

Číslo smlouvy pronajímatele:

Číslo smlouvy nájemce: Tsm/2017/174/Kr

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

(dále rovněž „**Smlouva**“ nebo „**Nájemní smlouva**“),

kterou uzavírají

**Biology Park Brno a.s.**

IČ: 41602706, DIČ: CZ41602706

se sídlem: Brno, Heršpická 813/5, PSČ: 639 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6784

bank. spojení: xxxxx

zastoupena Mgr. Petrem Kostíkem, předsedou představenstva a Ing. Michalem Burianem, MBA, členem představenstva

(dále rovněž „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

**Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**

IČ: 00159816

DIČ: CZ00159816

se sídlem: Pekařská 53, 656 91 Brno

bank. spojení: xxxxx

zastoupena MUDr. Martinem Pavlíkem, Ph.D., DESA, EDIC, ředitelem

(dále rovněž „**Nájemce**“) na straně druhé(Pronajímatel a Nájemce společně dále rovněž „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále v tomto dokumentu:

**Článek 1****Předmět nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti č.p. 812, č.o. 6, ulice Studentská, Brno, situované v zájmovém území kampusu Masarykovy univerzity v Brně (dále rovněž „**Budova**“), ležící na pozemku p.č. 1329/47, 1329/48, 1329/60 nacházející se v katastrálním území Bohunice, obci Brno, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou:
  - Administrativní prostory sloužící podnikání, umístěné v druhém nadzemním podlaží Budovy (dále rovněž „**Prostory**“) v celkové výměře 125,6 m<sup>2</sup>,
  - movité věci, vybavení kancelářských prostorů, dále jen „**Vybavení**“, jejichž soupis je uveden v **Příloze č. 6** této Smlouvy.

(Prostory, Společné prostory a Vybavení, ať už společně či jednotlivě, dále rovněž „**Předmět nájmu**“).Přesný popis a grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v **Příloze č. 1** této Nájemní smlouvy.

Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat též prostory společné všem nájemcům

prostor v Budově včetně jejich příslušenství sestávající se z chodeb, schodišť, výtahů, sociálních zařízení, šaten a recepcí. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli část nákladů na provoz a správu společných prostor a jejich příslušenství ve výši uvedené v čl. 5 této Smlouvy (dále rovněž „**Společné prostory**“).

## Článek 2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory výhradně za účelem provozování činností zapsaných ve zřizovací listině, zejména pro klinický a základní výzkum a vývoj (dále rovněž „**Účel nájmu**“). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zásadním způsobem měněn. V rámci Účelu nájmu je Nájemce oprávněn v Prostorách provozovat předmět činnosti Nájemce uvedený ve zřizovací listině Nájemce, která tvoří **Přílohu č. 2** této Nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu po dobu trvání Nájemní smlouvy výhradně v rámci a k účelu stanovenému touto Nájemní smlouvou.
- 2.2 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci umístění jeho sídla v pronajímaných Prostorách kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy a poskytnout Nájemci v tomto směru odpovídající součinnost. Umístění sídla jiných osob lze provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 2.3 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci, aby v prostoru recepcí Budovy a dále do Prostor označil svou firmu. Formu a velikost takového označení Nájemce projedná s Pronajímatelem.

## Článek 3 Doba nájmu

- 3.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá **na dobu určitou**, a to **od 1. 4. 2017 do 31. 12. 2020** (dále rovněž „**Doba nájmu**“), a to ve zvýhodněném režimu podnikatelského inkubátoru (viz **Příloha č. 4** Prohlášení o inovativní činnosti) v období od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2020 a dále od 1. 4. 2020 do 31. 12. 2020 ve standardním režimu nájmu.
- 3.2 Nájemce je oprávněn požádat o prodloužení Doby nájmu, a to písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím původní Doby nájmu. Předpokladem pro možnost uplatnění oprávnění Nájemce je skutečnost, že po celou Doby nájmu plní, resp. plnil Nájemce řádně veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to až do uplynutí původně sjednané Doby nájmu.
- 3.3 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu neomezeně 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.

