadelního provozu.
2. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) na pozemku pronajímatele.
3. Vyhrazení ploch pro provoz divadla je provedeno zábranami na přístupových cestách tak, aby obvodová cesta u denních představení zůstala přístupná návštěvníkům parku.
4. Sklárky rekvizit a příslušného materiálu je možné realizovat jen na místě určeném k tomuto účelu na základě samostatné dohody s pověřeným pracovníkem správy zámku. Délka trvání umístěných scénických rekvizit nesmí způsobit degradaci trávníku ani dalších porostů. Umístění je nejvhodnější mezi habrovou stěnou u severní cesty a zárubní zdí terasy Bellarie.
5. Před ohradní zdí parku u druhé brány nebude budováno žádné ani dočasné zařízení. Důvodem je režim ochranného pásma NKP ve vazbě na volnou krajinu.
6. Nájemce zajišťuje na svoje náklady střežení pronajatých ploch a objektů samostatnou bezpečnostní a strážní službou. Tato služba převezme od správy zámku bezpečnostní kódy k budově Bellarie a po dobu divadelní sezóny bude zodpovědná za bezpečné využití budovy Bellarie.
7. V době představení a v nezbytné době před a po představení zajistí nájemce odpovídající počet pracovníků pro pořádkovou službu (uvaděčky, služba u vchodu aj.). Návštěvníci jsou těmito pracovníky usměrňováni podle schématu vstupních a výstupních tras dohodnutých se správou památkového objektu pro jednotlivé typy představení. U vstupu do parku a na samotném otáčivém hledišti je umístěn informační systém, který diváky orientuje v prostoru samotného hlediště i parku, je zde zveřejněn i detailní provozní řád spojující pravidla běžná pro provoz divadelní scény s pravidly běžnými pro provoz historického objektu. V nočních hodinách jsou výkonné reflektory nasměrovány z hlediště speciálně na vstupní a výstupní trasy. V zahradě je navíc rozmístěno, po dohodě se správou památkového objektu, nouzové osvětlení pomocí historických svítidel, začleněných do architektury parku tak, aby odpovídalo bezpečnostním zásadám i nárokům požární ochrany.
8. Programové zajištění bude projednáno a vzájemně odsouhlaseno pro každou sezónu nejpozději do 31. 3. předchozího kalendářního roku, a to především z důvodu schválení časového harmonogramu divadelní produkce před Otáčivým hledištěm. Technické a scénografické řešení vycházející z dramaturgického plánu divadelní produkce před Otáčivým hledištěm bude konzultováno se zástupcem správy SHZ Český Krumlov. Scénograf v době přípravy a vedoucí dekorační techniky v průběhu realizace budou mít smluvně uloženu povinnost konzultací se zástupcem správy SHZ Český Krumlov. U drobnějších představení nenáročných na výpravu bude technická stránka realizace konzultována se správou SHZ s maximálním možným předstihem, u jednodenních zájezdových představení přímo na místě těsně před přípravou scény. Dekorace a technické prvky včetně osvětlení budou komponovány do prostoru parku tak, aby udržely jeho estetickou úroveň. Při přípravě scény bude se správou SHZ Český Krumlov detailně určeno, jak

