

# Smlouva o nájmu nemovitostí a jejich správě

Smluvní strany:

- 1) Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, se sídlem Branišovská 31a, 370 05 České Budějovice, IČ 60 07 66 58, zastoupená rektorem prof. PhDr. Václavem Bůzkem, CSc.

na jedné straně jako pronajímatel

a

- 2) Jihočeská agentura pro podporu inovačního podnikání o. p. s., se sídlem Husova 9, 370 01 České Budějovice, IČ 26 09 11 43, zastoupená Ing. Václavem Filišteinem a Ing. Janem Stejskalem

na druhé straně jako nájemce

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného tuto smlouvu o nájmu nemovitostí:

## Článek I. Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel je univerzitní veřejnou vysokou školou, která je zřízena k činnostem v oblasti vzdělávání, vědecké, výzkumné, vývojové, umělecké a v dalších tvůrčích oblastech. Jako součást nejvyššího článku vzdělávací soustavy je dlouhodobě orientována na rozvoj vzdělanosti, podporu nezávislého poznávání a tvůrčí činnosti ve vědecké, sociální, kulturní a ekonomické oblasti.
- 2) Nájemce je obecně prospěšnou společností, jejímž posláním je vytváření podmínek pro rozvoj výzkumu, vývoje a inovačního podnikání vedoucí ke zvýšení prosperity Jihočeského kraje.
- 3) Pronajímatel a nájemce jsou společně účastníky Jihočeského vědeckotechnického parku České Budějovice (dále jen „JVTP“) představujícího specializované a organizované prostředí (organizační uspořádání) pro zabezpečení transferu technologií, jehož podstatou je spolupráce veřejných výzkumných a vývojových kapacit a komerčních subjektů na dílčích podnikatelských technologicky orientovaných projektech a záměrech, jejichž základním cílem je aplikace technologie a dosažení zisku.

## Článek II. Účel smlouvy

- 1) Pronajímatel je nositelem projektu „I. etapa koncipování VTP České Budějovice“, prostřednictvím něhož byly pořízeny zdroje pro zahájení činnosti JVTP, a z tohoto titulu je příjemcem dotace na tento stanovený účel, a to ze strukturálních fondů ES, ze státního rozpočtu ČR, z rozpočtu Jihočeského kraje a z rozpočtu Statutárního města České Budějovice. Vzhledem k tomu má pronajímatel zájem na provozování a řádném fungování JVTP, jehož účelem je podpořit hospodářský rozvoj regionu, jeho konkurenceschopnost a prosperitu, podpořit intenzitu, kvalitu a rychlost šíření inovací a transferu technologií do hospodářské praxe regionu s důrazem na progresivní a inovační technologie, a přenos výsledků výzkumu a vývoje do produkční praxe. Hlavním cílem JVTP je v rámci celého Jihočeského kraje systematicky a efektivně podporovat sociální, technologické, ekonomické a institucionální základy systému inovačního procesu pro jednotlivé inovativní a technologicky orientované záměry a projekty, lokalizované v aglomeraci Českých Budějovic.

2) Smyslem spolupráce pronajímatele a nájemce je:

- a) Zabezpečit základní funkce a činnost JVTP tak, aby bylo dosaženo stanovených cílů JVTP.
- b) Stanovovat organizační uspořádání JVTP a jeho účastníků v souvislostech projektu i dalších rozvojových etap JVTP.
- c) Zajistit zdroje pro proveditelnost základních procesů v rámci JVTP.
- d) Zabezpečit rozvoj JVTP.

Cílovým stavem spolupráce je funkční a organizované prostředí Jihočeského vědeckotechnického parku České Budějovice jako stěžejního prvku regionálního inovačního systému.