## Článek 4 Předání Předmětu nájmu, práce Pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu dne 1. 4. 2017.
- 4.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol, který musí obsahovat detailní popis Prostor. Nájemce není oprávněn odmítnout převzít Předmět nájmu pro případné drobné vady Předmětu nájmu, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu. Předáním a převzetím Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.
- 4.3 Součástí předání a převzetí prostor bude i vydání požadovaného počtu vstupních elektronických čipových karet a klíčů, vztahujících se k pronajímaným prostorám, případně vstupům do objektu.

- 4.4 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Budovy a Předmětu nájmu a rovněž se způsobem jejich provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.

## Článek 5

### Nájemné a náklady na provoz a správu společných prostor

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nájem Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu (dále rovněž „**Nájemné za Prostory**“):
- V prvních 36 měsících nájmu (tj. od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2020) činí Nájemné za prostory částku 2.000,- Kč bez DPH ročně za jeden (1) m<sup>2</sup> pronajímané kancelářské plochy Prostor vybavených movitými věcmi specifikovanými v příloze č. 6 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na předplacení nájemného ve výši 174.305,83 Kč bez DPH. Pronajímatel vystaví Nájemci na tuto předplacenou částku po podpisu této Smlouvy zálohovou fakturu, která bude splatná do 14 dní ode dne jejího doručení.
  - V období od 1. 4. 2020 do 31. 12. 2020 činí Nájemné za prostory částku 2.600,- Kč bez DPH ročně za jeden (1) m<sup>2</sup> pronajímané kancelářské plochy Prostor vybavených movitými věcmi specifikovanými v příloze č. 6 této Smlouvy.
- (Nájemné za Prostory dále také rovněž „**Nájemné**“).
- 5.2 Nájemné a/nebo Nájemné za Prostory nezahrnuje platby na úhrady za služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za užívání dle článku 5.7 této smlouvy.
- 5.3 Nájemné nezahrnuje zákonem stanovené daně ani poplatky související s platbou Nájemného a je stanoveno bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému bude účtována DPH v aktuální zákonem stanovené výši.
- 5.4 **Náklady na provoz a správu Společných prostor.** Nájemce je povinen podílet se na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor a jejich příslušenství částkou ve výši 1.000,- Kč /m<sup>2</sup> přepočtené podlahové plochy bez DPH ročně. Podlahová plocha těchto společných prostor pro účely výpočtu podílu na úhradě nákladů je vypočtena jako podlahová plocha touto Smlouvou pronajatých nebytových prostor, vynásobená koeficientem rovnajícím se podílu celkových společných ploch v Budově/celkovým pronajímatelným plochám v Budově. Společné prostory mají celkovou výměru 47,61 m<sup>2</sup>.
- 5.5 Nájemné, podíl na úhradě nákladů na užívání Společných prostor a k nim příslušnou DPH bude Nájemce hradit měsíčně na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem dle § 31 Zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a který je Pronajímatelem Nájemci předkládán společně s touto Nájemní smlouvou na celé období Nájemní smlouvy a tvoří Přílohu č. 7 této smlouvy. Jako variabilní symbol platby bude nájemce uvádět IČ nájemce a číslo pro kontrolní hlášení uvedené ve splátkovém kalendáři pro dané období. Den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.
- 5.6 Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor jsou splatné do 25. dne předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.
- 5.7 Do částky Nájemného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, která zajišťuje Pronajímatel, tj. cena za služby a energie.

- 5.8 Nájemce není oprávněn: (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této Nájemní smlouvy, (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.
- 5.9 Počínaje dnem 1. ledna 2018 může být Nájemné automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu (harmonizovaný index HICP – všechny položky indexu (2005=100) v Eurozóně (EA11-2000, EA12-2006, EA13-2007, EA15-2008, EA16) za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Statistickým úřadem Evropských společenství (dále rovněž „**Index**“). Pronajímatel v takovém případě písemně oznámí Nájemci zvýšení nájemného pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději v termínu do 15. 12. a společně s tímto oznámením zašle aktualizovaný splátkový kalendář.

