



SMLOUVA O PODNÁJMU

č. 2017001858

kterou uzavřely

1. **statutární město České Budějovice,**
nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupené primátorem Ing. Jiřím Svobodou
IČO: 002 44 732
na straně jedné jako nájemce

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 MgA. Lukášem Průdkem
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. 3002J117034“ (č. 2017001715), kterou dne 31.7.2017 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) Bellarie – režijní pracoviště, produkční místnost, šatny sólistů | 45 m ² |
| b) Bellarie – kostymérny, sušárny, skladové prostory, šatny sboristů | 90 m ² |
| c) Bellarie - sociální zařízení, chodby, úklidová komora | 90 m ² |
| d) Bellarie – venkovní terasa a schodiště | 420 m ² |
| e) plocha zastavěná točnou | 360 m ² |
| f) volné plochy v okolí Bellarie (zeleň, cesty – část pozemku parc. č. 999/1) | 16.355 m ² |

2. Předmětem této smlouvy nejsou níže uvedené prostory v Bellarii: sklep, grotta, kuchyň a místnost s výtahem v suterénu.

Bellarie v rozsahu bodů a, b a c se pronajímá
Plocha zastavěná točnou (bod e)

celoročně
celoročně

Bellarie – venkovní terasa a schodiště (bod d)

každoročně od 1.5. do 30.9.

Volné plochy (bod f) - během divadelní sezóny

každoročně od 1.5. do 30.9.

Bellarie – jídelna a salón v 1. nadzemním podlaží se pronajímá pro potřeby umístění orchestru při operních či baletních produkcích. Galerie s dvěma kabinety v 2. nadzemním podlaží se pronajímá pouze pro účel umístění světel k nasvícení vnitřních prostor. Tyto prostory nebudou pro jiné účely využívány.

3. Statutární město České Budějovice (dále jen nájemce) přenechává touto smlouvou do podnájmu Jihočeskému divadlu, příspěvkové organizaci (dále jen podnájemce) za podmínek uvedených ve „Smlouvě o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715), nemovitosti a nebytové prostory popsané v článku II. citované nájemní smlouvy (dále jen předmět podnájmu). Nájemní smlouva č. 3002J117034 (2017001715) tvoří nedílnou součást této smlouvy o podnájmu jako její příloha.

4. Podnájemce předmět podnájmu za podmínek uvedených ve „Smlouvě o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715) do podnájmu přijímá.

5. Souhlas s podnájmem nemovitostí byl dán Radou města České Budějovice dne 17.7.2017 usnesením č. 1038/2017 a pronajímatelem Národním památkovým ústavem, státní příspěvkovou organizací – viz čl. VI nájemní smlouvy č. 3002J117034 (2017001715). Souhlas s pronájmem udělený pronajímatelem podléhá dle § 27 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku státu a jejím vystupování v právnických vztazích, předchozímu souhlasu zřizovatele pronajímatele, Ministerstva kultury.

II.

Účel

Smluvní strany uzavírají tuto podnájemní smlouvu za účelem zajištění divadelního provozu otáčivého hlediště a využívání Bellarie jako zázemí divadelního provozu.

III.

Povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti podnájemní smlouvy sjednaný účel podnájmu. To znamená užívat předmět podnájmu dohodnutým způsobem.
2. Podnájemce je povinen dodržovat po celou dobu platnosti podnájemní smlouvy podmínky stanovené ve „Smlouvě o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715) ze dne 31.7.2017.
3. Podnájemce nese dále veškeré náklady spojené se správou předmětu podnájmu a náklady na zachování předmětu podnájmu včetně jeho řádné údržby.

IV.

Podnájemnė.

1. Výše úhrady za podnájem (podnájemnė) byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 2.225.000,- Kč ročně (slovy: dvamilionydvěstědvacetpět tisíc korun českých) a bude hrazena podnájemcem v souladu se „Smlouvou o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715), tj. převodem na účet vedený [REDAKCE] VS 300217034, ve splátkách ve výši 556.250,- Kč (pětsetpadesátšesttisíc dvěstěpadesát korun českých) vždy k 10.2., 10.4., 10.7. a 10.10. běžného roku.

