

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### **Biologické centrum AV ČR, v. v. i.**

Branišovská 1160/31, České Budějovice, PSČ 370 05

IČ: 60077344, DIČ: CZ60077344

Bankovní spojení: Česká národní banka, účet číslo 5527231/0710

zastoupené prof. Ing. Miloslavem Šimkem, CSc., ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Teva Czech Industries s.r.o.**

se sídlem na adrese: Ostravská 29, č. p. 305, Opava, Komárov, PSČ 747 70

IČ: 26785323, DIČ: CZ26785323

Bankovní spojení: CITIBANK EUROPE plc.

č. účtu: 2008510100/2600

zastoupená jednatelem: Ing. Vítém Luštincem

a Ing. Lubomírem Roderem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou oddíl C, vložka 27159

(dále jen „nájemce“)

uzavírají ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku par.č. 1984/48, o výměře 985 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV 597 pro obec 544256 České Budějovice, katastrální území 621943 České Budějovice 2, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice(dále jen „budova“).
2. Nájemce je na základě výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 27159, oprávněna podnikat mimo jiné v předmětu podnikání
  - výroba léčivých látek,
  - výroba sterilních a nesterilních léčivých přípravků,
  - výroba, nákup, prodej, dovoz, vývoz, vývoj a skladování omamných a psychotropních látek a prekurzorů v souladu s povolením Ministerstva zdravotnictví dle zákona č. 167/1998 Sb.
3. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v zájmu udržení dosavadní úzké vědecko-technické spolupráce a dalšího rozvíjení podmínek pro aplikovaný výzkum.
4. Nájemce bere na vědomí, že budova tvoří funkční celek s budovou Entomologického ústavu Biologického centra AV ČR, v. v. i. (dále jen „ENTÚ“) a že ENTÚ se vzdal části svých užívacích práv ve prospěch nájemce. ENTÚ má proto právo dát pronajímateli podnět k úpravě smluvního vztahu dohodou, případně k odstoupení od smlouvy ve smyslu čl. III odst. 3, bude-li pronajaté prostory nebo jejich část potřebovat ke své činnosti.

### **II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory situované v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové ploše 199,24 m<sup>2</sup>. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který tvoří přílohu číslo 1 a je nedílnou součástí této smlouvy..
2. Nájemce je dále oprávněn používat společné přístupové cesty k předmětu nájmu, tj. halu a chodbu č. 53 a 54 v budově, chodby na 1.NP budovy ENTÚ a chodbové koridory vedoucí k areálové vrátnici. Nájemce bude pronajaté prostory používat v souladu s předmětem svého podnikání zapsaného v obchodním rejstříku shora uvedeného soudu pro výzkumné práce chemického a biologického charakteru.

3. Nájemce předmět nájmu přebírá do užívání a zavazuje se platit pronajímateli nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.

### III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2016.
2. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět v souladu s ust. § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit na základě rozhodnutí o potřebnosti předmětu nájmu k plnění svých úkolů. V tomto případě skončí smluvní vztah uplynutím šestiměsíční lhůty, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemní vztah lze ukončit také dohodou smluvních stran.

### IV. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemné se sjednává na základě dohody smluvních stran ve výši [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE]) za rok. Nájemné je splatné ve dvou splátkách po [REDAKCE], a to do 15. června a 31. října příslušného kalendářního roku.
2. Úhrady za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně. Přeúčtování prosincových plateb za energie bude provedeno do 25. ledna následujícího roku.
3. Náklady za uskutečněné telefonní hovory a poštovní služby (náklady nájemce procházející podatelnou a telefonní ústřednou pronajímatele budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně.
4. Platby z této smlouvy vyplývající budou hrazeny na účet pronajímatele číslo účtu 5527231/0710 u České národní banky, pobočky v Českých Budějovicích, na základě faktur vystavených pronajímatelem a obsahujících náležitosti daňového dokladu. Faktury pronajímatele jsou splatné do 30-ti dnů od jejich doručení do podatelny nájemce.

### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podpisem této nájemní smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a účelu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn předmětné užitné prostory užívat jen v souladu s jejich stavebním určením. Není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu či užívání dalším osobám.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy spojené s běžným užíváním pronajatých prostor, zejména úklid, malování, mytí oken, revize hasicích přístrojů apod.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které brání užívání předmětu nájmu a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
6. Nákladnou údržbu a rekonstrukce pronajatého objektu plánuje a dodavatelsky nebo jiným způsobem realizuje pronajímatel, a to po předchozím vzájemném projednání s nájemcem a odsouhlasení termínových náležitostí. Vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele, je nájemce povinen takový zásah do svých práv strpět.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu, a nájemce je povinen umožnit jeho zástupcům přístup do pronajatých prostor, a to v obvyklé provozní době a v důvodných případech i mimo provozní dobu.
8. Nájemce odpovídá za zabezpečení a pojištění uložených nebo uskladněných věcí a materiálů.
9. Nájemce je povinen uložit duplikáty klíčů od pronajatých prostor v zapečetěné skříňce v areálové vrátnici. Pronajímatel je oprávněn použít těchto klíčů ke vstupu do pronajatých v případě naléhavé potřeby a povinen tuto skutečnost protokolárně evidovat a uvědomit o tom nájemce.
10. Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany a za dodržování právních předpisů zajišťujících ochranu životního

