

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a n. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“) mezi:

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

se sídlem Branišovská 1160/31, 370 05 České Budějovice  
IČO: 60077344, DIČ: CZ60077344  
zastoupené ředitelem prof. RNDr. Liborem Grubhofferem, CSc.  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
bankovní spojení ČSOB, a.s. č.ú. 600773445/0300

(dále také jako „pronajímatel“ nebo „BC“)

a

### **Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**

se sídlem Branišovská 1645/31a, 370 05 České Budějovice  
IČO: 60076658 a DIČ: CZ 60076658  
zastoupená kvestorem Ing. Michalem Hojdekrem, MBA  
kontaktní osoba: [REDAKCE]  
Bankovní spojení: ČSOB a.s. č.ú. 104725778/0300

(dále také jako „nájemce“ nebo „JU“)

(společně také jako „smluvní strany“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Biologické centrum AV ČR, v.v.i. je vlastníkem nemovitého majetku, a to pozemku parc. č. 1984/35, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 1319 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zapsaného na LV č. 597 v katastrálním území České Budějovice 2 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Českých Budějovicích.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory budovy bez č.p. i č. ev. stojící na výše uvedeném pozemku, o celkové rozloze 82,22 m<sup>2</sup>, jejichž přesná specifikace je uvedena v příloze č. 1 (dále jako „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).
3. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích je veřejná vysoká škola ve smyslu zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, provádějící zejména vzdělávací, vědeckou, výzkumnou, vývojovou a inovační, uměleckou a další tvůrčí činnost a činnosti související se zajištěním provozu vysoké školy v uvedených oblastech.

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 2 smlouvy k dočasnému nerušenému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Nájemce bude užívat pronajaté prostory k zajištění provozu vysoké školy dle čl. I odst. 3 smlouvy, a to výhradně z hlediska IT služeb.
3. Nájemce je oprávněn užívat společné (a pronajímatelem mu označené) přístupové cesty k předmětu nájmu (schodiště, chodby, výtahy), sociální a další společná zařízení předmětné budovy.
4. Nájemce i pronajímatel prohlašují, že jim je stav předmětu nájmu dobře znám, a že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

### III. Trvání nájmu a nájemné

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2026.**
2. JU bude postupovat v souladu s předběžným harmonogramem v příloze č. 2 smlouvy tak, aby byly pronajaté prostory vyklizeny a připraveny k řádnému předání nejpozději ke dni 31. 12. 2026.
3. Nájemné se sjednává dohodou stran ve výši 57.867,- Kč za rok, a to takto:
  - 3.1. Nájemné za období od 1. 10. 2023 do 31. 12. 2023 je představováno částkou 14.466,75 Kč, splatnou na základě pronajímatelem vystavené a dále označené faktury „Nájemné do 31. 12. 2023“, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
  - 3.2. Nájemné za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 je představováno částkou 57.867,- Kč, jež bude navýšena o oficiálně vyhlášenou průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok (tj. za rok 2023), splatnou na základě pronajímatelem vystavené a dále označené faktury „Nájemné do 31. 12. 2024 s inflačním navýšením“, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
  - 3.3. Nájemné za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 je představováno částkou nájemného za rok 2024 (viz bod 3.2 smlouvy) navýšenou o oficiálně vyhlášenou průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok (2024), splatnou na základě pronajímatelem vystavené a dále označené faktury „Nájemné do 31. 12. 2025 s inflačním navýšením“, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
  - 3.4. Nájemné za období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026 je představováno částkou nájemného za rok 2025 (viz bod 3.3 smlouvy) navýšenou o oficiálně vyhlášenou průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok (2025), splatnou na základě pronajímatelem vystavené a dále označené faktury „Nájemné do 31. 12. 2026 s inflačním navýšením“, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
4. Nájemné je splatné bezhotovostně ve dvou splátkách, a to do 15. června a 31. října příslušného kalendářního roku.
5. Obě strany se dále dohodly, že s ohledem na nezbytnost situace a nemožnost přerušení technologického významu pronájmu, bude za užití tohoto prostoru v době od skončení původního nájmu do zahájení nového nájmu, tj. od 1. 9. 2023 do 30. 9. 2023, nájemci účtována částka 4.822,25 Kč, a to na základě pronajímatelem vystavené a dále označené faktury „Doplatek září 2023“, a to v souladu s touto smlouvou a způsobem v ní popisovaným.
6. Úhrady za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně, včetně doúčtování za výše popisované užívání prostoru v měsíci září 2023 (viz výše bod 5 smlouvy).
7. Přeúčtování prosincových plateb za energie bude provedeno vždy do 25. ledna následujícího roku.
8. Veškeré platby z této smlouvy budou hrazeny na účel pronajímatele uvedený v úvodu smlouvy na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem. Lhůta splatnosti každé faktury bude 14 dní. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu a budou zasílány elektronicky na emailovou adresu **efaktury@jcu.cz**.
9. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel bude každoročně navyšovat běžný nájem o oficiálně vyhlášenou průměrnou roční mírou inflace za uplynulý kalendářní rok způsobem popsáním v odst. 3.2., 3.3., 3.4 tohoto článku, a to bez nutnosti předchozího vyrozumění nájemce. Tuto inflaci vyhláší Český statistický úřad.
10. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou výpovědí ze zákonem stanovených důvodů, přičemž v případě výpovědi bez udání důvodu se sjednává šestiměsíční (6) výpovědní lhůta, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě výpovědi bez udání důvodu není přihlíženo k Harmonogramu prací spojených s dobou nájmu, dle přílohy č. 2.
11. Stejně tak je možné nájemní vztah ukončit i písemnou dohodou smluvních stran.
12. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou tři (3) měsíce, pokud je nájemce přes písemné upozornění v prodlení s platbami nájemného a úhradami za služby delším než jeden (1) měsíc, nebo když přenechal pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu či užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce je dále oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou tři (3) měsíce, pokud pronajaté prostory nadále nepotřebuje k sjednanému účelu.