3) Bližší podmínky fungování JVTP a podmínky čerpání dotací jsou vymezeny zejména v následujících dokumentech:

- a) Rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu – odboru strukturálních fondů o poskytnutí dotace č. j. 1134-06/1.1.-038/06/09100 v rámci Operačního programu Průmysl a podnikání ze dne 13. 7. 2006 (dále jen „Rozhodnutí“), jehož nedílnou součástí jsou Podmínky poskytnutí dotace ze státního rozpočtu ČR a prostředků strukturálních fondů ES (dále jen „Podmínky“), to vše ve znění pozdějších dodatků,
- b) Program Prosperita schválený usnesením vlády č. 414/2004 dne 28. 4. 2004, realizující Opatření č. 1.1. Infrastruktura pro průmyslový výzkum, vývoj a inovace, Priority 1. Rozvoj podnikatelského prostředí, Operačního programu Průmysl a podnikání (dále jen „Program“), to vše včetně metodik v rámci Operačního programu Průmysl a podnikání,
- c) Projekt Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích I. etapa koncipování Vědeckotechnického parku České Budějovice (dále jen „Projekt“),
- d) Smlouva o poskytnutí příspěvku Jihočeského kraje na kofinancování projektu schváleného Ministerstvem průmyslu a obchodu pro financování z Operačního programu Průmysl a podnikání ze dne 15. 8. 2006,
- e) Smlouva o poskytnutí příspěvku Statutárního města České Budějovice na kofinancování projektu: I. etapa koncipování Vědeckotechnického parku České Budějovice schváleného Ministerstvem průmyslu a obchodu pro financování z Operačního programu Průmysl a podnikání ze dne 27. 9. 2006,
- f) Statut Jihočeského vědeckotechnického parku České Budějovice (dále jen „Statut“),
- g) Organizační řád Jihočeského vědeckotechnického parku České Budějovice (dále jen „Organizační řád“).

Smluvní strany prohlašují, že se s textem výše uvedených dokumentů seznámily.

4) Nájemce má stejný zájem na provozování a řádném fungování JVTP a zavazuje se v tomto směru poskytovat pronajímateli svou součinnost při provozování JVTP a výkonem správní a řídicí činnosti.

### **Článek III. Předmět nájmu**

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí: budovy č. p. 1619 na parcele č. 1308/2 a této parcely č. 1308/2 o výměře 325 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, užívaných podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, v souladu s požárním řádem a bezpečnostními předpisy, které se na tuto stavbu vztahují, a dále parcely č. 1308/1 zastavěná plocha a nádvoří, když tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 102 pro obec České Budějovice a k. ú. České Budějovice 2 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Českých Budějovicích.
- 2) V případě p.č. 1308/1 je předmětem pronájmu pouze zem. hospodářskou budovou nezastavěná část této parcely, na níž je umístěno parkoviště JVTP ( 8 parkovacích míst běžných + jedno pro vozíčkáře ) a mobilní sklad nebezpečných odpadů, o celkové výměře 107 m<sup>2</sup>.

- 3) Pronajímatel je současně vlastníkem dalšího souvisejícího majetku, který je umístěn v nemovitostech uvedených v odst. 1 a 2 a který byl pořízen v rámci realizace projektu JVTP, když soupis tohoto majetku je uveden v příloze č. 1 jako nedílné součásti této smlouvy.
- 4) Majetek uvedený v odst. 3 je pronajímatelem určen k tomu, aby byl v souladu s účelem této smlouvy užíván s nemovitostmi uvedenými v odst. 1 a 2 jako jejich příslušenství, když tento majetek nelze ve svém užívání od nemovitostí uvedených v odst. 1 a 2 oddělit a společně s těmito nemovitostmi potom tvoří zdroje JVTP.

#### **Článek IV. Nájemní poměr**

- 1) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nemovitosti uvedené v čl. III. odst. 1 a 2 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím dle čl. III. odst. 3 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přijímá.
- 2) Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výlučně pro výkon správní a řídicí činnosti ve JVTP a v rámci součinnosti s pronajímatelem při provozování JVTP v souladu s účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy, a to v souladu s dokumenty, které jsou uvedeny v čl. II. odst. 3 této smlouvy.