- prvky instalovat, které denně odstraňovat a které mohou být ponechány na místě po dobu vzájemně dohodnutou.
9. Provoz scény musí být řešen tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele. O vzniklé škodě uvědomí nájemce bezodkladně správu SHZ Český Krumlov a s jejím zástupcem společně posoudí rozsah škody a způsob jejího odstranění.
 10. Nájemce provádí na svůj náklad úklid a běžnou údržbu objektů. Pokud by tyto činnosti chtěl provádět prostřednictvím dodavatele, uvědomí o tom pronajímatele a projedná s ním podmínky. Bez písemného souhlasu pronajímatele nemůže dodavatele k tomuto použít.
 11. Údržbu zeleně na pronajatých plochách provádí pronajímatel pracovníky správy státního hradu a zámku Český Krumlov. Provedené práce budou pronajímatelem nájemci vyfakturovány v 50 % výši aktuálních platných maximálních cen prací dle ceníku stavebních prací ÚRS 823-1 Plochy a úpravy území. Faktura bude obsahovat vyúčtování jednotlivých prací. Nájemce se zavazuje uhradit práce na základě vystavené faktury se splatností 21 dní ode dne vystavení. Dostane-li se s úhradou do prodlení, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně nájemce. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní pokuty jsou splatné do 21 dnů ode dne odeslání písemného upozornění k úhradě druhé smluvní straně.
 12. Hodnocení dodržování podmínek provozu a údržby bude prováděno společným jednáním smluvních stran vždy před a po divadelní sezoně. Bude pořízen zápis včetně dohodnutých nápravných opatření.
 13. Pro technickou obsluhu scény jsou určeny dvě přístupové trasy: z boční brány proti Bellarii přímo k točně pro příjezd aut s dekoračními prvky a pro zásobování kiosku, druhá z boční brány proti Bellarii ostře vlevo, první cestou vpravo přímo až k protilehlé zahradní zdi a odtud vpravo k zadnímu traktu Bellarie.
 14. V celém pronajatém prostoru není dovoleno parkování personálu, účinkujících, návštěvníků ani technologických vozidel, přívěsů atp.
 15. Pokud pronajímatel bude sám pořádat nebo pronajme ke konání jinou část zámeckého parku ke kulturní či jiné akci mimo rozsah odsouhlaseného programu sezóny, uvědomí o tom nájemce s týdenním předstihem. V případě, že by se čas konání překrýval s časem konání předem schváleného programu nájemce, pronajímatel podmínky s nájemcem dohodne, tak aby takto připravovaný program nenarušil uměleckou úroveň představení nájemce.
 16. V každém roce trvání nájmu se nájemce zavazuje upravit program plánovaných představení otáčivého hlediště podle termínu konání Mezinárodního hudebního festivalu Český Krumlov a v 6 dnech, jejichž termíny pronajímatel sdělí řediteli Jihočeského divadla nejpozději do 30. září předcházejícího kalendářního roku, nekonat divadelní představení a umožnit tak organizátorům Mezinárodního hudebního festivalu zkoušky na jeho zahájení. Termíny vyhrazené pronajímatelem pro konání Mezinárodního hudebního festivalu v roce 2021 jsou 12.-14.7.2021 příprava, 15.7.-17.7.2020 generální zkouška, zahájení a repríza.
 17. V případě představení, které nebude vyžadovat omezení přístupu, bude příchod a odchod umožněn po všech parkových cestách (představení bez vstupného, se vstupným dobrovolným nebo vstupným vybíraným formou couvertu v kavárničce pod hledištěm).
 18. V případě pouze částečného omezení provozu v zahradě bude provedena uzávěra přenosnými zábranami, usměrňujícími pohyb návštěvníků dle konkrétní situace a pouze v nejnútnejší míře – nejčastěji předěl v polovině zahrady na rampě nad kašnou s využitím živých plotů. Odchod návštěvníků po takovém představení je zabezpečován po všech parkových cestách.
 19. Při velkých a zejména při nočních představeních dojde k uzavření celé zahrady. Zahrada bude uzavřena cca 2 hod před představením a to tak, aby návštěvníci parku měli možnost v klidu

