

Nájemní smlouva
PŘÍRODNÍHO DIVADLA NA KONOPIŠTI

I. Smluvní strany

Kulturní a informační centrum Benešov, s.r.o. (dále také KIC)

se sídlem Na Karlově 2064, 256 01 Benešov

IČ: 05508339, DIČ: CZ05508339

zastoupena: jednatelem Ing. Janou Pěničkovou, MBA a Mgr. Zdeňkem Zahradníčkem

Zapsaná v OR vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264861

č. účtu: 115-3430690287/0100, KB a.s., Benešov

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

KRAKONOŠOVO s.r.o.

Podolská 496/124, 147 00 Praha 4

IČ: 25786580, DIČ: CZ25786580

Zastoupený: Ing. Tomáše Doležalem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 70153

číslo účtu: 51-2507990217/0100; vedený u: KB

e-mail: mafuna@trisestry.cz

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně jen „smluvní strany“)

uzavřely na základě úplného a vzájemného konsenzu níže uvedeného dne, měsíce a roku následující **smlouvu o nájmu**

II. Předmět smlouvy a způsob užívání

- 1) Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitých a movitých věcí:
Přírodní divadlo Konopiště na pozemku parcelní číslo 4266/1 o výměře 47 744 m², v katastrálním území Benešov u Prahy, nebytové prostory přírodního divadla Konopiště jsou bez č.p. a obsahují: jeviště, hlediště, šatny herců, kancelář, přípravnu s kuchyní, sklad, toalety, sprchy (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).
- 2) Touto Nájemní smlouvou přenechává Pronajímatel Nájemci ke krátkodobému užívání nebytové prostory, otevřené prostranství Přírodního divadla na Konopišti vyjma části pozemku s odpočinkovou zónou lemovanou kameny a veřejných toalet s přístupovou cestou vše na pozemku parc.č.4266/1 v k.ú. Benešov u Prahy. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. II. Nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci služby v dohodnutém rozsahu.
- 3) Nebytovými prostorami se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí: jeviště, hlediště, šatny herců, kancelář, přípravná s kuchyní, toalety, sprchy.
- 4) Nájemce pořádá v Přírodním divadle akci: **KONCERT KAPELY TŘI SESTRY** (dále také jen „akce“).
- 5) Nájemce využije pozemek mimo Přírodní divadlo za účelem: **NE**

- 6) Provoz veřejných toalet, které nejsou předmětem nájmu dle této Nájemní smlouvy, zajišťuje na své náklady Pronajímatel a v den konání akce dle čl. IV. odst.1, písm. a) a b) zajistí jejich řádný provoz. Nájemce bere na vědomí, že kapacita veřejných toalet pro konání akcí je určena pro 3.500 návštěvníků pronajatých prostor. V případě, že nájemce bude pořádat akci pro více návštěvníků, zavazuje se zajistit takové množství mobilních toalet, aby zajistily potřebnou kapacitu pro nájemcem plánovaný počet návštěvníků. Nájemce bere na vědomí, že kapacita míst pro sezení předmětu nájmu je 6.000 osob a celková návštěvnická kapacita dle Požárně technických směrnic je maximálně 10.000 osob.

III. Doba nájmu

- 1) Tato Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání od 19.07.2025 od 08:00 hod. do 20.07.2025 do 12:00 hod. Dohodou smluvních stran může být doba nájmu prodloužena.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel si vyhrazuje uvedení přesných požadavků pro technickou přípravu akce v objektu ze strany nájemce.
- a) termín akce: **SOBOTA 19.07.2025**
- b) čas otevření objektů v den akce pro veřejnost - otevření objektu od 17:00 do 23:30 hod.
- c) přípravný den: v rámci dne vlastní akce
- d) demontáž/úklid: neděle 20.07.2025 do 12:00 hod.
- e) šatny účinkujících pro: ano
- f) uzamykatelnou pokladnu u hlavní brány: ano
- g) kancelář pro pořadatele: ano
- h) počet prodejních stánků a atrakcí v areálu:
- rozmístění viz plánek včetně názvu jejich provozovatele
- i) požadavek na připojení k rozvodům el. energie – specifikace zařízení: dle domluvy
- j) další ujednání: ne
- 2) Nájemce je povinen předložit, na vyžádání pronajímatele, podrobný popis elektrického zařízení včetně platných revizí.
- 3) Při poskytnutém nájmu bude po dobu konání akce i její přípravy a demontáže přítomna služba – technik s platným osvědčením pro samostatnou činnost na elektrickém zařízení do 1000V obj. tř. A.
- 4) Pronajímatel zajistí včasné otevření objektu a po ukončení akce i jeho kontrolu a uzamčení.
- 5) Pronajaté prostory budou předány zástupci nájemce uklizené, způsobilé ke sjednanému účelu nájmu. Stav opotřebení prostor odpovídá běžnému používání a provozu. O převzetí pronajatých prostor bude sepsán „Předávací protokol – před akcí“.

