

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Branišovská 1160/31, 370 05 České Budějovice

IČ: 60077344, DIČ: CZ60077344

Bankovní spojení: ČNB České Budějovice, účet číslo 5527231/0710

zastoupené

zapsané v rejstříku veřejných výzkumných institucí

vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

(dále jen „BC“ nebo „pronajímatel“)

a

**Ústav biologie obratlovců AV ČR, v. v. i.**

Květná 170/8, 603 65 Brno

IČ: 68081766

zastoupený doc. Ing. Marcelem Honzou, Dr., ředitelem

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí

vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR

(dále jen „ÚBO“ nebo „nájemce“)

uzavírají ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

### **I. Úvodní ustanovení**

1. BC, veřejná výzkumná instituce, je pracovištěm Akademie věd České republiky (dále jen AV ČR) s právní subjektivitou, zřízeným na dobu neurčitou, se sídlem v Českých Budějovicích, Branišovská 31. Účelem zřízení BC je uskutečňovat vědecký výzkum v biologických oborech, zejména v entomologii, hydrobiologii, molekulární biologii rostlin, parazitologii a půdní biologii, přispívat k využití jeho výsledků a zajišťovat infrastrukturu výzkumu.
2. BC je výlučným vlastníkem nemovitostí, mimo jiné hlavní budovy č.p. 702 na p.č. 1598 v areálu Na Sádkách 7, České Budějovice, vedené na LV 597 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice 2, jejíž nebytové prostory jsou předmětem této smlouvy.
3. ÚBO, veřejná výzkumná instituce, je vědeckým pracovištěm AV ČR s právní subjektivitou, zřízeným na dobu neurčitou, se sídlem v Brně, Květná 170/8. Předmětem hlavní činnosti ÚBO je výzkum volně žijících ryb, obojživelníků, plazů, ptáků a savců., zejména na úrovních populace a společenstva, studium populační dynamiky, analýza změn a trendů ve složení společenstev v přirozeném a člověkem ovlivněném prostředí včetně modelování a prognóz.
4. Technicko-hospodářská správa BC (dále jen THS) je organizační součástí BC, řízenou ředitelem THS, do jehož pravomoci patří nakládání s nemovitým majetkem BC (Organizační řád BC, čl. 8 odst. 5 písm. d).

### **II. Účel nájmu**

1. Tato smlouva vytváří prostorové a materiálně-technické podmínky pro přechod jednoho zaměstnance Centra výzkumu globálních změn AV ČR, v. v. i., do ÚBO a právní rámec pro realizaci vybraných hlavních činností dle čl. I. odst. 3. této smlouvy v prostorech přenechaných ÚBO do nájmu.

### III. Předmět nájmu

1. BC přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové ploše 18,80 m<sup>2</sup> na 1. patře (stavebně 2. nadzemním podlaží) hlavní budovy areálu Na Sádkách 7, České Budějovice, konkrétně pracovnu číslo 107 o ploše 11,60 m<sup>2</sup> a laboratoř číslo 108b o ploše 7,20 m<sup>2</sup>.
2. Nájemce je oprávněn používat vnější a vnitřní přístupové cesty (komunikace, chodby, výtahy, místnost číslo 106 – předsíň) k předmětu nájmu, společná sociální zařízení a kontejnery na komunální odpad.
3. Nedílnou přílohou této smlouvy je orientační pláněk 1. patra předmětné budovy.

### IV. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah vzniká dnem 1. ledna 2012.
2. Nájem zaniká dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, pokud je nájemce přes písemné upozornění v prodlení s platbami nájmemného a úhrad za služby delším než dva měsíce, nebo když přenechal pronajaté prostory nebo jejich část třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, když pronajaté prostory nepotřebuje pro svoji činnost.
5. Pronajímatel nebo nájemce jsou oprávněni odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v § 679 občanského zákoníku. V případě odstoupení od smlouvy zaniká nájemní vztah uplynutím třiceti dnů od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy.
6. Nájemní vztah lze ukončit také dohodou smluvních stran. Ve sporných případech se postupuje podle čl. VII. této smlouvy.

