



SMLOUVA O PODNÁJMU

č. 2023002323

kterou uzavřely

- 1. statutární město České Budějovice,**
nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupené primátorkou doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou
IČO: 002 44 732
na straně jedné jako nájemce

a

- 2. Jihočeské divadlo, příspěvková organizace,**
se sídlem Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddíle
Pr, vložce 112,
zastoupené ředitelem [REDACTED]
IČO: 000 73 482
na straně druhé jako podnájemce

I.

Preambule

Česká republika je vlastníkem nemovitostí v areálu státního hradu a zámku Český Krumlov, zapsaných na listu vlastnictví č. 1568 pro katastrální území Český Krumlov, a to:

- pozemku parc. č. 999/1 o výměře 91 142 m²
- pozemku parc. č. 1639 o výměře 360 m², plocha pod točnou
- pozemku parc. č. st. 657 o výměře 694 m², jehož součástí je budova bez č.p. a č.e., objekt občanské vybavenosti, budova Bellarie,
přičemž příslušný hospodařit s výše citovanými nemovitostmi je Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace, IČO 75032333.

II.

Předmět podnájmu

1. Statutární město České Budějovice je na základě **Smlouvy o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J123029** (č. 2023002320), kterou dne 20.11.2023 uzavřely Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace, IČO 75032333, a statutární město České Budějovice, IČO 00244732, nájemcem pozemků a nebytových prostor v areálu státního hradu a zámku Český Krumlov:

- a) plocha zastavěná točnou 360 m²
- b) volné plochy v okolí Bellarie (zeleň, cesty – část pozemku parc. č. 999/1) 16.355 m²
- c) stavba Bellarie včetně pozemku parc. č. st. 657 v následujícím rozsahu:
 - o 1 PP – sklep, grotta, kuchyň a místnost s výtahem v suterénu – **nejsou předmětem užívání nájemce dle této smlouvy.**
 - o 1 NP – předmětem nájmu jsou v 1. nadzemním podlaží – všechny místnosti uvedené v situačním plánu označeném jako Půdorys 1. NP, **místnosti označené jako 0.02, 0.06, 0.15 a 0.17 předmětem nájmu nejsou a nájemce není oprávněn do nich vstupovat.**
 - o 2 NP – předmětem nájmu jsou ve 2. nadzemním podlaží – místnost označená jako 1.01 pro potřeby umístění orchestru při operních či baletních produkcích a místnost 1.02 se nájemci poskytuje pro účel nasvícení vnitřních prostor Bellarie jako kulisy divadelních představení. Nájemce bere na vědomí, že v místnosti 1.02 bude umístěna trvalá expozice pronajímatele. **Ostatní místnosti vyznačené v situačním plánu označeném jako**

nich
2.01
culisy
2 -

3. Podnájemce nese dále veškeré náklady spojené se správou předmětu podnájmu a náklady na zachování předmětu podnájmu včetně jeho řádné údržby.

IV.

Podnájemné

1. Výše úhrady za užívané prostory (podnájemné) je stanovena dohodou smluvních stran jako součet:

- a) podnájemného, které je pro rok 2024 je stanoveno ve výši 2.879.396,- Kč (slovy: dvamilionyosmsetsedmdesátdevětstisícitřistadevadesátšest korun českých) zvýšené o průměrnou roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem pro rok 2023 a
- b) náhrady ušlého zisku z tržeb ze vstupného ve výši 3.000.000 Kč za každý rok trvání této smlouvy.

2. Úhrada za užívání prostor (podnájemné) bude hrazena podnájemcem v souladu se **Smlouvou o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J123029** (č. 2023002320), tj. převodem na účet vedený u [redacted] VS 3002.23029, nebo na jiné nájemcem písemně sdělené č. účtu, v pravidelných čtvrtletních splátkách, vždy do 10.2., 10.4., 10.7. a 10.10. běžného roku. Výše úhrady v roce 2024 bude podnájemci písemně sdělena písemně do 31.1.2024.

2. V případě prodlení s platbami podnájemného 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 podnájemného. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně podnájemce. 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.

3. V případě ukončení podnájemního poměru se podnájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu podnájmu

4. Nájemce každoročně, počínaje rokem 2025, s účinností na období od 1.1. upraví výši úhrady za užívané prostory (podnájemné a náhrada ušlého zisku) o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. O tomto navýšení bude podnájemce písemně informován.

