

## 1. Jihočeské divadlo, p.o.

Zapsána v OR vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd.Pr, vl. 112

Se sídlem: Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice

Zastoupená: MgA. Lukášem Průdkem, ředitelem JD

IČO: 00073482 DIČ: CZ 00073482

Bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“) na straně jedné,

**a**

## 2. Monika Kozlová

Narozena:

Adresa: Panská 14/5, 370 01 České Budějovice

IČO: 721 88 405

Bankovní spojení:

Kontakt:

(dále jen „**Nájemce**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“) na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku  
v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**NOZ**“), v platném  
znění

## Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „**Smlouva**“)

### I. PŘEDMĚT NÁJMU

- I.1. Předmětem této Smlouvy jsou určené prostory sloužící podnikání umístěné na stavbě bez čp/če na p.č. 1639 o výměře 358 m<sup>2</sup> v k.ú. Český Krumlov, o celkových rozměrech **161,3 m<sup>2</sup>**, které má Pronajímatel ve správě na základě Zřizovací listiny Jihočeského divadla – dodatek č. 1 ze dne 1.10.2011. Pronájem těchto prostor je v souladu se Zřizovací listinou Pronajímatele.
- I.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci předmět nájmu dle odst.I.1. této Smlouvy, sestávající z prostor **bufetu** o ploše **18,1 m<sup>2</sup>**, **skladu** o ploše **6,5 m<sup>2</sup>** a **přílehlých prostor** o ploše **134 m<sup>2</sup>**, vč. všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět nájmu“).
- I.3. Předmět nájmu je umístěn v prostoru „Otáčivého hlediště“ v zámecké zahradě Státního hradu a zámku v Českém Krumlově.

### II. ÚČEL NÁJMU

- II.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci předmět nájmu výhradně za účelem **provozování hostinské činnosti**. Nájemce předmět nájmu dle čl. I. do nájmu za tímto účelem přejímá.
- II.2. Smluvní strany se dohodly a bezvýhradně souhlasí s tím, že od počátku nájemního poměru je zakázán jakýkoliv podnájem předmětu nájmu či jeho části třetí osobě.
- II.3. Další případné úpravy dovybavení prostor sloužících podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy, učiní Nájemce pouze po předchozím projednání s Pronajímatelem a na své náklady tak, aby nenarušoval specifické prostředí zámeckého parku.

### III. DOBA NÁJMU

- III.1. Nájemní Smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, a sice **od 1.6.2021 do 30.9.2021**, s tím že se Nájemce zavazuje zabezpečit provoz předmětu nájmu nejméně v době od 1.6.2021 do 12.9.2021.

### IV. NÁJEMNÉ, PLATEBNÍ PODMÍNKY

- IV.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli za předmět nájmu celkové nájemné ve výši **100.000,-- Kč** (slovy: sto tisíc korun českých) za celou stanovenou dobu sjednaného nájmu. V této částce **nejsou zahrnuty** platby za služby s nájmem související.

IV.2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné stanovené v odstavci IV.1. ve dvou splátkách:

- do 30. 6. 2021 splátku ve výši 60.000,-,
- do 31. 8. 2021 splátku ve výši 40.000,-.

Nájemce se dále zavazuje uhradit **zálohu na náklady na služby s nájmem související** ve výši 10.000,- Kč do 31.8.2021. Tato záloha bude zúčtována v závěrečném vyúčtování.

IV.3. Platby nájemného budou provedeny v hotovosti na interní pokladně Pronajímatele, nedomluví-li se Smluvní strany jinak.

IV.4. Nájemce se dále zavazuje uhradit veškeré **náklady na služby s nájmem související**, spojené s provozem předmětu nájmu, a to takto:

IV.4.1. Služba s nájmem související **za spotřebu elektrické energie** v souvislosti s provozováním předmětu nájmu bude uhrazena Pronajímateli **na základě faktury**, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví po skončení této smlouvy, resp. ukončení provozu předmětu nájmu, na základě skutečné spotřeby el. energie dle podružného elektroměru k předmětu nájmu. Cena elektrické energie bude shodná s cenou fakturovanou dodavatelem.