odejít. Po nezbytné technologické pauze bude zahrada opět otevřena. Stane se tak minimálně 1 hod. před představením. Vstup návštěvníků bude umožněn bočními branami od oranžerie a od parkoviště pro vstupenky u předprodeje a branou u jízdárny. Pokladny budou umístěny v prostoru před jízdárnou. Každý ze vstupů bude kontrolován pořadateli, zajištěnými provozovateli scény. Denní světlo bude posíleno osvětlením hlavní přístupové trasy v centrální ose parku výkonnými reflektory, umístěnými nad hledištěm a v parku. Nouzové osvětlení bude lemovat hlavní přístupovou trasu. Odchod bude osvětlen stejným způsobem. Trasa odchodu bude zkrácena rozložením proudu návštěvníků na obou koncích směrem k oběma bočním branám, případně bude využita i boční brána.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu dle podmínek sjednaných touto smlouvou, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
2. Pověření pracovníci pronajímatele nebo jiné jím pověřené osoby jsou oprávněny vstupovat na pronajatý pozemek, zejména z důvodu kontroly dodržování podmínek této smlouvy nájemcem.
3. Pronajímatel se zavazuje každoročně do 31. 3. konzultovat s Nájemcem rozsah úprav, rekonstrukcí a technických zásahů do předmětu smlouvy, připravovaných pro následující kalendářní rok.
4. Přílohou této smlouvy je harmonogram rekonstrukce Bellarie, která proběhne s ohledem na provoz Otáčivé hlediště v měsících mimo divadelní sezónu. Stavební práce budou zahájeny po ukončení divadelní sezóny Otáčivého hlediště v roce 2020. Nájemce do 21. září 2020 vyklidí prostory Bellarie, které užíval jako zázemí a předá je pronajímateli, který zahájí rekonstrukci těchto prostor. Pronajímatel předá prostory Bellarie, které slouží jako zázemí provozování Otáčivého hlediště a jsou specifikované v čl. II zpět do užívání nájemci a umožní mu přípravu na divadelní sezonu roku 2021 nejpozději do 30. dubna 2021, po dokončení rekonstrukčních prací v 1. nadzemním podlaží, kde je umístěno zázemí. Po ukončení divadelní sezóny otáčivého hlediště v roce 2021 vyklidí nájemce prostory Bellarie a předá je pronajímateli za účelem pokračování rekonstrukčních prací nejpozději dne 19. září 2021, pronajímatel ukončí plánované rekonstrukční práce a předá prostory nájemci do užívání dne 30. dubna 2022. Nájemce předá vyklizené prostory pronajímateli dne 19. září 2022 za účelem pokračování rekonstrukce, pronajímatel předá prostory zpět do užívání nájemci do 30. dubna 2023. Nájemce předá prostory zpět pronajímateli dne 18. září 2023.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovitosti v rozsahu a k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat pronajaté pozemky v náležitém stavu, zejména s přihlédnutím k určení jejich využití.
3. V pronajatém prostoru za plnění úkolů na úseku požární ochrany odpovídá nájemce a bude dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při

práci v platném znění.

4. Nájemce v pronajatém prostoru je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
5. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče.
6. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce, (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
7. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
8. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje, že pokud platnost této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, odstraní nejpozději v poslední den nájmu na svůj náklad z majetku pronajímatele konstrukci otáčivého hlediště včetně souvisejících provozních objektů a uvede pozemek, na kterém bylo otáčivé hlediště umístěno do řádného stavu vhodného pro další užívání a předat předmět nájmu v dobrém stavu pronajímateli.
10. Pokud platnost této smlouvy skončí jiným způsobem než uplynutím doby, na kterou byla sjednána, odstraní nájemce nejpozději do 4 měsíců od ukončení nájemního vztahu na svůj náklad z majetku pronajímatele konstrukci otáčivého hlediště včetně souvisejících provozních objektů a uvede pozemek, na kterém bylo otáčivé hlediště umístěno do řádného stavu vhodného pro další užívání a předá předmět nájmu v dobrém stavu pronajímateli.
11. V případě porušení povinnosti stanovené čl. IX. odst. 9 této smlouvy se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 10.000, - Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení.
12. V případě nesplnění povinnosti stanovené článkem IX. odst. 10 této smlouvy se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli další smluvní pokutu 10.000, - Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení.
13. Město souhlasí s tím, že pokud své výše uvedené povinnosti v uvedených lhůtách nesplní, je tak na náklady města oprávněn učinit pronajímatel.
14. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli do 15. 3. 2021 příslušné povolení stavebního úřadu o prodloužení termínu dočasnosti stavby OH.
15. Pronajímatel konstatuje a nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude realizovat památkovou obnovu mimo jiné také předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s dokumentem „SHZ Český Krumlov – rámcový časový harmonogram předprojektové a projektové přípravy a realizace památkové obnovy zahrady včetně letohrádku Bellarie“, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy, a souhlasí s jeho obsahem a s harmonogramem předávání a vyklizení prostor Bellarie mimo divadelní sezonu tak jak je uvedeno v čl. VIII. odst. 4 a zavazuje se strpět veškerá omezení z tohoto projektu pro užívání předmětu nájmu vyplývající a dodržet termíny pro vyklizení prostor Bellarie. Dále se obě strany dohodly, že konkrétní koordinace divadelních aktivit a realizace památkové obnovy předmětu nájmu pro každý rok bude mezi stranami dohodnuta vždy nejpozději do 31. 3. roku předchozího (viz čl. VIII. odst. 3 této smlouvy).

