

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

společností

Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

(na straně nájemce)

a

Martin Ježek

(na straně podnájemce)

Společnost

Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

IČO: 25179896, DIČ: CZ25179896

se sídlem Lázeňská 1001, Třeboň II, 379 01 Třeboň

bankovní spojení: č. ú. 103923502/0300

vedený u ČSOB Třeboň

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8137

zastoupena jednatelem prof. JUDr. Vilémem Kahounem, Ph.D.

dále jen „*nájemce*“ nebo „*smluvní strana*“ na straně jedné a

a

Martin Ježek

IČO: 74684132, DIČ: CZ 8505151413

se sídlem Spolí 28, 379 01 Třeboň

zastoupena Martinem Ježkem

dále jen „*podnájemce*“ nebo „*smluvní strana*“ na straně druhé

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

podnájemní smlouvu

Preambule

Smluvní strany úvodem prohlašují, že jsou si vědomy toho, že smluvní vztah založený touto smlouvou může mít znaky pachtu dle ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku. I přes tuto skutečnost mají smluvní strany v úmyslu používat pro tento smluvní vztah terminologii a definice odpovídající nájmu dle § 2201 a násl. občanského zákoníku.

1. Předmět smlouvy

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o pronájmu nebytových prostor ze dne 19. 8. 2010 oprávněn užívat nebytové prostory v části budovy č.p. 2 známé jako „*Kulturně společenské centrum Beseda, Třeboň*“ na adrese Masarykovo nám. č.p. 2. Budova číslo popisné 2 je součástí pozemku p. č. 57 v k. ú. Třeboň, to vše evidováno na LV č. 10001 pro obec Třeboň Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec.
- 1.2. Součástí budovy č.p. 2 popsané v předešlém odstavci tohoto článku smlouvy jsou i následující nebytové prostory:

a. 2. nadzemní podlaží:

- sál (SO 01) o výměře podlahové plochy 298,7 m²;
- sál (SO 02) o výměře podlahové plochy 175,6 m²;
- sklad o výměře podlahové plochy 6,2 m²;
- komunikace o ploše 76,4 m²;

b. 3. nadzemní podlaží:

- kavárna o výměře podlahové plochy 112,1 m²;
- zázemí kavárny o výměře podlahové plochy 13,5 m²;
- sociální zařízení o výměře podlahové plochy 42,9 m²;
- galerie sálu o výměře podlahové plochy 113 m²;
- šatna o výměře podlahové plochy 21 m²;
- technické zázemí o výměře podlahové plochy 9.4 m²;
- komunikace o ploše 82,2 m²;

c. 4. nadzemní podlaží:

- technická zázemí o výměře podlahové plochy 455,1 m²;
- sociální zařízení o výměře podlahové plochy 16 m²;
- komunikace o ploše 61,3 m²;

Pro účely této smlouvy dále společně jen „*Nebytové prostory*“).

- 1.3. Nájemce je dále oprávněn užívat a dále pronajmout též movité věci nacházející se v Nebytových prostorech a případně v jejich okolí, když tyto věci jsou podrobně specifikovány v Příloze č. 2, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Pro účely této smlouvy budou tyto věci dále označovány jen jako „*Movité vybavení*“.
- 1.4. Nájemce přenechává podnájemci k užívání část Nebytových prostor specifikovaných v odst. 1.2. a zakreslených v Příloze č. 1 k této smlouvě a dále též *Movité vybavení* specifikované v odst. 1.3. a specifikované v Příloze č. 2 k této smlouvě (dále společně jen „*Předmět podnájmu*“).
- 1.5. Účelem užívání *Předmětu podnájmu* je využití *Předmětu podnájmu* v souladu s kolaudačním souhlasem (kolaudováno jako Kulturně společenské centrum), se kterým se podnájemce seznámil. Podnájemce je oprávněn užívat *předmět podnájmu* k pořádání tanečních akcí, diskoték vždy 1x týdně, obvykle ze soboty na neděli.
- 1.6. Podnájemce *Předmět podnájmu* k výše uvedenému účelu přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné dle čl. 2. této smlouvy.
- 1.7. Podnájemce prohlašuje, že si *Předmět podnájmu* před podpisem smlouvy prohlédl a je plně seznámen s jeho stavem, který považuje za zcela vyhovující k užívání ke sjednanému účelu. *Movité vybavení podnájmu* převezme na základě písemného Protokolu o předání věcí po inventuře, kterou provede nájemce (viz článek 7 této smlouvy).

2. Nájemné a další platby

- 2.1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) bez DPH měsíčně. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 2.2. Výši nájemného je nájemce oprávněn vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku jednostranně navýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který je vyhlášen Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Smluvní strany berou na vědomí, že Český statistický úřad zveřejňuje roční míru inflace později v prvním pololetí následující kalendářního roku. Navýšení nájemného je proto nájemce oprávněn učinit se zpětnou účinností, a to do dvou měsíců od zveřejnění míry inflace.

V mezidobí od 1. ledna příslušného kalendářního roku do doby, než nájemce oznámí navýšení nájemného o inflaci za podmínek výše uvedených, bude podnájemce hradit nájemné ve stávající výši, přičemž se podnájemce zavazuje na základě vystaveného daňového dokladu doplatit rozdíl mezi nájemným navýšeným o ujednanou míru inflace a skutečně zaplaceným nájemným.

- 2.3. Současně s nájmem je podnájemce povinen hradit i zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu ve výši 12.000,- Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých) měsíčně, přičemž nájemce je oprávněn jednostranně stanovit novou výši záloh přiměřenou měsíčním nákladům.
- 2.4. Vyúčtování záloh za každou dodanou službu (vodné a stočné, elektrická energie, teplo, plyn, úhrady za připojení na pult centrální ochrany (bude-li požadováno), úklid okolí, úklid společných prostor apod.) bude provedeno při skončení podnájmu, minimálně však 1 x ročně na základě vyúčtování dodavatele energií za uplynulý rok s tím, že bude stanoveno podle měření, za každé jednotlivé médium, podle m² a podle počtu čidel.
- 2.5. Nájemné a záloha za služby budou hrazeny dopředu v měsíčních platbách vždy do 15. dne měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno, a to na základě vystaveného daňového dokladu převodem na bankovní účet nájemce.
- 2.6. V případě vzniku nedoplatku za služby hrazené zálohou dle odst. 2.3. a 2.4. se podnájemce zavazuje uhradit tento nedoplatek do 14 kalendářních dnů po předložení daného vyúčtování. V téže době se podnájemce zavazuje vyplatit nájemci případný přeplatek za tyto služby.
- 2.7. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání (plynoucí z veřejnoprávních předpisů nebo ze soukromých závazků); odvoz odpadků, běžné opravy a údržbu Předmětu podnájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy (zejména Přílohou č. 3) bude podnájemce hradit a zajišťovat sám.