- 6) Pronajímatel si vyhrazuje právo omezit užívání areálu Přírodního divadla Konopiště, pokud by jeho stav byl ovlivněn vyšší mocí, jako např. nepříznivým počasím apod. a hrozilo by jeho poškození nebo i zničení. Jedná se např. o zákaz vjezdu dopravních prostředků a instalace zařízení na nebezpečné části pozemků areálu divadla a louky. K tomuto omezení užívání může nastat kdykoli v průběhu trvání této smlouvy a nájemce o tomto omezení bude neprodleně informován ihned po jeho vydání a je povinen se tímto řídit a dodržovat ho.

V. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn využívat pronajaté prostory v rozsahu vymezeném v čl. II této Nájemní smlouvy a je oprávněn prostory a pozemek nebo jeho část přenechat k užívání třetím stranám za účelem provozování prodejních stánků ve smyslu odst. 16) tohoto článku; odpovědnost nájemce pronajímateli za předmět nájmu v celém rozsahu dle této Nájemní smlouvy tím zůstává nedotčena. Nájemce provede seznámení/poučení třetích stran s veškerými pravidly a závazky vyplývajícími z této Nájemní smlouvy a se zákonnými podmínkami spojenými s konáním Akce.
- 2) Zavazuje se řádně a včas uhradit nájemné podle čl. VI. této Nájemní smlouvy.
- 3) Případné úpravy na stávajícím stavu pronajatých prostor, pozemku či jiném inventáři v objektu Přírodního divadla a přilehlého pozemku může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a pouze na své vlastní náklady.
- 4) Nájemce umožní vstup do pronajatých prostor pověřenému zástupci pronajímatele a dále:
 - technikovi bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
 - technikovi požární ochrany
 - technikovi obsluhujícímu elektrická zařízení a osvětlení
 - službu konajícím zaměstnancům pronajímatele pod vedením manažera provozu
 - obsluze WC (zaměstnanci KIC)
 - jednatelům KIC
- 5) Nájemce zajistí v pronajatých prostorách dodržování podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování požadavků požární ochrany, ochrany životního prostředí a hygienických předpisů dle platných obecně závazných právních předpisů a zákonných norem v rámci činnosti a respektuje přísný zákaz vstupu psů, s výjimkou vodících psů, a jiných domácích zvířat a přísný zákaz rozcvičování ohňů.
- 6) Nájemce zajistí, aby k pohybu jeho zaměstnanců, spolupracujících a dodavatelských firem a jeho návštěvníků docházelo pouze v pronajatých prostorách nebo prostorách přímo souvisejících s poskytovanými službami. Za úrazy, které si tyto osoby způsobí při pohybu v komplexu pronajímatele, odpovídá nájemce. Odpovědnost pronajímatele je dána pouze v případě jeho prokázaného zavinění.
- 7) Nájemce je povinen uhradit případnou škodu, kterou prokazatelně svojí činností způsobí pronajímateli buď sám nebo osoby, kterým do pronajímaných prostor a přilehlých pozemků umožní přístup. Pro odstranění všech pochybností se má za to, že po dobu konání akce jsou osoby nacházející se v pronajímaných prostorách a na okolních pozemcích osoby, kterým nájemce umožnil přístup. Pro úhradu případných škod složí nájemce na účet pronajímatele kauci ve výši 40.000 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých), která je splatná nejpozději 7 dnů před předáním pronajímaných prostor, tj. do 11.07.2025. Tato kauce bude použita pronajímatelem k úhradě případných škod, které nájemce v pronajatých prostorách způsobí a/nebo k úhradě pokut uplatněných z plnění této Nájemní smlouvy. Kauce bude nájemci

vyúčtována po převzetí areálu pronajímatelem a vrácena zpět na účet nájemce uvedený v této Nájemní smlouvě.