#### **Článek V. Provozování JVTP a správa budov**

- 1) Nájemce bude za účelem uvedeným v čl. II. a čl. IV. odst. 2 této smlouvy uzavírat smlouvy o podnájmu jednotlivých prostor a ploch předmětu nájmu s podnikatelskými subjekty, které budou využívat prostředí JVTP k rozvoji své činnosti a budou splňovat podmínky kladené na jejich osobu v dokumentech uvedených v čl. II. odst. 3 této smlouvy (dále jen „klienti“), které budou mít zájem vyvíjet svou činnost v rámci JVTP a budou využívat služeb poskytovaných v souvislosti s fungováním JVTP nájemcem a dalšími subjekty, se kterými bude nájemce spolupracovat při poskytování služeb klientům v rámci fungování JVTP.
- 2) Nájemce ani klienti, s nimiž nájemce uzavře podnájemní smlouvy podle odst. 1, nejsou oprávněni předmět nájmu užívat k jinému než sjednanému účelu, v tomto směru je nájemce povinen klienty smluvně zavázat.
- 3) Prostory předmětu nájmu, které nájemce neposkytne do podnájmu podle odst. 1, bude nájemce využívat pro své potřeby při výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP a dále za účelem poskytování svých služeb klientům v rámci řádného a účelného fungování JVTP, když poskytování takovýchto služeb klientům je jednou ze základních povinností nájemce a podmínkou pro naplňování účelu poslání JVTP. Dále nájemce tyto prostory poskytne pro potřeby svých obchodních partnerů, kteří budou na smluvním základě s nájemcem za stejným účelem poskytovat své služby klientům. To nevyklučuje, aby další účastníci JVTP s ohledem na povahu jimi poskytovaných služeb nebo s ohledem na možnosti a uspořádání prostor předmětu nájmu a provozu JVTP poskytovali tyto služby klientům ze svého sídla nebo jiných prostor nacházejících se mimo předmět nájmu.
- 4) Zjistí-li nájemce při výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP potřebu dalšího vybavení, zařízení nebo jiných předmětů nad rámec majetku, který je uveden v čl. III. odst. 3 této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost pronajímateli oznámit. Shledá-li pronajímatel potřebu takovýchto předmětů, ať už na základě oznámení nájemcem nebo na základě vlastního zjištění, účelným a bude mít k dispozici prostředky na jejich pořízení, pak smluvní strany spolu uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým v příslušném směru upraví rozsah ustanovení čl. III. odst. 3 této smlouvy, když na tyto předměty se bude vztahovat stejný režim uvedený v čl. III. odst. 4 této smlouvy.
- 5) Jestliže pronajímatel neopatří a neposkytne nájemci další vybavení, zařízení nebo jiné předměty postupem podle odst. 4 a nájemce přesto shledá jejich pořízení účelným pro řádné fungování JVTP, je tento oprávněn tyto předměty po předchozí konzultaci s pronajímatelem opatřit vlastním

nákladem a tyto poskytnout pro účely provozování JVTP. Tyto předměty zůstávají ve vlastnictví nájemce a nájemce je oprávněn s nimi nakládat podle své úvahy, nesmí tím však ohrozit řádný provoz JVTP. Po skončení této smlouvy je nájemce oprávněn a současně povinen tyto předměty z předmětu nájmu na své náklady odstranit, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

- 6) Jestliže dojde činností nájemce nebo nákupem a kompletací vybavení ze strany nájemce k technickému zhodnocení původního pronajatého majetku, je nájemce oprávněn toto technické zhodnocení účetně a daňově odepisovat. K tomuto technickému zhodnocení musí mít nájemce předchozí souhlas pronajímatele. V případě ukončení platnosti nájemní smlouvy bude pronajatý majetek uveden do původního stavu, pokud to však podle pronajímatele nebude technicky možné nebo by mohlo dojít k poškození či znehodnocení původního majetku, odkoupí pronajímatel technické zhodnocení provedené nájemcem za zůstatkovou, resp. v případě účetního odepsání za odhadní hodnotu.
- 7) Bližší podmínky výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP jsou z hlediska vzájemných kompetencí pronajímatele a nájemce a postupů při této správě uvedeny v Organizačním řádu.

