

SMLOUVA O VÝPŮJČCE A SPRÁVĚ BUDOVY TI2

uzavíraná podle §1746 odst. 2 a § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi

Jihomoravský kraj

se sídlem Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno

zastoupený Mgr. Vladimírem Šmerdou, členem Rady Jihomoravského kraje na základě
pověření

IČO: 70888337

DIČ: CZ70888337

jako vlastník a půjčitel (dále jen „JMK“)

a

JIC, zájmové sdružení právnických osob

sdružení je zapsáno ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle L
vložce 19606

se sídlem Purkyňova 649/127, 612 00 Brno

zastoupené Mgr. Petrem Chládkem, ředitelem

IČO: 71180478

DIČ: CZ71180478

e-mail: jic@jic.cz

jako vypůjčitel a provozovatel (dále jen „JIC“)

takto:

Článek 1. Preambule

JMK postavil v rámci projektu „Síť podnikatelských inkubátorů v Jihomoravském kraji“, jehož
cílem bylo vytvoření podnikatelského inkubátoru a tím zlepšení podmínek pro začínající
podnikatele, budovu č. p. 3032 na pozemku p. č. 4767/464, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú.
Královo Pole, obec Brno.

Článek 2. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je zajistit využití budovy č. p. 3032 postavené na pozemku p. č. 4767/464,
zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Královo Pole, obec Brno jako podnikatelský inkubátor a
vytvořit tak vhodné podmínky pro začínající podnikatele.

Článek 3. Předmět smlouvy

3.1 Předmětem této smlouvy je přenechání níže specifikovaného předmětu výpůjčky do
bezúplatného užívání JIC jako vypůjčiteli, který je rovněž oprávněn brát z předmětu
výpůjčky užitky, přičemž předmět výpůjčky tvoří:

Věci nemovité

- JMK je vlastníkem budovy č. p. 3032, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 7781, postavené na pozemku p. č. 4767/464, zastavěná plocha a nádvoří, včetně všech součástí a příslušenství, v k. ú. Královo Pole, obec Brno (dále jen „budova TI2“ nebo také „nemovitý majetek“).
- Vlastníkem pozemku p. č. 4767/464, je Vysoké učení technické v Brně, IČO: 00216305, se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno, pozemek p. č. 4767/464 tak není předmětem výpůjčky.
- JMK přenechává do výpůjčky budovu TI2 se všemi součástmi a příslušenstvím, které tvoří zejména technické vybavení budovy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a JIC je oprávněno tuto nemovitou věc včetně součástí a příslušenství v souladu s touto smlouvou bezúplatně užívat.

Věci movité

- Předmětem této smlouvy je dále přenechání movitého majetku JMK specifikovaného v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „movitý majetek“) do výpůjčky JIC dle podmínek této smlouvy, aby tento movitý majetek v souladu s touto smlouvou JIC bezúplatně užíval.

(„nemovitý majetek“ a „movitý majetek“ dále také jen jako „předmět výpůjčky“)

3.2 Dále jsou předmětem této smlouvy následující závazky:

- a. JIC se zavazuje vykonávat správu budovy TI2 a movitého majetku s péčí řádného hospodáře. Podmínky správy stanoví tato smlouva, zejména ustanovení čl. 8 této smlouvy.
- b. JIC nesmí vykonávat k předmětu výpůjčky jiné činnosti, ani s ním nakládat jinak, než jak je uvedeno v této smlouvě.

Článek 4. Trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Článek 5. Povinnosti JIC

- 5.1 JIC má povinnost umožnit JMK vstup do budovy TI2 a provedení kontroly plnění povinností dle této smlouvy.
- 5.2 Na základě výzvy JMK je JIC povinno předložit JMK smlouvy uzavřené mezi JIC a inkubovanými subjekty blíže uvedenými v čl. 7. odst. 7.1 této smlouvy, na základě kterých budou tyto využívat budovu TI2 a movitý majetek. Současně se JIC zavazuje seznámit subjekty blíže uvedené v čl. 7. odst. 7.1 s obsahem této smlouvy a závazky z ní vyplývajícími, a bere na vědomí, že nese odpovědnost za jejich případné neplnění těmito subjekty.