- 8) Nájemce je povinen prostory a pozemek vrátit v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – opotřebení nad tuto míru bude považováno za škodu podle čl. V. odstavce 7). O převzetí pronajatých prostor od nájemce bude sepsán „Předávací protokol – po akci“.
- 9) Nájemce je povinen zajistit vlastní pořadatelskou službu v dostatečném počtu osob odpovídajícímu charakteru akce.
- 10) Nájemce je povinen zajistit zdravotnické služby a protipožární služby na celý průběh akce v pronajatých prostorách dle zákonných předpisů.
- 11) Nájemce je povinen ve všech pronajatých prostorách a na všech pozemcích a v okolí udržovat pořádek dle vyhlášky o veřejném pořádku a čistotě a zajistit na vlastní náklady úklid a odvoz odpadu po ukončení akce.
- 12) Při požadavku zapojení jakékoliv vlastní techniky (i prodlužovacích kabelů) na elektrické rozvody – předloží nájemce pronajímateli platné revize. Při nepředložení platných revizí k připojovaným zařízením, nebude takové zařízení připojeno k elektrickým rozvodům, které jsou součástí pozemku nebo Přírodního divadla Konopiště. Nájemce bere na vědomí, že nesplnění tohoto ustanovení může znemožnit dodávku elektrické energie. Nájemce se zavazuje, že nebude přetěžovat jednotlivá přípojná místa, která jsou vyznačena v Plánku přípojných míst, který se stává nedílnou součástí této Nájemní smlouvy a je Přílohou č. 2, a případné škody vzniklé pronajímateli, porušením tohoto ustanovení, se zavazuje uhradit na základě přefakturace provedené pronajímatelem – odstranění škod a uvedení do původního stavu.
- 13) Nájemce je povinen zajistit veškerou oznamovací a finanční odpovědnost vůči společnostem zajišťujících autorská práva jako např. OSA a/nebo Intergram atd.
- 14) Nájemce je povinen konzultovat předem s pronajímatelem činnosti, které mohou narušit průběh akce, způsobit škody na majetku či na zdraví a vyžádat si k nim písemný souhlas. Jedná se zejména o:
 - vystoupení nebo činnosti, při kterých je používán otevřený oheň a pyrotechnika - vztahuje se i na návštěvníky akce. Povolení užívání pyrotechnických efektů a otevřeného ohně v pronajatých prostorách, bude nájemci vydáno pouze v případě, že tyto činnosti bude pro nájemce na místě vykonávat jím najatá a přítomná specializovaná firma s certifikací jak pro činnost, tak pro používaný materiál. Patříčná oprávnění předloží nájemce pronajímateli při předání předmětu nájmu před akcí. Nedílnou podmínkou této realizace je zajištění odborného požárního dohledu.
- 15) Po podpisu Nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem je k řešení provozních otázek kompetentní
za pronajímatele: _____
a za nájemce: _____
- 16) Nájemce nahlásí před konáním akce pronajímateli počet prodejních stánků a atrakcí, které bude provozovat v areálu Přírodního divadla, a tyto budou zakresleny do plánu – mapy areálu Přírodního divadla a pozemků náležejících k areálu. Součástí plánu – mapy bude označení koridorů průjezdu pro složky IZS, které musí být při umístění stánků a atrakcí bezpodmínečně respektovány. Tento oběma stranami odsouhlasený a potvrzený plán se stává nedílnou součástí této Nájemní smlouvy.
- 17) Nájemce odpovídá za škody způsobené v pronajatých prostorách a pronajatém pozemku a dává souhlas, aby tyto byly hrazeny ze složené kauce. Přesáhne-li způsobená škoda výši složené kauce, je nájemce povinen tuto škodu, v doložené výši, pronajímateli po obdržení