5. Služby související s podnájemním vztahem budou hrazeny podnájemcem takto:
- spotřeba elektrické energie z připojení otáčivého hlediště – na základě samostatné smlouvy podnájemce s dodavatelem energie,
 - spotřeba elektrické energie na Bellarii – bude přefakturována podle skutečné spotřeby, vyúčtování proběhne jedenkrát ročně po skončení divadelní sezony,
 - spotřeba vody – bude fakturována jedenkrát ročně po skončení divadelní sezony na základě odečtu podružného vodoměru.

V.

Doba podnájmu

Podnájemní poměr je sjednán na dobu určitou od 1.1.2024 do 31.12.2026 a zaniká uplynutím sjednané doby podnájmu nebo ukončením **Smlouvy o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J123029** (č. 2023002320) ze dne 20.11.2023.

VI.

Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od podnájemní smlouvy se řídí podmínkami sjednanými ve **Smlouvě o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J123029** (č. 2023002320) ze dne 20.11.2023 – čl. XII.

VII.

Jednotlivá ustanovení této podnájemní smlouvy lze měnit nebo doplnit pouze písemným dodatkem, a to na základě dohody obou smluvních stran. Jakákoliv ujednání v ústní formě jsou neplatná.

Tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od 1.1.2024, pokud byla nejpozději tohoto dne uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, jinak dnem uveřejnění v registru smluv.

Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí nájemce způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že nájemce je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že nájemce je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

VIII.

Otázky, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými právními předpisy.

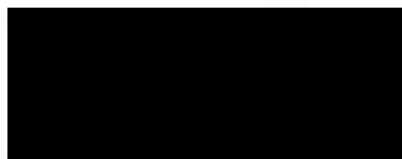
Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž 2 obdrží nájemce, jeden podnájemce a jeden zřizovatel pronajímatele, Ministerstvo kultury.

V Českých Budějovicích dne 20 -11- 2023
nájemce:



doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
primátorka

V Českých Budějovicích dne 20 -11- 2023
podnájemce:



ředitel



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

Č.j. NPU-430/94303/2023
Č. smlouvy: 3002J123029
Č. smlouvy SM: 2023002320

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] v.s. 300223029

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

zastoupené: primátorkou doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 4209522/0800

(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

(dále jen „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

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 uzavírá tuto nájemní smlouvu na základě nařízení ministra kultury vydaného pod č.j. MK 54804/2023 OPP ze dne 27. 9. 2023

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. 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.
4. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek pro užívání částí nemovitých věcí specifikovaných v odst. 1 tohoto článku a určení rozsahu jejich užívání.

Článek II.

Předmět smlouvy a rozsah a harmonogram užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující části nemovitých věcí specifikovaných v čl. I. této smlouvy následujícím způsobem:
- Plocha zastavěná točnou o rozloze 360 m²
 - Volné plochy v okolí Bellarie (zeleň, cesty) o rozloze 16.355 m², plochy k užívání jsou vyznačené v situačním plánu č. 1 této smlouvy
 - Stavba Bellarie včetně pozemkové parc. č. st. 657 v následujícím rozsahu:
 - 1 PP – sklep, grotta, kuchyň a místnost s výtahem v suterénu – nejsou předmětem užívání nájemce dle této smlouvy.
 - 1 NP – předmětem nájmu jsou v 1. nadzemním podlaží – všechny místnosti uvedené v situačním plánu označeném jako Půdorys 1. NP (situační plán je přílohou této smlouvy), místnosti označené jako 0.02, 0.06, 0.15 a 0.17 předmětem nájmu nejsou a nájemce není oprávněn do nich vstupovat.
 - 2 NP – předmětem nájmu jsou ve 2. nadzemním podlaží - místnost označená jako 1.01 pro potřeby umístění orchestru při operních či baletních produkcích a místnost 1.02 se nájemci poskytuje pro účel nasvícení vnitřních prostor Bellarie jako kulisy divadelních představení. Nájemce bere na vědomí, že v místnosti 1.02 bude umístěna trvalá expozice pronajímatele. Ostatní místnosti vyznačené v situačním plánu označeném jako Půdorys 2. NP předmětem nájmu nejsou a nájemce není oprávněn do nich vstupovat.
 - 3 NP – předmětem nájmu jsou ve 3. nadzemním podlaží - místnost označená jako 2.01 se nájemci poskytuje pro účel nasvícení vnitřních prostor Bellarie jako kulisy divadelních představení.
- Podrobně jsou jednotlivé místnosti 1 NP, 2 NP a 3 NP specifikované v příloze č. 2 této smlouvy – situační plán.
2. Nájemce bude užívat uvedené prostory:
- v divadelní sezóně 2024 od 1.5. do 13.9.2024
 - v divadelní sezóně 2025 od 12.5. do 12.9.2025
 - v divadelní sezóně 2026 od 11.5. do 11.9.2026
- mimo uvedenou divadelní sezónu zpřístupní pronajímatel historické prostory Bellarie pro návštěvníky za účelem komentovaných prohlídek prostor.
 - v roce 2024 uvede nájemce ve dnech 1.-8., 12., 25.-31. července a 1.-3. srpna a 9.-18. srpna pouze večerní představení a v těchto dnech zpřístupní pronajímatel historické prostory Bellarie (vyjma místností užívaných nájemcem jako šatny a zázemí účinkujících) pro návštěvníky za účelem komentovaných prohlídek prostor.

3. Nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit nájemné dle této smlouvy a hradit kompenzaci za tržby ze vstupného ušlé pronajímateli z důvodu nerealizování prohlídek pro návštěvníky.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat výlučně k následujícímu účelu:
Divadelní provoz otáčivého hlediště a využívání Bellarie v uvedeném rozsahu 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 takový 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. Úhrada za užívané prostory

1. Smluvní strany se dohodly na následující úhradě za užívané prostory, která bude součtem
 - a) Nájemného, které bude pro rok 2024 stanoveno tak, že částka 2 879 396 Kč bude zvýšena o průměrnou roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem pro rok 2023;
 - a
 - b) Náhrady ušlého zisku z tržeb ze vstupného ve výši 3.000.000 Kč za každý rok trvání smlouvy.
2. Úhrada za užívání prostor bude hrazena nájemcem na základě této smlouvy převodem na účet vedený u [REDACTED] VS: 30022.3, ⁰²⁹ ve čtyřech splátkách. Výše nájmu v roce 2024 a výše jednotlivých splátek bude nájemci sdělena písemně do 31. ledna 2024.
3. 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.

4. Nájemné a náhrada ušlého zisku se bude každý kalendářní rok, počínaje rokem 2025, zvyšovat o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. O tomto navýšení bude nájemce pronajímatelem písemně informován.
5. V případě prodloužení s platbami úhrady za užívání prostor či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodloužení. Počínaje třicátým dnem prodloužení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,1% z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodloužení 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 z připojení otáčivého hlediště je hrazena na základě samostatné smlouvy nájemce s dodavatelem energie. Spotřeba elektrické energie na Bellarii bude nájemci přefakturována podle skutečné spotřeby. Vyúčtování proběhne jedenkrát ročně po skončení divadelní sezóny. Spotřeba vody je fakturována nájemci jedenkrát ročně po skončení divadelní sezóny 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 povinností 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 písemného souhlasu pronajímatele. To se týká budování exteriérových staveb, využívání exteriérů kuskladnění 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 zábrany na přístupových cestách tak, aby obvodová cesta u denních představení zůstala přístupná návštěvníkům zahrady.
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 zahrady u druhé brány nebude budováno žádné ani dočasné zařízení. Důvodem je režim ochranného pásma NKP ve vazbě na volnou krajinu a průjezd vozidel HZS v případě bezpečnostního incidentu či cvičení.
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. Ostraha nájemce je povinna spolupracovat při výkonu ostraha s ostrahou pronajímatele.
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 usměřováni podle schématu vstupních a výstupních tras dohodnutých se správou památkového objektu pro jednotlivé typy představení. U vstupu do zahrady a na samotném otáčivém hledišti je umístěn informační systém, který diváky orientuje v prostoru samotného hlediště i zahrady a 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 zahrady 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 zahrady 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 a pronajatých ploch. 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 brány proti Bellarii přímo k točně pro příjezd aut s dekoračními prvky a pro zásobování kiosku, druhá trasa ze stejné brány proti Bellarii ale ostře vlevo a první cestou vpravo přímo až k protilehlé zahradní zdi a odtud vpravo k zadnímu traktu Bellarie. Pro technickou obsluhu a zásobování po uvedených cestách může nájemce užívat vozidla do 7 tun, na nájezdové rampy je zakázán vjezd všech vozidel.