3. Práva a povinnosti nájemce

- 3.1. Nájemce se zavazuje podnájemci umožnit užívání Předmětu podnájmu a poskytnout mu k tomu veškerou potřebnou součinnost. Za tímto účelem zejména předá podnájemci potřebné klíče od objektu a seznámí jej s bezpečnostním a požárním zabezpečením.
- 3.2. Nájemce provádí údržbu, opravy a revize Předmětu podnájmu s výjimkou těch činností, které jsou svěřeny podnájemci v souladu s obsahem této smlouvy.
- 3.3. Nájemce zajišťuje dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vody do Předmětu podnájmu. Úhrada za tyto služby se řídí článkem 2. této smlouvy.
- 3.4. Nájemce nezajišťuje svoz a likvidaci odpadu z Předmětu podnájmu. Tyto povinnosti má podnájemce.

4. Práva a povinnosti podnájemce

- 4.1. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu pouze ke sjednanému účelu a ve sjednaném rozsahu, a to s péčí řádného hospodáře. K jinému účelu či v jiném rozsahu může Předmět podnájmu užívat pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
- 4.2. Podnájemce má povinnost hradit řádně a včas nájemné a další platby ujednané v této smlouvě.
- 4.3. Podnájemce je oprávněn po dobu trvání podnájmu umístit na Předmětu podnájmu označení své firmy. Po předchozí písemné dohodě s nájemcem je podnájemce oprávněn plochy Předmětu podnájmu využít k reklamním účelům.
- 4.4. Podnájemce nesmí v Předmětu podnájmu provozovat hazardní hry, loterie, sázky a podobnou činnost, stejně jako to umožnit třetí osobě. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smlouvy. Tento zákaz se nevztahuje na tombolu spojenou s pořádáním plesů či obdobných společenských akcí.

- 4.5. Při užívání Předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje postupovat v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy a normami, a to zejména z hlediska bezpečnosti práce, požární ochrany, ochrany zdraví a ochrany majetku, ochrany autorských práv, hygienických předpisů, odpadového hospodářství, ochrany veřejného zdraví, ochrany zdraví před škodlivými účinky návykových látek atp.
- 4.6. Bez předchozího souhlasu Nájemce není Podnájemce oprávněn část Předmětu podnájmu dále pronajmout, resp. přenechat k užívání třetí osobě či osobám.
- 4.7. Podnájemce je povinen dbát o čistotu a pořádek Předmětu podnájmu a jeho okolí. Podnájemce se dále zavazuje při užívání Předmětu podnájmu nad míru přiměřenou poměrům nerušit vlastníky okolních nemovitostí, případně osoby tyto nemovitosti užívající.
- 4.8. Podnájemce je povinen se seznámit se smlouvou o střezení elektrické požární signalizace na pultu centralizované ochrany, připojené pomocí zařízení dálkového přenosu a servisu ZDP ze dne 21.1.2020 uzavřenou se spol. SPH Elektro, s.r.o. (č. S210/140/PCO-ZDP); a dále se smlouvou o připojení elektrické požární signalizace na pult centralizované ochrany pomocí zařízení dálkového přenosu ze dne 27. 1. 2020 uzavřenou s HZS Jihočeského kraje, požární stanice Třeboň. Nájemce se zavazuje hradit servisní poplatky vyplývající z těchto smluv. Podnájemce se zavazuje smlouvy dodržovat, jako by byl smluvní stranou (v pozici nájemce) a dále hradit další peněžité plnění vyplývající z těchto smluv kromě servisních poplatků (například plané výjezdy hasičů).
- 4.9. Podnájemce provádí údržbu a běžné opravy, přičemž nese náklady s tímto spojené. Bližší vymezení práv a povinností spojených s údržbou Předmětu podnájmu je obsahem Přílohy č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.10. Nájemce bude provádět úklid a údržbu společných prostor v Kulturně společenském centru Beseda. Podnájemce bude hradit část nákladů za úklid a údržbu společných prostor, a to poměrně v závislosti na výši výměry jím podnajaté plochy (předmětu podnájmu).
- 4.11. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, ke kterým je nájemce povinen, a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě podnájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti, respektive za škody vzniklé neprovedením potřebné opravy.
- 4.12. Podnájemce po dobu trvání podnájmu přijme všechna přiměřená opatření, která minimalizují riziko poškození, zničení či odcizení Předmětu podnájmu, respektive jeho částí.
- 4.13. V případě havárie v Předmětu podnájmu, zejména v případě havárie rozvodů vody, plynu a elektroinstalace, je podnájemce povinen učinit opatření nezbytná k zabránění vzniku či zmírnění škody a oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nájemci.
- 4.14. Úprava vzájemných práv a povinností, jež se týkají vybraných aspektů požární ochrany v objektu, který tvoří Předmět podnájmu, je obsažena v Příloze č. 4. Příloha č. 4 je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.15. Podnájemce je povinen umožnit nájemci průběžnou kontrolu stavu Předmětu podnájmu. O této kontrole nájemce podnájemce s dostatečným předstihem vyrozumí.
- 4.16. Podnájemce je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na Movitém vybavení a za škodu způsobenou svým provozem v minimální výši 500 000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) a tuto skutečnost neprodleně doložit druhé smluvní straně.
- 4.17. Podnájemce je povinen oznámit nájemci změnu údajů o své osobě (např. sídla) nebo zastupujících osobách; informaci o vzniku dalšího podnájmu (v) Předmětu podnájmu nevyjímaje identifikační údaje druhé smluvní strany a rozsahu podnájmu; zahájení insolvenčního řízení vůči své osobě, jakožto i jiné změny důležité pro plnění této smlouvy, a to do 7 kalendářních dnů od vzniku takovéto skutečnosti.