Článek 6. Povinnosti JMK

JMK se zavazuje poskytovat JIC náležitou součinnost nezbytnou pro zajištění činností JIC dle této smlouvy. Jedná se zejména o poskytnutí potřebné součinnosti při jednání s třetími subjekty směřujícími k naplnění účelu smlouvy a předání veškerých dokladů a písemností potřebných k výkonu jeho činností.

Článek 7. Využití budovy TI2 a movitého majetku

- 7.1 Smluvní strany sjednávají, že budova TI2 a movitý majetek bude JIC využívána výhradně k podpoře inkubovaných subjektů a JMK podpisem této smlouvy tak výslovně souhlasí s tím, že JIC přenechá předmět výpůjčky k užívání třetím osobám za podmínek uvedených v této smlouvě. Pod pojmem inkubované subjekty jsou primárně chápány osoby mající charakter oborově relevantní k projektu „Sít' podnikatelských inkubátorů v Jihomoravském kraji“.
- 7.2 JIC se zavazuje využívat budovu TI2 a movitý majetek pouze k podpoře inkubovaných subjektů, jež spočívá v úplatném poskytování užívacích práv k budově TI2 (resp. k nebytovým prostorům v budově umístěným) a užívacích práv k movitému majetku inkubovaným subjektům blíže specifikovaným v odst. 7.1, v poskytování souvisejících služeb a služeb výzkumu a vývoje.
- 7.3 JIC se zavazuje, že užívací práva k budově TI2 (resp. k nebytovým prostorům v budově umístěným) a k movitému majetku budou inkubovaným subjektům poskytována dle pravidel odpovídajícím závazkům JIC ze smlouvy o závazku veřejné služby a vyrovnávací platbě za jeho výkon uzavřené mezi JMK a JIC.
- 7.4 Výnosy dosahované z úplatného poskytování užívacích práv k budově TI2 (resp. k nebytovým prostorům v budově umístěným) a k movitému majetku v budově TI2, jsou příjmem JIC, a jsou určeny k úhradě provozních nákladů budovy TI2 a nákladů spojených s provozem movitého majetku a dále k úhradě nákladů spojených s výkonem komplexní administrativy související s provozem budovy TI2 a movitého majetku. Provozními náklady budovy TI2 a na provoz movitého majetku se rozumí zejména:
- náklady spojené s péčí o předmět výpůjčky dle této smlouvy,
 - náklady vynakládané na stavební úpravy do výše technického zhodnocení (tj. do 40 tis. Kč) a opravy,
 - náklady na pravidelný servis, revizní zkoušky, kde je to povinností dle právních předpisů nebo pokynů výrobce,
 - náklady za dodávky vody, tepla, elektrické energie, plynu,
 - náklady na provozování a propojení EZS a PCO HZS JmK,
 - náklady spojené s odvozem a likvidací odpadů,
 - náklady na pojištění movitého majetku,
 - náklady na ostrahu,
 - náklady na úklid,
 - náklady spojené s poskytováním komunikačních služeb.

Článek 8. Správa budovy TI2 a movitého majetku

- 8.1 JIC se zavazuje zajišťovat komplexní provoz budovy TI2 a movitého majetku, s přihlédnutím k jejich určení, včetně oprav a údržby budovy TI2 a movitého majetku, a současně se zavazuje pečovat o předmět výpůjčky s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda, tj. např. udržovat jej, chránit před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy.
- 8.2 JIC má dále povinnost zajistit činnosti spojené s realizací:
- požární ochrany,
 - odpadového hospodářství,
 - úklidu budovy TI2,
 - ostrahy budovy TI2,

