

## **Rámcová smlouva o nájmu prostor č. 2025002578**

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění (dále jen jako „ObčZ“)

- 1. Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace**  
sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice  
IČ 281 50 244  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr.,  
vložka 617  
zastoupena Ing. Janem Velikovským, MBA, ředitelem organizace  
(dále též jako „pronajímatel“)

a

- 2. Jihočeský soubor písní a tanců ÚSVIT**  
sídlem Dr. Stejskala 110/11, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice  
IČ 70874379  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl L.,  
vložka 3101  
zastoupena Miroslavem Stecherem, předsedou  
(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany, dle svého prohlášení tuto

### **Smlouvu o nájmu prostor**

(dále jen „smlouva“)

### **Čl. I**

#### **Obecná ustanovení**

- Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů do hospodaření mimo jiné budovu č. p. 243/2 – zastavěná plocha a nádvoří nacházející se na parcele č. 417 zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro k.ú. České Budějovice 1, část obce České Budějovice na LV 1 (dále jen „KD Slavie“).
- Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil po dohodě s nájemcem samostatné místo o výměře 32,2 m<sup>2</sup>, 15,9 m<sup>2</sup> a 12,7 m<sup>2</sup>, podcastové studio, malý sál, velký sál, společenská místnost a předsálí v části budovy, neevidované samostatně v Katastru nemovitostí ČR, které

je vyznačeno na schématickém plánu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a bude předán nájemci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy (dále jen „*předmět nájmu*“).

3. Předmětem této smlouvy je úprava rámcových podmínek pro krátkodobé nájmy prostor, vše za účelem rozvoje kulturních činností, sportovních aktivit, vzdělávání a workshopů.
4. Nájemce se zavazuje v KD Slavie pořádat a zajišťovat kulturní a kreativní aktivity se zaměřením na lidové písně, tance a folklorní tradice, včetně vystoupení, nácviků a osvětových programů pro veřejnost.
5. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.
6. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci „předmět nájmu“ a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu „předmět nájmu“ v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje provozovat aktivity vedoucí k naplnění konceptu KD Slavie jako nového kulturního a kreativního centra, a to konkrétně:
  - a. Učinit z KD Slavie místo, které je odbornou i širší veřejností vnímané jako jedno z epicenter, kde se řeší a probíhají aktivity v oblasti kreativních a kulturních činností.
  - b. Obohatit prostředí KD Slavie o zapojení cílových skupin dalších organizací z oblasti kreativních a kulturních činností.
  - c. Zpřístupnit odborné i širší veřejnosti zapojení do kreativních a kulturních činností konané v KD Slavie.

## **Čl. III**

### **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.
2. Tato smlouva končí:
  - a. Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
    - i. S nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení na základě jeho návrhu či bude zjištěn úpadek nájemce k insolvenčnímu návrhu podanému třetí osobou;
    - ii. Nájemce bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části;
    - iii. Nájemce i přes písemnou výzvu bude podstatně porušovat ustanovení smlouvy o povinnostech nájemce;
    - iv. V případě prodloužení nájmu s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, po dobu delší jak 30 dnů, je pronajímatel oprávněn jednostranně odstoupit od smlouvy.
  - b. Výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
  - c. Dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

3. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena.

#### **Čl. IV**

##### **Nájemné**

1. Výše nájemného a dalších plateb za užívání předmětu nájmu je stanovena platným ceníkem pronajímatele účinným k okamžiku realizace jednotlivých nájmu, s tím, že nájemci bude po celou dobu trvání tohoto nájmu poskytována sleva ve výši 50 % z ceníkové ceny. Nájemné je tak sjednáno jako zvýhodněné.
2. Ceník pronajímatele je vydáván na základě schválení Rady města České Budějovice a je zveřejněn na webových stránkách Pronajímatele.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně tento ceník změnit. O této změně postačí informovat nájemce alespoň 30 dnů před uveřejněním příslušné informace na webových stránkách pronajímatele, přičemž nájemce je povinen tyto stránky průběžně sledovat.
4. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním nebytových prostor je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH.
5. Nájemné za jednotlivé nájmy bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel vždy vystaví nájemci daňový doklad za uplynulé období. Splatnost faktury se sjednává 14 dnů ode dne jejího vystavení.

