



Rámcová smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně
se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: 27-1925270277/0100

zastoupená: RNDr., Alexanderem Černým, kvestorem

za věcné plnění odpovídá: Ing. Ivana Bartoníková, ředitel Centra transferu technologií

(dále jen „pronajímatel“)

a

NewWaterMeaning s.r.o.

se sídlem: Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8 Karlín

IČ: 24142689

DIČ: CZ24142689

bankovní spojení: ČSOB Otrokovice, číslo účtu: 244962732/0300

zastoupená: MUDr. Vladimíra Štěpánová, MSc. - jednatel

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C 182561

(dále jen „nájemce“)



I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č. p. 3685 umístěné na parcele st. p. č. 4194 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1584 vedeném Katastrálním úřadem Zlínského kraje, Katastrální pracoviště Zlín, pro k. ú. Zlín a obec Zlín (dále též jen „budova“). Budova se nachází na adrese Nad Ovčírnou 3685, 760 01 Zlín

II. Předmět nájmu, účel nájmu

- 1) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostor označený jako „čisté prostory“ nacházející se v budově definované v čl. I Smlouvy (dále jen „prostory“). Čisté prostory, které budou nájemcem využívány tvoří místnost č. 132 (dále jen jako „laboratoř“) a místnosti č. 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 152, 153 a 154 (dále jen „společné prostory čistých prostor“).
- 2) Spolu s prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované budovy, a to přístupové chodby, schodiště, výtah.
- 3) Pronajímatel se zavazuje přenechávat nájemci prostory do nájmu za účelem podnikání v oblasti výroby a testování viskomateriálů, a to na základě jednotlivých požadavků nájemce. Za tímto účelem budou mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřeny konkrétní dílčí smlouvy, viz. čl. III této smlouvy.
- 4) Nájemce prostory do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu uhradit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (prostoru).
- 5) O předání a převzetí prostor včetně jejich součástí a příslušenství bude mezi smluvními stranami vždy sepsán předávací protokol.

III. Doba pronájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2023.
- 2) Konkrétní termín nájmu (dále jen „dílčí nájem“) bude mezi smluvními stranami dohodnut vždy na základě objednávky nájemce a jejího potvrzení pronajímatelem (dále také jako „dílčí smlouva“). Nájemce je povinen zaslat pronajímateli písemnou objednávku alespoň jeden měsíc před požadovaným termínem nájmu. Pronajímatel je povinen nájemci objednávku potvrdit do 3 pracovních dnů. V případě, že termín požadovaný nájemcem bude obsazen, pronajímatel ve stejné lhůtě nabídne nájemci jiný termín.
- 3) Nájemce bere na vědomí, že v průběhu trvání dílčího nájmu mohou společné prostory čistých prostor užívat také zástupci pronajímatele, laboratoř však bude ve výlučném užívání nájemce.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdávat prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání dílčího nájmu.
- 2) Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci prostory se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání. Za tímto účelem bude sepsán předávací protokol.
- 3) Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby provést kontrolu pronajatých prostor za účelem kontroly užívání předmětu nájmu a zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách a to po předchozím projednání s nájemcem. V případě havárie nebo obdobné situace má pronajímatel právo okamžitého vstupu do prostor, a to za účelem odstranění havárie či jiné bezprostředně hrozící újmy. V takovém případě je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu informovat nájemce, popř. jinou osobu, která zajišťuje činnost nájemce v pronajatých prostorách.
- 4) Nájemce je oprávněn a povinen užívat prostory v rozsahu dohodnutém v této smlouvě, popř. v dílčí smlouvě jako řádný hospodář, přičemž je povinen počínat si tak, aby nad míru přiměřenou sjednanému účelu nájmu neobtěžoval ostatní uživatele budovy a společných prostor v čistých prostorách.
- 5) Nájemce prohlašuje, že předpokládaný rozsah užívání pronajatých prostor je následující: 1. kvartál 2017 15 pracovních dnů, 2. kvartál 2017 15 pracovních dnů, 3. kvartál 2017 21 pracovních dnů, 4. kvartál 21 pracovních dnů. Nájemce je povinen provést objednávku prostor dle čl. III odst. 2 této smlouvy alespoň 1 měsíc předem včetně personálního obsazení a určení odpovědné osoby.
- 6) Po skončení dílčího nájmu je nájemce vždy povinen předat pronajímateli prostory řádně uklizené a vyklizené a ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Škody vzniklé na předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání dílčího nájmu je nájemce povinen pronajímateli nahradit, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen vzniku takových škod předcházet.
- 7) Nájemce je povinen v prostorách a v celé budově dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další právní předpisy, které se vztahují nebo jakkoli souvisí s jeho činností a to včetně interních předpisů pronajímatele vztahujících se k budově (např. organizační řád budovy). Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
- 8) Nájemce se zavazuje dodržovat všechna pravidla chování a pohybu osob, která vyplývají se specifik „čistých prostor“. Pravidla užívání „čistých prostor“ jsou přílohou č.: 1 k této Smlouvě (Hlavní zásady chování v ČP) a stávají se tak nedílnou součástí této smlouvy.