- pravidelného servisu, a revizních zkoušek u veškerého majetku předaného do výpůjčky.
- 8.3 JIC se zavazuje uzavřít (v případě potřeby v součinnosti s JMK) smlouvy za účelem zajištění odběru vody, elektřiny, plynu a telekomunikačních služeb, přímo s dodavateli těchto médií, dále smlouvy o zajištění služeb provozování a propojení EZS a PCO HZS JMK, odvozu a likvidace komunálního odpadu, odvozu a likvidace průmyslových odpadů, odběru druhotných surovin.
- 8.4 JIC je povinno dále zajišťovat komplexní administrativu související s provozem budovy TI2 a movitým majetkem.
- 8.5 JIC se zavazuje provádět fyzickou inventuru stavu nemovitého a movitého majetku, a v termínu k 31. říjnu každého kalendářního roku a případnou mimořádnou inventuru stavu nemovitého a movitého majetku provést vždy na základě předcházející písemné výzvy JMK. Fyzickou inventurou se rozumí provedení kontroly, zda skutečný stav majetku odpovídá aktuálnímu soupisu vypůjčeného majetku u JMK, který JMK předá JIC před zahájením inventury. Zkontrolovaný soupis je JIC povinno odevzdat JMK do 30. 11. téhož kalendářního roku a v případě mimořádné inventarizace do 1 měsíce ode dne doručení písemné výzvy JMK JIC. JIC zkontrolovaný soupis majetku bude obsahovat zjištěné skutečnosti, tj. stav movitého majetku a popis zjištěných závad, datum od kdy do kdy byla kontrola prováděna, která osoba kontrolu prováděla a její podpis. Součástí provedené inventury může být návrh na naložení s nepotřebným majetkem. Na základě JIC odevzdaného soupisu nemovitého a movitého majetku provede JMK ověření ve vazbě na smlouvu o výpůjčce a provede aktualizaci soupisu půjčeného majetku. JMK je oprávněn být přítomen při provádění řádné či mimořádné inventarizace.
- 8.6 Smluvní strany sjednávají, že JIC je oprávněno bez předchozího písemného souhlasu JMK odstraňovat částečné fyzické opotřebení nebo poškození budovy TI2 za účelem jejího uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu (dále jen „opravy“), a to pouze za předpokladu zachování stávajícího standardu použitých materiálů a pokud takové opravy nebudou zasahovat do nosných konstrukcí budovy TI2 a nebudou narušovat či měnit vnější vzhled budovy TI2 a pokud v důsledku takových oprav nebude docházet ke změně výměry užitné plochy budovy TI2, přičemž se nebude jednat o odstranění vad podléhajících reklamaci.
- 8.7 Smluvní strany sjednávají, že JIC je oprávněno bez předchozího písemného souhlasu JMK vykonávat na budově TI2 pouze činnosti spočívající ve stavebních úpravách, nepřesahujících rámec drobných provozních úprav. Drobnou provozní úpravou se rozumí např. stavební úpravy spočívající v montáži a demontáži sádkartonových příček mezi jednotlivými nebytovými prostory, k nimž užívací práva dle této smlouvy je JIC oprávněno poskytovat inkubovaným inovačním subjektům, a pokud v důsledku těchto stavebních úprav nebude docházet ke změně výměry užitné plochy budovy TI2, a dále jiné stavební úpravy, jejichž hodnota nepřesahuje v průběhu roku v případě jednotlivé stavební úpravy částku 40 000,- Kč včetně DPH a které nemají vliv na povolený způsob užívání budovy TI2.
- 8.8 JIC je oprávněno při výkonu správy vykonávat investiční činnost spočívající ve stavebních úpravách, které svým rozsahem přesahují rámec drobných provozních úprav

dle čl. 8.7 této smlouvy a přesahují v průběhu roku v případě jednotlivé stavební úpravy částku 40 000,- Kč včetně DPH (technické zhodnocení) pouze na základě předchozího písemného souhlasu JMK formou písemného dodatku k této smlouvě. Obě smluvní strany berou na vědomí, že technické zhodnocení bude vždy posuzováno v souladu s aktuální legislativou upravující účetnictví a daně.