2. V případě prodlení s platbami podnájemnėho 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 2019, s účinností na období od 1.1. upraví výši podnájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce (indexu nárůstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem). Takto upravenou výši podnájemného nájemce uplatňuje písemným oznámením podnájemci.

5. Služby související s podnájemním vztahem budou hrazeny podnájemcem takto:

- spotřeba elektrické energie – na základě samostatné smlouvy podnájemce s dodavatelem energie
- 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 1.1.2018 do 31.12.2020 a zaniká uplynutím sjednané doby podnájmu nebo ukončením „Smlouvy o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715) ze dne 31.7.2017.

VI.

Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od podnájemní smlouvy se řídí podmínkami sjednanými ve „Smlouvě o nájmu pozemků a nebytových prostor č. 3002J117034“ (č. 2017001715) ze dne 31.7.2017 – 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 1.1.2018.


VIII.


Otázky, které nejsou upraveny touto nájemní 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 15.8.2017

nájemce:


Ing. Jiří Svoboda
primátor



V Českých Budějovicích dne 2. 8. 2017

podnájemce:


MgA. Lukáš Průdek
ředitel



Dr. Stejskala 19
370 47 České Budějovice
T +420 386 356 444
F +420 386 356 423
www.jinoceskedivadlo.cz
IČ: 00073482
DIČ: CZ 00073482

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: [REDAKCE]

zastoupen Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., 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

zastoupeno primátorem Ing. Jiřím Svobodou

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“ nebo „město“)

jako smluvní strany

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě přípisu ministra kultury Daniela Hermana ze dne 9.11.2016, č.j.: MK 71260/2016 OPP, který tvoří přílohu této smlouvy, a 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

č. 2017001715:

Článek I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s těmito pozemky:

- **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,**

zapsané 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. Uvedené nemovitosti pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

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.

Článek II.

Předmět smlouvy a rozsah užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu části nemovitostí specifikované v čl. I. této smlouvy v tomto rozsahu:

a) Bellarie – režijní pracoviště, produkční místnost, šatny sólistů	45 m ²
b) Bellarie – kostymérny, sušárny, skladové prostory, šatny sboristů	90 m ²
c) Bellarie - sociální zařízení, chodby, úklidová komora	90 m ²
d) Bellarie – venkovní terasa a schodiště	420 m ²
e) Plocha zastavěná točnou	360 m ²
f) Volné plochy v okolí Bellarie (zeleň, cesty)	16.355 m ²

2. Předmětem této smlouvy nejsou níže uvedené prostory v Bellarii: sklep, grotta, kuchyň a místnost s výtahem v suterénu.

Bellarie v rozsahu bodů a, b a c se pronajímá celoročně
Plocha zastavěná točnou (bod e) celoročně
Bellarie – venkovní terasa a schodiště (bod d) - každoročně od 1.5. do 30.9.
Vlné plochy (bod f) - během divadelní sezóny - každoročně od 1.5. do 30.9.
Bellarie – jídelna a salón v 1. nadzemním podlaží se pronajímá pro potřeby umístění orchestru při operních či baletních produkcích. Galerie s dvěma kabinety v 2. nadzemním podlaží se pronajímá pouze pro účel umístění světel k nasvícení vnitřních prostor. Tyto prostory nebudou pro jiné účely využívány.

3. Nájemce předmět nájmu podle této smlouvy přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit nájemné dle této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat výlučně k následujícímu účelu:
Divadelní provoz otáčivého hlediště a využívání Bellarie 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.

Nájemné

1. Výše úhrady za nájem byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši v dané, čase a místě obvyklé, tj. ve výši 2.225.000,- Kč ročně (slovy: dva miliony dvě stě dvacet pět tisíc korun)



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

vazných právních
sých předpisů a
ch vztazích, ve

českých). Platba nájemného bude hrazena nájemcem na základě této smlouvy převodem na účet vedený u [REDAKCE] VS: 300217034, nebo na jiný pronajímatelem písemně sdělené č. účtu. Nájemné za kalendářní rok bude hrazeno ve čtyřech splátkách, každá splátka ve výši 556.250,- Kč (slovy: pět set padesát šest tisíc dvě stě padesát korun českých) podle následujícího splátkového kalendáře:

- a) první splátka do 10.2. kalendářního roku,
- b) druhá splátka do 10.4. kalendářního roku,
- c) třetí splátka do 10.7. kalendářního roku,
- d) čtvrtá splátka do 10.10. kalendářního roku.

Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 51 a násl. 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.

2. Nájemné se bude každý kalendářní rok, počínaje rokem 2019, 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.
3. V případě prodlení s platbami nájemného 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 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.
4. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
5. 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** je hrazena na základě samostatné smlouvy nájemce s dodavatelem energie. **Spotřeba vody** je fakturována nájemci jedenkrát ročně po skončení divadelní sezony na základě odečtu podružného vodoměru.

Článek VI.

Podnájem

1. Pronajímatelem 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: 00 07 34 82, 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 rovněž kácení a výsadby porostů, budování exteriérových staveb, využívání exteriérů k uskladnění 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 zábranami na přístupových cestách tak, aby obvodová cesta u denních představení zůstala přístupná návštěvníkům parku.
4. Skládky 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 parku u druhé brány nebude budováno žádné ani dočasné zařízení. Důvodem je režim ochranného pásma NKP ve vazbě na volnou krajinu.
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.
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 usměrňováni podle schématu vstupních a výstupních tras dohodnutých se správou památkového objektu pro jednotlivé typy představení. U vstupu do parku a na samotném otáčivém hledišti je umístěn informační systém, který diváky orientuje v prostoru samotného hlediště i parku, 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 parku 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 parku 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 případné 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. 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 boční brány proti Bellarii přímo k točně pro příjezd aut s dekoračními prvky a pro zásobování kiosku, druhá z boční brány proti Bellarii ostře vlevo, první cestou vpravo přímo až k protilehlé zahradní zdi a odtud vpravo k zadnímu traktu Bellarie.
 14. V celém pronajatém prostoru není dovoleno parkování personálu, účinkujících, návštěvníků ani technologických vozidel, přívěsů atp.
 15. Pokud pronajímatel bude sám pořádat nebo pronajme ke konání jinou část zámeckého parku 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 případě představení, které nebude vyžadovat omezení přístupu, bude příchod a odchod umožněn po všech parkových cestách (představení bez vstupného, se vstupným dobrovolným nebo vstupným vybíraným formou couvertu v kavárničce pod hledištěm).
 17. 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.
 18. 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 parku. 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.

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.
4. Pokud nájemci bude úplně či částečně znemožněno využívání předmětu nájmu dle smlouvy, z důvodů provádění rekonstrukcí, oprav či jiných technických zásahů pronajímatelem, bude nájemci po dohodě obou smluvních stran přiměřeně sníženo nájemné pro uvedené období.

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 chročení 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.



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

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 v poslední den nájmu 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 nesplnění 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 15.3.2018 příslušné povolení stavebního úřadu o prodloužení termínu dočasnosti stavby OH.
15. Pronajímatel konstatuje a nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude realizovat památkovou obnovu mimo jiné také předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s dokumentem „SHZ Český Krumlov – rámcový časový harmonogram předprojektové a projektové přípravy a realizace památkové obnovy zahrady včetně letohrádku Bellarie“, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy, a souhlasí s jeho obsahem a zavazuje se strpět veškerá omezení z tohoto projektu pro užívání předmětu nájmu vyplývající. V této souvislosti pronajímatel konstatuje, že v případě, že by z důvodu památkové obnovy předmětu nájmu bylo řádné užívání předmětu nájmu nájemcem ztíženo nad míru obvyklou, dohodnou se smluvní strany na přiměřeném dočasném snížení nájemného dle čl. VIII odst. 4 této smlouvy. Dále se obě strany dohodly, že konkrétní koordinace divadelních aktivit a realizace památkové obnovy předmětu nájmu pro každý rok bude mezi stranami dohodnuta vždy nejpozději do 31.3. roku předchozího (viz čl. VIII. odst. 3 této smlouvy).

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, přívalem 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 1.1.2018 do 31.12.2020**.
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 svoje povinnosti uvedené v čl. VI., VII. a IX.,
 - c) odstoupením pronajímatele jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného, 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 2 této smlouvy.
2. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. V případě dle odst. 1 písm. e) tohoto článku je pronajímatel oprávněn rovněž ukončit nájemní vztah výpovědí. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

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.