14. Po ukončení nájmu je JU povinná vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzala, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a předávacímu protokolu, pokud byl při převzetí pronajaté věci sepsán.

#### **IV. Další ujednání**

1. JU je oprávněna využívat předmětné prostory v souladu se smlouvou. Není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu BC provádět změny na předmětu nájmu.
2. JU není oprávněna přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu či užívání třetí osobě.
3. JU je povinná provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy spojené s běžným užíváním pronajatých prostor.
4. Ostatní údržbu a nezbytné opravy plánuje a zajišťuje BC po předchozím vzájemném projednání s JU a odsouhlasení termínových náležitostí. Vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele, je JU povinná takový zásah do svých práv strpět.
5. JU je povinná bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
6. BC je oprávněno po přechodím upozornění a za přítomnosti osoby určené JU provádět prohlídky předmětu nájmu.
7. JU odpovídá sama za zabezpečení a pojištění movitých věcí v pronajatých prostorech. BC neodpovídá za škody na movitém majetku JU nebo na zdraví a majetku zaměstnanců JU a dalších osob v pracovním vztahu způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních nebo živelných událostí.
8. Veškeré případné škody vůči třetím osobám vzniklé v souvislosti s pronajatými prostorami a činnostmi zaměstnanců JU v nich, hradí JU.
9. Škody na nemovitém majetku BC způsobené zaměstnanci JU odstraní JU na svůj náklad.
10. BC poskytne JU klíče, popř. čipové karty nezbytné pro přístup k pronajatým prostorám. JU je povinná dodržovat klíčový režim předmětných objektů. Pronajímatel má duplikáty klíčů od pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do pronajatých prostor v případě naléhavé potřeby a je povinen tuto skutečnost písemně zaprotokolovat a uvědomit o tom nájemce.
11. V pracovních dnech v době od 22:00 hodin do 06:00 hodin a kdykoliv v mimopracovních dnech je JU povinná hlásit a evidovat příchody a odchody zaměstnanců na recepci BC.
12. JU odpovídá v pronajatých prostorách za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany, ochrany životního prostředí jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušením.
13. JU je povinná dodržovat interní směrnice a příkazy ředitele BC, týkající se využívání a provozu společných prostor v areálu Branišovská 31, se kterými byla seznámena.

#### **V. Závěrečná ujednání**

1. V případech v této smlouvě výslovně neupravených platí pro obě smluvní strany jak ustanovení občanského zákoníku, tak i další platné obecně závazné předpisy a obchodní zvyklosti. Ve vztahu k předchozí větě smluvní strany prohlašují, že se i zavázaly odstranit případný nesoulad v době co nejdříve.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, nicotné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné, nicotné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného, nicotného nebo neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Jakákoliv ústní ujednání při plnění předmětu smlouvy, která nejsou písemně potvrzena oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jsou právně neúčinná.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření smlouvy se rozumí den označený datem u podpisů smluvních stran, přičemž je-li u podpisů smluvních stran uvedeno více dat, platí z nich datum nejpozdější.

5. Svě účinnosti smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Obě smluvní strany berou na vědomí, že jsou dle § 2 odst. 1 zákona o registru smluv povinnými subjekty, na jejichž smlouvy se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel, a to způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících, přičemž v případě, že údaje (např. osobní údaje, obchodní tajemství apod.), které nebyly předem řádně označeny dle dohody a v souladu s jejich náležitou definicí dle příslušných právních norem, budou vyloučeny (znečitelněny) z povinnosti uveřejnění ve zmiňovaném registru smluv.
6. Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou (nedohodnou-li se obě strany jinak), jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí nebo okamžitě doručení do datové schránky. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.
7. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Bude-li tato smlouva vyhotovena v elektronické formě, pak tak bude ve formátu PDF s podepsáním platnými zaručenými elektronickými podpisy smluvních stran založenými na kvalifikovaných certifikátech, když každá ze smluvních stran obdrží smlouvu (a její přílohu, je-li její součástí) v elektronické formě s uznávanými elektronickými podpisy smluvních stran. Nebude-li uzavírána elektronicky, pak bude smlouva vyhotovena ve pěti (5) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) jejich stejnopisech a včetně příloh, jsou-li její součástí. Zbývající stejnopis včetně příloh je určen pro Akademii věd České republiky.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu včetně jejích příloh (jsou-li její součástí) řádně přečetly a seznámily se tak s jejím obsahem, že je projevem jejich svobodné a skutečné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž je uzavírána po vzájemném projednání a na důkaz své vůle pak připojují i podpisy ze strany svých oprávněných zástupců, jimiž současně potvrzují i převzetí příslušného počtu jejího vyhotovení.