#### **Článek VI. Základní povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce je povinen při výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP v zájmu dodržení všech podmínek pro čerpání dotací pronajímatelem dodržovat zejména následující povinnosti:
  - a) zachovat účel vědeckotechnického parku, podnikatelského inkubátoru nebo centra pro transfer technologií po dobu nejméně pěti let od dne vydání Rozhodnutí,
  - b) zacházet s majetkem, který mu byl poskytnut pronajímatelem pro účely výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP a u něhož náklady na pořízení byly zahrnuty do uznatelných nákladů Projektu, s péčí řádného hospodáře, zejména jej zabezpečit proti poškození, ztrátě nebo odcizení,
  - c) využívat majetek a služby, které mu byly poskytnuty pronajímatelem pro účely výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP a u nichž byly náklady na jejich pořízení zahrnuty do uznatelných nákladů Projektu, pouze ve smyslu schválené dotace pronajímatele, nikoliv pro účely výroby, zpracování, propagace a uvádění na trh u komodit uvedených v Příloze I. Smlouvy o ES,
  - d) nesmí dlouhodobý hmotný majetek, který mu byl poskytnut pronajímatelem pro účely výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP a u něhož náklady na pořízení jsou zahrnuty do uznatelných nákladů Projektu, prodat ani jinak zcizit ani přemístit mimo výše uvedené nemovitosti,
  - e) průběžně předávat pronajímateli informace a údaje o průběhu řešení a realizace správy JVTP, aby tento mohl poté tyto informace zpracovat pro svou potřebu a řádně předat příslušným osobám nebo orgánům,
  - f) dodržet při správě JVTP ustanovení POLITIK ES v oblasti ochrany životního prostředí (tj. především zabránit poškozování životního prostředí nad únosnou mez – tj. splnění požadavků zákona č. 100/2001 Sb., O posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů – E. I. A. a zákona č. 114/1992 Sb., O ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – soustava NATURA 2000) a v oblasti rovných příležitostí mužů a žen (tj. především zákaz diskriminace na základě pohlaví) a zavázat smluvně k plnění těchto povinností i jednotlivé klienty.
- 2) Kromě povinností uvedených v odst. 1 je nájemce povinen dodržovat i další povinnosti, které z dokumentů uvedených v čl. II. odst. 3 této smlouvy vyplývají pro pronajímatele a které lze přiměřeně podle své povahy vztáhnout i k osobě nájemce.
- 3) Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by mu vznikly porušením povinností nájemce při výkonu správní a řídicí činnosti a provozování JVTP, zejména pokud by toto porušení zakládalo pro pronajímatele povinnost vrátit přijaté dotace nebo jejich část jejich poskytovateli nebo povinnost pronajímatele platit sankční penále, povinnost nahradit vzniklou škodu nebo

poskytnout jiné náhrady a plnění, když za těchto okolností se nájemce zavazuje veškeré takto vzniklé škody pronajímateli nahradit.

#### **Článek VII. Některá práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém smluvenému účelu nájmu.
- 2) O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán pronajímatelem a nájemcem. V protokolu bude zachycen zejména stav předmětu nájmu ke dni předání, stav elektroměrů, vodoměrů, případně jiných dalších měřičů a počet předaných klíčů. Tento protokol bude po podpisu smlouvy v jednom vyhotovení založen u pronajímatele a jeden stejnopis obdrží nájemce.
- 3) Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Na svůj náklad plní tuto povinnost výhradně v případě nutných stavebních úprav, oprav a rekonstrukcí, nebo v případě generálních oprav přístrojů, pokud je sám navrhnul. V ostatních případech zajišťuje tuto povinnost na účet nájemce. Jedná se zejména o drobnou údržbu budov, kterou nezajistí přímo nájemce, o povinné pravidelné revize a s nimi související údržbu vybavení JVTP (výťah, požární klapky, hasiči, elektro, tlakové rozvody, vzduchotechnika, zabezpečovací zařízení, přístrojové vybavení atd.). Pronajímatel je povinen rozsah a náklady těchto činností s nájemcem předem konzultovat.
- 4) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 5) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup do předmětu nájmu nepřetržitě 24 hodin denně, 365 dní v roce (tzn. nonstop).
- 6) Pronajímatel má právo na řádnou úhradu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, stejně jako nákladů vynaložených na údržbu a revize dle odst. 3 tohoto článku, v termínech uvedených v této smlouvě.
- 7) Pronajímatel je oprávněn zejména provádět průběžnou kontrolu předmětu nájmu, a to kdykoliv v průběhu nájmu s tím, že pravidelné kontroly nájemci s předstihem oznámí. Pronajímatel je za tímto účelem oprávněn vstupovat do předmětu nájmu pouze v doprovodu oprávněného zaměstnance nájemce.
- 8) V případě naléhavé situace jako je např. havárie, požár apod., je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv, a to i bez vědomí nájemce.