14. V celém pronajatém prostoru není dovoleno odstavování a parkování vozidel osob zajišťujících ostrahu, účinkujících, návštěvníků ani technologických vozidel, přívěsů atp.
15. Pokud pronajímatel bude sám pořádat nebo pronajme ke konání jinou část zámeckého zahrady 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 ve 2 dnech, jejichž termíny pronajímatel sdělí řediteli Jihočeského divadla pro rok 2024 nejpozději 10 dnů ode dne uzavření smlouvy a pro rok 2025 a 2026 do 15. března předcházejícího kalendářního roku, nekonat divadelní představení a umožnit tak organizátorům Mezinárodního hudebního festivalu a Festivalu komorní hudby zkoušky na jeho zahájení.
17. V případě představení, které nebude vyžadovat omezení přístupu, bude příchod a odchod umožněn po všech zahradních 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 pořadatelem, zajištěnými provozovatelem scény. Denní světlo bude posíleno osvětlením hlavní přístupové trasy v centrální ose parku výkonnými reflektory, umístěnými nad hledištěm a v zahradě 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.
20. Nájemce se zavazuje, v případě že bude pro zázemí užívat dočasné stany či pavilony, během divadelní sezóny měnit jejich umístění v intervalu podle pokynů zámeckého zahradníka tak, aby co nejvíce šetřil trávník zahrady.
21. Nájemce je povinen umísťovat divadelní praktikáble či zvýšené podesty na čelní schodiště a podestě schodiště Bellarie tak, aby nepřekážely a nijak nebránily pohodlnému vstupu do Bellarie.
22. Bellarii nesmí nájemce užívat ke kotvení divadelních konstrukcí a staveb ani jako jejich oporu.

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 nájemce seznámit každoročně do 31. 3. s rozsahem úprav, rekonstrukcí a technických zásahů do předmětu smlouvy, připravovaných pro následující kalendářní rok, a to zejména s ohledem na možné omezení využití předmětu nájmu nájemcem. Pokud pronajímatel neoznámí ve výše uvedeném termínu své záměry, je oprávněn provádět výše uvedené činnosti v předmětu nájmu pouze v naléhavých případech, při respektování provozních potřeb nájemce.

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 do 3 měsíců od uplynutí smlouvy 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 nespínění 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 1. 5. 2024 příslušné povolení stavebního úřadu o prodloužení termínu dočasnosti stavby OH.
 15. Pronajímatel konstatuje a nájemce bere na vědomí, že pronajímatel v uplynulých letech realizoval památkovou obnovu Bellárie, a že v průběhu jarních měsíců 2024 mohou probíhat dokončovací práce v zadním venkovním traktu Bellárie. Práce však nijak výrazně neovlivní činnost nájemce.
 16. Nájemce bere na vědomí, že stavební povolení vydané pro obnovu Bellárie a jejího příslušenství určilo, že účelem užívání je realizace samostatného prohlídkového okruhu, přednáškové a edukační aktivity a další podobné využití. Veškerá vydaná závazná stanoviska, požadavky, omezení a limity, zejména Hasičského záchranného sboru, požární a bezpečnostních normy, hygieny, památkové péče, které byly podkladem pro vydání stavebního povolení, byly vydány pro uvedený účel užívání. Nájemce je povinen ujistit se, že jeho užívání předmětu nájmu splňuje požadavky a podmínky stavebního povolení a souvisejících stanovisek a podmínek užívání. V případě rozporu se zavazuje po předchozím souhlasu pronajímatele učinit na vlastní náklady kroky nezbytné pro zajištění souladu. Jednotlivé kroky je povinen s pronajímatelem konzultovat a vyžádat si k nim jeho souhlas.

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 komunikačními technologiemi, 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. 2024 do 31. 12. 2026.
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.