#### **Čl. V**

##### **Podmínky plnění smlouvy**

1. Sjednávání jednotlivých nájmu bude prováděno na základě písemně zaslané objednávky pověřenému zaměstnanci Pronajímatele. Pronajímatel tuto informaci sdělí nájemci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy.
2. Podrobná pravidla pro sjednávání nájmu budou zveřejněna na webových stránkách Pronajímatele nejpozději ke dni zahájení provozu KD Slavie, přičemž nájemce je povinen tyto stránky průběžně sledovat.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou rovněž i níže uvedené dokumenty, které budou nájemci předány nejpozději ke dni zahájení provozu KD Slavie. Jedná se o tyto dokumenty:
  - a. ceník Kulturního a kreativního centra Slavie;
  - b. návštěvní řád Kulturního a kreativního centra Slavie;
  - c. schématický plán – půdorys Kulturního a kreativního centra Slavie;
  - d. zajištění požární ochrany.
4. Okamžikem vydání potvrzení objednávky Pronajímatele se považuje jednotlivá nájemní smlouva za uzavřenou.
5. Uživatel je oprávněn užívat prostory pouze v rozsahu a době, která byla potvrzena Pronajímatelem.
6. Vzhledem k charakteru činnosti nájemce se sjednávají tyto storno podmínky potvrzených nájmu:

- a. Bezplatné storno vyhrazeného užívání je možné provést nejpozději šestý pracovní den před datem užívání, v opačném případě bude účtován storno poplatek ve výši 50 % z ceny vyhrazeného užívání. Veškeré změny hlásí nájemce pronajímateli písemně s tím, že si vyžádá písemné potvrzení o převzetí včetně data.
- b. V ostatních případech je nájemce povinen každý sjednaný nájem uhradit bez ohledu na to, zda bude fakticky realizován.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti účastníků smlouvy**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci ve sjednaném rozsahu přístup do předmětu nájmu a umožnit mu jeho nerušené užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu / pachtu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že je způsobilý ke smluvenému užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím upozornění vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v budově, v níž se nachází předmět nájmu, jakož i v předmětných nebytových prostorech. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.
13. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu.

14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
15. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení.
16. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.

## **Čl. VII**

### **Sankce**

1. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, po dobu více než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn jednostranně pozastavit další objednávky jednotlivých nájmu a taktéž stejným způsobem stornovat již akceptované objednávky nájmu. Tato storno akce se považuje za odstoupení od každé jednotlivé již akceptované smlouvy o nájmu týkající se předmětu nájmu.

## **Čl. VIII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí českým právním řádem.
3. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ustanovení § 564 ObčZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
4. Smluvní strany se dohodly na místní příslušnosti soudu v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1964 Sb., občanský soudní řád, v platném znění tak, že místně příslušným soudem pro případ sporů vyplývajících z této smlouvy je soud příslušný dle sídla pronajímatele.
5. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Účinnost smlouvy začíná dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu smluvních stran.
7. Nájemce souhlasí se zpracováním a zveřejněním osobních údajů za účelem plnění této smlouvy.
8. Nájemce prohlašuje, že nemá vůči statutárnímu městu České Budějovice a Kulturnímu a sportovnímu zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace, žádné závazky po splatnosti.

9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce jeden. V případě podpisu smlouvy elektronickým podpisem obou stran se vyhotovuje jeden originál, který obdrží každá ze smluvních stran.

Za pronajímatele

Za nájemce

V ..... dne .....

V ..... dne 11.12.2024