#### **Článek VIII. Další práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s účelem a dokumenty uvedenými v čl. II. této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn vyúčtovat pronajímateli odvod za srážkové vody z té části plochy pozemku p.č. 1308/1 v k.ú. České Budějovice 2, kterou nemá v pronájmu.
- 3) Nájemce je povinen zajistit při užívání předmětu nájmu řádné dodržování předpisů požární ochrany, hygienických předpisů, ekologických předpisů a jiných předpisů souvisejících s činností nájemce, jakož i dodržování dalších povinností uvedených v této smlouvě a přiměřeně podle povahy těchto povinností k jejich plnění smluvně zavázat i jednotlivé klienty.

- 4) Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat pravidelný úklid v předmětu nájmu, a to za účelem jeho udržování ve stavu, v jakém mu byl předán k užívání. Nájemce je dále povinen zajišťovat a hradit provozní náklady objektu, jako je drobná provozní údržba (výměna žárovek, drobné opravy apod.), elektronická ostraha objektu, údržba a změny konfigurace IT sítí, telefony a internet, energie a služby související s nájmem mimo teplo (viz článek IX., odst. 3).
- 5) Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k tomu, aby předcházel vzniku škod v předmětu nájmu. V době záruky řeší záruční opravy nájemce prostřednictvím pronajímatele nebo při udělení jeho souhlasu přímo s dodavatelem. V případě havarijní situace je však nájemce oprávněn a povinen provést a zajistit nezbytné úkony sám, včetně těch, které jsou standardně povinností pronajímatele. Následně bez zbytečného odkladu pronajímatele o provedených úkonech informuje.
- 6) Nájemce je povinen zajistit si na své náklady také likvidaci a třídění veškerých odpadů, které při provozování své činnosti v předmětu nájmu vyprodukuje on nebo klienti, se kterými byly uzavřeny smlouvy o podnájmu, v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že dodávka tepla a teplé vody je zajištěna třetí stranou a že pronajímatel nenese odpovědnost za přerušení dodávek a jiná pochybení ze strany dodavatele.

#### **Článek IX. Nájemné a služby**

- 1) Smluvní strany sjednávají za předmět této smlouvy nájemné ve výši 1,- Kč (slovy jedna koruna česká) měsíčně. Toto nájemné je splané vždy do 15. dne každého příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED].
- 2) Pro období od 1.1.2011 do 31.12.2013 se měsíční nájemné stanoví ve výši 17 930 Kč.
- 3) V případě prodloužení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit úrok z prodloužení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
- 4) S předmětem pronájmu je poskytována dodávka tepla (pro vytápění a ohřev vody). Náklady na dodávky elektrické energie, vody, na telekomunikační a datové služby hradí nájemce přímo jejich dodavatelům na základě samostatně uzavřených smluv. Náklady na teplo hradí nájemce pronajímateli na účet uvedený v odst. 1) na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, jimiž pronajímatel měsíčně přeúčtuje teplo ve výši fakturované dodavatelem. K prokázání výše nákladů na teplo předloží pronajímatel nájemci na jeho výzvu příslušný účetní doklad.

#### **Článek X. Stavební úpravy, údržba a opravy předmětu nájmu**

- 1) Stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu, které zakládají jeho zhodnocení ve smyslu účetních předpisů, bude provádět na své náklady pronajímatel, avšak bude tak činit v shodě a po předchozí konzultaci s nájemcem, aby tím nedošlo k narušení řádného fungování JVTP.
- 2) Stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu, které nezakládají jeho zhodnocení, bude provádět na své náklady nájemce, avšak vždy s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není povinen po skončení nájmu odstranit ty změny a úpravy předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce v rozporu s tímto ustanovením změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu.