IV.4.2. Služba s nájmem související **za dodávku vody a stočného** v souvislosti s provozováním předmětu nájmu bude uhrazena Pronajímateli **na základě faktury**, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví po skončení této smlouvy, resp. ukončení provozu předmětu nájmu. Vzhledem k tomu, že není technicky možné přesně měřit spotřebované množství vody, dohodly se smluvní strany, že základem pro výpočet nákladů za dodávku vody a stočného bude objem **8m<sup>3</sup> spotřebované vody**. Cena vodného a stočného bude shodná s cenou fakturovanou dodavatelem.

IV.5. Pronajímatel se podpisem této Smlouvy zavazuje zajistit dodávku těchto služeb. Nezajištěním těchto služeb z důvodu Pronajímatelem nezaviněných nezaniká Pronajímateli právo na úhradu nájemného. Nezajištěním těchto služeb z důvodu Pronajímatelem zaviněných nezaniká Pronajímateli právo na úhradu nájemného, ale Nájemce může požadovat po Pronajímateli úhradu škody způsobené nezajištěním dodávky těchto služeb.

IV.6. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti se zavazuje uhradit úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou, nedomluví-li se smluvní strany jinak.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

V.1. Nájemce se zavazuje provozovat hostinskou činnost v pronajatých prostorách dle této Smlouvy na základě oprávnění k podnikání vydaného příslušným orgánem. Kopie tohoto oprávnění je přílohou č. 1 této Smlouvy.

V.2. Nájemce se zavazuje přizpůsobit ceny sortimentu cenám obvyklým v okolních zařízeních podobného typu.

V.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě způsobem obvyklým, nepoškozujícím práva Pronajímatele.

V.4. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, předmět nájmu užívat řádně a s veškerou péčí.

V.5. Nájemce se zavazuje stanovit provozní dobu předmětu nájmu po dohodě s Pronajímatelem.

V.6. Nájemce se zavazuje po provozní dobu předmětu nájmu zajistit na svůj náklad a zodpovědnost přístup jeho návštěvníků k sociálnímu zařízení "Rytířské krčmy Markéta".

V.7. Nájemce se zavazuje respektovat při provozování své činnosti v předmětu nájmu dle této Smlouvy specifický provoz divadelního zařízení, charakter divadelního prostředí a skladbu návštěvníků těchto prostor a zavazuje se přizpůsobit těmto faktorům adekvátně styl oblékání a vystupování personálu i skladbu nabízeného sortimentu.

V.8. Nájemce se zavazuje, že při provozování hostinské činnosti v rámci této Smlouvy bude plně respektovat a brát v potaz provozní dobu Pronajímatele a přizpůsobí jí plně provozní dobu předmětu nájmu.

- V.9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze takovým způsobem, aby neomezoval ostatní uživatele prostor Otáčivého hlediště ve výkonu jejich práv a povinností, ani divadelní provoz Pronajímatele.
- V.10. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům Pronajímatele vstup do „přilehlých prostor“ o rozloze 134 m<sup>2</sup>, uvedených v odst. I.2. této Smlouvy, pokud to souvisí s plněním jejich pracovních povinností.
- V.11. Nájemce se zavazuje být v kontaktu se správou parku St. hradu a zámku Český Krumlov a řídit se jejich pokyny vycházejícími z přílohy č. 2. Smlouvy o nájmu prostor a objektů v areálu St. hradu a zámku Český Krumlov, umožňující provoz experimentální scény otáčivého hlediště ve znění všech pozdějších změn a dodatků.
- V.12. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a běžné opravy na předmětu nájmu vč. příslušenství a zařízení, a to až do výše 1.500,-- Kč za každou dílčí opravu či údržbu.
- V.13. Nájemce se zavazuje oznámit odpovědné osobě Pronajímatele (vedoucí správy budov nebo jím pověřený zástupce) bez zbytečného odkladu potřebu oprav či údržby na předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav a údržby. V opačném případě odpovídá Nájemce za takto vzniklou škodu a nese v takovém případě veškeré náklady vzniklé Pronajímateli v důsledku nedodržení této informační povinnosti ze strany Nájemce. Nájemce rovněž učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla Pronajímateli nebo třetí osobě další škoda.
- V.14. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a údržby Pronajímatelem.
- V.15. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách dle svých potřeb provádět pouze drobné provozní úpravy, a to plně na svůj náklad. Nájemce se zavazuje takto provedené úpravy uvést nejpozději ke dni ukončení platnosti této Smlouvy do původního stavu, nedomluví-li se Smluvní strany jinak.
- V.16. Veškeré změny a úpravy jiného než drobného charakteru, nebo takové, které podléhají stavebnímu povolení či jinému souhlasu příslušného úřadu, není Nájemce na předmětu nájmu oprávněn provádět.
- V.17. Nájemce odpovídá v plné výši za škody způsobené v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen mít sjednané platné pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z jeho předmětu podnikání a užívání předmětu nájmu, a to po celou dobu platnosti této Smlouvy.
- V.18. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu či ve společných prostorách budovy způsobil sám nebo provozováním své činnosti, a to neprodleně a bez zbytečného odkladu.
- V.19. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství.
- V.20. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit pronájem potřebných nádob na odpad vznikající v souvislosti s provozem předmětu nájmu a jejich pravidelný odvoz.
- V.21. Pokud Pronajímatel nesplní své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k Nájemci z této Smlouvy a v důsledku toho může Nájemce užívat prostory sloužící podnikání jen omezeně nebo vůbec, má Nájemce nárok na poměrnou slevu ze sjednaného nájemného.

## **VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- VI.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této Smlouvy i účelu užívání předmětu nájmu.
- VI.2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojištění.

## **VII. OSTATNÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- VII.1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci předmět nájmu včas a v řádném stavu, způsobilém ke smlouvenému užívání, nejpozději do data účinnosti této Smlouvy, a to včetně příslušných klíčů, tak, aby nebylo narušeno plnění dle této Smlouvy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít

- VII.2. Pronajímatel požaduje a Nájemce souhlasí s poskytováním občerstvení pro zaměstnance Pronajímatele za režijní ceny, ceník občerstvení pro zaměstnance je nedílnou součástí této Smlouvy – příloha č. 2.
- VII.3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a kontroly, zda Nájemce užívá předmět nájmu dohodnutým a řádným způsobem. Nájemce je povinen Pronajímateli takovýto přístup umožnit.
- VII.4. Smluvní strany se zavazují vzájemně si s dostatečným časovým předstihem písemně sdělit případnou změnu bankovních spojení uvedených v záhlaví této Smlouvy.
- VII.5. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran se řídí Občanským zákoníkem ČR v platném znění.

### VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- VIII.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této Smlouvy se pokusí vyřešit prioritně smírně cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení, dohodly se Smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- VIII.2. V případě, že Smluvní strany nebudou z jakéhokoli důvodu plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zavazují se uhradit ve lhůtě 10-ti kalendářních dnů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení smluvních povinností, a to na bankovní účty Smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.
- VIII.3. Nájemce potvrzuje, že se se stavem předmětu nájmu seznámil a že s ním souhlasí.
- VIII.4. Nájemce souhlasí, že podpisem této Smlouvy přebírá v plné výši veškerou zodpovědnost za rizika i škody související s provozováním živnosti v předmětu nájmu.