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ejzen z areálu
it bezpečné
munikační
krizovou
ložkami

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. Tato smlouva byla schválena radou města dne 26.6.2017 pod číslem usnesení 986/2017 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
Tato smlouva navazuje na smlouvu z 21.6.1993, smlouvu z 30.3.2010 a smlouvu ze dne 16.4.2010 ve znění pozdějších dodatků.
8. Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
 - přípis ministra kultury Daniela Hermana ze dne 9. 11.2016, č. J. MK 71260/2016 OPP
 - plánek pronajatých ploch
 - interiérové prostory Bellarie
 - rámcový časový harmonogram předprojektové a projektové přípravy a realizace památkové obnovy zahrady včetně letohrádku Bellarie

V Českých Budějovicích dne 31. 7. 2017



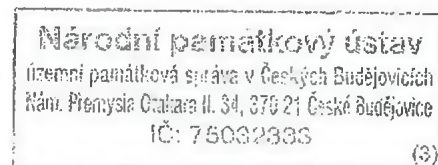
Ing. Jiří Svoboda
primátor



V Českých Budějovicích dne 31. 7. 2017



Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.
ředitel



Národní památkový ústav
Došlo: 14.11.2016 13:39:15
Č. j.: NPU-310/80194/2016
Listů: 1 Příloh: 0



Mgr. Daniel Herman
ministr kultury



MKCBX00AFMAH

*Laopa
Přehled o nář. příloha č. 2
s ohledem na
ediny z us
(12 ul Bellari*

V Praze dne 9. listopadu 2016
Č. j.: MK 71260/2016 OPP

Vážená paní generální ředitelko,

obdržel jsem Váš dopis, ve kterém mne žádáte o vyjádření k žádosti náměstka primátora města České Budějovice Ing. Jaromíra Talíře o prodloužení nájemní smlouvy na pronájem pozemků a nebytových prostor v areálu státního hradu a zámku Český Krumlov o další tři roky, tedy do 31. 12. 2020 (původně do 31. 12. 2017).

K Vašemu dotazu sděluji, že souhlasím s prodloužením nájemní smlouvy na pronájem pozemků a nebytových prostor v areálu státního hradu a zámku Český Krumlov o další tři roky, tedy do 31. 12. 2020.

