

## SMLOUVA

### o nájmu prostor určených k výzkumné a vědecké činnosti

uzavřená podle ustanovení § 2302 a následujících zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
(dále též jen „Smlouva“)

---

uzavřená mezi

**1. JIC, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem v Brně, Purkyňova 649/127, PSČ 612 00

IČO: 71180478 DIČ: CZ71180478

ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl L, vložka 19606

zastoupeno Ing. Radimem Kocourkem, COO

číslo bankovního účtu: 450 159 000/2700

(dále též jen „Pronajímatel“ na straně jedné)

a

**2. Masarykova univerzita**

se sídlem Brno, Žerotínovo náměstí 617/9, PSČ 602 00

IČO: 00216224 DIČ: CZ00216224

Zastoupena: Mgr. Martou Valešovou, MBA (kvestorkou MU)

číslo bankovního účtu: 5014039005/5500

(dále též jen „Nájemce“ na straně druhé)

(společně též jako „Strany“, či jednotlivě „Strana“)

### I.

#### Úvodní prohlášení

- Pronajímatel** je podle smlouvy o výpůjčce ze dne 30. ledna 2009 uzavřené s výhradním vlastníkem objektu inkubátoru, Jihomoravským krajem, IČO: 70888337, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 449/3, PSČ 601 82, (dále jen „Majitel“), výlučným vypůjčitelem objektu inkubátoru jak je specifikovaný níže
- Objekt** (Biotechnologický inkubátor INBIT) je administrativní budova – stavba občanské vybavenosti č.p. 771 na adrese Brno, Kamenice 34, včetně všech součástí a příslušenství, která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4926 pro katastrální území Bohunice, obec Brno. Objekt inkubátoru se nachází v areálu Univerzitního kampusu Masarykovy univerzity a je postaven na pozemcích p.č. 1329/26 – zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 929, a p.č. 1329/27 – zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10002, oba v katastrálním území Bohunice, obec Brno (dále jen „Objekt“).

3. Pronajímatel je oprávněn na základě předchozího souhlasu Majitele pronajmout Nájemci předmětné nebytové prostory za účelem provozování výzkumné a vědecké činnosti Nájemce v rámci realizace projektu ECOPOLARIS (reg. č. CZ.02.1.01/0.0/0.0/16\_013/0001708).

## II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
  - b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu;
  - c) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
  - d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
  - e) v den skončení sjednaného užívání předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl; o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Pronajímatel je povinen:
  - a) přenechat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol;
  - b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit sjednanému účelu užívání,
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.
  - d) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
  - e) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

## III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se ve 4. podzemním nadzemním podlaží Objektu o celkové výměře 25,2 m<sup>2</sup>, a to prostory:  
**kancelář č. 4.20 o výměře 25,2 m<sup>2</sup> v 4.NP**  
(dále jen „Předmět nájmu“) a Nájemce uvedené prostory do nájmu přijímá a zavazuje se Pronajímateli hradit nájemné a úhradu za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno, a to ve výši dle čl. V. této Smlouvy. Předmět nájmu je zakreslen na přiloženém situačním plánu (Příloha č. 1). Nájemce je dále oprávněn užívat sociální zázemí a společné prostory v prostorách Objektu.
2. Nájemci bude Předmět nájmu odevzdán, a to na základě protokolu o předání a převzetí nebytových prostor k užívání.
3. Součástí předmětu nájmu jsou rovněž movité věci, které budou uvedené v protokolu o převzetí podle předchozího odstavce. Nájemce se zavazuje seznámit se se stavem předmětných movitých věcí, jejich funkčností, se způsobem jejich použití a obsluhy a pravidly pro zacházení s těmito věcmi, což stvrdí svým podpisem na protokolu. Nájemce ponese nebezpečí škody na těchto věcech ode dne jejich protokolárního převzetí.

4. Pokud na movité věci vznikne vada, za kterou neodpovídá Nájemce a pro kterou ji nelze řádně užívat, má Nájemce právo, aby mu pronajímatel poskytl jinou věc sloužící témuž účelu.
5. Nájemné za věci movité je zahrnuto v nájemném za celý Předmět nájmu.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájem se nebude zapisovat do katastru nemovitostí ve smyslu § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

#### IV. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou a to **od 1. 9. 2017 do 31. 3. 2021**
2. Nájem lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou obou smluvních Stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodu s 30 denní výpovědní lhůtou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2308 – 2312 a § 2320 občanského zákoníku se na tuto smlouvu nepoužijí.
3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní Straně.
4. V případě, že Nájemce poruší závažným způsobem Provozní řád, který je nedílnou součástí této Smlouvy a Pronajímatel ukončí Nájemní smlouvu z tohoto důvodu, pak činí výpovědní doba 15 dní.
5. Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit také způsobem a ve lhůtách popsaných v čl. V. odst. 7 této smlouvy.