- výzvy uhradit. Smluvní strany se výslovně dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku, nedojde-li k jiné dohodě. Bude-li škůdce zajištěn či jeho činnost prokázána v průběhu trvání nájemního vztahu nebo po něm, bude náhradu způsobené škody po škůdci v rámci regresu vymáhat nájemce.
- 18) Nájemce bere na vědomí, že v době akce budou v provozu veřejné toalety spolu s přístupovou cestou na části pozemku parc. č. 4266/1, které provozuje Pronajímatel nebo jím pověřená osoba a nájemce se zavazuje, že nijak neomezí možnost přístupu provozního personálu a návštěvníků do prostor veřejných toalet. V případě porušení tohoto ustanovení je Nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení u veřejných toalet.
- 19) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel s ohledem na povinnosti vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv („**Zákon o registru smluv**“) je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 Zákona o registru smluv a bude postupovat dle Zákona o registru smluv a tuto smlouvu, jestliže její hodnota přesáhne 50.000,- Kč bez DPH, zašle správci registru smluv zřízeného tímto zákonem k uveřejnění. Smlouva bude v takovém případě zaslána k uveřejnění ve formátu a znění požadovaném Zákonem o registru smluv a nájemce s takovým zveřejněním souhlasí. Pokud pronajímateli vznikne povinnost smlouvu zveřejnit, se dále zavazuje ze zveřejnění vyloučit, tj. v elektronickém obrazu textového obsahu této smlouvy zaslané k uveřejnění znečitelnit, ty informace, které splňují podmínky vyloučení ze zveřejnění dle Zákona o registru smluv, zejm. dle § 3 odst. 1 anebo § 5 odst. 6 Zákona o registru smluv, zejména, ale ne výlučně, jakékoliv údaje o jednotkových cenách nebo způsobu výpočtu. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že znečitelní závazky vůči jiným Stranám než nájemci v této smlouvě uvedené, pokud jejich hodnota nepřesáhne 50.000,- Kč bez DPH.
- 20) Nájemce bere na vědomí, že platí zákaz uzavírání hlediště ochrannými ploty a jinými zábranami tak, že nesmí být uzavřena více než horní třetina hlediště, a to podle pokynů manažera provozu.

VI. Nájemné

- 1) Výše úhrady nájemného dle Zadávacího listu akce – Příloha č. 1 této Nájemní smlouvy, bez skutečných hodin technika a skutečné spotřeby elektrické energie a vody na akci činí celkem: 66 000,- Kč (slovy: šedesátšestitícikorunčeských) + zákonem stanovená výše DPH.
- 2) Platbu provede nájemce na základě vystavené zálohové faktury pronajímatelem se splatností 14 dnů od podpisu Nájemní smlouvy. V případě, že nebude zálohová faktura uhrazena nájemcem řádně a včas, právní následky vyplývající z této smlouvy podle ustanovení § 548 odst. 2. občanského zákoníku pominou vyjma povinnosti nájemce uhradit stornopoplatek podle této smlouvy, bude-li k němu nájemce povinen. Vyúčtovací faktura bude vystavena po vlastní realizaci akce.
- 3) V případě prodlžení úhrady jakékoli platby, ke které je nájemce podle této smlouvy povinen včetně úhrady kauce dle této smlouvy, k němuž dojde v době kratší než 30 dnů před termínem začátku pronájmu, je toto bráno za hrubé porušení této Nájemní smlouvy a je považováno za právní jednání, kterým nájemce zrušil akci dle této Nájemní smlouvy, přičemž takovým právním jednáním nezaniká povinnost úhrady stornopoplatku dle Čl. VII. stornopoplatky dle této Nájemní smlouvy.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zaplatit pronajímateli úhradu za služby spojené s užíváním areálu - spotřeba elektrické energie a vody a skutečný počet hodin technika, které budou

vyúčtovány po ukončení akce podle skutečně vynaložených nákladů ve vyúčtovací faktuře, která bude vystavena po vlastní realizaci akce.

- 5) V případě prodlení s placením faktury za nájem, tak jak je uvedeno v odst. 3 tohoto článku, bude nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VII. Storno poplatky

- 1) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět; výpověď nabývá účinnosti dnem doručení výpovědi na adresu pronajímatele nebo učinit právní jednání uvedené v této smlouvě, kterými dojde ke zrušení akce. V případě výpovědi této Nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo zrušení akce ze strany nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli storno poplatek ve výši v závislosti na okamžiku nabytí účinnosti výpovědi nebo zrušení akce ze strany nájemce následujícím způsobem:
 - a) od data podpisu této Nájemní smlouvy do 31 dnů před začátkem doby nájmu storno poplatek ve výši 80 % z celkové výše nájemného dle čl. VI. této Nájemní smlouvy,
 - b) 30 dnů a méně před začátkem doby nájmu storno poplatek ve výši 100 % z celkové výše nájemného dle čl. VI. této Nájemní smlouvy.
- 2) Již uhrazená záloha na nájem se na základě dohody smluvních stran započítává s nárokem na storno poplatek.
- 3) V případě, že nebude nájemce pořádat akci v termínu dle čl. IV. odst. 1) písm. a) této Nájemní smlouvy z důvodu vyšší moci, tj. akci nebude možno uskutečnit výlučně z důvodu špatného počasí, umožní pronajímatel nájemci plnění dle této Nájemní smlouvy ve stejném rozsahu v náhradním termínu, na kterém se smluvní strany domluví, a to do 6 měsíců od původního termínu zrušené akce. Jestliže nájemce neuskuteční akci ani v tomto náhradním termínu, náleží pronajímateli stornopoplatek ve výši 100% z celkové výše nájemného dle čl. VI. této Nájemní smlouvy.