1. Nájem před uplynutím sjednané doby zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením pronajímatele, jestliže nájemce poruší své povinnosti dle této smlouvy, zejména povinnosti uvedené v čl. VI., VII. a IX.,
 - c) odstoupením pronajímatele, jestliže nájemce bude v prodlení s úhradou splátky dle čl. IV. této smlouvy, 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 článku I. odstavce 3 této smlouvy.
2. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

Článek XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

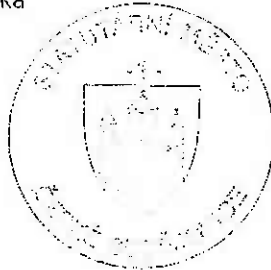
1. Tato smlouva byla sepsána v šesti vyhotoveních v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Pronajímatel obdrží tři, nájemce dva a Ministerstvo kultury ČR jeden totožný výtisk.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost 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“.
8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města dne 20.11.2023 pod číslem usnesení 1508/2023 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
9. Tato smlouva navazuje na smlouvu z 21. 6. 1993, smlouvu z 30. 3. 2010, smlouvu ze dne 16. 4. 2010 ve znění pozdějších dodatků, smlouvu ze dne 31. 7. 2017 a smlouvu ze dne 6. 10. 2020.
10. Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

11. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
- Plánek pronajatých venkovních ploch
 - Situační plán – interiérové prostory Bellarie

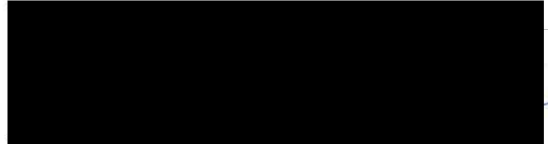
V Českých Budějovicích dne 20-11-2023



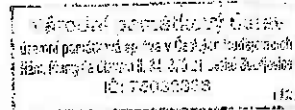
doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
primátorka