5. Právo nájemce užívat Předmět podnájmu

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn za podmínek stanovených v tomto článku smlouvy po přechodnou dobu přednostně užívat Předmět podnájmu.
- 5.2. Nájemce je oprávněn zdarma používat Předmět podnájmu v rozsahu 2 samostatných akcí za jeden kalendářní rok. Samostatnou akcí je myšleno využití podnájmemcem podnajatých ploch například pro pořádání plesu, besed a společných večerů zpravidla v době od 12.00 hodin do 03.00 hodin následujícího dne. Do této doby se nezapočítává doba na přípravu a úklid Předmětu podnájmu před a po jeho použití. Nájemce je za účelem využití Předmětu podnájmu povinen učinit u podnájemce rezervaci vybraných prostor, a to s předstihem 40 dní. Rezervace bude činěna prokazatelnou formou a bude v ní uvedeno konkrétní datum, čas a prostory, které má nájemce zájem rezervovat. Pro případ, že užívací právo podnájemce k Předmětu podnájmu bude trvat i v lednu 2024, rezervuje si tímto nájemce Předmět podnájmu na 19.1.2024 pro pořádání městského plesu. Za přípravu a úklid Předmětu podnájmu a za spotřebu elektrické energie, vody, tepla, plynu apod. podnájemce neobdrží žádnou náhradu. Pro účely daňové si strany hodnotu plnění oceňují částkou 1.000,- Kč za 1 hodinu zapůjčení sálu a přilehlých prostor, a to včetně poskytnutí služeb s tím souvisejících.
- 5.3. Bude-li to v rámci provozních možností podnájemce akceptovatelné, vyhoví podnájemce požadavku nájemce učiněného v rezervaci. Učiní-li však nájemce rezervaci s předstihem alespoň 2 měsíců, je podnájemce povinen vyhovět požadavku nájemce vždy.
- 5.4. Smluvní strany si poskytnou veškerou potřebnou součinnost při naplňování ujednání obsažených v tomto článku smlouvy, přičemž budou brát ohled na oprávněné zájmy druhé smluvní strany.
- 5.5. Pakliže bude podnájemce v rámci užívání Předmětu podnájmu poskytovat nájemci další služby, je nájemce povinen zaplatit podnájemci cenu těchto služeb. Cena za poskytnuté služby nesmí být v takovém případě vyšší, než kolik činí běžná nabídková cena těchto služeb vůči třetím subjektům.
- 5.6. Nájemce může své právo využít Předmět podnájmu (za podmínek stanovených v tomto článku smlouvy) přenechat třetí osobě.
- 5.7. Nájemce bere na vědomí, že podnájemce pro účely svého běžného provozu umístil v Předmětu podnájmu vlastní vybavení, které nelze jednorázově vystěhovat. Jedná se o toto vybavení: ve 2.NP stanoviště pro účinkující umělce, gauče, paravány na předdělení prostoru, stojany s klubovým osvětlením pevně instalované na balkóně v 3.NP.
- 5.8. Podnájemce se zavazuje, že toto vybavení při konání plesu a podobných akcí, umístí do předsálí takovým způsobem, že nebude nikterak bránit bezproblémovému konání zmíněné události. Celkové uspořádání sálu bude tedy odpovídat uspořádání, které bylo uplatněno při Městském plesu pětileté růže z let 2020 a 2023.

6. Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy

- 6.1. Nájem založený touto smlouvou strany sjednávají od 1. 10. 2023 na dobu určitou jeden měsíc. Nevyzve-li nájemce podnájemce do 20. dne v měsíci k předání Předmětu podnájmu k datu skončení podnájmu, platí, že se podnájem prodlužuje o jeden měsíc; výzva vyžaduje písemnou formu. Podnájem může být prodloužen i opakovaně.
- 6.2. Tato podnájemní smlouva končí nehledě na výše uvedené nejpozději se zánikem užívacího práva nájemce k Předmětu podnájmu (tj. zánikem nájemní smlouvy popsané odst. 1.1. této smlouvy).

7. Předání a vrácení Předmětu podnájmu

- 7.1. O předání Předmětu podnájem k užívání podnájemci bude stranami sepsán předávací protokol. Součástí protokolu je i fotodokumentace pořízená na místě a revize vybraných součástí a příslušenství Předmětu podnájem. Obsahem tohoto protokolu budou též při předání zjištěné stavy všech instalovaných měřičů energií. Naměřené stavy budou následně uváděny buď v odhlášce (resp. přepisu) předmětných médií u příslušných dodavatelů, nebo budou sloužit pro účely vyúčtování záloh hrazených v souladu s čl. 2 této smlouvy.
- 7.2. Proces předání Předmětu podnájem bude stranami zahájen nejpozději v poslední den podnájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Podnájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání podnájemního vztahu vrátit nájemci Předmět podnájem, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením a úpravám, které byly případně se souhlasem nájemce provedeny.
- 7.3. Při předání Předmětu podnájem zpět nájemci v souvislosti se skončením nájmu se přiměřeně užití ujednání odst. 6.1. V týdnu bezprostředně předcházejícím konečnému vrácení Předmětu podnájem se smluvní strany zavazují spolupracovat za účelem přípravy hladkého průběhu předávky. V tomto směru zejména podnájemce umožní nájemci přístup do všech prostor a sdělí mu případné závady vážnoucí Předmětu podnájem. Smluvní strany si vzájemně poskytnou potřebnou součinnost.
- 7.4. Podnájemce je povinen Předmět podnájem vyklidit od všech vlastních věcí nejpozději s předáním zpět nájemci.
- 7.5. Smluvní strany sjednávají, že běžným opotřebením Předmětu podnájem či jeho částí výslovně není především:
 - poškození ohněm či žhavými předměty, zejména propálení od cigaret;
 - poničení omítek, fasády, podlahových krytin, obkladů, oken a dveří nezpůsobené stárnutím materiálu a jeho běžným užíváním;
 - závady způsobené nesprávnou údržbou, kterou byl povinen provádět podnájemce;
 - neodstranitelné či obtížně odstranitelné znečištění.

8. Jistota

- 8.1. Nejpozději při podpisu této smlouvy složí podnájemce nájemci jistotu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).
- 8.2. Nájemce je v průběhu trvání podnájemního vztahu oprávněn proti jistotě započíst veškeré splatné pohledávky plynoucí z podnájemního vztahu založeného touto smlouvou, nevyjímaje smluvní sankce a případný nárok na náhradu škody za poškození Předmětu podnájem. V takovém případě je podnájemce povinen do 15 dnů od výzvy nájemce doplatit částku odpovídající nájemcem započtené sumě tak, aby jistota nadále odpovídala sjednané výši dle odst. 7.1.
- 8.3. Po ukončení této smlouvy se stává výše popsaná jistota zálohou na veškeré oprávněné a splatné pohledávky nájemce vůči podnájemci plynoucí z podnájemního vztahu založeného touto smlouvou, a to včetně smluvních sankcí a případného nároku na náhradu škody za poškození Předmětu podnájem oproti běžnému opotřebením.

9. Smluvní sankce

- 9.1. V případě prodlení s úhradou nájemného je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.2. Poruší-li podnájemce svou povinnost vrátit Předmět podnájem nájemci řádně a včas, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 6 000,- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním těchto povinností.

- 9.3. Smluvní strany prohlašují, že výši smluvních pokut považují za nespornou a přiměřenou, a to s ohledem na charakter povinností, které jsou smluvními pokutami utvrzovány.
- 9.4. Úhradou jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčena povinnost nahradit též škodu vzniklou porušením dané povinnosti, včetně všech nákladů vynaložených v souvislosti s upomínáním a vymáháním povinnosti. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy nepoužije.
- 9.5. Práva požadovat nájemné a úrok z prodlení rovněž nejsou dotčena zaplacením smluvní pokuty či vznikem nároku na zaplacení smluvní pokuty.

10. Ostatní ujednání

- 10.1. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 2315 občanského zákoníku. Podnájemce nemá právo na náhradu za výhodu nájemce, nebo nového podnájemce, která byla získána převzetím zákaznické základny.
- 10.2. Smluvní strany sjednávají, že nájemce nemá v důsledku výpovědi podnájemní smlouvy nájemcem nárok na poskytnutí přiměřeného odstupného.
- 10.3. Podnájemce byl seznámen s průkazem energetické náročnosti budovy ve smyslu ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, který mu byl následně předán.