Článek 9. Pojištění

9.1 Pojištění nemovitého majetku

- 9.1.1 Nemovitý majetek, který je předmětem výpůjčky dle této smlouvy (včetně technického vybavení budovy, které je nedílnou součástí stavby a je specifikováno v příloze č.1 této smlouvy) je pojištěn na náklady JMK.
- 9.1.2 Vznik škodné události je JIC povinno písemně bez zbytečného odkladu oznámit, a to dle dispozic aktuálně platné pojistné smlouvy příslušné pojišťovně, a současně JMK na e-mail: om@kr-jihomoravsky.cz, a podat pravdivé vysvětlení o vzniku a rozsahu následků této události.
- 9.1.3 Dále je JIC povinno v případě vzniku škodné události:
- a) učinit veškerá rozumně požadovatelná opatření směřující k tomu, aby se vzniklá škoda již nezvětšovala,
 - b) neměnit stav způsobený škodnou událostí bez předchozího souhlasu likvidátora pojistné události nebo JMK. To neplatí, pokud bylo potřeba z bezpečnostních, hygienických, ekologických nebo jiných závažných důvodů s opravou majetku nebo s odstraněním jeho zbytků začít dříve. V těchto případech je JIC povinno také zabezpečit dostatečné důkazy o rozsahu poškození, např. šetřením provedeným policií nebo jinými vyšetřovacími orgány, fotografickým či filmovým záznamem.
- 9.1.4 V případě, že nesplněním výše uvedených povinností vznikne JMK škoda, zavazuje se JIC tuto v plné výši uhradit, a to na základě faktury JMK, která bude splatná do 15-ti kalendářních dnů od jejího doručení JIC.
- 9.1.5 V případě, že v důsledku činnosti JIC (popř. inkubovaných subjektů dle této smlouvy) dojde ke vzniku škody na nemovitém majetku, na kterou se nebude vztahovat pojistná smlouva, popř. dle pojistné smlouvy nebude kryta škoda pojistným plněním v plné výši, přestože JMK dodrželo svůj závazek dle odst. 9.1.1. této smlouvy, zavazuje se JIC škodu v plné výši či rozdíl mezi výší škody a pojistným plněním, JMK uhradit. Úhrada bude provedena na základě faktury JMK, která bude splatná do 15-ti kalendářních dnů od jejího doručení JIC.

9.2 Pojištění movitého majetku

- 9.2.1 JIC se zavazuje mít po celou dobu trvání výpůjčky sjednané pojištění movitého majetku, který je předmětem výpůjčky dle této smlouvy, a to s vinkulací pojistného plnění ve prospěch JMK.
- 9.2.2 Případné škody na movitém majetku způsobené v důsledku činnosti JIC (popř. inkubovaných subjektů dle této smlouvy) se zavazuje JIC odstranit, a to na svůj náklad,

pokud tato škoda nebude kryta z pojistného plnění. V případě, že škoda bude kryta z pojistného plnění vyplaceného JMK na základě pojištění, k jehož sjednání se JIC zavázalo na základě této smlouvy, je JIC povinno po předchozí dohodě s JMK škodu odstranit a uhradit rozdíl mezi pojistným plněním a skutečně vynaloženými náklady.

- 9.3 Porušení závazků JIC stanovených tímto článkem zakládá výpovědní důvod dle čl. 11 odst. 11.2. této smlouvy, pokud se nejedná o výpovědní důvod dle čl. 11 odst. 11.3. této smlouvy.