### V. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za nebytové prostory se sjednává dohodou, roční nájemné činí 4.120,00 Kč.
2. Nájemné za nebytové prostory je splatné ve dvou splátkách po 2.060,00 Kč, a to do 15. června a 31. října příslušného kalendářního roku.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o částku odpovídající výši inflace vyhlášené příslušným státním orgánem. O zvýšení nájmu a termínu jeho účinnosti bude pronajímatel nájemce předem písemně informovat.
4. Úhrady za vodné a stočné, elektrickou energii, dodávku tepla budou nájemci přeúčtovány zpětně, měsíčně, a to ve výši stanovené na základě odsouhlaseného interního klíče. Tento klíč vychází z podružného měření odběrů médií na patách předmětných budov a poměru užívání jejich nebytových prostor jednotlivými nájemníky a organizačními útvary BC.
5. Úhrady za spojové služby budou nájemci přeúčtovány zpětně, měsíčně ve výši odpovídající ceně hovorů uskutečněných z jeho telefonních poboček a sledovaných digitální telefonní ústřednou.
6. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s obvyklým užíváním, tj. zejména úklid, malování a běžné opravy, dále pak nákup nových hasicích přístrojů a dalších hasicích pomůcek, které nejsou pevnou součástí nemovitosti, a také autorizované opravy svých telefonních poboček a telefonních a počítačových sítí.
7. Veškeré platby z této smlouvy vyplývající budou hrazeny na účet BC číslo 5527231/0710 u České národní banky v Českých Budějovicích na základě faktur vystavených pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne doručení nájemci. Faktury musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Neúplné nebo jinak vadné faktury je nájemce oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit pronajímateli k opravě nebo doplnění. Pro opravené nebo doplněné faktury běží nová čtrnáctidenní lhůta splatnosti.

### VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku elektrické energie, vytápění předmětných nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody a tarifované telefonní spojení. Neodpovídá však za škody, které nájemci vzniknou přerušením jejich dodávky zaviněním třetí osoby (např. poruchami distribučních sítí mimo areály AV ČR) a vyšší mocí (např. úder blesku, záplavy a jiné živelní události a havarijní stavy).
2. Souhlas s užíváním předmětných prostor se vztahuje pouze na zaměstnance ÚBO a další fyzické osoby, které jsou s tímto ústavem v přímém pracovním (služebním) vztahu, dále pak na osoby účastnící se vědeckých, výzkumných a pedagogických aktivit nájemce. Je nepřenosný na další právnické osoby.

3. Nájemce nesmí samostatně vstupovat do smluvních vztahů, kterými by bylo dotčeno vlastnické právo pronajímatele k předmětným objektům, zejména nesmí bez vědomí pronajímatele dát předmět nájmu ani jeho jednotlivé části do podnájmu nebo užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen využívat předmětné prostory v souladu s jejich stavebním určením a jen pro účely vyplývající z předmětu činnosti definovaného zřizovací listinou ÚBO.
5. Zaměstnanci ÚBO nejsou oprávněni zasahovat do společných elektrorozvodných a technologických systémů předmětného objektu. Veškeré jejich opravy, rekonstrukce a změny zajišťuje vlastními silami nebo dodavatelsky THS.
6. Nákladnou údržbu předmětné nemovitosti plánuje a dodavatelsky nebo jiným způsobem realizuje THS, a to po předchozím vzájemném projednání a odsouhlasení finančních a 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. Ke všem stavebním úpravám, kterými se mění provozní určení jednotlivých místností nebo účetní hodnota nemovitosti jako celku, je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas THS.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které brání užívání předmětných prostor a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
9. Nájemce je povinen dodržovat klíčový režim předmětných objektů a dbát na to, aby duplikáty všech klíčů od užívaných prostor byly uloženy v požárních skříňkách přístupných z areálových vratnic.
10. Zaměstnanci ÚBO nesmějí na společně užívaných přístupových cestách (chodby, schodiště) ani v dalších společně užívaných prostorách skladovat vyřazený nábytek, přístroje, případně jiný dlouhodobě nepoužívaný materiál.
11. Nájemce si sám odpovídá za zabezpečení a pojištění uložených nebo uskladněných věcí a materiálů. Pronajímatel neodpovídá za škody na jeho movitém majetku, nebo na zdraví a soukromém majetku jeho zaměstnanců a dalších osob, které jsou s ním v pracovním (služebním) vztahu, 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 ÚBO, hradí nájemce.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli škody způsobené jakýmkoliv způsobem (zanedbáním, úmyslem, havárií, živelní pohromou, apod.) na majetku BC. S ohledem na míru zavinění se pak smluvní strany dohodnou na způsobu jejich odstranění a úhradě souvisejících nákladů.
14. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné zákony a předpisy pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany, zákony a předpisy o ochraně životního prostředí, hygienické předpisy, zákony o nakládání s odpady a odpovídá za veškeré škody způsobené jejich porušováním ze strany vlastních zaměstnanců a dalších osob, které dle této smlouvy mají oprávnění předmětné prostory užívat.
15. Nájemce si sám odpovídá za uložení a likvidaci nebezpečných odpadů.
16. Po předchozím upozornění a v doprovodu svého zaměstnance je nájemce povinen umožnit kontrolním orgánům pronajímatele, státní nebo místní správy přístup do všech prostor, které jsou předmětem této smlouvy.
17. Nájemce je povinen dodržovat interní směrnice a příkazy ředitele BC, které se týkají využívání a provozu společných vnitřních a venkovních prostor v areálu Na Sádkách 7, se kterými byl seznámen před podpisem této smlouvy.
18. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VII. Rozhodčí doložka