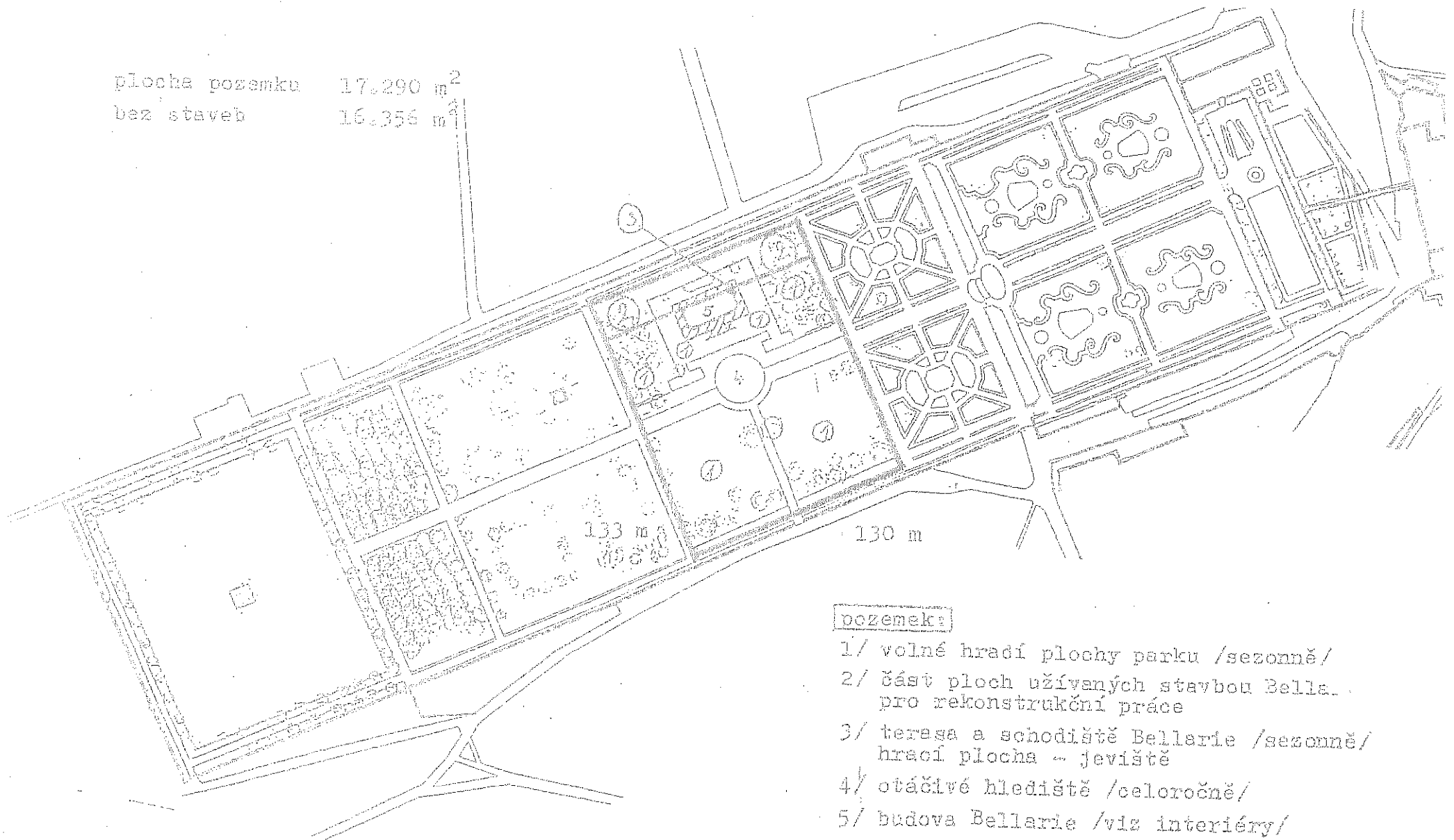
V Českých Budějovicích dne 20-11-2023



ředitel NPÚ, ÚPS v Č. Budějovicích



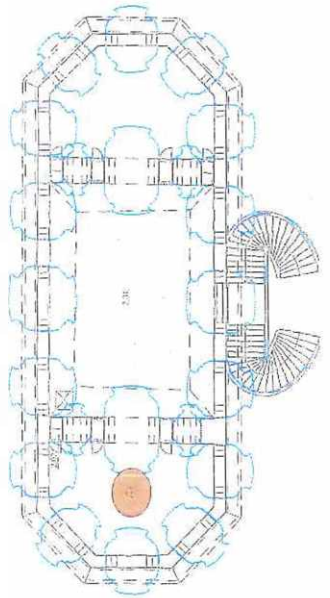
plocha pozemku 17.290 m²
bez staveb 16.356 m²



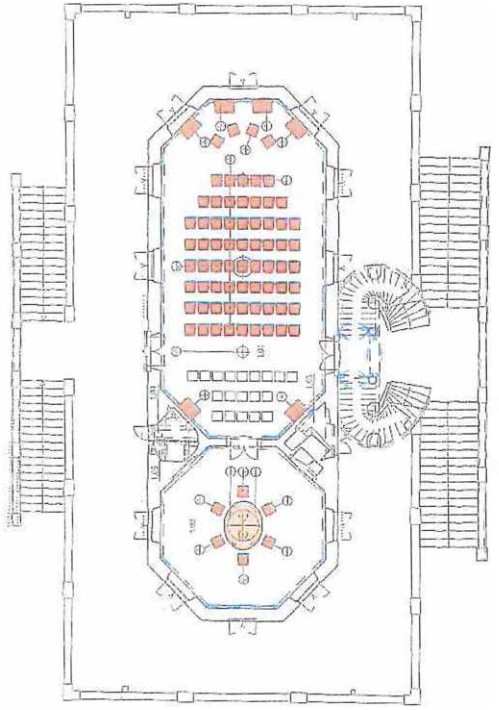
pozemek:

- 1/ volné hrací plochy parku /sezonně/
- 2/ část ploch užívaných stavbou Bella. pro rekonstrukční práce
- 3/ terasa a schodiště Bellarie /sezonně/ hrací plocha - jeviště
- 4/ otáčivé hlediště /celoročně/
- 5/ budova Bellarie /viz interiéry/

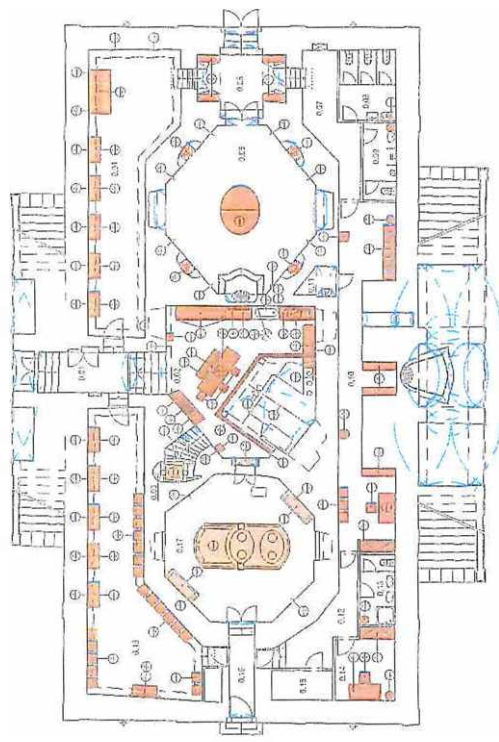
PŮDORYS 3. NP - 2. PATRO 1:100 (NÁVRH)



PŮDORYS 2. NP - 1. PATRO 1:100 (NÁVRH)



PŮDORYS 1. NP - PŘÍZEMÍ 1:100 (NÁVRH)



- ① - ...
- ② - ...
- ③ - ...
- ④ - ...
- ⑤ - ...
- ⑥ - ...
- ⑦ - ...
- ⑧ - ...
- ⑨ - ...
- ⑩ - ...
- ⑪ - ...
- ⑫ - ...
- ⑬ - ...
- ⑭ - ...
- ⑮ - ...
- ⑯ - ...
- ⑰ - ...
- ⑱ - ...
- ⑲ - ...
- ⑳ - ...
- ㉑ - ...
- ㉒ - ...
- ㉓ - ...
- ㉔ - ...
- ㉕ - ...
- ㉖ - ...
- ㉗ - ...
- ㉘ - ...
- ㉙ - ...
- ㉚ - ...
- ㉛ - ...
- ㉜ - ...
- ㉝ - ...
- ㉞ - ...
- ㉟ - ...
- ㊱ - ...
- ㊲ - ...
- ㊳ - ...
- ㊴ - ...
- ㊵ - ...
- ㊶ - ...
- ㊷ - ...
- ㊸ - ...
- ㊹ - ...
- ㊺ - ...
- ㊻ - ...
- ㊼ - ...
- ㊽ - ...
- ㊾ - ...
- ㊿ - ...

DOKUMENTACE PRŮJEDNAVÁNÍ PRŮJEDNAVATEL: ... MÍSTO: ... STAVBA: ... MĚŘITELSKÝ MĚŘÍTKO: 1:100		DOKUMENTACE PRŮJEDNAVÁNÍ PRŮJEDNAVATEL: ... MÍSTO: ... STAVBA: ... MĚŘITELSKÝ MĚŘÍTKO: 1:100
---	--	---

ILONA

PRIDOPIS 3. NR. 2. N. 1.



MKCRXØØKYTWH



Ministerstvo kultury

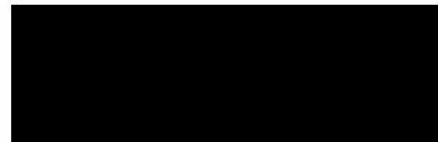
Mgr. Jiří Vajčner, Ph.D.
ředitel odboru památkové péče

V Praze dne 24. 11. 2023
Č. j.: MK 68099/2023 OPP
Sp. zn.: MK-S 15017/2023 OPP

Schvalovací doložka

Ministerstvo kultury podle § 27 odst. 5 a § 44 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a dále dle čl. 1 odst. 3 Opatření Ministerstva kultury č.j. MK 59052/2022 ze dne 22. 11. 2022, kterým si vyhrazuje podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, schvalování některých právních jednání zřízených státních příspěvkových organizací, schvaluje Smlouvu o podnájmu, č. 2023002323, pozemků a nebytových prostor v areálu Státního hradu a zámku Český Krumlov. Předmětné nemovitosti jsou zapsané na LV č. 1568 pro katastrální území Český Krumlov.

Smlouva o podnájmu č. 2023002323 byla uzavřena dne 20. 11. 2023 mezi Statutárním městem České Budějovice, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice, IČO: 00244732, jako nájemcem; a Jihočeským divadlem, příspěvkovou organizací, se sídlem Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice, jako podnájemcem.



Mgr. Jiří Vajčner, Ph.D.