## Článek 6 Služby a energie

- 6.1 Nájemce je povinen hradit vedle Nájemného a podílu na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor dále náklady na energie spotřebované v pronajatých Prostorách a náklady na služby poskytované s nájmem. Náklady na energie budou hrazeny zálohově (zálohová část na energie) a část nákladů na služby bude hrazena paušálně.
- 6.2 **Energie.** Energiemi se pro účely této smlouvy rozumí dodávka vody a odvádění odpadních vod, dodávka elektrické energie, teplo.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že záloha na úhrady za energie činí 700 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše zálohy na úhrady za energie bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/rok a součtu podlahové plochy pronajatých Prostor.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn výši zálohy na úhrady za energie jednostranně v průběhu doby trvání nájmu upravit dle reálných odběrů Nájemcem. Výše zálohy na úhrady za energie bude upravena Pronajímatelem tak, aby odpovídala nákladům vynaloženým na dodávku příslušných energií. V případě úprav výše zálohy na úhrady za energie je Pronajímatel povinen Nájemce o takové změně informovat a rovněž zaslat Nájemci nový splátkový kalendář. Zaplacené zálohy na úhrady za energie podléhají pravidelnému zúčtování (vyúčtování), které je Pronajímatel povinen provést nejpozději do 30. 4. následujícího roku anebo do 30 dnů od obdržení konečného vyúčtování a fakturace od všech dodavatelů médií a služeb.
- 6.5 **Služby.** Službami poskytovanými s nájmem, mimo služeb poskytovaných na základě úhrady nákladů na provoz a správu Společných prostor dle čl. 5 odst. 5.4 této Smlouvy, se pro účely této Smlouvy rozumí další služby mimo služby dle čl. 5 odst. 5.4 Smlouvy, spojené s provozem, údržbou, správou a péčí o objekt, v němž je lokalizován Předmět nájmu, správa kotelny, průtočnické práce a odvoz komunálního odpadu, plastu a papíru, úklid Společných prostor, čištění společných částí budovy, úklid touto smlouvou pronajímaných prostor ve standardu požadovaném nájemcem, odklizení sněhu a posyp chodníku, napojení na pult centrální ochrany a služby související, provoz vrátnice - recepce, údržba, servis, pojištění a provoz společných zařízení nebo zařízení, které slouží společným účelům, zelené plochy a rostlinstvo apod. a plnění zakázek, které jsou uzavírány případ od případu a slouží obecně provozu objektu, v němž je lokalizován Předmět nájmu, dále údržba, servis a provoz společných technologií nebo technologií, které slouží společným účelům, tj. výtahy, klimatizační jednotky, vzduchotechnika, tepelná čerpadla apod., právními předpisy vyžadované revize a měření emisí týkající se objektu, v němž je lokalizován Předmět nájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit rozsah poskytovaných služeb na základě skutečně prováděných služeb, které si vynutí správa a provoz objektu.
- 6.6 Nájemce je na základě písemné žádosti zaslané Pronajímateli oprávněn nahlédnout do podkladů, faktur a záznamů týkajících se položek ovlivňujících výši podílu Nájemce na nákladech na Služby a Energie s tím, že tak může učinit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování Nájemci, a

to v Budově a v běžném pracovním čase dohodnutém Smluvními stranami s tím, že se toto nahlédnutí uskuteční nejpozději do čtrnácti (14) dnů od doručení žádosti Nájemce o takovéto nahlédnutí na základě principu "open books".