- 3) Pronajímatel bude zajišťovat opravy předmětu nájmu po předchozí konzultaci s nájemcem a je povinen s dostatečným předstihem informovat nájemce o větších rekonstrukcích a opravách, které by se dotýkaly jeho činnosti. Pronajímatel se zavazuje pokud možno přizpůsobit harmonogram opravných prací tak, aby mohl nájemce nerušeně vykonávat svou činnost a nebyl tím ohrožen zájem obou smluvních stran na řádném fungování JVTP.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik škody v předmětu nájmu, vznik havárie v objektech a potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5) Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly na tom, že se běžnou údržbou a opravami rozumí čištění a údržba specifikované zejména v § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které upravuje opravy a údržbu týkající se bytu, s přihlédnutím k charakteru pronajatých prostor.

#### **Článek XI. Pojištění**

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že pojistil předmět nájmu včetně jeho dalšího vybavení a zařízení proti jeho poškození nebo zničení a zavazuje se udržovat toto pojištění po celou dobu trvání smluvního vztahu s nájemcem. V této souvislosti pronajímatel prohlašuje, že na základě výsledků výběrového řízení uzavírá vždy dvouleté pojistné smlouvy, jejichž obsahem je pojištění veškerých nemovitostí a souboru movitého majetku tak, aby byla zajištěna kontinuita trvání tohoto pojištění.
- 2) Dojde-li k pořízení dalšího vybavení, zařízení nebo jiných předmětů postupem podle čl. V. odst. 4 této smlouvy, je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu zajistit, aby se pojištění podle odst. 1 vztahovalo i na tyto předměty, a to případně i uzavřením dodatku k původní pojistné smlouvě nebo navýšením pojistného plnění o hodnotu takto nově pořízených předmětů.
- 3) Dojde-li k pořízení dalšího vybavení, zařízení nebo jiných předmětů postupem podle čl. V. odst. 5 této smlouvy, je nájemce povinen pořízení těchto předmětů pronajímateli oznámit a následně zajistit jejich pojištění proti poškození nebo zničení.
- 4) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám jeho činností v předmětu nájmu; ke stejné povinnosti je nájemce povinen zavázat i klienty, kteří budou vykonávat svou činnost v předmětu nájmu na základě podnájemní smlouvy.

#### **Článek XII. Zabezpečení předmětu nájmu**

- 1) Pronajímatel se zavazuje řádně zabezpečit ochranu budovy a provoz předmětu nájmu prostřednictvím elektronického zabezpečovacího systému, který bude koncipován tak, že v prvním nadzemním podlaží bude zabezpečena vnější obvodová stěna budovy (dveře a okna) a současně vnitřní prostor objektu, kde budou umístěna tzv. pohybová čidla a ve druhém a třetí nadzemním podlaží bude zabezpečen vnitřní prostor objektu prostřednictvím tzv. pohybových čidel. V případě narušení objektu elektronický zabezpečovací systém automaticky upozorní na možný neoprávněný zásah hlášením na předem zadaná telefonní čísla. Pronajímatel na sebe bere veškerou odpovědnost za způsobenou škodu či ztrátu na majetku nájemce či v prostorech jím najatých, byla-li způsobena zanedbáním povinnosti zabezpečit instalaci ochrany budovy ve výše uvedeném rozsahu.
- 2) Nájemce se zavazuje dodržovat stanovený způsob obsluhování elektronického zabezpečovacího systému, který je instalován v předmětu nájmu. Současně se nájemce zavazuje poskytnout pronajímateli potřebný počet telefonních čísel, na která bude elektronický zabezpečovací systém případná narušení objektu hlásit.