#### V. Nájemné a úhrada poplatků za služby poskytované spolu s nájmem

1. Nájemné za pronájem předmětu nájmu se sjednává dohodou a činí:  
**2.610 Kč/ m<sup>2</sup> / rok za kancelářské prostory**  
(dále jen „Nájemné“).
2. Nájem bude od daně z přidané hodnoty osvobozen (viz §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).
3. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu uhradit Pronajímateli vedle Nájemného i cenu za služby poskytované spolu s Nájmem (dále jen „Cena za služby“).
4. Cena za služby sestává ze dvou částí, a to:
  - paušálu „Platby za služby“, kterým Nájemce přispívá na úhradu vybraných služeb specifikovaných v příloze č. 2: Soupis poskytovaných služeb vč. ceníku.
  - úhrady služeb, které Nájemce hradí dle skutečné spotřeby (tyto by byly případně fakturovány odděleně tj. bez dopadu na rozpočet projektu).
5. Výše paušální částky na úhradu vybraných služeb spojených s Nájmem se sjednává dohodou a činí:

**1.200 Kč / m<sup>2</sup> / rok za neklimatizované prostory**

K této částce bude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

		<i>Pronajímaná výměra</i>	<i>25,2 m<sup>2</sup></i>
		Celá plocha – za rok	Celá plocha – za měsíc
Nájemné kancelářské prostory	<b>2.610 Kč/ m<sup>2</sup> / rok</b>	<b>65.772 Kč / rok</b>	<b>5.481 Kč / měsíc</b>

Platby za služby neklimatizované prostory	1.200 Kč/ m <sup>2</sup> / rok	30.240 Kč / rok	2.520 Kč / měsíc
---	--------------------------------	-----------------	------------------

6. Vedle Nájemného a částky Platby za služby specifikované v odst. 5 tohoto článku Smlouvy, hradí Nájemce dle skutečné spotřeby náklady na služby, jejichž aktuální seznam, ceník a způsob výpočtu tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit cenu za poskytované služby specifikované v odst. 5 a 6 tohoto článku Smlouvy a způsob jejího určení. Každou takovou změnu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci písemně a/nebo e-mailovou zprávou nejméně 30 dnů předem dnem, kdy dojde k úpravě této částky. V případě nesouhlasu má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto oznámení.
8. Nájemce se zavazuje na základě této Smlouvy hradit měsíční Cenu za nájem a Cenu za služby specifikované v odst. 5 a 6 tohoto článku Smlouvy, za každý měsíc trvání podnájmu, na základě vystaveného daňového dokladu, na účet Pronajímatele **uvedený na faktuře**. Faktura-daňový doklad bude obsahovat mj. také zkrácený název a registrační číslo projektu (ECO-POLARIS - CZ.02.1.01/0.0/0.0/16\_013/0001708). Splatnost faktury-daňového dokladu je stanovena na 14 dnů od jeho vystavení.
9. Za den uhrazení Nájemného a Ceny za služby dle odst. 8 tohoto článku Smlouvy se považuje den připsání částky na účet Pronajímatele.
10. Nájemce je do 15ti pracovních dnů po převzetí prostor povinen složit peněžitou jistotu (kauci) na vybavení ve výši 5 000 Kč, a to buď v hotovosti na pokladnu Pronajímatele, nebo převodem na jeho běžný účet číslo 450159000/2700. Tato kauce bude neprodleně po ukončení pronájmu vrácena, a to buď v hotovosti či na účet, ze kterého byla uhrazena. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá právo na úroky z částky složené jako peněžitá jistota a veškeré úroky z této částky náleží Pronajímateli.

## VI. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro svou vědeckou a výzkumnou činnost uvedenou v čl. I odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Předmětem nájmu a stavem, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází a prohlašuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý sloužit ke sjednanému účelu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje provozovat činnosti, u kterých by mohlo dojít k ovlivnění nebo poškození lidského života a zdraví, či při kterých budou použity látky mající negativní důsledky na lidský organismus a zdraví, výhradně po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel v takovém případě nenese odpovědnost za takovou činnost Nájemce. Nájemce je pak povinen vyhodnotit veškerá rizika s jeho činností spojená a přijmout veškerá vhodná opatření včetně pozastavení své činnosti, aby za žádné situace nedocházelo k ohrožení lidského života a zdraví.

## VII. Rozsah užívání Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v článku III. této Smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád Objektu, který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této Smlouvy na třetí osobu, aniž by získal předchozí písemný souhlas Majitele a Pronajímatele, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť.
3. V případě, že Nájemce bude mít jako sídlo uvedený Předmět nájmu, zavazuje se, že do 30 dnů po ukončení platnosti této Smlouvy provede všechny zákonem předepsané právní úkony potřebné k tomu, aby bylo bez zbytečného odkladu příslušným obchodním rejstříkem a živnostenským úřadem rozhodnuto o změně sídla Nájemce z adresy Předmětu nájmu na jinou adresu.