VIII. Povolení k vjezdu

Povolení k vjezdu pro každé vozidlo do areálu zámeckého parku a přírodního divadla na Konopišti si musí nájemce zajistit na Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Benešov

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto Nájemní smlouvu lze měnit pouze písemnými změnami či dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 2) V případě, že se některé ustanovení této Nájemní smlouvy ukáže neplatným, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení.
- 3) Skutečností v této Nájemní smlouvě výslovně neupravené, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 4) Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží jedno vyhotovení.
- 5) Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy tvoří následující přílohy:
Příloha č. 1 – Zadávací list akce

Příloha č. 2 – Situační plán

Příloha č. 3 – Plánek přípojných míst k elektrickým rozvodům

Příloha č. 4 – Požadavky Integrovaného záchranného systému

- 6) Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této Nájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto smluvní strany připojují své podpisy.

V Benešově dne

6.3.2025

V

Trále

dne

5.3.25

**Příloha č. 4 k Nájemní smlouvě
Přírodního divadla na Konopišti**

POŽADAVKY INTEGROVANÉHO ZÁCHRANNÉHO SYSTÉMU (IZS)

1. Celková návštěvnická kapacita uvedená v odst. II, bod 7) je maximální a pronajímatel musí učinit veškerá dostupná opatření k jejímu dodržení včetně kontroly počtu návštěvníků areálu.
2. Nájemce se zavazuje vypracovat pro potřeby IZS kompletní seznam kontaktů třetích stran, kterým přenechal části pozemků k užívání nebo které pro něj zajišťují služby při konání akce.
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že v prostoru zámeckého parku, který je národní kulturní nemovitou památkou, není umožněno parkování mimo vyhrazená parkoviště. Povolení k vjezdu do areálu neumožňují parkování v areálu mimo vyhrazená parkoviště. Pro konání akce je možno vyhradit po konzultaci se složkami IZS mimořádná místa pro parkování – tato budou vyznačena v plánu – mapce areálu. Auta mimo vyhrazená parkoviště mohou být pro zajištění bezpečnosti a průjezdu složek IZS před konáním Akce odtažena.

Nájemce bere výše uvedené požadavky na vědomí.

V Benešově dne

V *Flac*

dne *5.3.*

Kulturní a informační centrum Benešov, s.r.o.
Na Karlově 2064, 256 01 Benešov; IČO: 05508339
(dále jen KIC)

Pořadatel akce:
Krakonošovo s.r.o.
IČ: 25786580

ZADÁVACÍ LIST AKCE - PŘÍRODNÍ DIVADLO KONOPIŠTĚ

Datum konání akce:	19.7. - 20.7.2025
Název akce:	KONCERT TŘI SESTRY

Pronajímaný prostor:

den akce	x
příprava/likvidace akce	x
Louka 1	
Louka 2	
WC akce do 3000	

Sazba v Kč / den bez DPH

Kč/den		60500
Kč/den		5500
Kč/den		55000
Kč/den		15000
Kč/den		11000

Položka:

celkem: sazba/den celkem Kč:

Vlastní akce:	od:	19.7.20025	do:	19.07.2025	1	60500	60500
Příprava:	od:		do:			5500	0
Louka 1:	od:		do:			55000	0
Louka 2:	od:		do:			15000	0
Likvidace:	od:	20.07.2025	do:	20.07.2025	1	5500	5500
WC	od:		do:			11000	0

Služby:

Technik	od:		do:			500	0
Položku za technika budeme počítat dle skutečných hodin viz smlouva							

CELKEM pronájem a služby - v Kč :	66000
-----------------------------------	-------

V cenách platných ke dni vystavení.

vč.21%DPH

79860

V Benešově: 29.01.2025

Za KIC: