

/ **PODNAJEMNÍ SMLOUVA**
číslo: 35/04/HB

METROPOL, spol. s r.o., Senovážné nám.č.2, 370 21 České Budějovice
zapsaná v OR u Krajského soudu v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 2164
zastoupená: p.PhDr.Jaromírem SCHELEM, jednatelem společnosti
IČ: 47237473
DIČ: CZ47237473

(dále nájemce)

a

JIHOČESKÉ DIVADLO, Dr.Stejskala 23, 370 47 České Budějovice
zastoupené: p.Jiřím Šestákem, ředitelem
IČ: 00073482
DIČ: neplátce

(dále podnájemce)

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zák.č.116/1990 SB., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků

tuto smlouvu o nájmu

Článek I
Předmět smlouvy

Nájemce je podle Nájemní smlouvy uzavřené s odborovými svazy zastoupenými OS KOVO (většinovým vlastníkem), nám.W.Churchilla č.2, Praha 3 v nemovitosti č.p.248 na pozemku par.č.426, nemovitosti bez č.p. na parcelách číslo 425/1.427/2 a 439/3 a pozemků parc.č.425/1,425/4,426,427/2, 439/1,439/2 a 439/3 vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 3707 a dále pozemku parc.č. 425/6 na LV č.3594 vedené u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích, k.ú. České Budějovice 6, oprávněn uzavírat nájemní smlouvy za podmínek dále uvedených.

Článek II Vymezení předmětu nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory v domě uvedeném v odst. 1 tohoto článku smlouvy do nájmu podnájemci ve smyslu ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků.
- 2) Nájemce přenechává do nájmu nebytové prostory v domě uvedeném v odst. 1 tohoto článku smlouvy, v Hlavní budově Metropolu, spol. s r.o. a to: *Divadelní areál pronajaté prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy dále po dobu trvání nájmu movité věci (zařízení, inventář) které jsou specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.*
- 3) Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem: *provozování operních a baletních představení a činností s tím souvisejících (nastudování, zkoušky apod.)*
- 4) Pronájem pro potřeby zkoušek a představení se sjednává podle potřeby smluvních stran a obecně platí, že jeviště, sál a k nim příslušné prostory sloužící ke zkouškám a představením užívá podnájemce trvale po dobu platnosti smlouvy s tím, že se podnájemce zároveň zavazuje přizpůsobit svou činnost v divadelním areálu Metropolu potřebám nájemce, který zde nepravidelně provádí vlastní programy. Koordinaci této součinnosti zajišťují kompetentní zástupci obou smluvních stran.
V případě šaten, rekvizitáren, skladů a technických prostor, které vymezuje příloha této smlouvy jde o pronájem celoroční. Z titulu celoročního pronájmu vyplývá odpovědnost podnájemce za kompletní běžnou údržbu, úklid a požární bezpečnost těchto prostor (PO viz čl. IV., od 2., 3. a 4).
- 5) Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu shora uvedeného a toto užívání odpovídá charakteru předmětu pronájmu.
- 6) Podnájemce po seznámení s najímaným prostorem, jeho úpravou a prostorovými dispozicemi prohlašuje, že jeho potřebám vyhovuje.

Článek III Doba trvání nájmu

- 1) Nájemné se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem: **01.05.2004**
- 2) Výpovědní doba je 6 měsíců. Výpověď i bez uvedení důvodu výpovědi, mohou dát oba účastníci smlouvy, a to k 31. 12. příslušného roku.
- 3) Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce má právo odstoupit od smlouvy v případě, že podnájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za poskytované služby o více jak třicet dní.

V tomto případě nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení nájemce o odstoupení od smlouvy s uvedením podmínek a lhůty k vyklizení.

Článek IV **Práva a povinnosti podnájemce**

- 1) Podnájemce se zavazuje, že bude pronajatý majetek užívat řádným a obvyklým způsobem pro činnost specifikovanou v čl.II odst.3 této smlouvy a nezbytnou pro zajištění jeho předmětu podnikání.
- 2) Podnájemce není oprávněn provádět v pronajatém majetku úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice, s výjimkou jeho závazku k běžné údržbě a drobným opravám. Případné stavební úpravy ve smyslu výše v tomto článku uvedeném, budou projednány a v případě souhlasu s úpravami podnájemce, bude vztahy s tím spojené upravovat dodatek ke smlouvě. Podnájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostor v rozsahu uvedením ve vyhl.č.258/1995.
Podnájemce hradí údržbu elektro a běžnou údržbu vč. jednotlivých závad zjištěných revizí do výše 5 tis.Kč. Údržbu nad 5 tis.Kč hradí nájemce.
Nájemce zajišťuje a hradí revize silnoproudu, světelné a zvukové techniky, revize jevištního takového zařízení, revize požárních vodovodů, hasicích přístrojů, požárních a dýmových klapek, vodní clony, EPS revize výtahů.
- 3) Podnájemce určí kontaktní osobu odpovídající za bezpečnost práce a požární ochranu.
- 4) Za dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů v době využívání předmětu nájmu odpovídá podnájemce bezvýhradně. Podnájemce je povinen vyškolit personál divadla za účelem dodržování předpisů bezpečnosti práce a PO, jakož i instruovat personál k řádnému užívání majetku nájemce. Nájemce je oprávněn kdykoliv sám nebo kontrolní službou, provést kontrolu dodržování předpisů bezpečnosti práce a PO. Podnájemce je povinen kontrolní akci strpět. Nájemce je povinen udržovat v bezvadném technickém chodu systém požární signalizace a obnovovat jej.
Podnájemce se zavazuje pro manipulaci a skladování materiálu divadla užívat prostory včetně chodeb a nákladního výtahu tak, aby nevzniklo riziko požárního nebezpečí. Ponechat dostatečně široké únikové cesty v souladu s předpisy PO, uzavřené protipožární uzávěry a nákladní výtah nesmí sloužit jako skladovací prostor.
- 5) Podnájemce odpovídá za zničení, znehodnocení či jiné poškození věcí nalézajících se v předmětu nájmu. Za ztrátu věcí podnájemce odpovídá, pokud je převzal k výlučnému užívání, anebo pokud ke ztrátě došlo při využívání předmětu nájmu.
Tímto ujednáním není dotčena jiná odpovědnost podnájemce, nebo práva nájemce.
- 6) Podnájemce se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmětu nájmu v souladu se smlouvou.
- 7) Podnájemce je povinen sjednat pojištění vlastního majetku v pronajatých prostorách vč. pojištění odpovědnosti za škody způsobené vlastním provozem.

- 8) Podnájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu nájemce.
- 9) Podnájemce je povinen vyklidit po skončení nájmu nebytové prostory a vyklizené je odevzdat nájemci ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. V případě prodlení s vyklizením nebytových prostor je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající dosud platnému nájemnému zvýšenému o 20% + služby.
- 10) Podnájemce je povinen zdržovat se jakýchkoliv zásahů do práv nájemce nad rámec dohodnutý ve smlouvě.
- 10) Údržbu a malování v prostorách, které podnájemce využívá samostatně, si tento zajišťuje vlastním nákladem. Úklid, malování a běžnou údržbu v prostorách používaných společně zajišťují obě strany dle situace v rozsahu dohodnutém statutárními zástupci, pokud toto není ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.

Článek V Závazky nájemce

- 1) Nájemce je povinen umožnit podnájemci užívání nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.
- 2) Nájemce je povinen poskytovat podnájemci služby spojené s nájmem nebytových prostor (dodávka el.energie, vody, páry apod.).
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po oznámení požadavku podnájemce provádět bezplatně opravy přesahující rámec běžné údržby.
- 4) Nájemce se zavazuje obnovovat technické zařízení a udržovat je ve stavu umožňující jeho chod.
- 5) Nájemce se zavazuje k dodržování provozního řádu divadelního provozu podnájemce a v souvislosti s tím respektovat nutnost uzavřít smlouvu s pracovníky zodpovědnými za provoz světelné a zvukové kabiny vč. zařízení k nim náležejícímu, při akcích které pořádá nájemce.

Článek VI Úhrada nájemného a služeb

- 1) Nájemné za pronajaté prostory je stanoveno dohodou ve výši: **520.000,--Kč/rok**
(slovy: pětsetdvacettisickorunčeských)
V případě, že je nájemce plátcem DPH účtuje se platné DPH k ceně.

- 2) Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci služby spojené s pronájmem (teplo, el. energii, vodu, odvod užitkové vody, odvoz TDO, úklid a údržbu vstupních prostor do objektu, služby telef.ústředny, podatelny, ostrahu objektu apod.) za smluvní cenu:

Úhrada za služby bez el.energie základní sazba DPH činí: **430.000,--Kč/rok + platné DPH**
(slovy:čtyřistatřicettisíckorunčeských) + platné DPH

Úhrada za služby snížená sazba DPH činí: **860.,000,--Kč/rok + platné DPH**
(slovy:osmstšedesáttisíckorunčeských) + platné DPH

Úhrada za pronájem zařízení: **50.000,--Kč/rok + platné DPH**
(slovy:padesáttisíckorunčeských) + platné DPH

Elektrická energie bude fakturována podle skutečné spotřeby zjištěné na podružném měřidle snížené o 10% (dny kdy prostory používá Metropol). Fakturace bude prováděna čtvrtletně.