- 9) V případě, že po skončení dílčího nájmu nájemce nepředá prostory řádně uklizené a vyklizené dle předchozího odstavce v dohodnutý či stanovený termín, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý i jen započatý den prodlení s předáním řádně uklizených a vyklizených prostor.
- 10) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho vyžádání nebo na vyžádání jím pověřené osobě vstup do prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání prostor.
- 11) Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Nájemce je povinen umožnit po dobu trvání dílčího nájmu užívání společných prostor v čistém prostoru pronajímateli.

V. Služby

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním prostor (dále též jen „služby“):

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla
- vodné, stočné
- odvoz odpadu, úklid, ochrana objektu

Ostatní plnění spojená s užíváním prostor si zajistí na vlastní náklady nájemce.

VI. Nájem, platba za služby, platební podmínky

- 1) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli:
 - nájemné ve výši **2 686Kč/202,02 m² /1 den** (slovy: dvatisícešestsetosmdesátšestkorunčeských) bez DPH (dále jen „nájemné“)
 - paušální platbu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor (el. energie, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadu, úklid, ochrana majetku) ve výši **756Kč/202,02m²/1 den** (slovy: sedmsetpadesátšeskorunčeských) bez DPH
 - paušální platbu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním přístrojového vybavení (Mixér vakuový emulzifikační ZJR-50, Dávkovač kontinuální MT1-12 polymerních materiálů) ve výši **449Kč/1 den** (slovy: čtyřistačtyřicetdevětkorunčeských) bez DPH (paušální platba za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor a paušální platba za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním přístrojového vybavení dále jen jako „paušální platba za služby“).
- 2) Strany se výslovně dohodly, že paušální platba za služby je konečná a nepodléhá žádnému dalšímu vyúčtování.
- 3) Nájemné a paušální platba za služby dle odst. 1) tohoto článku bude hrazena čtvrtletně, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury (daňového dokladu)vždy do 15 dnů po skončení daného čtvrtletí. Nájemné a paušální platba za služby jsou splatné vždy do 14 dnů ode dne vystavení faktury, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.
- 4) K uvedeným částkám bude připočítána DPH podle platného právního předpisu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního čtvrtletí.
- 5) V případě prodlení s úhradou faktury je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení v zákonné výši, a to za každý i jen započatý den prodlení.