Článek X.

Zvláštní ujednání zajišťující bezpečnost

1. K zajištění bezpečnosti třetích osob – personálu, účinkujících a návštěvníků otáčivého hlediště je zapotřebí v případech, kdy Český meteorologický ústav vyhlásí prostřednictvím médií varování na nebezpečí, vyplývající z příchodu bouřkové fronty (obsahem upozornění je ohrožení osob pádem stromů, větví, předmětů, výpadkem elektrického proudu, přívalového deště, krupobití atd.) a toto varování se časově shoduje s termínem představení, je nájemce a organizátor akce povinen:
 - a. v dostatečném předstihu zrušit představení a informovat návštěvníky o aktuálních změnách tak, aby nedošlo k soustředění osob v areálu zámecké zahrady v době bouřky.
 - b. v průběhu představení mít zajištěné bezpečné místo pro soustředění ohrožených návštěvníků (např. volný prostor mimo zámeckou zahradu)
 - c. zorganizovat a zajistit bezpečný odchod návštěvníků otáčivého hlediště nejen z areálu zámecké zahrady, ale i z celého areálu zámku. Evakuační plán by měl stanovit bezpečné trasy pro opuštění areálu, stanovit počet doprovodných osob vybavených komunikační technologií, osvětlením. Nájemce musí počítat s celkovým výpadkem proudu, krizovou situací např. zatarasením komunikací a být připraven na součinnost se složkami integrovaného záchranného systému.

Článek XI.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2023.**
2. Smluvní strany výslovně ve smyslu § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění vylučují pokračování užívacího vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl užívací vztah skončit.

Článek XII.

Ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby

1. Nájem před uplynutím sjednané doby zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením pronajímatele, jestliže nájemce poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VI., VII. a IX.,
 - c) odstoupením pronajímatele, jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného, služeb, nebo úhrady za údržbu zeleně spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů,
 - d) odstoupením pronajímatele, jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti,
 - e) odstoupením pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky podle čl. I. odstavce 2 této smlouvy
2. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. V případě dle odst. 1 písm. e) tohoto článku je pronajímatel oprávněn rovněž ukončit nájemní vztah výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Článek XIII.
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva byla sepsána v šesti vyhotoveních v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Pronajímatel obdrží tři, nájemce dva a Ministerstvo kultury ČR jeden totožný výtisk.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
4. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu je povinen v souladu s citovaným zákonem uveřejnit nájemce.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“. 29.6.2020 794/2020
8. Tato smlouva byla schválena radou města dne pod číslem usnesení nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
Tato smlouva navazuje na smlouvu z 21.6.1993, smlouvu z 30.3.2010, smlouvu ze dne 16.4.2010 ve znění pozdějších dodatků a smlouvu ze dne 31.7.2017.
9. Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
 - plánek pronajatých ploch
 - interiérové prostory Bellarie
 - rámcový časový harmonogram předprojektové a projektové přípravy a realizace památkové obnovy zahrady včetně letohrádku Bellarie