- 3) Nájemné a úhrada služeb jsou splatné na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného nájemcem v polovině třetího měsíce čtvrtletí se splatností 21 dní od vystavení faktury (daňového dokladu) na účet nájemce u _____, č.úctu _____ . Dnem zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu.
- 4) V případě prodlení s placením dle odst.3 tohoto článku je podnájemce povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení 0,03% p.a. z dlužné částky.

Článek VII

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemné bude valorizováno počínaje nájemným za rok 2005. Nájemce zvýší roční nájemné o tolik procent, kolik činí výše průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Valorizované nájemné bude splatné počínaje první měsíční splátkou po obdržení vypočteného zvýšení nájemného nájemcem.
- 2) Nájemné bude zvýšeno s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě nájemného podnájemci.
- 3) Nájemce je oprávněn jednostranně, přiměřeně upravit výši úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, pokud dodavatelé medií zvýší své odbytové ceny. Nájemce oznámí písemně podnájemci novou cenu služeb zpravidla jeden měsíc před zamýšlenou úpravou.
V případě, že by podnájemce novou cenu služeb neakceptoval je nájemce oprávněn dát podnájemci výpověď s jednoměsíční výpovědní lhůtou, běžící od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Samostatně budou dohodnuty podmínky a lhůty k vyklizení pronajatých prostor.

Článek VIII

Ostatní ustanovení-provozní vztahy

1) Úklid je prováděn nájemcem i podnájemcem a to:

- všechny prostory používané návštěvníky (tj. před oponou), vstupní hala, hlediště, schodiště, WC ve vstupní hale atd. uklízí nájemce denně. Dále uklízí WC u šaten (1.patro), které má trvale v užívání.

- prostor za oponou, jeviště, šatny vč. příslušenství, chodby, schodiště, rekvizitárnu apod. uklízí podnájemce denně.

2) obslužný personál pro zajištění představení, nastudování a zkoušky zajišťuje podnájemce na vlastní náklady (zvukaři, osvětlovači, jevištní personál, šatnářky, uvaděči apod.).

3) Nájemce je povinen pro každé představení podnájemce zprovoznit divadelní kavárnu.

4) Zabezpečení svého i pronajatého majetku a pořádku v pronajatých prostorách zabezpečuje podnájemce na vlastní náklad. Ostrahu vstupu do objektu, rámcový dohled nad pohybem osob zajišťuje nájemce prostřednictvím nepřetržité služby vrátných ve vrátnici divadle.

5) Přesné a závazné termíny využití předmětu nájmu týkající se jeviště sdělí podnájemce nájemci v zájmu koordinace umožňující případné využití divadelního sálu nájemcem. Závazné termíny obou uživatelů dohadují jimi pověřeni pracovníci v dostatečném časovém předstihu.

6) Podnájemce bere na vědomí, že nájemce, s ohledem na výši nájemného sjednaného s přihlédnutím k možnostem podnájemce, využívá ve dnech, kdy předmět nájmu není vyhrazen podnájemci, divadelní sál a přilehlé prostory ke kulturnímu a společenskému využití jako jsou dovážena divadelní představení a jiné kulturní pořady.

7) Podnájemce si je vědom zvýšeného požárního nebezpečí, které by mohlo vzniknout nepřiměřeným skladováním kulis a kostýmů v prostorách, které nejsou k tomuto účelu určeny a vydá proto v zájmu požární prevence, formou pokynu ředitele divadla, pravidla a ustanovení o osobní odpovědnosti vztahující se k této otázce.

Kopii těchto pokynů předá nájemci.

Článek IX **Závěrečná ustanovení**

1) Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu nájemce nezakládají právo k úpravě nákladů s nimi spojených v případě skončení nájmu, v takovém případě je podnájemce povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.

2) Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.116/1990 Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a dalších obecně závazných právních předpisů.

3) Smlouvu je možno měnit či doplňovat písemnými očíslovanými dodatky ke smlouvě odsouhlasenými oběma smluvními stranami.

4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom podepsaném vyhotovení smlouvy.

5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami s účinností od 1.5.2004.

6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

České Budějovice, dne: 24.9.2004

nájemce

podnájemce