VII. Ukončení této smlouvy

- 1) Pronajímatel i Nájemce mohou tuto rámcovou nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 2) Mimo to mohou obě smluvní strany tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. V takovém případě je výpovědní doba tři měsíce.
- 3) Nájemce může dále rámcovou nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v tříměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Nájemce jsou:
 - a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou prostory určeny,
 - b) přestanou-li být prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, ke které byly určeny, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostory,
 - c) porušuje-li Pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění Nájemce hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 4) Pronajímatel může rámcovou nájemní smlouvu písemně vypovědět z vážných důvodů v tříměsíční výpovědní době. Vážnými důvody na straně Pronajímatele jsou:
 - a) má-li být Budova odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) Nájemce je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo paušální platby za služby,
 - c) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušuje ustanovení této smlouvy,
 - d) Nájemce i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele nezajišťuje dostatečnou údržbu prostor.
- 5) Výpovědní doba dle tohoto článku začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

VIII. Náhrada škody

- 1) Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
- 2) Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má v budoucnu úmysl provést v prostorách stavební úpravy. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí. Nájemce současně bere na vědomí, že v případě, že skutečně dojde v průběhu trvání této smlouvy k provádění stavebních úprav, nebude možné uzavírat dílčí smlouvy na dílčí nájem. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje oznámit nájemci s dostatečným, alespoň tříměsíčním předstihem, okamžik zahájení stavebních úprav.

- 2) Nájemce současně bere na vědomí, že v případě, že dojde k provedení stavebních úprav v prostorách, je pronajímatel oprávněn navrhnout úpravu výše nájemného. V této souvislosti bude mezi stranami uzavřen příslušný dodatek. Nedojde-li k uzavření dodatku do 30-ti dnů ode dne oznámení návrhu úpravy výše nájemného ze strany pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní lhůtou jednoho měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.
- 3) Právní vztahy mezi smluvními stranami vzniklé na základě této smlouvy a výslovně neupravené jejím zněním se řídí příslušnými právními předpisy.
- 4) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek smlouvy výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- 6) Případná nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, nebo ustanovení této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakýkoli takovýto článek, odstavec nebo ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v té části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy, smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících, na důkaz toho připojují své podpisy
- 8) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Ve Zlíně dne.....15.-12- 2016

Za pronajímatele:

.....
RNDr. Alexander Černý

kvestor



V Zlíně dne.....14.12.2016

Za nájemce:

NewWaterMeaning s.r.o.

Pobřeží 249/46 ②

186 00 PRAHA 8 - KARLÍN

..... IČO: 24142689, DIČ: CZ24142689.....

MUDr. Vladimíra Štěpánová, MSc.

jednatel

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	15.12.16	Beneš
EO	15.12.2016	Jan
Věcně	15.12.2016	Jan
Ředitel úřadu 15.12.2016	15.12.2016	Jan

HLAVNÍ ZÁSADY CHOVÁNÍ V ČISTÝCH PROSTORÁCH (ČP)

Pro externí odborné pracovníky platí stejná pravidla chování v ČP jako pro pracovníky interní (univerzitní), a ta jsou následující:

- Vstup na pracoviště mají povolen jen řádně proškolení pracovníci v souvislosti s plněním pracovních povinností.
- Před vstupem do čistých prostor mají externí pracovníci povinnost se podepsat do protokolu prohlášení návštěv a odpovědná osoba za čisté prostory musí jejich přítomnost uvést také do knihy návštěv.
- Vstup osob do ČP je možný jen přes personální propust po přezutí, převlečení a dezinfekci rukou.
- Pracovníci se budou pohybovat pouze v místnostech vyčleněných pro určitý typ výroby a budou využívat pouze přístroje, které jsou pro daný účel určeny.
- Pracovníci a pracovnice nesmí být nadměrně nalíčení, nehty musí mít čisté a upravené bez laku.
- Na pracovišti není dovoleno jíst, pít nebo kouřit. Jíst a pít je dovoleno jen mimo laboratorní prostory (v denní místnosti), kouřit pouze na vyhrazeném místě mimo budovu.
- Je zakázáno používat ochranný mastný krém na ruce před začátkem práce.
- Na psaní používat pouze kuličkové pero.
- Do prostoru laboratoře se nesmí nosit osobní věci (mobilní telefony, peníze) nebo jakékoliv jiné předměty (šperky, hodinky, řetízky apod.), které nesouvisí s výrobní činností a provozem v čistých prostorách.
- V čistých prostorách je zakázáno provádět úkony osobní hygieny či úprav vzhledu (česání vlasů, čištění nehtů, líčení rtů apod.).
- Vlasy musí být řádně zakryty pokrývkou hlavy včetně náušnic, vousy a knír zakryty rouškou.
- Před každým vstupem do výrobních prostor (na začátku práce, po přestávce, po návštěvě toalety apod.) je bezpodmínečně nutné si vydezinfikovat ruce.
- Pracovníci, kteří jsou nachlazení (rýma, kašel) nebo mají povrchové ranky na ruce, jsou povinni ohlásit indispozici vedoucímu pracovníkovi a do výrobního prostoru nesmí vstupovat.
- Při práci se mohou používat jen k tomu určené nástroje.
- Pracovní úrazy, resp. každé použití lékárničky jsou pracovníci povinni neprodleně hlásit svým vedoucím pracovníkům a zaznamenat do sešitu v lékárničce.
- Pracovní oděvy pro čisté prostory se mění (perou) periodicky po maximálně pěti dnech používání. Při větším znečištění si vymění pracovník oděv dříve, resp. okamžitě. V tomto oděvu nesmí pracovníci vycházet mimo čisté prostory.
- Pro práce ve vnějších (nečistých) prostorách se znečištěným materiálem (nečistý sklad, nečistá část místnosti dekontaminace) používají pracovníci zvlášť k tomu určené