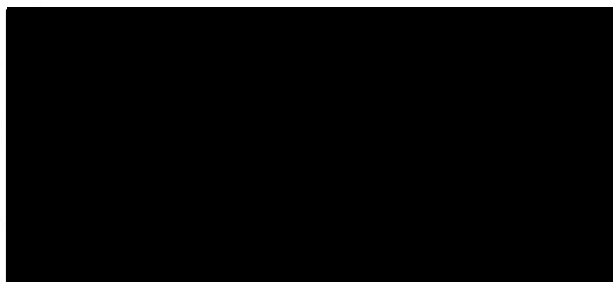
1. Smluvní strany se dohodly, že případné majetkové a prostorové spory vzniklé mezi nimi z této smlouvy budou rozhodovat s konečnou platností v rozhodčím řízení konaném v sídle jejich zřizovatele – Akademii věd České republiky – tři rozhodci. Po jednom rozhodci určí každá ze sporných stran ze členů Akademické rady AV ČR, a tito rozhodci určí třetího rozhodce z místopředsedů Akademické rady AV ČR jako předsedu rozhodčí komise. Ne zvolí-li některá ze stran smlouvy rozhodce do třiceti dní od doručení výzvy druhé strany, nebo nemohou-li se jmenovaní rozhodci ve stejné lhůtě shodnout na osobě předsedy, jmenuje rozhodce nebo předsedu rozhodčí komise Akademická rada AV ČR.

### VIII. Závěrečná ustanovení

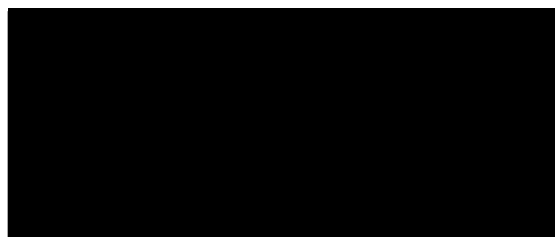
1. Smluvním stranám je znám technický stav předmětu nájmu a nájemce jej v tomto stavu od BC přejímá.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze uskutečnit pouze formou v sestupně číslovaných písemných dodatků se souhlasem smluvních stran.
3. Vztahy touto smlouvou blíže neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů. V případě, že by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla v rozporu s obecně závaznými předpisy, nemá to vliv na platnost celé smlouvy. Smluvní strany se zavazují odstranit takový nesoulad v co nejkratší době.
4. Smlouva je vyhotovena v pěti výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jeden výtisk obdrží Akademie věd ČR.
5. Tato smlouva podléhá schválení Dozorčí radou BC.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání. Autentičnost smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Českých Budějovicích dne 6. prosince 2011

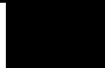
Za pronajímatele:



Za nájemce:

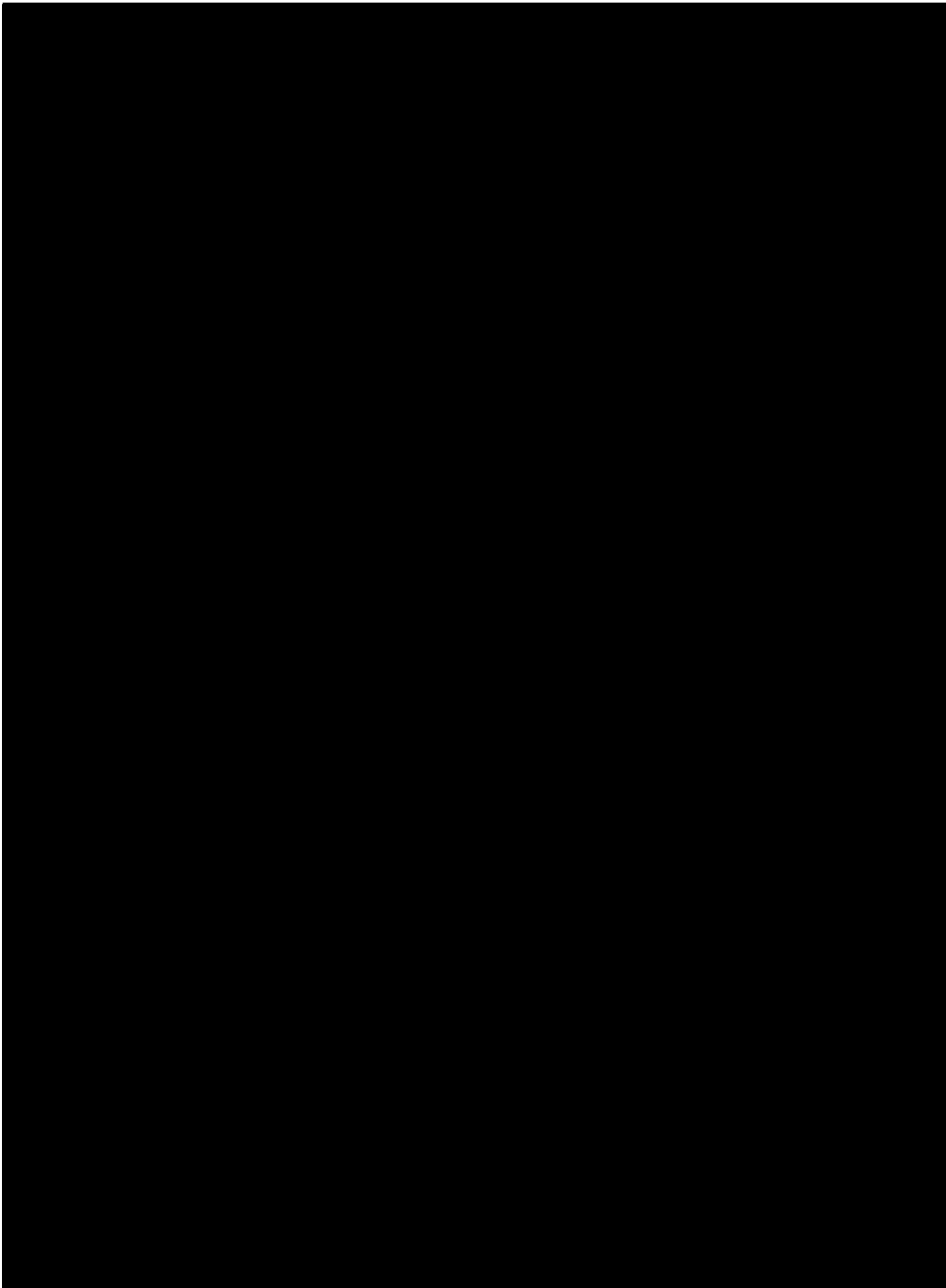


doc. Ing. Marcel Honza, Dr.



Přílohy:

- a) Orientační pláněk 1. patra předmětné budovy
- b) Souhlas Dozorčí rady BC





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

Dozorčí rada BC AV ČR, v. v. i., na svém zasedání dne 30. listopadu 2011 projednala návrh Smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavírané mezi BC AV ČR jako pronajímatelem a Ústavem biologie obratlovců AV ČR, v. v. i., jako nájemcem, a podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) bod 7 zákona č. 341/2005 Sb.

**udělila předchozí písemný souhlas k uzavření této smlouvy.**



V Českých Budějovicích dne 30. 11. 2011