11. Závěrečná ujednání

- 11.1. V případě pochybností se veškerá korespondence stran odeslaná doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb považuje za doručenu uplynutím 3. pracovního dne ode dne, kdy byla odeslána druhé smluvní straně, když doručovací adresou je adresa sídla smluvní strany, která je uvedena v příslušném obchodním rejstříku.
- 11.2. Tato smlouva se řídí českým právem. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a ostatními účinnými právními předpisy České republiky.
- 11.3. Smluvní strany se výslovně v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v účinném znění, dohodly, že soudem místně příslušným pro řešení všech případných sporů vzniklých v souvislosti s touto smlouvou je Okresní soud v Českých Budějovicích, případně v souladu s věcnou příslušností soudů Krajský soud v Českých Budějovicích.
- 11.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran. Pakliže se na tuto smlouvu vztahuje zákonná nebo dobrovolně převzatá povinnost zveřejnění v režimu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, uveřejní tuto smlouvu v registru smluv nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření nájemce. Dnem uveřejnění v registru smluv nabude tato smlouva účinnosti. Obě smluvní strany si před podpisem této smlouvy navzájem v písemné formě sdělí, považují-li některé údaje uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Takové údaje, s výjimkou vymezení předmětu smlouvy a data uzavření smlouvy, nebudou v registru smluv uveřejněny. Nesdělí-li smluvní strana tuto informaci ve lhůtě uvedené výše, má se za to, že obsah smlouvy za obchodní tajemství nepovažuje. Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním smlouvy i v případě dobrovolně převzaté povinnosti tak učinit.
- 11.5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
- 11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
- 11.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 – Vymezení nebytových prostor;

- č. 2 – Seznam Movitého vybavení;
- č. 3 – údržba;
- č. 4 – Ujednání o požární ochraně předmětu podnájmu.

11.8. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si smlouvu důkladně přečetly a měly příležitost ovlivnit její znění, že smlouvu neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, dále že obsahu smlouvy rozumí, souhlasí s ním a rovněž že jsou plně svéprávné pro učinění tohoto jednání.

Nájemce:

V TŘEBONĚ dne 1.10.2023

.....
prof. JUDr. Vilém Kahoun, Ph.D.
jednatel

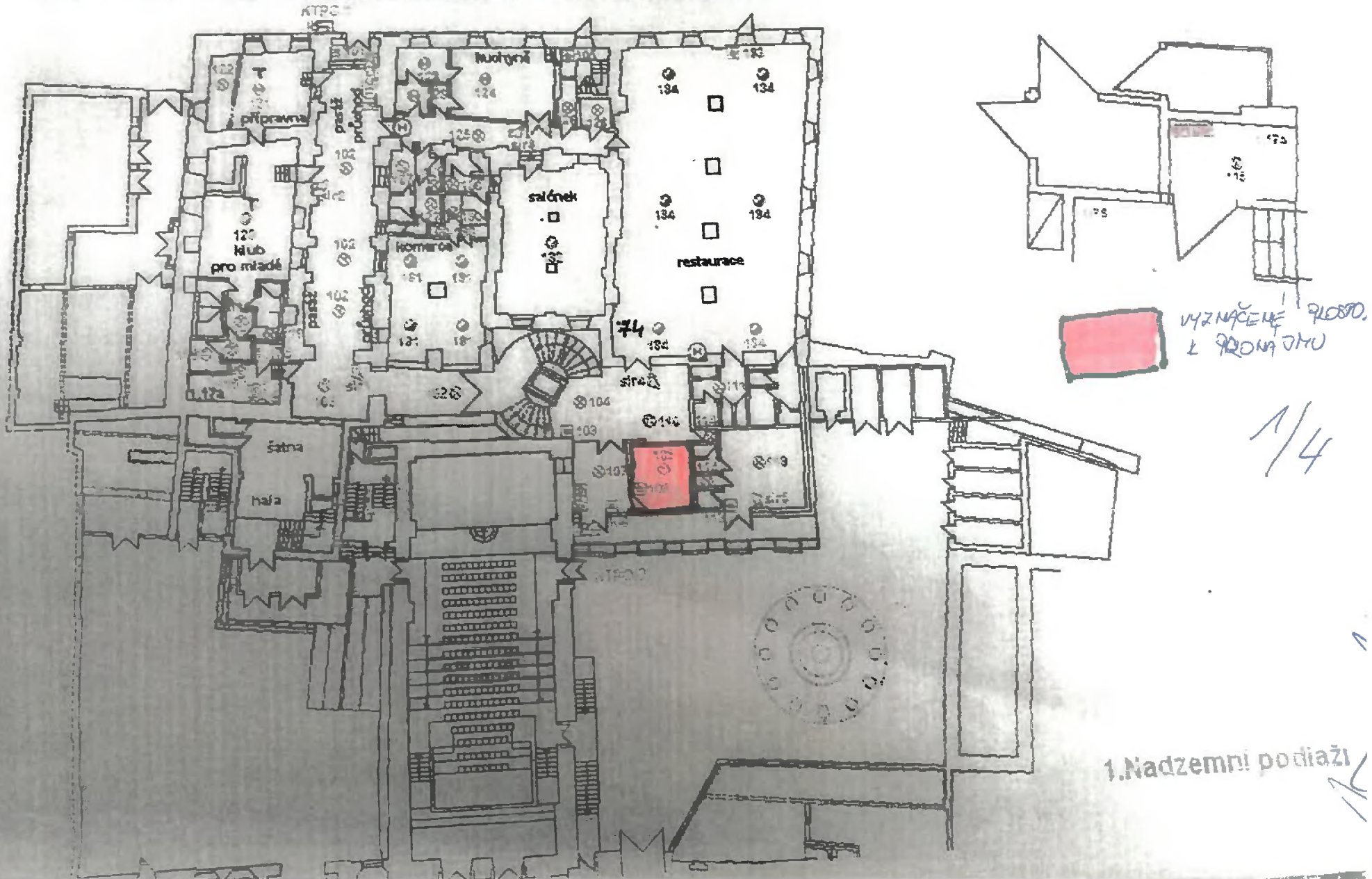
Podnájemce:

V TŘEBONĚ dne 1.10.2023

.....
Martin Ježek

PŘÍLOHA č. 1 1/24

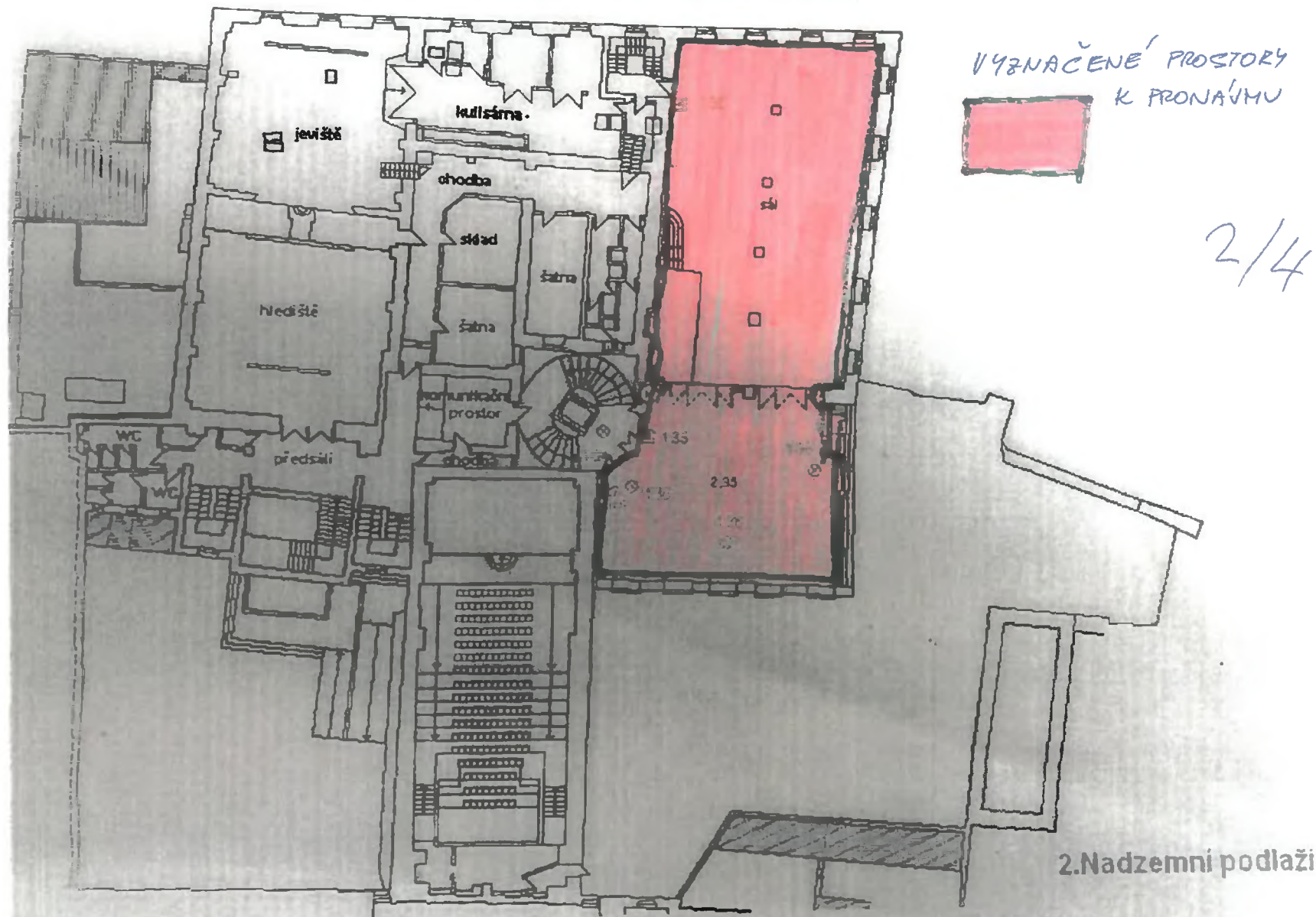
Objekt č. 140/210 - Beseda Třeboň, Rožmberská 2, Třeboň