V Českých Budějovicích dne 6.10.2020

Ing. Jiří Svoboda
primátor



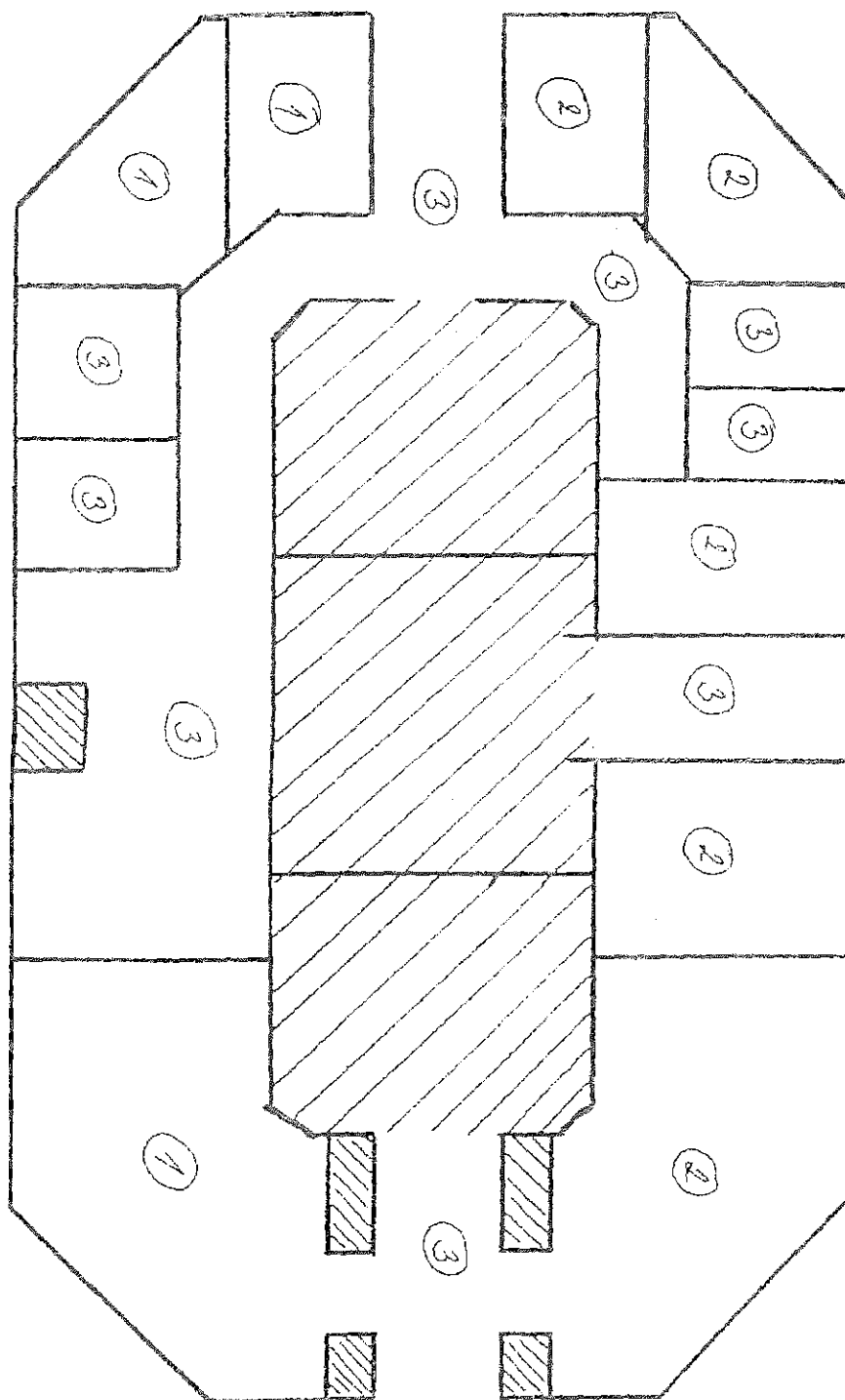
V Českých Budějovicích dne 02-10-2020

Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.
ředitel NPÚ, ÚPS v Č. Budějovicích

Národní památkový ústav
územní památková správa v Českých Budějovicích
Náměstí Přemysla Otakara II. 34
370 21 České Budějovice
IČ: 750 32 333

INTERIEROVÉ PROSTORY BELLARIE.

