Národní památkový ústav
státní příspěvková organizace
IČ 75032333, DIČ CZ75032333
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana
zastoupený [redacted], vedoucím správy státního hradu Kunětická hora
Doručovací adresa:
Národní památkový ústav,
územní památková správa na Sychrově
Zámek Sychrov č.p. 3, 463 44 Sychrov
bankovní spojení: ČNB, č. ú.: 400004 – 60039011/0710,
(dále jen **„pronajímatel"**)

a

Východočeské divadlo Pardubice, příspěvková organizace (zřizovatelem je Statutární město Pardubice),
zapsané v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu Pr, vložce číslo 1014,
IČ 00088358, DIČ CZ00088358
se sídlem: U Divadla 50, 531 62 Pardubice, zastoupené ředitelem [redacted]
(dále jen „**nájemce**")

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu pozemku:

Článek. I
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s těmito nemovitými věcmi – pozemky ve vlastnictví státu: pozemek parc. č. 171/2, zapsaný na listu vlastnictví č. 162 v katastrálním území 737194 Ráby (dále jen „předmět nájmu").
   Konkrétně jde o tuto část výše uvedeného pozemku: jihovýchodní rondel o výměře cca 400 m2 a vymezená část prostoru u hradní studny před vstupem na rondel o výměře cca 50 m2.
2. Pronájmem předmětu nájmu bude 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 předpisů, na této nájemní smlouvě.

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu - vymezené části uvedeného pozemku specifikované v čl. I. této smlouvy - a nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá. Nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.

[redacted]

Článek III.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užít výlučně k následujícím činnostem:
Vybudování divadelního pódia s hledištěm a provozování divadelní scény pro veřejnost, realizace zkoušek, představení a koncertních vystoupení dle časového harmonogramu, který je součástí této smlouvy – viz článek X.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý takovýto případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

Článek IV.
Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena nájmu je složena takto: nájemné činí: 50.000,- Kč – paušální platba. Dále za každé uskutečněné představení vč. veřejné generální zkoušky 5.000,- Kč a za každou uskutečněnou zkoušku 2.000,- Kč. Nájem pozemku bez stavby je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
   Dále nájemce uhradí pronajímateli za poskytnuté osobní služby (pořadatelskou činnost) v době pronájmu 600,- Kč + 21% DPH (726,- Kč vč. DPH) za každé uskutečněné představení a zkoušku. Nájemce poskytne na každé představení správě hradu 4 volné vstupenky pro zaměstnance pronajímatele nebo čestné hosty.
   Celková výše platby bude stanovena dle skutečně realizovaných představení a zkoušek (dále jen „nájemné“). Úhrada bude provedena na základě pronajímatelem vystavené faktury s datem splatnosti 14 dní od data vystavení, faktura bude vystavena do deseti dnů po skončení posledního divadelního představení.
3. Poplatek za pořadatelskou činnost zahrnuje smluvní a administrativní agendu pronájmu, náklady na přípravu pozemků, součinnost při přípravě akce a pomoc při její propagaci.
4. Nájemné za smluvně dohodnuté období - jednorázové za dobu trvání nájmu - je splatné na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem v termínu dle fakturace, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek V.
Služby související s nájmem a jejich cena

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby (dále jen „služby“):
   elektrická energie pro osvětlení nástupových prostor a příjezdové komunikace.
2. Cena a způsob vyúčtování těchto služeb: tyto služby jsou zahrnuty v ceně pronájmu pozemku.

Článek VI.
Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury ČR.

[redacted]

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč za každý takovýto případ.

Článek VII.
Úpravy pozemků

1. Jakékoliv úpravy a změny předmětu nájmu (vyjma výstavby scény, která je realizována dle schválené dokumentace) může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To se týká i kácení a výsadby porostů.
2. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VIII.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
2. Pronajímatel a jím pověření zaměstnanci nebo jiné jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat na předmět nájmu, zejména z důvodu kontroly dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. Nájemce je povinen poskytnout jim veškerou nezbytnou součinnost.

Článek IX.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že akce je realizována v prostorách areálu národní kulturní památky a jejího ochranného pásma ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a dále zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody, ve znění pozdějších předpisů, a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče. Nájemce svou činností nemůže zásadním způsobem omezit probíhající stavební práce v areálu hradu.

2. Nájemce se zavazuje:
   a) Užívat pronajatý pozemek v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy.
   b) Zajistit veškerá potřebná povolení ke stavbě a provozu scény.
   c) Nájemce je povinen na své náklady zajistit připojení a úhradu odběru elektrické energie na určeném výstupu hlavního rozvaděče formou přihlášení elektroměru k samostatnému odběru.
   d) Zajišťovat na své náklady pronajatý pozemek v náležitém stavu, zejména s přihlédnutím k určení jeho využití, především úklid areálu po každém představení.
   e) 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.
   f) Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.