- 6.7 Smluvní strany se dohodly, že paušální částka na úhrady za služby činí 958 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše paušálu na úhrady za služby bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/rok a součtu podlahové plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor.
- 6.8 Pronajímatel je oprávněn výši paušálu na úhrady za služby v průběhu doby trvání nájmu upravit (a to zvýšit i snížit dle skutečných ukazatelů vývoje spotřeby služeb v průběhu Doby nájmu).
- 6.9 Podíl Nájemce na celkové spotřebě energií bude odpovídat podílu plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor k celkové ploše prostor pronajímatelných v Budově, přičemž dodávka médií bude vyúčtována následujícím způsobem: v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu média pouze v Prostorách, pak na základě skutečně naměřené spotřeby, v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu jen v určité části Budovy, pak bude vyúčtována Nájemci poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce, v případě, že nebude nainstalován měřič měřící potřebu média pouze v Prostorách či v určité části Budovy nebo nebude-li technicky možné určit spotřebu na základě podružných měřidel, pak bude Nájemci vyúčtována poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce.
- 6.10 Nájemce je oprávněn k instalaci případných dalších podružných měřidel médií v pronajatých prostorách v součinnosti s Pronajímatelem a po jeho předchozím souhlasu, na vlastní náklad. Pronajímatel takový souhlas bezdůvodně neodmítne, v případě instalace těchto měřidel budou rozhodující pro výpočet výše energií hodnoty zjištěné těmito měřidly.
- 6.11 Nájemce je povinen hradit zálohy na energie a paušál za služby dle tohoto článku Smlouvy měsíčně na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem dle § 31 Zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a který je Pronajímatelem Nájemci předkládán společně s touto Nájemní smlouvou na celé období trvání této Nájemní smlouvy a tvoří Přílohu č. 7 smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se zálohy na energie a paušál za služby platí. Zálohy na energie a paušál za služby jsou splatné do 25. dne předcházejícího měsíce, za nějž se zálohy platí.
- 6.12 Porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově (dále rovněž „**Porucha či přerušení**“), neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo úhrad za služby a/nebo záloh na úhrady za služby, nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok, s výjimkou případů, kdy Poruchu či přerušení zavinil Pronajímatel a taková Porucha či přerušení trvá déle než dva (2) pracovní dny ode dne, kdy Nájemce Pronajímateli poruchu nahlásil.
- 6.13 K zálohám za energie i paušálu za služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.
- 6.14 Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy mít a udržovat status plátce DPH dle příslušných právních předpisů.

## Článek 7 Nájemní kauce

- 7.1 **Nájemní kauce.** Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po dobu trvání této Nájemní smlouvy zajištěno níže uvedeným zajištěním ve formě peněžité nájemní kauce (dále rovněž „**Nájemní kauce**“ nebo „**Jistota**“). Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli Nájemní kauci ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Po dobu trvání Nájemní smlouvy musí Jistota vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) **dvojnásobek měsíčního Nájemného bez DPH.** Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy neprodleně doplnit Nájemní kauci do její výše dle tohoto odstavce, dojde-li k jejímu čerpání v souladu s touto Smlouvou. Pronajímatel je

oprávněn použít peněžní prostředky z Jistoty při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené Nájemci touto Nájemní smlouvou nebo právním předpisem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce tuto škodu na požádání Pronajímatele nebyl ochoten zaplatit.

- 7.2 Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli, konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Úhrad za Služby a Úhrad za Energie vrátí Pronajímatel Nájemci Nájemní kauci (resp. její aktuální zůstatek), včetně úroku ze složené Nájemní kauce od data poskytnutí do data vypořádání ve výši 0,1 % p.a. To vše za předpokladu, že Nájemní kauce nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Jistotě započítat veškeré své pohledávky vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

## Článek 8 Pojištění

- 8.1 Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a za jinou újmu, včetně újmy na zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v/na Předmětu nájmu a/nebo společných prostorách Budovy s limitem pojistného plnění ve výši, již má Nájemce sjednanou pro svá další pracoviště na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění majetku vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v/na Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem a jakéhokoli majetku Nájemce umístěného mimo Předmět nájmu s limitem pojistného plnění ve výši, již má Nájemce sjednanou pro svá další pracoviště na jednu pojistnou událost. Pojištění Nájemce uvedené pod body (i) a (ii) musí být platné a účinné nejpozději ode Dne zahájení. Veškeré pojistné smlouvy musí být uzavřeny s pojistitelem či pojistiteli přijatelným či přijatelnými pro Pronajímatele. Nájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy, jak jsou stanoveny ve výše uvedených odstavcích, zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy.
- 8.2 Ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne doručení žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen doručit Pronajímateli kopie pojistných smluv či pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 8.3 Pokud Nájemce neuzavře pojištění podle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn uzavřít toto pojištění sám v rozsahu stanoveném touto Nájemní smlouvou a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci spolu s ostatními poplatky. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro uzavření příslušného pojištění.
- 8.4 Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, na jejímž základě bude po celou dobu nájmu Budova pojištěna živelním pojištěním. Pronajímatel má rovněž uzavřeno pojištění obecné odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemci svojí provozní činností v dostatečné výši.