pracovní oděvy a obuv. Vstup do těchto prostor je povolen pouze venkovním vchodem.

- Propouštění surovin do čistých prostor musí probíhat dle zavedeného systému propouštění surovin UTB ve Zlíně, a to přes nečistý sklad (místnost č. 136), dekontaminační místnost (č. 137) a sklad čistý (místnost č. 138).
- Během výrobních cyklů jsou pracovníci povinni udržovat na pracovišti pořádek a dbát na vlastní bezpečnost.
- Odpovědná osoba je povinna vést záznamy o využívání daného zařízení v přístrojových knihách, které se nachází u každého výrobního zařízení.
- Po ukončení výrobního cyklu provede odpovědný pracovník čištění daného přístrojového zařízení a takto vyčištěný stroj předá ke kontrole odpovědné osobě za čisté prostory, která zařízení překontroluje a informace o stavu přístroje zapíše do protokolu čištění.
- V případě jakékoliv závady na přístrojovém vybavení musí pracovník tuto skutečnost neprodleně nahlásit odpovědné osobě za čisté prostory, která zajistí její odstranění.

POSTUP PŘI PŘEZOUVÁNÍ A PŘEVLEKÁNÍ

- Pro vstup do čistých prostor se pracovníci převlékají a přezouvají v šatně personální propusti.
- Ve vstupní šatně si pracovníci odloží do vyhrazených uzamykatelných skříněk civilní oděvy a přezůvky nošené v prostorách kanceláří (do vstupní šatny není dovoleno nosit venkovní znečištěnou obuv a svrchní oděv).
- Na konci vstupní šatny se nachází lavička, která vytváří fyzický předěl mezi vstupní šatnou a čistou zónou.
- Lavička slouží k ukládání čisté obuvi pracovníků pro vstup do čistých prostor.
- Dále se pracovník podrobí osobní hygieně.
- Po provedení hygieny vstoupí do čisté šatny, kde se převlékne do předepsaných oděvů určených pro čisté prostory.
- Před každým vstupem do čistých prostor si pracovníci umyjí a vydezinfikují ruce dezinfekčním prostředkem, který je umístěn na stěně vstupní chodby.

PŘEDEPSANÝ ODĚV

- Ochranný plášť, dvoudílný oděv nebo kombinéza.
- Přezůvky.
- Návleky.
- Jednorázová pokrývka hlavy.

PŘEDEPSANÝ OCHRANNÝ ODĚV PRACOVNÍKA PŘI VÝROBNÍM PROCESU V ČP



1. JEDNORÁZOVÁ POKRÝVKA HLAVY
2. KOMBINÉZA (DVOUDÍLNÝ ODĚV)
3. NÁVLEKY NA OBUV DLOUHÉ