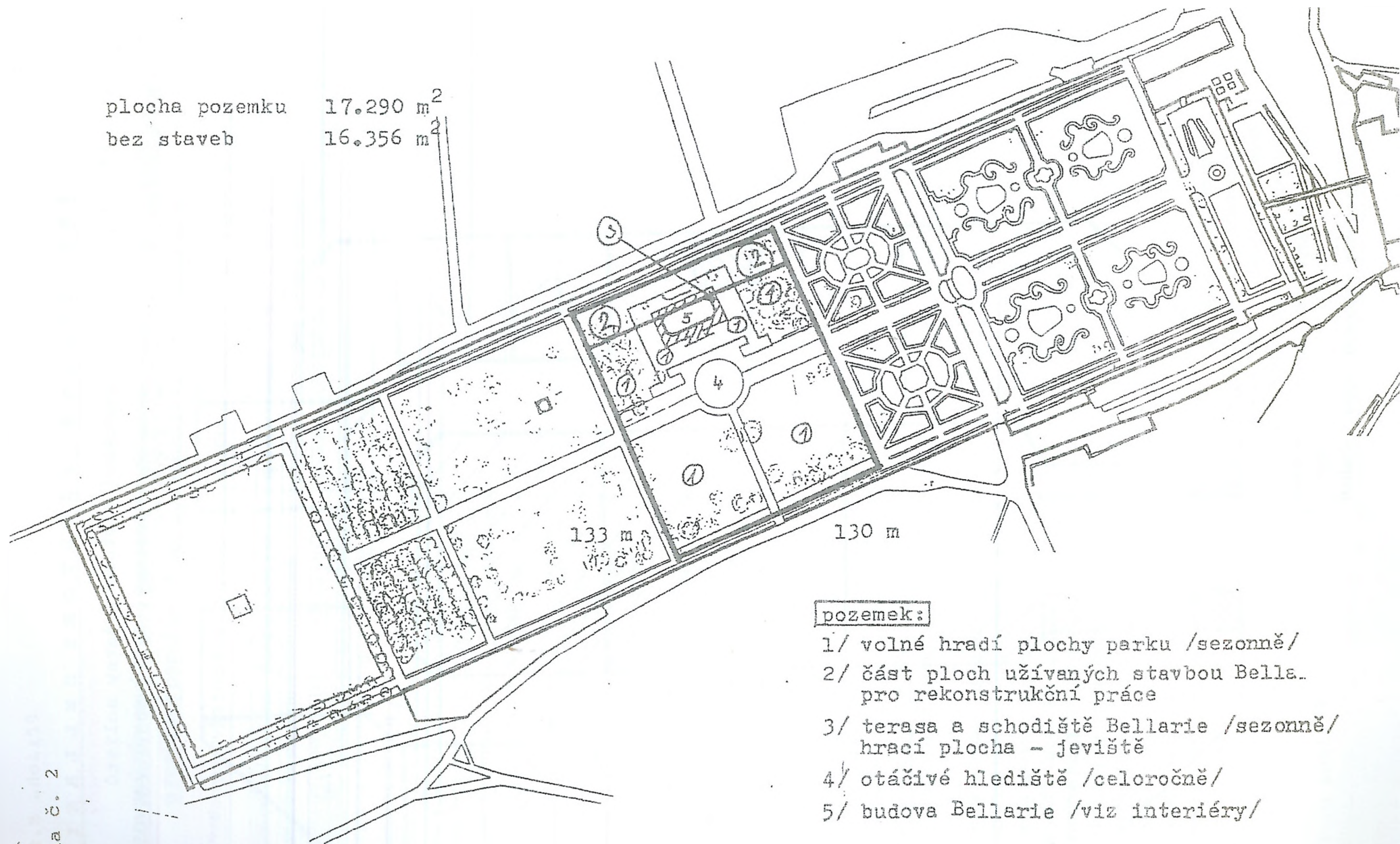
Tento svůj souhlas vyslovuji s ohledem na potřebu uskutečnění nezbytných kroků vedoucích k zachování možnosti realizace divadelních představení v zámecké zahradě českokrumlovského zámku, a současně k nalezení takového řešení, které neohrozí mimořádnou univerzální hodnotu tohoto statku světového dědictví, což si z objektivních důvodů vyžádá nezbytný čas. Především jde o realizaci architektonické soutěže na podobu a umístění nového demontovatelného otáčivého hlediště a o harmonizaci tohoto záměru s územním plánem města Český Krumlov.

S úctou



Vážená paní
Ing. arch. Naděžda Goryczková
generální ředitelka
Národní památkový ústav
Valdštejnské nám. 3
118 01 Praha 1

plocha pozemku 17.290 m²
bez staveb 16.356 m²



pozemek:

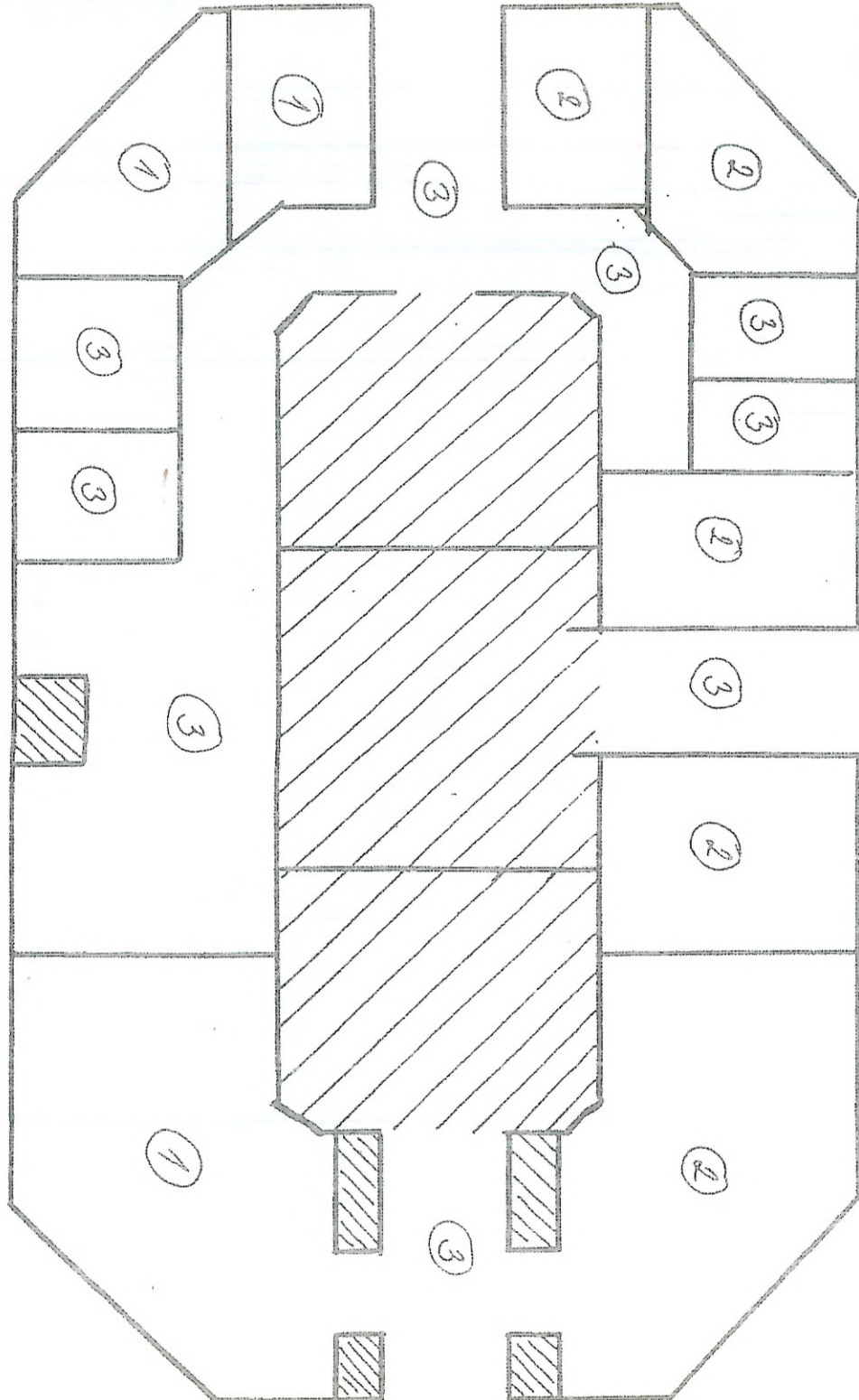
- 1/ volné hrací plochy parku /sezonně/
- 2/ část ploch užívaných stavbou Bella.
pro rekonstrukční práce
- 3/ terasa a schodiště Bellarie /sezonně/
hrací plocha - jeviště
- 4/ otáčivé hlediště /celoročně/
- 5/ budova Bellarie /viz interiéry/

příloha č. 2

AFMAH

INTERIEROVÉ PROSTORY BELLARIE.

- 1 - režijní pracoviště, produkční místnosti, šatny solistů
 2 - kostymeray, sušárny, skladové prostory, šatny sboristů
 3 - soc. zařízení, chodby, úklid. komora





**Aktualizovaný rámcový časový harmonogram předprojektové a projektové přípravy
a realizace památkové obnovy zahrady vč. letohrádku Bellarie**

Rok	Předprojektová a projektová příprava	Realizace - stavební a restaurátorská obnova
2017	Dokončení realizace - Bellarie (úsek E5) - zpracování projektové dokumentace komplexní obnovy (ve stupních DSP a DPS)	Bellarie 1. etapa - sanace omítek parteru (odstranění dožilých omítek, odsolování, aplikace druhé obětované omítky) 09-12/2017
	Zahájení - Zámecká zahrada - projektové práce na Komplexní studii rehabilitace zámecké zahrady	
	Průzkumy v území zámecké zahrady - geofyzikální průzkum, archeologický výzkum, botanický průzkum (dokončení)	
	Zámecká zahrada - dokončení projektových prací na Komplexní studii rehabilitace zámecké zahrady	
	Zámecká zahrada - Projekt technické infrastruktury a inženýrských sítí (DSP)	
	Zámecká zahrada - ostrov v zámeckém rybníku (E15) - projekt obnovy barokní fontány (DSP a DPS)	
	Zámecká zahrada - projekt (DSP a DPS) rehabilitace parteru a předprostoru zahradního zámečku Bellarie (úseky E6, E7 a E8) a postranních bosketů (E3 a E4), úseku "Broskvárna" (F)	
	Zámecká zahrada - projekt (DSP a DPS) rehabilitace Dolního parteru (úseky D1 a D2) včetně projektového řešení obnovy dvojice barokních fontán, projekt rekonstrukce (DPS a DSP) izolace stropu suterénních prostorů zámecké jízdárny	
	Zámecká zahrada - projekt (DSP a DPS) rehabilitace úseku C (Letní jízdárna)	
	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) úseků zám. zahrady: E9 (pravoúhlé bludiště), E10 (šnekový labyrint), E11 (dendrologická sbírka), E12 (tzv. suchý rybník)	
	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) nástupního prostoru (úsek G)	
2018	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) úseků E1 a E2 (tzv. tisové boskety)	Bellarie - 2. etapa - realizace odvodňovacích kanálů + obnova a restaurování venkovních schodišť se zábradlím a balustrádou + dočasná úprava stěn parteru s trelážemi nad druhou obětovanou omítkou včetně výsadby proucíků dřevin
		Bellarie 2. etapa - dokončení, obnova terasy s