## Článek 9 Další povinnosti a prohlášení Smluvních stran

- 9.1 Nájemce je povinen v Budově zachovávat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se požární ochrany. Nájemce je povinen zajistit následující opatření:
- Nájemce je povinen jedenkrát ročně zajišťovat pro své zaměstnance školení o požární ochraně, na kterém je seznámí zejména s pracovišti se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru v objektu, s požárními poplachovými směrnici, s evakuačním plánem, s únikovými cestami v objektu, se způsobem použití PHP a nástěnných hydrantů, apod. Doklad o provedeném školení je Nájemce povinen Pronajímateli na vyžádání předložit;



- Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli vznik požáru v Předmětu nájmu;
  - při vyhlášení požárního poplachu je Nájemce včetně jeho zaměstnanců povinen se řídit pokyny požární hlídky Pronajímatele a po příjezdu příslušníků Hasičského záchranného sboru pak pokyny velitele požárního zásahu;
  - Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli jakékoli použití hasičského přístroje nebo nástěnného hydrantu;
  - Nájemce je povinen umožnit požární hlídce jmenované pro Budovu a kontrolním orgánům Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem provádění požárních kontrol.
  - Pronajímatel má právo plnění těchto povinností kontrolovat.
- 9.2 Nájemce odpovídá za BOZP svých zaměstnanců a ostatních osob zdržujících se v jejich pronajatém prostoru s jejich vědomím.
- 9.3 Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se bezpečnosti práce a mimo jiné je povinen:
- utrpí-li zaměstnanec Nájemce v Předmětu nájmu úraz podléhající evidenci dle nařízení vlády č. 201/2010 Sb., postupovat v souladu s citovaným nařízením vlády, a to zejména ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat ve spolupráci s Pronajímatelem záznam o pracovním úrazu,
  - utrpí-li zaměstnanec jiné organizace v Předmětu nájmu pracovní úraz podléhající evidenci, ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat záznam o pracovním úrazu ve spolupráci s organizací, u které je zraněný v pracovním nebo obdobném poměru,
  - písemně ohlásit Pronajímateli každý úraz, ke kterému došlo v Předmětu nájmu,
  - zajistit na své náklady školení svých zaměstnanců v souladu s § 103 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce v platném znění.
- 9.4 Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na Předmětu nájmu jeho provozní činností, anebo budou zaviněny pracovníky Nájemce nebo osobami, kterým Nájemce umožnil do Předmětu nájmu přístup.
- 9.5 Předmět nájmu, jeho součásti a příslušenství jsou opatřeny speciálními označeními, která značí, že k pořízení označených věcí došlo prostřednictvím dotace. Nájemci se výslovně zakazuje jakýmkoliv způsobem taková označení poškozovat, zakrývat či odstraňovat. V případě poškození nebo zjištění absence označení je Nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Pronajímatele.
- 9.6 Nájemce souhlasí s poskytováním součinnosti a informací nutných pro monitoring provozní fáze projektu spolufinancovaného ze strukturálních fondů EU, na základě žádosti předložené i od Pronajímatele.
- 9.7 Nájemce v/na Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do prostor tvořících Předmět nájmu či Budovy anebo na pozemek, na němž Budova stojí, či na přilehlé pozemky žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály, výbušné látky apod.
- 9.8 Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu nájmu dle této Smlouvy nerušené užívání Předmětu nájmu.
- 9.9 Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil se specifickým provozem Nájemce a jeho strojním vybavením a dále prohlašuje, že dle jeho vědomosti technické parametry Budovy nebrání nastěhování strojního vybavení Nájemce do prostor.
- 9.10 Nájemce je povinen po předchozím upozornění umožnit Pronajímateli vstup do pronajímaných Prostor za účelem kontroly Předmětu nájmu a dodržování Nájemcových povinností dle této Smlouvy, zejména ve vazbě na strukturální fondy EU.