Nedílnou součástí smlouvy jsou

- Příloha č. 1 – Výpis pronajatých prostor, plánek 3. NP budovy
- Příloha č. 2 – Harmonogram prací spojených s dobou nájmu

V Českých Budějovicích

Za pronajímatele

Za nájemce

.....  
prof. RNDr. Libor Grubhoffer, CSc.

ředitel Biologického centra AV ČR, v.v.i.

.....  
Ing. Michal Hojdekr, MBA

kvestor Jihočeské univerzity v ČB

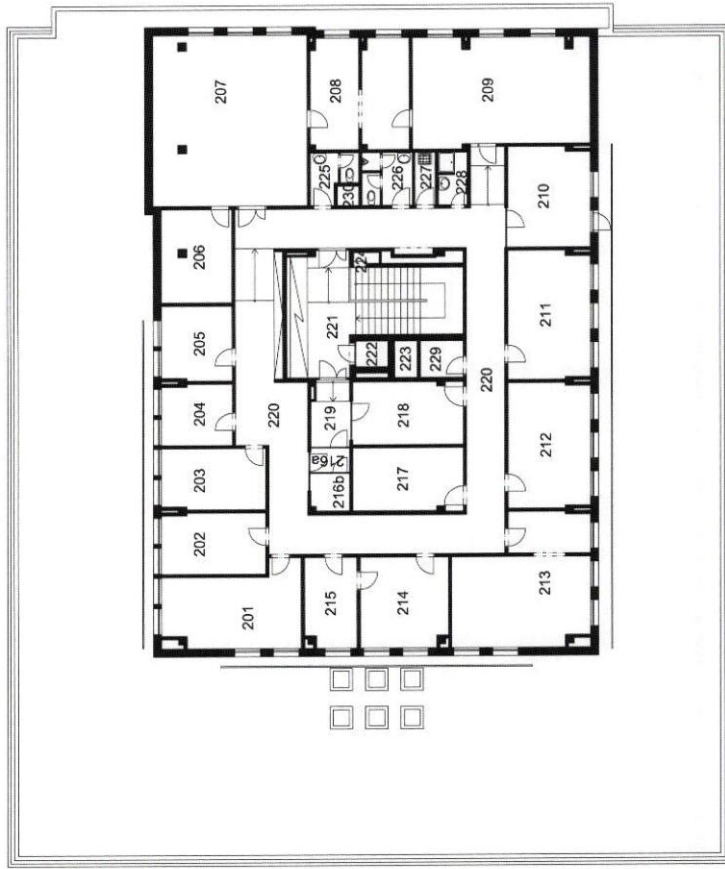
**Příloha č. 1 – Výpis pronajatých prostor, plánek 3. NP budovy**

**BC, THS a JU ČB – objekt TRS – knihovna a učebny**

Patro	Číslo	Místnost	m <sup>2</sup>	%
<b>3.NP</b>	<b>206</b>	počítačová pracovna	13,94	100
	<b>207</b>	počítačová pracovna	56,78	100
	<b>208 b</b>	počítačová pracovna	11,50	100

THS – knihovna a učebny: 82,22

JU ČB celkem: 82,22



**SPOLEČNÉ PROVOZY - část A**  
**KNIHOVNA A UČEBNY**  
**3.NP**

BRANIŠOVSKÁ 31  
STAV K 08/2009

kreslí: Sporadical s.r.o

## **Příloha č. 2 – Harmonogram prací spojených s dobou nájmu**

Harmonogram přenosu optických kabelů z prostor BC AV bývalé knihovny 3.NP

2024

- propojení HDPE tras Rektorát – nová ZF chemie v rámci stavby rekonstrukce Bobík

2025

- natažení nového kabelu v trase Rektorát – ZsF Výstaviště
- přepojení části tras JU na nový kabel
- řešení přeložek operátorů
- natažení obchvatového kabelu v trase Rektorát – rozvodna slaboproud pro zajištění připojení budov PŘF pro případ demolice budovy bývalé knihovny BC

2026

- přeložka kabelu ČDT+JU v trase Rektorát – Sádky a přepojení zbytku tras JU
- přeložky kabelů z rozvodny slaboproud BC na VTP, Školka, ZF pavilony a dalších v areálu Branišovská – Sádky dle finančních možností
- přepojení PŘF pavilonů na obchvatový kabel

2027

- přeložky dalších kabelů z rozvodny slaboproud BC