[redacted]

g) Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.

h) Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.

i) Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.

j) Nájemce na své náklady zajistí mobilní sociální zařízení a jejich provoz a údržbu během doby pronájmu v určeném prostoru.

k) Provoz občerstvení v prostoru u studny pro herce a štáb smí být realizován pouze v průběhu zkoušek a představení. Nájemce zodpovídá za zajištění průběžného úklidu jeho provozovatelem. Každý den následující po uskutečněném představení pro veřejnost zajistí nájemce vždy do 9.00 hodin provedení úklidu u scény a prostoru zázemí u studny.

l) Nájemci bude umožněno vjíždět služebními vozy do areálu národní kulturní památky výhradně na základě písemného povolení pro jednotlivá vozidla. Jejich parkování je možné pouze na zpevněných plochách, které budou k tomuto účelu určeny na místě vedoucím správy objektu.

m) V době představení bude omezený počet vozidel s povolením od správy hradu parkovat jen v prostoru mezi 4. a 5. branou.

Článek X.
Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 5. 5. 2021 do 5. 9. 2021.
2. Stanovené termíny zkoušek a představení:

TŘI VETERÁNI:
Čt 20. 5. 19:00 – 24:00 zkouška
Pá 21. 5. 15:30 h zkouška, 20:30 představení
So 22. 5. ve 20.30 h představení
Ne 23. 5. ve 20.30 h představení

Pá 28. 5. ve 20.30 h představení
So 29. 5. ve 20.30 h představení
Ne 30. 5. ve 20.30 h představení

Pá 11. 6. ve 20.30 h představení
So 12. 6. ve 20.30 h představení
Ne 13. 6. rezerva

NOC NA KARLŠTEJNĚ:
15. 6. stavba + svícení
16., 17., 18., 19. 6. od 9 do 14 h herecké zkoušky
21., 22., 23., 24. 6. od 18 do 1 h hlavní a generální zkoušky
Pá 25. 6. ve 20.30 h předpremiéra
So 26. 6. ve 20.30 h I. premiéra
Ne 27. 6. ve 20.30 h II. premiéra

Čt 1. 7. ve 20.30 h představení
Pá 2. 7. ve 20.30 h představení
So 3. 7. ve 20.30 h představení
Ne 4. 7. ve 20.30 h představení
Po 5. 7. ve 20.30 h představení
Čt 8. 7. ve 20.30 h představení
Út 6. 7. rezerva

Pá 9. 7. ve 20.30 h představení
So 10. 7. ve 20.30 h představení

TŘI VETERÁNI:
Pá 20. 8. 15:30 h zkouška, 20:00 představení
So 21. 8. ve 20.00 h představení
Ne 22. 8. ve 20.00 h představení

NOC NA KARLŠTEJNĚ:
Pá 27. 8. 15:30 h zkouška, 20:00 představení
So 28. 8. ve 20.00 h představení
Ne 29. 8. ve 20.00 h představení

[redacted]

3. Každá ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 30 dnů. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce/dne (v případě výpovědní doby počítané ve dnech) následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
    a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu dle článku IX.
    b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
    c) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
5. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
8. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí na předmětu nájmu jakékoli věci, které na předmět nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu, se neuplatní.

Článek XI.
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. 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. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.

[redacted]

6. Smluvní strany jsou si vědomy existence pandemie koronaviru (COVID-19) a předpokládají, že v době sjednané pro realizaci plnění dle této smlouvy tato pandemie nebude bránit v plnění závazků z této smlouvy. Pokud však v důsledku pandemie koronaviru dojde k omezením, které budou bránit poskytovateli resp. smluvním stranám v plnění této smlouvy (např. karanténní opatření, zavření provozoven či jiné omezení v důsledku opatření, či nařízení přijatých státními orgány k zamezení šíření koronaviru), dohodly se smluvní strany, že i tento případ bude představovat tzv. vyšší moc.
7. Jestliže je zřejmé, že v důsledku událostí, uvedených v předchozím odstavci a tedy z důvodu vyšší moci, poskytovatel nebude schopen splnit své povinnosti dle této smlouvy ve smluveném termínu, pak o tom bezodkladně uvědomí objednatele. Strany se bez zbytečného odkladu dohodnou na řešení této situace a dohodnou další postup formou dodatku k této smlouvě. Nedojde-li k dohodě, jsou každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné od doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Strany jsou povinny si vrátit nebo vyrovnat již vzájemně poskytnutá plnění z této smlouvy bez zbytečného odkladu. Strany výslovně sjednávají, že nejsou v prodlení s plněním svých povinností dle této smlouvy po dobu výskytu vyšší moci. Nastane-li případ vyšší moci, pak strana, která uplatňuje nároky z důvodu vyšší moci, předloží druhé straně doklady, týkající se tohoto případu.
8. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů".
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísni a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

V Pardubicích, dne 27. 4. 2021

[redacted]

(podpis nájemce)
/razítko/

[redacted]

/razítko/

[redacted]

[redacted]

[redacted]