- 3) V případě, že nájemce bude elektronickým zabezpečovacím systémem upozorněn na možné narušení objektu, je povinen bezodkladně postupovat tak, aby tuto informaci řádně ověřil na místě a zabránil tak odcizení nebo poškození jednotlivých součástí předmětu nájmu. Nájemce tak bude činit podle své úvahy osobně a / nebo za součinnosti Policie ČR a / nebo prostřednictvím třetích osob, které si k tomuto účelu na své náklady sjedná. Nájemce odpovídá za škody či ztráty na majetku v předmětu nájmu způsobené zanedbáním této povinnosti. Bude-li mít nájemce poznatek o tom, že skutečně došlo k narušení objektu nájmu neoprávněným zásahem, je o tom povinen bezodkladně informovat pronajímatele.

### **Článek XIII. Doba nájmu a skončení nájmu**

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od 1.8.2008 do 31.12.2023.
- 2) Po uplynutí doby uvedené v odst. 1 se nájem bez dalšího prodlužuje vždy o pět let, a to i opakovaně, za stejných podmínek, pokud některá ze smluvních stran alespoň 6 měsíců před uplynutím doby nájmu neoznámí druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájmu; v takovém případě končí nájem uplynutím posledního dne původní nebo prodloužené nájemní doby. Oznámení dle předchozí věty se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně.
- 3) Nájemní vztah dle této smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran. V písemné dohodě smluvních stran je nutné uvést datum, ke kterému nájemní vztah končí, a důvod jeho ukončení.
- 4) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že tím porušuje účel nájmu nebo pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Pronajímatel může také vypovědět smlouvu, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do tří měsíců do takové výzvy, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit.
- 5) Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, byl-li předmět nájmu přenechán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelným nebo bude-li mu odňata taková část předmětu nájmu, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
- 6) V den ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to s výjimkou úprav provedených s písemným souhlasem pronajímatele.
- 7) V den předání předmětu nájmu pronajímateli bude vyhotoven předávací protokol o předání předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky a hodnotu oprav či zhodnocení.

### **Článek XIV. Další ujednání smluvních stran**

- 1) Pronajímatel ani nájemce nejsou oprávněni po dobu trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou bez souhlasu druhé smluvní strany měnit účel využití předmětu nájmu; pronajímatel není oprávněn po tuto dobu změnu využití předmětu nájmu nájemci přikázat.
- 2) Nájemce se zavazuje respektovat omezení, která pro pronajímatele vyplývají zejména v souvislosti s dodávkou energií a dalších služeb potřebných pro provoz předmětu nájmu a omezení vyplývající z vlastnictví některých zařízení třetími osobami souvisejícími s provozem předmětu nájmu; nájemce se zavazuje poskytnout těmto osobám nebo jejich zástupcům svou plnou součinnost. V této souvislosti zejména pronajímatel prohlašuje, že je nebo bude zřízeno věcné břemeno ve prospěch oprávněného subjektu:

- Teplárna České Budějovice, a. s., se sídlem Novohradská 32, České Budějovice, IČ 60 82 68 35, spočívající v právu zřízení a umístění technologického zařízení domovní předávací stanice v budově, která je předmětem nájmu, postavené na parcele č. 1308, dále v právu vstupu do části budovy, kde se technologické zařízení domovní předávací stanice nachází a v právu vstupu na parcelu č. 1308 za účelem zajištění provozu, obsluhy, kontroly, údržby, oprav a případného odstranění technologického zařízení domovní předávací stanice, dále v právu zřízení a umístění horkovodního rozvodu na parcelách č. 1299/1, č. 1299/4 a č. 1308 a v právu vstupu na tyto parcely za účelem zajištění provozu, obsluhy, kontroly, údržby, oprav a případného odstranění horkovodního rozvodu,
- E.ON Distribuce, a. s., se sídlem Lannova 205/16, České Budějovice, IČ 26 07 81 98, spočívající v právu zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na parcele č. 1308 spočívající v zemním kabelovém vedení VN, NN a nové trafostanice,
- Telefónica O2 Czech Republic, a. s., se sídlem Olšanská 55/5, Praha, IČ 60 19 33 36, spočívající v právu zřízení (uložení), provozu, údržby a oprav vedení a zařízení veřejné komunikační sítě na parcelách č. 1310 a č. 1308,

když tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 102 pro k. ú. České Budějovice 2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s podmínkami zřízení výše citovaných věcných břemen a zavazuje se, že bude omezení vyplývající zejména z těchto věcných břemen respektovat.