PRÍLOHA č. 1

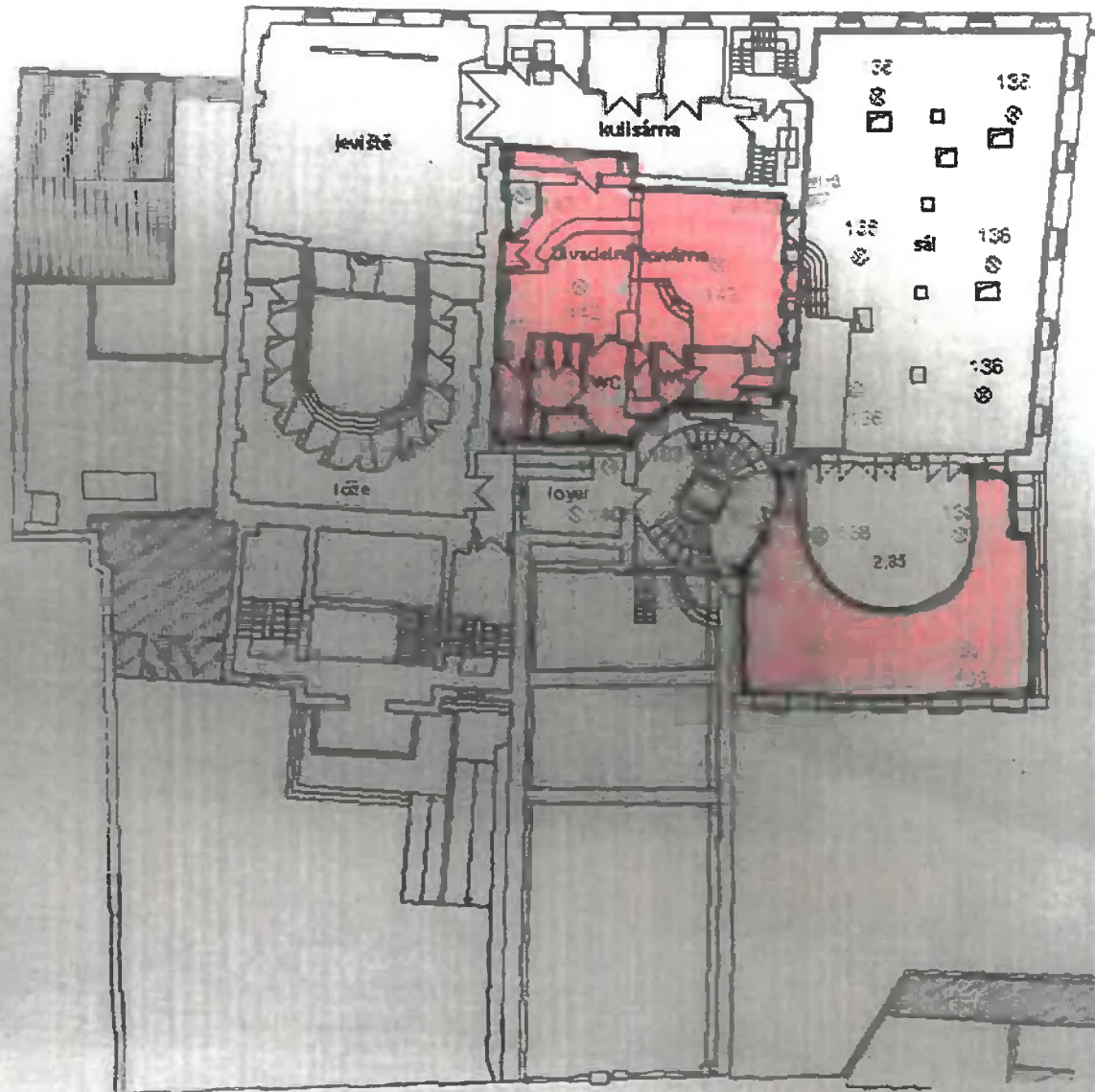
2 z 4

Objekt č. 140/210 - Beseda Třeboň, Rožmberská 2, Třeboň



PŘÍLOHA č. 1 3 ze 4

Objekt č. 140/210 - Beseda Třeboň, Rožmberská 2. Třeboň

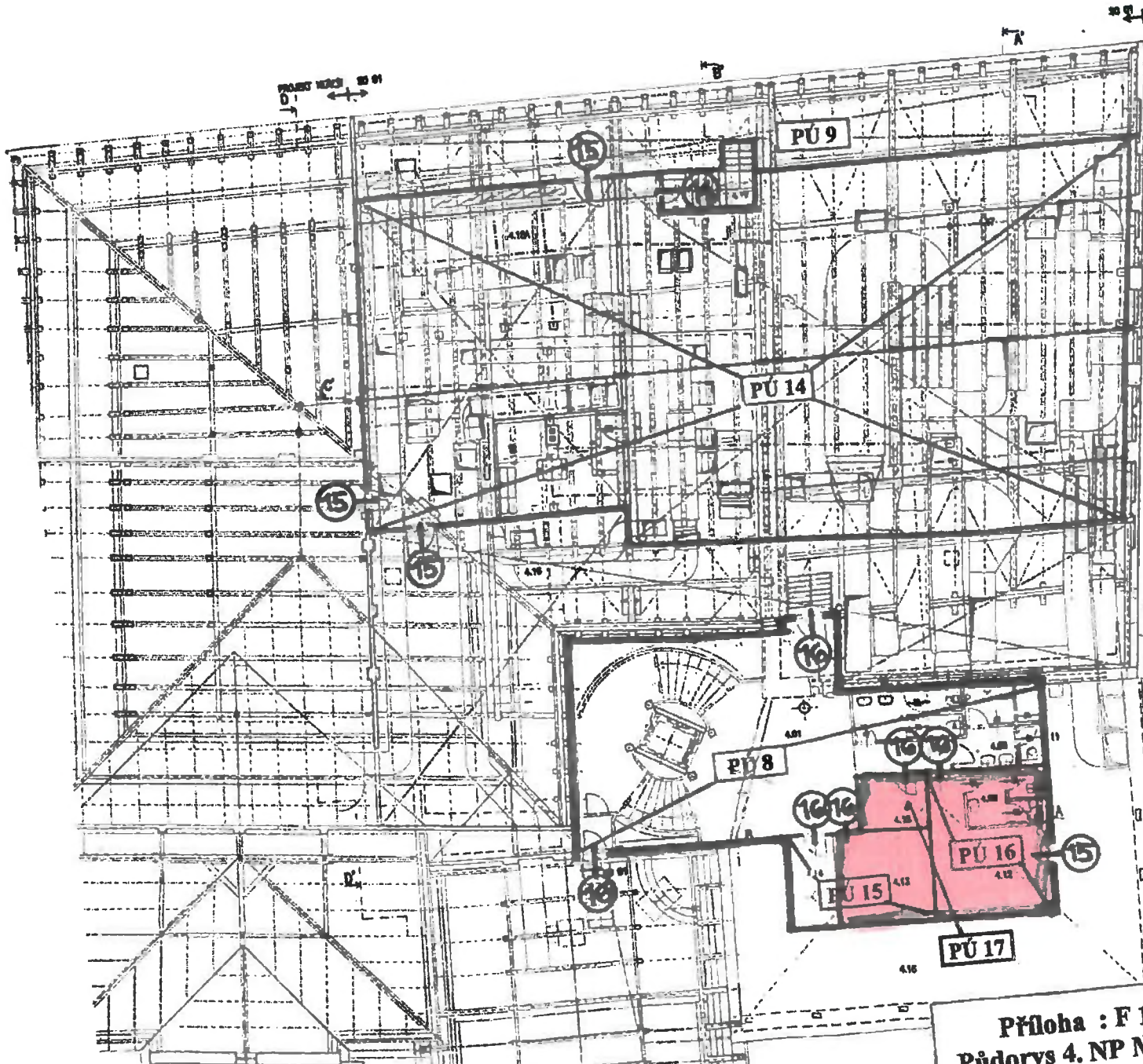


vyznačene přístoly
k pronájmu

3/4

3. Nadzemní podlaží

PRÍLOHA č.1. 4 ke 4



LEGENDA MÍSTNOSTI SO 02 - 4.N.P.

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
4.00	SCHODIŠTĚ + MEZIPODLAŽKA	26,32
4.01	SCHODISŤOVÝ PROSTOR	55,34
4.02	PŘEDSÍŤ WC ŽENY	5,51
4.03	KABINA WC ŽENY	1,28
4.04	KABINA WC ŽENY	1,27
4.05	PŘEDSÍŤ WC MUŽI	3,47
4.06	PESOK WC MUŽI	3,08
4.08	PŘEDSÍŤ WC	3,31
4.09	KABINA WC	1,48
4.10	ORLÍK	1,88
4.11	KABINA WC MUŽI	1,38
4.12	ŠKOLA (PŘÍKONVÁČÍ ORLÍK)	22,58
4.13	SKLAD	14,70
4.14	SKLAD	6,89
4.15	MĚŘENÍ A REGULACE TECHNICKÁ MÍSTNOST	5,17
4.16	PŮDNÍ PROSTOR	74,45
4.17	VÝKONNÁ ŠKOLA	3,12

VYNAČENÉ PROSTORY K PRONAJMU



4/4

TABULKA MÍSTNOSTI SO 01 - 4.N.P.

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
4.16	PŮDNÍ PROSTOR	188,85
4.17	STROJOVNA VĚZOVNĚTECHNICKY	274,80
4.18A	STROJOVNA VĚZOVNĚTECHNICKY	108,81
4.18B	TECHNICKÁ MÍSTNOST	17,84
4.18	SCHODISŤOVÝ PROSTOR	8,01
4.20	PŮDNÍ PROSTOR	87,55