		hydroizolací (statické zajištění nároží, obnova balustrády) + obnova venkovní kanalizace
2019	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) úseku E15 (zámecký rybník)	Bellarie 3. etapa - zahájení, obnova a restaurování grotty (včetně elektroinstalace a osvětlení) + obnova a restaurování černé kuchyně s výtahem (včetně elektroinstalace a osvětlení) + prostoru kouzelného stolu (včetně elektroinstalace a osvětlení)
		Zámecká zahrada - Rehabilitace úseků D1 a D2, 1. etapa - obnova dvojice barokních bazénů, obnova izolace stropní konstrukce suterénních prostorů objektu Zámecké jízdárny, zámecký rybník - obnova fontány na ostrůvku v rybníce, obnova úseku F (tzv. Broskvárna)
		Zámecká zahrada - založení páteřní části technické infrastruktury v úseku mezi zámeckým rybníkem a parterem před Bellarií, následně nové založení osově cesty v úseku od zámeckého rybníka k úseku E4/E8,
		Zámecká zahrada - rehabilitace parteru zahradního zámečku Bellarie parteru zahradního zámečku Bellarie (E6, E7 a E8) a postranních bosketů (E3 a E4)
		Zámecká zahrada - rehabilitace úseků D1 a D2, 2. etapa - obnova zahradního parteru včetně nového založení kočárových cest, výsadby živých stěn, obnovy kočárových ramp a ohradních zdí; rehabilitace úseku C (Letní jízdárna)
2020	Zámecká zahrada - projekt (DPS) obnovy ohradních zdí tzv. Horní zahrady	Zámecká zahrada - rehabilitace nástupního prostoru (úsek G)
		Zámecká zahrada - rehabilitace úseků E1 a E2 (tzv. tisové boskety)
2021	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) úseků E13 a E14 (okrasné lesíky - tzv. smrkové boskety)	Zámecká zahrada - zahájení rehabilitace úseku E15 (zámecký rybník): obnova výpustního zařízení, odbahnění, oprava hráze a ostrůvku včetně opevnění jejich břehů, nové založení kočárových cest a obnova vegetačních prvků na hrázích a ostrově
2022	Zámecká zahrada - Projekt rehabilitace (DSP a DPS) úseku A (štěpnice)	Zámecká zahrada - dokončení rehabilitace úseku E15 (zámecký rybník)
		Zámecká zahrada - stavební obnova ohradních zdí v části tzv. Horní zahrady
		Zámecká zahrada - rehabilitace úseků E13 a E14 (okrasné lesíky před zámeckým rybníkem)
		Zámecká zahrada - rehabilitace úseku A (štěpnice)



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

V Praze dne 21.11.2017
Č. j.: MK 67818/2017 OPP
Sp.zn.: MK-S 11324/2017 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. 6101/2003 ze dne 4.6. 2003, kterým se vyhrazuje podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, schvalování některých právních úkonů Národního památkového ústavu, schvaluje Smlouvu o podnájmu, č. 2017001858, 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. 2017001858 byla uzavřena dne 15. 8. 2017 mezi Statutárním městem České Budějovice, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice, IČ: 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.