### IX. MOŽNOSTI SKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU

- IX.1. Smlouvu lze vypovědět před ukončením sjednané doby nájmu písemnou dohodou Smluvních stran.
- IX.2. Pokud dojde z důvodu vládních koronavirových opatření k zastavení, přerušení, nebo faktickému znemožnění provozu OH pro veřejnost, je to důvod k jednostrannému ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce.
- IX.3. Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu s okamžitou platností z následujících důvodů:
- a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) neuhradí-li Nájemce splátku nájemného v předepsaném termínu,
  - c) neužívá-li Nájemce předmět nájmu k účelu sjednanému touto Smlouvou,
  - d) užívá-li Nájemce předmět nájmu neoprávněně k jinému účelu nebo jiným způsobem, než je sjednáno touto Smlouvou,
  - e) dochází-li i přes písemné upozornění Pronajímatele k opakovanému narušování zkoušek či představení Pronajímatele v souvislosti s provozováním hostinské činnosti Nájemce,
  - f) dochází-li i přes písemné upozornění Pronajímatele k opakovanému neudržování pořádku v pronajatých prostorách či v jejich bezprostředním okolí v souvislosti s provozováním hostinské činnosti Nájemce,
  - g) poškozují-li Nájemce předmět nájmu nebo stavbu, na které se předmět nájmu nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - h) provedl-li Nájemce v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy v rozporu s touto Smlouvou a ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem neuvedl tyto úpravy do původního stavu,
  - i) způsobuje-li Nájemce jiné závazné škody Pronajímateli nebo jiným osobám užívajícím stavbu, na které se předmět nájmu nachází, nebo hrozí-li vznik závazné škody Pronajímateli z důvodu Nájemcova chování.
- IX.4. Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu s okamžitou platností, stane-li se předmět nájmu v plném rozsahu nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání z důvodů Nájemcem nezaviněných. V takovém případě je však Nájemce povinen uhradit Pronajímateli dílčí část nájmu za dobu, po kterou předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou využíval, a to alespoň částečně či omezeně.
- IX.5. V případě, že Smluvní strana ve lhůtě stanovené druhou Smluvní stranou nesjedná nápravu ke splnění jakékoliv povinnosti vyplývající z této Smlouvy, ač byla ke sjednání nápravy a splnění povinnosti písemně druhou Smluvní stranou vyzvána, považuje se toto neplnění po stanovené lhůtě rovněž jako důvod pro okamžité ukončení platnosti této Smlouvy.

- IX.6. Výpověď Smlouvy musí být předána druhé Smluvní straně v písemné podobě a musí zde být uveden důvod výpovědi. Neuvede-li daná Smluvní strana konkrétní důvod tohoto porušení, k výpovědi se nepřihlíží.
- IX.7. Výpověď s okamžitou platností nabývá účinnosti ke dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně. V případě doručení výpovědi prostřednictvím doporučené pošty se má za to, že výpověď je doručena pátým dnem od odeslání doporučeného dopisu na adresu druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě, příp. na adresu jinou, oznámenou danou Smluvní stranou jako nová adresa pro doručování.
- IX.8. Tato Smlouva zaniká také v případě, že:
- zanikne předmět nájmu dle této Smlouvy,
  - zanikne právnická osoba Pronajímatele.
- Zánik Smlouvy v případech uvedených v tomto odstavci je účinný ke dni, ve kterém došlo k výše uvedené právní události.
- IX.9. Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu dle této Smlouvy, že nejpozději dnem ukončení platnosti této Smlouvy pronajaté prostory vyklidí a uvede je, jakož i veškeré pronajaté zařízení a inventář, do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vadám, které byl povinen odstranit Pronajímatel, a navrátí je zpět Pronajímateli, nedohodnou-li se Smluvní strany na jiném termínu. Pro případ, že Nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nepředá v řádném stavu zpět Pronajímateli, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,- Kč/m<sup>2</sup>/den (slovy deset korun českých za každý metr čtvereční řádně nepředaného pronajatého prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu dle této Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni Pronajímatel uplatní u Nájemce nárok.

## X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- X.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto Smlouvu, a že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli, a že neuzavírají tuto Smlouvu v tísní a svými podpisy se zavazují k jejímu plnění.
- X.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran. Účinnosti nabývá tato Smlouva dnem vzniku nájmu, tedy dne 1.5.2019.
- X.3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny jen očíslovanými písemnými dodatky k této Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.
- X.4. Vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí právním řádem ČR, zejména platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- X.5. Smlouva je vyhotovena ve dvou platných stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Českých Budějovicích, dne 26.5.2021.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

- Kopie oprávnění k vykonávání hostinské činnosti Nájemce
- ceník občerstvení pro zaměstnance Pronajímatele na rok 2021