- 9.11 Pronajímatel je povinen poskytnout nezbytnou součinnost při případných kontrolách regulačních autorit, auditorů a jiných kontrolou pověřených osob.

### Článek 10

#### Ukončení nájemního vztahu

- 10.1 Nájem vzniklý na základě této Smlouvy zanikne z některého z následujících důvodů:
- Uplynutím Doby nájmu;
  - Dohodou Smluvních stran;
  - Výpovědí jedné ze Smluvních stran v souladu s touto Smlouvou;
  - Ukončením Smlouvy ze zákonných důvodů.
- 10.2 Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v článku 10 odst. 10.4, nebo v případě, že příslušný orgán vydá rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě či ze zákonných důvodů.
- 10.3 Výpovědní doba pro výpověď danou ze strany Pronajímatele Nájemci činí tři měsíce a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Nájemci, není-li dále v této Smlouvě uvedeno jinak.
- 10.4 Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:
- Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce hrubým způsobem anebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje provozní řád a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě pěti (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce neposkytne Pronajímateli Nájemní kauci ve lhůtě dle článku 7 odst. 7.1 výše a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě pěti (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoli v/anebo na Předmětu nájmu stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100.000,- Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - Nájemce opakovaně porušuje jiné zákonné či smluvní povinnosti vyplývající z Nájmu.
- 10.5 Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, pokud bylo rozhodnuto o likvidaci Nájemce, bylo zahájeno insolvenční řízení, s výjimkou bezdůvodného insolvenčního návrhu, exekuční řízení pro pohledávku za Nájemcem přesahující 200.000,- Kč či jiné obdobné řízení ohledně Nájemce či jeho majetku.
- 10.6 V případě porušení povinnosti Nájemce z této Smlouvy hrubým způsobem je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tuto Smlouvu ukončit výpovědí s okamžitou účinností (bez výpovědní doby). Ukončení Smlouvy v takovém případě nastává dnem následujícím den, kdy byla taková výpověď doručena Nájemci. Za porušení Smlouvy mimořádně hrubým způsobem je považováno zejména (nikoli však výlučně) prodlení Nájemce s platbou Nájemného či jiné platby dle této Smlouvy po předchozím písemném upozornění dle čl. 10.4 o více než 1 měsíc, za předpokladu, že výše dlužné pohledávky dosahuje alespoň částky odpovídající 2 měsíčním splátkám Nájemného a podílu na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor dle článků 5.1 a 5.6 smlouvy.



- 10.7 Nájemce je oprávněně vypovědět tuto Smlouvu, porušuje-li Pronajímatel opakovaně své povinnosti vůči Nájemci hrubým způsobem. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 10.8 Tuto smlouvu lze ukončit taktéž písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

### Článek 11

#### Opravy a údržba Předmětu nájmu, stavební úpravy

- 11.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, a dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, jež je povinen zajišťovat Pronajímatel a umožnit mu provedení takovýchto oprav. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy Prostor. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považuje údržba a opravy nepřesahující v jednotlivém případě částku 1.000 Kč bez DPH a celkově za veškeré případy v daném roce (počítaném jako 12 měsíců ode dne zahájení doby trvání nájmu dle této Smlouvy a každého jeho výročí) částku 12.560,- Kč.
- 11.2 Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele jakož i subjektu, jenž poskytl dotaci na stavbu Budovy, provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy. Pokud k takovému souhlasu dojde, Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů spojených s provedením úpravy. Dojde-li změnou věci (úpravou) ke zhodnocení Předmětu nájmu, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na jakékoli vyrovnání, poskytnutí protihodnoty toho, o co se Předmět nájmu zhodnotil, či jinou kompenzaci za zhodnocení Předmětu nájmu (vše dále jako „kompenzace“), nedohodne-li se výslovně s Pronajímatelem před zahájením provádění úpravy na způsobu a výši kompenzace. Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že veškeré úpravy na Předmětu nájmu se stávají okamžikem provedení vlastnictvím Pronajímatele. Nájemci se zejména výslovně zakazuje provádět jakékoliv změny či zásahy:
- ve vnitřním uspořádání Předmětu nájmu (např. zřizování příček, změna podlahové plochy apod.),
  - ve vybavení Předmětu nájmu (např. výměna nábytku nebo jeho odstranění, výměna či úprava dveří, výměna vložky zámků, výměna, odstranění či úprava jakéhokoliv vybavení včetně elektrických a elektronických přístrojů a zařízení apod.),
  - do elektroinstalace Předmětu nájmu (např. přemísťovat elektrické zásuvky či zřizovat nové apod.),
  - do jakýchkoliv pevně uchycených či s Předmětem nájmu spojených instalací, součástí či příslušenství.