- prostředí, jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušováním. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v pronajatých prostorách produkovat, ukládat a likvidovat nebezpečné odpady.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku, zdraví nebo soukromém majetku zaměstnanců nájemce a dalších osob, které jsou s nájemcem v pracovním (služebním) vztahu, za škody způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních a živelných událostí.
  12. Veškeré případné škody vůči třetím osobám, vzniklé v souvislosti s pronájmem předmětných prostor a činností zaměstnanců nájemce, hradí nájemce.
  13. Škody na majetku pronajímatele, způsobené nedbalostí nebo úmyslem zaměstnanců nájemce, odstraní nájemce na svůj náklad.
  14. V pracovních dnech v době od 22.00 hodin do 06.00 hodin a kdykoliv v mimopracovních dnech je nájemce povinen hlásit a evidovat příchody a odchody svých zaměstnanců a návštěv v areálové vrátnici.
  15. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce používal pro parkování svého služebního vozidla jedno ze stání vyhrazených pro ENTŮ.
  16. Za účelem dopravní obsluhy předmětu nájmu má nájemce právo užívat svými dopravními prostředky vnitřní komunikace v areálu Branišovská 31 a parkovat u pronajatého objektu po dobu nezbytně nutnou k manipulaci s nákladem.
  17. Nájemce je povinen dodržovat interní směrnice a příkazy pronajímatele, týkající se využívání a provozu společných prostor v areálu Branišovská 31, se kterými byl obeznámen.
  18. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
  19. V souvislosti s ukončením nájmu bude o předání a převzetí předmětu nájmu sepsán protokol, který musí být podepsán odpovědnými zástupci smluvních stran, kteří jsou odpovědní za věcné plnění této smlouvy.

## VI. Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Právní vztahy smluvních stran založené touto smlouvou a v ní zvlášť neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy..
3. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak ovlivněna. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
4. Tato smlouva byla schválena Akademickou radou Akademie věd České republiky dne 28. 11. 2012.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce a pronajímatel obdrží po dvou výtiscích.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým podpisem.

Přílohy:        Situační plánek 1. NP budovy  
                     Seznam pronajatých nebytových prostor

V Českých Budějovicích dne ..... 21. 12. 2012

Za pronajímatele:

.....  
prof. Ing. Miloslav Šimek, CSc., ředitel

V Opavě, Komárově dne ..... 13. 9. 2013

Nájemce:

.....  
Ing. Vít Luštinec, jednatel

.....  
Ing. Lubomír Roder, jednatel

Příloha číslo 1

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi BC, THS a *TEVA* *op. P.* ze dne 4.12.2012

Nebytové prostory objektu ENTÚ - insektarium

Patro	Číslo	Místnost	m2	%	Kč/m2	Kč/rok	Poznámky
1.NP	129	zádveří .....	2,60	100			
	130	šatna, WC, sprcha muži ...	7,20	100			
	131	šatna, WC, sprcha ženy ...	5,10	100			
	132	laboratoř patologie .....	21,15	100			
	133	šatna, WC - ženy .....	5,00	100			
	134	pracovna .....	9,53	100			
	135	rozlévání púd .....	6,08	100			
	136	filtry 2x .....	2,00	100			
	137	umývárna skla .....	9,08	100			
	138	varna púd .....	8,58	100			
	139	přípravna .....	4,92	100			
	140	sklad .....	3,90	100			
	141	předsíň .....	4,29	100			
	142	chodba .....	47,57	100			
	143	pracovna .....	9,32	100			
	144	umývárna skla .....	9,08	100			
	145	laboratoř intoxikace .....	25,45	100			
	146	box .....	5,14	100			
	147	box .....	5,14	100			
	148	sklad insekticidů .....	8,11	100			
ENTÚ - insektarium celkem:			199,24				
<i>TEVA</i> <i>op. P.</i> celkem:			199,24				



**Usnesení Dozorčí rady Biologického centra AV ČR, v. v. i.**

Dozorčí rada BC AV ČR, v. v. i., projednala na svém řádném zasedání dne 30. 11. 2012 návrh na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi Biologickým centrem AV ČR, v. v. i., a firmou TEVA Czech Industries, s. r. o., a vydala předchozí písemný souhlas k jejímu uzavření.

  
předseda Dozorčí rady BC AV ČR, v. v. i.

v Českých Budějovicích dne 30. 11. 2012