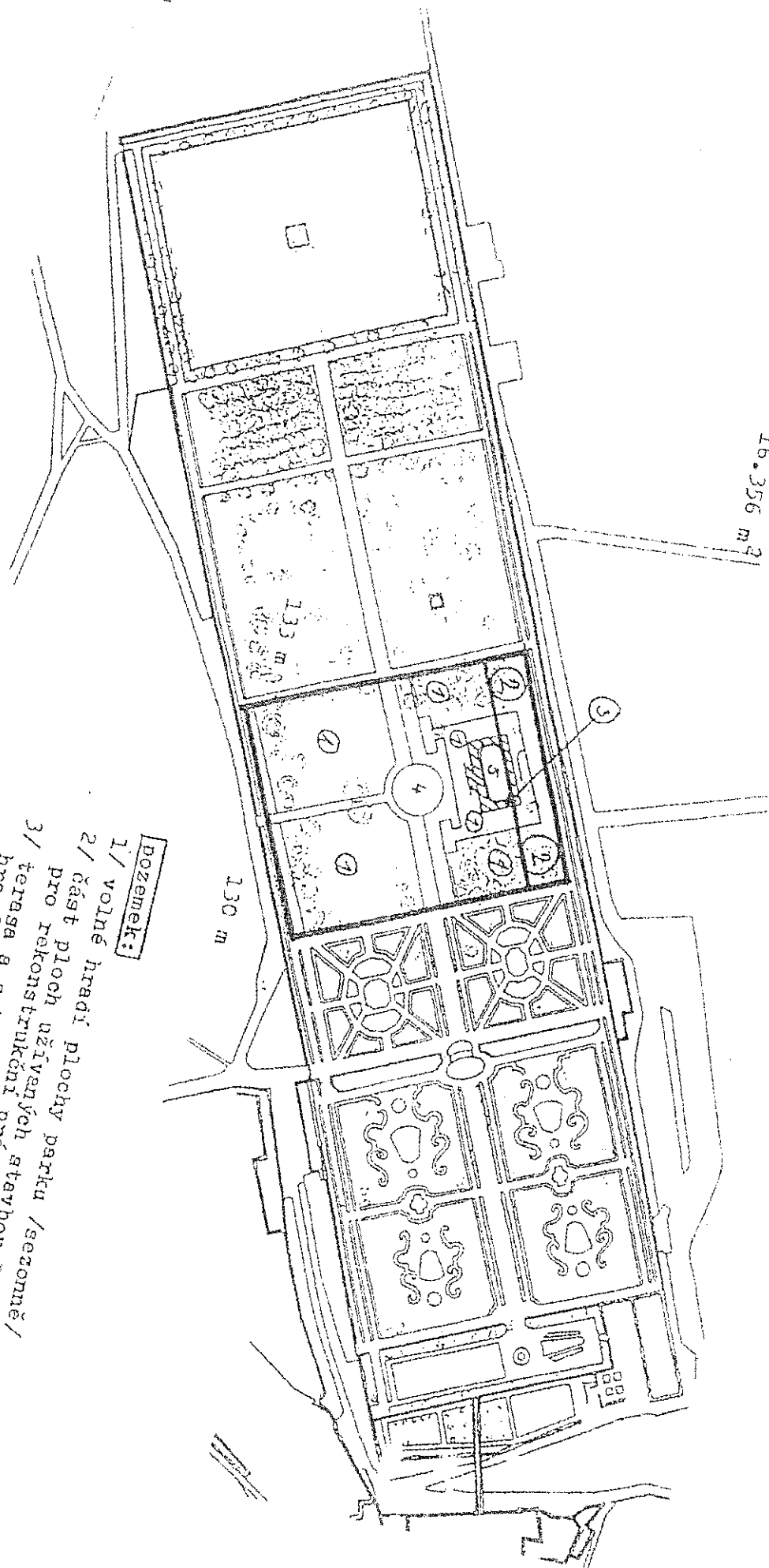
- 1 - režijní pracoviště, produkční místnosti, šatny solistů
 2 - kostymárny, sušárny, skladové prostory, šatny sboristů
 3 - soc. zařízení, chodby, úklid. komora



plocha pozemku
bez staveb

17.290 m²
16.356 m²

- pozemek:**
- 1/ volné hradi plochy parku /sezonně/
 - 2/ část ploch užívaných stavební práce
 - 3/ terasa a schodiště Bellarte /sezonně/
 - 4/ otáčivé hlediště Bellarte /sezonně/
 - 5/ budova Bellarte /viz interiéry/





SHZ Český Krumlov - památková obnova letohrádku Bellarie

Plán organizace výstavby (POV)