Ve zcela výjimečných a odůvodněných případech lze změnu či zásah provést na základě řádně odůvodněné žádosti Nájemce, avšak pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a subjektu, který poskytl dotaci na stavbu Budovy.

- 11.3 Povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu jsou stanovena v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před uzavřením této Nájemní smlouvy (dále rovněž „**Provozní řád**“). Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Předmětu nájmu a budou zohledňovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Provozní řád tvoří **Přílohu č. 5** této Nájemní smlouvy. Veškeré změny Provozního řádu platného na počátku Doby nájmu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit. Provozní řád nesmí omezovat užívání Prostor ani odlišně stanovit práva a povinnosti Smluvní stran v rozporu s touto Smlouvou.

## Článek 12

### Vrácení Předmětu nájmu, smluvní pokuty

- 12.1 Nejpozději ke dni skončení Nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu včetně všech instalovaných technologií v majetku nájemce a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; Nájemce je povinen zajistit, že Předmět nájmu bude čistý a nepoškozený. Případné poškození Předmětu nájmu či jeho vybavení nebo příslušenství je Nájemce povinen svým nákladem odstranit do 3 dnů od odevzdání Předmětu nájmu, k čemuž mu poskytne Pronajímatel nezbytnou součinnost, nebo je Nájemce povinen v téže lhůtě nahradit Pronajímateli způsobenou škodu v penězích (volba nároku náleží Pronajímateli). O vrácení Předmětu nájmu sepíše Smluvní strany předávací protokol a případné poškození Předmětu nájmu či další rozhodné skutečnosti. Při podpisu předávacího protokolu budou Nájemcem vráceny Pronajímateli všechny věci předané Pronajímatelem Nájemci k užívání v souvislosti s Nájmem.
- 12.2 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s článkem 12.1, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku (3x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této Nájemní smlouvy za každý den prodlení. Dále, pokud Nájemce nesplní své závazky při ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou ke dni skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a na něj a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 12.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče a karty pro vstup do Budovy, jakož i další předměty podobné povahy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každou nevrácenou kartu/klíč/další předmět.
- 12.4 Nevyklidí-li Nájemce své movité věci umístěné v Předmětu nájmu ani do 10 dnů od skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce tyto předměty z prostor Předmětu nájmu vyklidit, uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce a vyzvat ho k jejich převzetí v době, kterou mu k tomu stanoví. Po uplynutí doby stanovené ve výzvě je Pronajímatel oprávněn tyto věci dle vlastního uvážení zlikvidovat s tím, že Nájemce nemá v této souvislosti nárok vůči Pronajímateli na jakoukoli kompenzaci či náhradu škody. Ustanovení ostatních odstavců tohoto článku Smlouvy nejsou tímto ujednáním dotčena.
- 12.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty Nájemcem v souvislosti s touto Smlouvou není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## Článek 13

### Podnájem a právní nástupnictví

- 13.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 13.2 Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude nabízet podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části.
- 13.3 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést jakékoliv své právo a/nebo jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 13.4 Nájemce tímto souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy pouze na finanční instituci, která se podílela nebo podílí na spolufinancování

realizace objektu Biology Park a Nájemce s takovým převodem souhlasí; ustanovení § 1899 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále rovněž „**OZ**“) se nepoužije. Pronajímatel je povinen seznámit třetí osobu s obsahem této Smlouvy.