Článek 10. Úplata a úhrada nákladů vzniklých JIC při plnění povinností

- 10.1 JIC ponese veškeré náklady dle příslušných ustanovení této smlouvy spojené s péčí, využíváním a správou budovy TI2 a movitého majetku, dále náklady spojené s pojištěním movitých věcí, které jsou předmětem výpůjčky, a náklady bezprostředně související s výše uvedeným.
- 10.2 Za výkon služeb v režimu závazku veřejné služby náleží JIC vyrovnávací platba formou dotace z rozpočtu Jihomoravského kraje. Vyrovnávací platba je řešena samostatnou Smlouvou o závazku veřejné služby a vyrovnávací platbě za jeho výkon.

Článek 11. Ukončení smlouvy

- 11.1 Smluvní strany sjednávají, že smluvní vztah založený touto smlouvou může být ukončen dohodou smluvních stran, výpovědí, odstoupením od smlouvy nebo na základě jiných právní skutečností, kterými se pro účely této smlouvy rozumí zejména zánik jedné ze smluvních stran bez právního nástupnictví či zánik předmětu výpůjčky.
- 11.2 JMK je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud JIC bude předmět výpůjčky užívat v rozporu s touto smlouvou a vady v užívání neodstraní ani do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy obdrží písemnou výzvu JMK ke zjednání nápravy. Výpovědní lhůta činí 14 kalendářních dnů a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 11.3 JMK je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud kdykoliv v době trvání smlouvy dle čl. 4 této smlouvy JIC nebude schopno prokázat existenci pojištění movitých věcí dle čl. 9 odst. 9.2. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí 14 kalendářních dnů a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 11.4 Smluvní strany jsou dále oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 kalendářních měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 11.5 K poslednímu dni plynutí výpovědní lhůty, případně ke dni zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou na základě jiné právní skutečnosti než výpovědi, je JIC povinno vrátit předmět výpůjčky ve stavu, v jakém jej převzalo od JMK s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání předmětu výpůjčky a se stavebními úpravami provedenými dle této smlouvy. V případě, že dojde k poškození nebo nadměrnému opotřebení předmětu výpůjčky, odpovídá JIC za takto vzniklou škodu.
- 11.6 Během výpovědní lhůty není JIC oprávněno předmět výpůjčky ani jeho části nově poskytovat do užívání třetím osobám tak, aby tímto užíváním byl předmět výpůjčky zatížen po skončení doby trvání výpůjčky dle této smlouvy.

- 11.7 O vrácení předmětu výpůjčky bude sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu výpůjčky, včetně stavu opotřebení a případných škod na předmětu výpůjčky.

Článek 12. Závěrečná ustanovení

- 12.1 Smluvní strany se tímto dohodly, že upouští od protokolárního předání předmětu výpůjčky do užívání JIC a že za okamžik předání považují okamžik nabytí účinnosti této smlouvy.
- 12.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 12.3 Tato smlouva podléhá povinnosti 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). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv JMK.
- 12.4 Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1: seznam technického vybavení budovy (součásti a příslušenství budovy)
příloha č. 2: seznam movitého majetku
- 12.5 Smlouva byla sepsána v třech (3) vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž JMK obdrží dvě (2) vyhotovení a JIC obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 12.6 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si ji řádně přečetly, bezesbýtku porozuměly jejímu obsahu a s tímto souhlasí, na důkaz čehož k ní zástupci smluvních stran připojují své podpisy.

Doložka dle ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů:

Záměr výpůjčky byl řádně zveřejněn v souladu se zákonem č. 129/2000Sb. o krajích (krajské zřízení), v platném znění, od 19.06.2023 do 24.07.2023.

Uzavření této smlouvy o výpůjčce a správě budovy bylo schváleno Radou Jihomoravského kraje dne 16.08.2023 na 107. schůzi usnesením č. 7448/23/R107.

V Brně dne 05.10.2023

V Brně dne 20.09.2023

Mgr. Vladimír Šmerda
člen Rady Jihomoravského kraje

Mgr. Petr Chládek
ředitel
JIC, zájmové sdružení právnických osob