Rok	Časový úsek	Popis stavební a restaurátorské činnosti	Omezení a požadavky na nájemce - JČD
2020	15. 9.- 31. 12.	- zřízení zařízení staveniště – dle PD zřízení oploceného zázemí pro stavbu, vybudování staveništních přípojek EI, ZTI, revize a zajištění ochrany PO, atd. - zahájení stavebních a restaurátorských prací zejména v 1. patře, tj. prostor šaten a zázemí. - bourací práce – dle PD vybourání nevhodných konstrukcí, starých přípojek EI, voda, kanalizace, vzduchotechnika, zabezpečovací zařízení, atd. Odvoz sutí na skládku, včetně využití mezideponie u letohrádku. - provedení průzkumných a restaurátorských prací, návrhy na restaurování, zjištění salinity, stratigrafie, zejména v prostoru grotty a tzv. černé kuchyně.	- předání objektu NPÚ, kompletní vyklizení objektu letohrádku, včetně mobilního vybavení šaten, zázemí, světel, topení apod. - objekt je bez funkčních inženýrských sítí.
2021	1.1.-30.4.	- dokončení bouracích prací, odvoz sutí. - dokončení restaurátorských a stavebně - technických průzkumů. - oprava krovu a půdního prostoru - instalace nových inženýrských sítí (kanalizace, voda, topení, vzt, atd.) v prostoru 1. patra, tj. v místnostech stávajícího zázemí účinkujících, včetně kompletace těchto sítí, zprovoznění nových WC a zázemí dle PD. - vybudování, zřízení nového dispozičního uspořádání.	- předání prostoru do dočasného užívání JČD, s tím, že mobilní vybavení bude instalováno po dobu divadelní sezóny formou mobilních jednotek, bez zásahů do opravených prostor a konstrukcí, s tím, aby nebyla omezena, ohrožena návaznost na nové využití daného prostoru.
	1.5. – 30.8.	- technologická přestávka, stavba přerušena po dobu divadelní sezóny	- bez omezení, divadelní sezóna - ponecháno zařízení staveniště, omezení využitelnosti skladovacích ploch. - možné riziko nefunkčnosti, poruchovosti inženýrských sítí – stavba bude etapizována, což může v určitých okamžicích vyvolat možné poruchy, zejména na EI.



	1.9.-31.12.	- dokončení opravy krovu, výměna, oprava střešního pláště – šindelová krytina, včetně nového nátěru v odstínu zelené barvy - oprava poruch omítkových plocha a fasádního pláště - zahájení opravy truhlářských prvků, zejména oken a dveří - rozebrání kamenné, pochozí dlažby, obnova terasy, provedení hydroizolací vč. statické zajištění nároží. - rozebrání venkovního severního a jižního schodiště - zemní práce - obnova venkovní kanalizace - rekonstrukce přípojky vody	- předání objektu NPÚ, kompletní vyklizení ze strany JČD
2022	1.1.-30.4.	- dokončení stavebních a restaurátorských prací v interiéru – grotta, sály, zázemí kuchyně, atd. - dokončení vnitřních výplní, tj. okna, dveře, podlahy - dokončení izolace terasy a pokládka kamenné dlažby - dokončení venkovních schodišť	- bez omezení, mimo divadelní sezonu
	1.5. – 30.8.	- technologická přestávka, stavba přerušena po dobu divadelní sezóny	- bez omezení, divadelní sezóna - předání prostoru do dočasného užívání JČD, s tím, že mobilní vybavení bude instalováno po dobu sezóny formou mobilních jednotek, bez zásahů do opravených prostor a konstrukcí - ponecháno zařízení staveniště, omezení využitelnosti skladovacích ploch.
	1. 9.- 31. 12.	- oprava omítkový ploch a nátěr fasádního pláště - restaurování sálů 3. a 2. patra, grotty, atd. - zahradnicko- lesnické úpravy - dokončení venkovních instalací inženýrských sítí, kamerový systém, zabezpečení objektu EPS, PZTS, atd.	- bez omezení, mimo divadelní sezonu
2023	1. 1.-30.4.	- dokončení stavebních a restaurátorských prací v exteriéru – omítky, balustrády, kočárové rampy. Realizace zahradnických prací a úpravy komunikací. Osazení treláží, výsadby a terénní úpravy.	- bez omezení, mimo divadelní sezonu
	1.5. – 30.8.	- technologická přestávka, stavba přerušena po dobu divadelní sezóny	- bez omezení, divadelní sezóna - ponecháno zařízení staveniště, omezení využitelnosti skladovacích ploch.



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ PAMÁTKOVÁ SPRÁVA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

	1.9.-31.12.	- zřízení expozice a vybavení letohrádku - mobiliářem - židle, stoly, osvětlovací tělesa, nová expozice Bellarie a zámecké zahrady, zkušební provoz, kolaudace stavby, vyhodnocení dotace.	- bez omezení, mimo divadelní sezónu - předání objektu NPÚ
--	-------------	--	---

zpracoval: J. Masaryk, 28. 11. 2019