#### Článek 14 Komunikace smluvních stran

- 14.1 Veškerá komunikace smluvních stran v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé Smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:
- komunikace je v písemné formě;
  - komunikace je v uznávané formě dle článku 14 odst. 14.2 Smlouvy (dále rovněž „**uznávaná forma**“);
  - komunikace byla řádně doručena na adresu Smluvní strany uvedenou v článku 14 odst. 14.3 Smlouvy (dále rovněž „**adresa Smluvní strany**“).
- 14.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení uznávané formy a doručení na příslušnou adresu Smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci Smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných metod komunikace:

Uznávaná forma	Okamžik doručení
Osobní doručování písemností	Doručením písemnosti na adresu Smluvní strany.
Doporučenou poštovní zásilkou společností Česká pošta, s.p., nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb - FedEx, DHL, PPL, UPS	Doručením písemnosti na adresu Smluvní strany.
Elektronickou poštou - emailem	Doručením potvrzení o přijetí od adresáta.
Datovou schránkou	Okamžikem přihlášení se oprávněné osoby ve smyslu §8 odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, nejpozději desátého dne po dodání datové zprávy do datové schránky adresáta.

#### 14.3 Adresy Smluvních stran:

Smluvní strana	Poštovní doručovací adresa	Emailová adresa	Identifikátor datové schránky
<b>Pronajímatel</b>	Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, 625 00 Brno	xxxxx	b39qawi
<b>Nájemce</b>	Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně, Pekařská 53, 656 91 Brno	xxxxx	h9tpjpn

#### Článek 15 Závěrečná ustanovení

- 15.1 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 4. 2017, je stvrzena podpisy Smluvních stran a lze ji měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že Smluvní strany od požadavku dle předchozí věty pouští.
- 15.2 Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.

- 15.3 Pronajímatel předal Nájemci při podpisu této Smlouvy průkaz energetické náročnosti Budovy v souladu s ustanoveními zákona č. 400/2000 Sb., o hospodaření s energií, a Nájemce svým podpisem této Smlouvy převzetí průkazu energetické náročnosti Budovy potvrzuje.
- 15.4 Smluvní strany na sebe berou dle § 1765 odst. 2 OZ nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo u soudu obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 15.5 Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy neuplatní ustanovení § 1765 odst. 1, § 1766, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2311 a § 2315 OZ. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 OZ nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 OZ nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 15.6 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1).
- 15.7 Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že veškeré listiny dle této Nájemní smlouvy se doručují zásadně na adresy uvedené v čl. 14.3 této Nájemní smlouvy, případně na adresy později písemně sdělené.
- 15.8 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Nájemní smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 15.9 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu a všechny přílohy před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že Nájemní smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a/nebo za nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 15.10 Nájemce je jako státní příspěvková organizace povinen tuto smlouvu zveřejnit v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění smlouvy se zavazuje zadavatel provést bez zbytečného odkladu po jejím uzavření a to včetně anonymizace údajů, které se v registru nezveřejňují.

Místo: Brno  
Datum: 31.3.2017

Místo: Brno  
Datum: 31.3.2017

---

**Biology Park Brno a.s.**  
Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva  
Ing. Michal Burian, MBA, člen představenstva  
Pronajímatel

---

**Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně**  
MUDr. Martin Pavlík, Ph.D., DESA, EDIC., ředitel  
Nájemce

- Příloha č. 1 - Popis a grafické zobrazení Předmětu nájmu**
- Příloha č. 2 - Zřizovací listina Nájemce**
- Příloha č. 3 - Rozhodnutí o přijetí do PI**
- Příloha č. 4 - Prohlášení o inovativní činnosti**
- Příloha č. 5 - Provozní řád budovy Biology Park Brno a.s.**
- Příloha č. 6 - Soupis vybavení**
- Příloha č. 7 - Splátkové kalendáře na nájem, energie a služby**