#### **Článek XV. Smluvní pokuty**

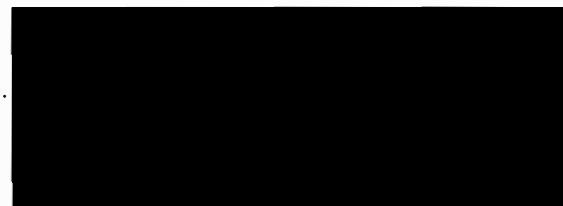
- 1) Poruší-li smluvní strana své povinnosti vyplývající jí z této smlouvy a způsobí tak újmu druhé smluvní straně, zavazuje se zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 2) Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů od jejího uplatnění druhým účastníkem této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo účastníka na náhradu škody.

#### **Článek XVI. Závěrečná ustanovení**

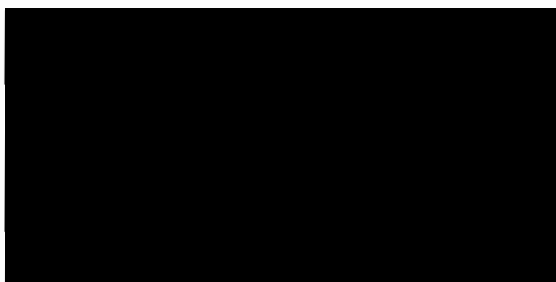
- 1) Smluvní strany si sjednávají tato místa pro doručení korespondence:
  - místo pro doručení pronajímatele - České Budějovice, Branišovská 31a, 370 05
  - místo pro doručení nájemce - České Budějovice, Na Zlaté stoce 1619, 370 05
- 2) Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:
  - za pronajímatele - Ing. Hana Kropáčková, [REDACTED]
  - za nájemce - [REDACTED]
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2011. Nahrazuje původní smlouvu o nájmu nemovitostí a jejich správě ze dne 7.8.2008 v plném rozsahu.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 výtisk obdrží pronajímatel a 1 výtisk obdrží nájemce.
- 5) Případné změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně formou dodatku.
- 6) Je-li nebo stane-li se jedno nebo více ustanovení této smlouvy neplatným nebo chybí-li ustanovení zcela, není tím platnost ostatních ustanovení dotčena. Strany jsou povinny bez zbytečného odkladu nahradit neplatné ustanovení platným, a to takovým, které bude odpovídat v této smlouvě projevené vůli stran a smyslu této smlouvy.

7) Obě smluvní strany podpisem potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a vyjadřuje v celém rozsahu vůli obou smluvních stran.

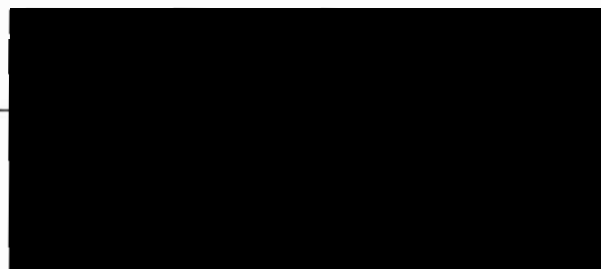
V Českých Budějovicích dne ..... 21. 11. 2010 .....



ING. JAN PTEJJKAL  
ČLEN SPRÁVNÍ RADY JAIP



pronajímatel



nájemce

ING. VÁCLAV FILIPŮŠEK  
PŘEDSEDA SPRÁVNÍ RADY JAIP

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
REKTORÁT (3)  
Branišovská 31a  
370 05 České Budějovice

Jihočeská agentura  
pro podporu inovačního podnikání o.p.  
Na Zlaté stoce 1619, 370 05 Č. Budějovice  
Tel.: +420 385 310 032  
E-mail: info@jaip.cz www.jaip.cz  
IČ 260 91 143

Seznam příloh:

1) Soupis majetku – příslušenství předmětu pronájmu (viz původní smlouva ze dne 7.8.2008)