Příloha : F 1.3.2. D
Půdorys 4. NP MĚŘ. 1 : 150

Příloha číslo 2 - Movité vybavení Beseda - Sál a divadelní kavárna

Inventární číslo	Vstupní cena	Název
BLOST000168	16 654,50	2-KANÁLOVÝ LIMITÉR HLADINY ZVUKU + vn.indi.
BLOST000167	78 700,00	ZMĚKČOVAČ VODY Monomatic automat / 2 KS
BLOST000166	28 035,00	STŮL NEREZOVÝ s trnoží, dřezem a odkapem+spüllboy
BLOST000165	45 465,00	STOLY NEREZOVÉ s trnoží, vč. prac.ploch a odkapem (2/3 baru, š. 68+230+108cm)
BLOST000163	110 129,00	STŮL CHLADICÍ NÁPOJ. 3 sekce, 6 zásuvek + chlaz. vana
BLOST000161	70 844,00	VÝROBNÍK VLOČKOVÉHO LEDU (výk.70kg/24h, zás.25kg)
BLOST000160	17 010,00	STŮL PRACOVNÍ s trnoží + koš a zásuvka
BLOST000159	20 790,00	STŮL PRACOVNÍ s trnoží, křídli.dveře 6nohou + dřez,umyvadlo (+baterie,sifon,lem)
BLOST000158	88 631,00	MYČKA SKLA Electrolux Cafe-line
BLOST000157	45 402,00	VÝROBNÍK LEDU (výk. 46kg/24h, zás. 23kg)
BLOST000156	38 829,00	PRACOVNÍ PLOCHA NEREZ. (oblouk 1/3 baru) s odkapem
BLOST000155	85 024,00	STŮL CHLADICÍ NÁPOJ. 2 sekce, 4 zásuvky + dřez, spüllboy
BLOST000144	10 848,00	REGÁL NEREZ. 5 POLIC / 3 KS
BLOST000143	7 232,00	REGÁL NEREZ. 4 POLICE / 2 KS
BLOST000142	9 467,00	STŮL PRACOVNÍ s trnoží (prolomená deska) + 2x odkap s ostříkem
BLOST000141	8 308,00	STŮL PRACOVNÍ s trnoží + koš a zásuvka
BLOST000140	8 839,00	STŮL PRACOVNÍ s trnoží, dřezem a umyvadlem (+baterie,sifon,lem)
BLOST000139	40 770,50	MYČKA SKLA Electrolux Cafe-line
BLOST000138	22 701,00	VÝROBNÍK LEDU (výk. 46kg/24h, zás. 23kg)
BLOST000137	42 512,00	STŮL CHLADICÍ NÁPOJ. 2 sekce, 4 zásuvky + dřez+spüllboy
BLOST000131	22 701,00	VÝROBNÍK LEDU (výk. 46kg/24h, zásob.23kg)
BLOST000104	79 520,00	ŽIDLE BAROVÁ DŘEVĚNÁ / 40 KS
BLOST000086	14 840,00	ŽIDLE BAROVÁ - čaloun. sedák, chrom. noha, polohov. / 7 KS
BLOST000085	28 800,00	SCHŮDKY K PODIU + 50 KS NOHY K PODIU
BLOST000084	20 040,00	STŮL JEDNACÍ 80x80, v.76cm / 12 KS
BLOST000083	179 170,00	STŮL JEDNACÍ 120X80, v.76cm / 92 KS
BLOST000082	25 844,00	ŽIDLE BAROVÁ dřevěná /13 KS
BLOST000081	489 060,00	ŽIDLE ČALOUNĚNÁ, chromované nohy / 418 KS
BLDMA006374	0,00	KOLEČKO BANTAM (rudí zelený)
BLDMA006401	12 800,00	KRANZLE 2+2 ZAMETAČ
BLDMA006468	3 380,00	ÚKLIDOVÝ VOZÍK PLUS III
BLDMA006405	26 200,00	KOTOUČOVÝ STROJ FLOORMATIC
BLDMA006421	1 153,00	ŽIDLE ŽÁKOVSKÁ SE ŠEDÝM SEDÁKEM
BLDMA006422	2 764,00	ZRCADLO NA DŘEVĚNÉ DESCE
BLDMA006424	1 480,00	SCHŮDKY
BLDMA006445	1 990,00	UPS
BLDMA006447	3 900,00	PRŮMYSLOVÝ VYSAVAČ NEVADA
BLDMA006450	2 980,00	REGÁL montovaný, 5 polic
BLDMA006451	2 980,00	REGÁL montovaný, 5 polic
BLDMA006452	2 980,00	REGÁL montovaný, 5 polic
BLDMA006455	2 979,00	STŮL JEDNACÍ
BLDMA006456	1 153,00	ŽIDLE ŽÁKOVSKÁ SE ŠEDÝM SEDÁKEM
BLDMA006457	1 153,00	ŽIDLE ŽÁKOVSKÁ SE ŠEDÝM SEDÁKEM
BLDMA006458	1 153,00	ŽIDLE ŽÁKOVSKÁ SE ŠEDÝM SEDÁKEM
BLDMA006459	1 153,00	ŽIDLE ŽÁKOVSKÁ SE ŠEDÝM SEDÁKEM
BLDMA006460	11 600,00	ŠATNÍ SKŘÍŇ
BLDMA006461	11 600,00	ŠATNÍ SKŘÍŇ

Příloha č. 3 smlouvy

Drobné opravy budov, které hradí podnájemce.

- (1) Za drobné opravy se považují opravy budov a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budov a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dlažeb a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy a výměny, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
 - c) opravy a výměny, jednotlivých částí elektricky ovládaných rolet,
 - d) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, ozvučení, zásuvek a koncových zařízení rozvodů datových sítí LAN (internet, osvětlení), signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - e) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu,
 - f) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapače tuků,
 - g) opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody, podružných plynoměrů a podružných elektroměrů.
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, ventilátorů, mísících baterií, sprch, kombinovaného ohřívače vody, umyvadel, klozetů, výlevek, dřezů, splachovačů, zrcadel, barových skříní a pracovní desky baru, šatních skříní, věšáků a lavic, stolů a židlí. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle na zemní plyn, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostat topení a ovládacích ventilů topných těles; nepovažují se však za ně opravy rozvodů ústředního vytápění. Jedná o demonstrativní výčet.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy budov a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- (6) Podlahovou plochou budov se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch budov a jeho příslušenství, a to i mimo vnitřní prostory budov, pokud jsou užívány výhradně nájemcem budov (venkovní ochoz a schodiště).

Náklady spojené s běžnou údržbou budov jsou náklady na udržování a čištění budov, které se provádějí obvykle při delším užívání budov. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 2 a 3, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a venkovní nátěr dřevěné podlahy ochozu, lokální opravy fasády, klempířských prvků a střešní krytiny.

Drobné opravy ostatních staveb, které hradí podnájemce

- (1) Za drobné opravy se považují opravy staveb a jejich vybavení, pokud je toto vybavení součástí staveb a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy zpevněných komunikací a opěrných stěn a jednotlivých součástí

Náklady spojené s běžnou údržbou staveb jsou náklady na udržování a čištění staveb, které se provádějí obvykle při delším užívání staveb a zeleně. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2.

Příloha č.2 - Movité vybavení Beseda AUDIO ozvučení - sál a divadelní kavárna

Název	množství
VERSE D SYSTÉM 4K - sestava 1 subbas + 2 satelitní reproboxy + kabeláž	1
mixážní pult SOUNDCRAFT GB2R	1
rack univerzal combo	1
přehrávač XDP-2800 CD USB	1
CP-256 MST světelný ovladač	1
stojan repro heavy	2
AKG dual hand set UHF - set 1 přijímač + 2 ruční mikrofony	1
AKG dual hand set UHF - set 1 přijímač + 2 náhlavní mikrofony	1
mikrofonní stojan	4
Quadro alu 2m	4
VMB PSA 02 úchyt	2
PAR 64 RGB	8
zesilovač zónový MA 4075 s mixem	1
reprobox podhledový TS 8 C	2
zesilovač zónový MA 4075 s mixem	1
RCF MS 1033 multimediální přehrávač	1
satelit DS - SAT 12 175	4
subwoofer DS - SUB 115	2
zesilovač pulsní DS-PA 1500LX	2
zesilovač pulsní DS-PA 2000LX	1
procesor digitální DCX 2496	1
board 8 pozic s vypínačem	1
skříň raková 14 HE	1
DJ mixpult Reloop RMX 40 DSP	1
CDJ 400 Pioneer přehrávač	2
Mic DS UHF 4 DJ mikrofon	1
DI - box pasivní	2
scanner 255 R vč. výbojky	6
LED PAR 64 RGB	4
pinspot LED	6
stroboskop 1500	1
LED efekt 4GW	2
mlhostroj DS-FOG 1700	1
laser star RGY	1
laser 200 MW green	1
motor pro zrcadlovou kouli 40cm	1
zrcadlová koule 30cm	2
motor pro zrcadlovou kouli 30cm	2
UV slim set 120cm zářivka	6
DMX recorder 256	1
Quadro alu 2m	4
závěs Heavy truss	4
zakončení truss	2
DMX REKORDER 256	1
MIKROFON DS-MIC UHF 4	1
CD/MP3 PŘEHRÁVAČ Pioneer CDJ 400 / 2 KS	1
MIXPULT Reloop RMX-40 DSP	1
PŘEHRÁVAČ XDP-2800 CD/USB	1

PŘÍLOHA Č. 4 K PODNÁJEMNÍ SMLOUVĚ

UJEDNÁNÍ O POŽÁRNÍ OCHRANĚ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Preambule

Smluvní strany deklarují, že budou vzájemně spolupracovat při zajišťování požární ochrany v souladu s touto přílohou.

2. Práva a povinnosti nájemce

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že za účelem zajištění požární ochrany objektu, který představuje předmět podnájmu, smluvně zajistil elektrickou požární signalizaci (EPS) v objektu, která je prostřednictvím zařízení dálkového přenosu (ZDP) připojena k pultu centralizované ochrany (PCO). Pro účely této přílohy bude systém požární ochrany popsán v předešlé větě tohoto odstavce označen jen jako „SPO“. SPO slouží k přenosu informace o požárním poplachu (a případně o poruše) k Hasičskému záchrannému sboru Jihočeského kraje.
- 2.2. Nájemce odpovídá za soulad provedení EPS s platnými právními předpisy. Nájemce zajišťuje revize a údržbu zařízení instalovaných částí SPO tak, aby byly trvale provozuschopné.
- 2.3. Nájemce se zavazuje proškolit podnámce v obsluze, údržbě a umístění EPS (resp. SPO) a dále také o dalších povinnostech, které souvisí s provozem SPO. Nájemce na žádost podnámce školení v přiměřeném rozsahu zopakuje.
- 2.4. Nájemce bude aktualizovat kontaktní informace týkající se podnámce ve vztahu ke třetím osobám (např. HZS JK nebo provozovateli PCO). Tím však není dotčena povinnost podnámce uvedená v odst. 3.2. této přílohy.
- 2.5. Nájemce nemá vůči podnámce povinnost SPO zachovávat a může rozhodnout o jeho změně či zrušení.

3. Práva a povinnosti podnámce

- 3.1. Podnámce se zavazuje vyvinout veškeré potřebné úsilí k tomu, aby se obeznámil s fungováním a údržbou SPO, zejména pak EPS, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu užívání předmětu podnájmu. Za tímto účelem je podnámce povinen absolvovat školení dle odst. 2.2. této přílohy.
- 3.2. Podnámce je povinen aktualizovat telefonní číslo, které slouží k prvotnímu kontaktu jeho osoby (či případně podnámce pověřené osoby) v souvislosti s hlášením poplachu skrze EPS. Změnu čísla ohlásí podnámce nájemci s předstihem alespoň sedmi pracovních dnů a není-li to možné, ohlásí podnámce změnu čísla ihned, jakmile se o změně dozví. Za stejných podmínek podnámce o změně telefonního čísla či kontaktní osoby bude informovat HZS JK na e-mailu pco.kontaky@jck.izscr.cz s uvedením, zda se jedná o dlouhodobé změny (výměna osob či telefonních čísel) či krátkodobé změny (zástup v době dovolené, nemoci atd.).
- 3.3. Podnámce se zavazuje dodržovat pokyny nájemce, se kterými bude seznámen v rámci školení popsaných v odst. 3.1., resp. 2.2. této přílohy. Podnámce je krom jiného povinen se seznámit s nulováním ústředny, vypnutím hlásiče a akustiky atp.
- 3.4. Podnámce umožní nájemci či provozovateli PCO a ZDP přístup k všem zařízením SPO instalovaným v objektu, který tvoří předmět podnájmu, a to za účelem kontroly, údržby, modernizace a oprav.
- 3.5. Podnámce je povinen chránit před jakýmkoliv poškozením hlásiče EPS a další prvky SPO. Podnámce není bez souhlasu nájemce oprávněn jednotlivé instalované prvky SPO

- přemísťovat či měnit. Podnájemce se bez souhlasu nájemce vyvaruje všech činností, které by mohly narušit funkčnost každého jednotlivého prvku SPO.
- 3.6. Nefunkčnost či poškození jakéhokoliv prvku SPO je podnájemce povinen bezodkladně ohlásit nájemci.
 - 3.7. Podnájemce bude dbát o to, aby nedocházelo prostřednictvím EPS k hlášení planého poplachu. Za tímto účelem bude zejména předcházet tomu, aby planý poplach byl vyvolán jím, jeho zaměstnanci (popř. jím pověřenými osobami), nebo třetími osobami, které se budou v objektu zdržovat. V případě, že nájemci vznikne povinnost zaplatit poplatek za výjezd jednotek požární ochrany v důsledku planého poplachu signalizovaného skrze SPO, který nebude způsoben technickou závadou na SPO, je podnájemce povinen zaplacený poplatek nájemci na/uhradit.
 - 3.8. Podnájemce nahlásí poruchu, planý poplach či manipulaci s EPS ihned dohledovému pracovišti PCO na jednom z telefonních čísel 387316600, 604214368, 739476573.
 - 3.9. Podnájemce je povinen se v případě vyslání jednotky požární ochrany dostavit do 30 minut do objektu, aby mu mohl být velitelem zásahu objekt předán. Podnájemce je oprávněn splněním této povinnosti pověřit svého zaměstnance, či jinou osobu. V případě pověření je však třeba sdělit kontaktní informace (zejména telefon) týkající se pověřené osoby nájemci a HZS JK za podmínek stanovených v odst. 3.2. této přílohy.
 - 3.10. Podnájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci, či jiné jím pověřené osoby, které budou plnit pracovní či jiné úkoly v objektu, který tvoří Předmět podnájmu, byly obeznámeny v dostatečném rozsahu s potřebnými informacemi dle této přílohy.
 - 3.11. Podnájemce nemá právo na náhradu jakýchkoliv nákladů či výdajů spojených s plněním svých povinností v souladu s touto přílohou.