## VIII.

### Úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu dle této Smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy výhradně na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, stejně jako pevné instalace jakýchkoliv zařízení vč. jakýchkoliv informačních zařízení a tabulek, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního či jiného vedení.
2. Veškeré změny, které byly provedeny se souhlasem Pronajímatele, se udělením tohoto souhlasu a provedením změn stávají součástí Předmětu nájmu s tím, že Nájemce veškeré náklady spojené s provedením těchto změn hradí sám, není-li mezi Stranami dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu přiměřeným způsobem měnit, udržovat, opravovat nebo modernizovat, pokud tím nedojde ke změně Předmětu nájmu způsobem, který by znemožňoval užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Pronajímatel poskytne po dobu provádění jakýchkoli změn na Předmětu nájmu Nájemci přiměřenou slevu z Nájemného. Nájemce nemá nárok na náhradu škody, která by mu mohla vzniknout v důsledku provádění změn na Předmětu nájmu nebo na poskytnutí náhradních prostor po dobu provádění změn.

## IX.

### Služby poskytované Pronajímatelem Nájemci

1. Pronajímatel má povinnost zajistit vytápění Předmětu nájmu, dodávky vody, odběr odpadu, dodávky elektrické energie a provádět nezbytnou údržbu a opravy v rozsahu nepřesahujícím rámec běžné údržby a oprav - dále jen "služby", jejichž poskytování je spojeno s užíváním Předmětu nájmu. Za rámec běžné údržby a oprav se považují veškeré opravy a údržby do 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Případy přesahující rámec běžných oprav se budou řešit jednotlivě písemnou žádostí ze strany Nájemce a následnou písemnou dohodou mezi oběma stranami.
2. S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu je sdílený současně více nájemci, vyslovuje Nájemce tímto svůj souhlas s tím, že Pronajímatel nebo jimi pověřená osoba mohou i bez přítomnosti Nájemce vstoupit do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, kontroly z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, nebo v případě vzniku havarijní situace.

## X.

### Oznamování

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků vyplývajících z této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny informovat se navzájem bez zbytečného prodlení o veškerých skutečnostech, které jsou významné pro řádné plnění této smlouvy.
2. Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob, pověřených pracovníků nebo statutárních zástupců smluvních stran.

3. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny korespondenční adresy nebo jakýchkoli dalších kontaktních údajů budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do tří (3) dnů ode dne, kdy k takové změně dojde.
4. Veškerá oficiální oznámení učiněná dle této smlouvy budou mít písemnou formu a budou zasílána na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
5. Provozní oznámení budou zasílána na následující emailové adresy:
  - a. Pronajímatel XXXXXXXXXX
  - b. Nájemce xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx

## **XI. Smluvní pokuty**

1. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost sjednanou v článku č. VI. této Smlouvy, a bude Předmět nájmu užívat v jiném rozsahu než se sjednáno v čl. VI. této Smlouvy zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), pokud se Strany nedomluví jinak.
2. V případě, že bude Nájemce v prodlení s platbou jakékoliv částky sjednané v článku č. V. této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. V případě, že Nájemce poruší svojí povinnost sjednanou v článku č. VII odst. 3 této Smlouvy a nepřevede své sídlo na jinou adresu mimo adresy Předmětu nájmu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíc korun českých) za každý den následující po 90 dnech ode dne ukončení nájmu, po který bude mít jako sídlo zapsanou adresu Předmětu nájmu v obchodním rejstříku a/nebo živnostenském rejstříku, pokud se Strany nedomluví jinak.
4. V případě, že Nájemce nevyklidí po ukončení nájmu Předmět nájmu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den, po který nebudou prostory Předmětu nájmu zcela vyklizeny, pokud se Strany nedomluví jinak.

## **XII. Práva a povinnosti smluvních Stran při skončení nájmu**

1. Nájemce je povinen vyklidit Předmět nájmu v den skončení nájmu a dát ho do stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Pro případ, že Nájemce v uvedeném termínu Předmět nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci Nájemce na dobu 30ti kalendářních dnů uskladnit na účet Nájemce v kterémkoliv Pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepíše Pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků.

## **XIII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

2. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá a/nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.
3. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný
6. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž Pronajímatel nebo Nájemce k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
7. Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že na tuto smlouvu se neuplatní ustanovení § 1793 občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 občanského zákoníku (lichva).
8. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
9. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
10. V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, potom neplatnost, neúčinnost či nevykonatelnost takového ustanovení nemá a nebude mít vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nestanoví-li zákon jinak. Bez zbytečného odkladu poté, co o kterémkoli ustanovení této smlouvy bude smluvními stranami uznáno nebo pravomocně rozhodnuto, že je neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, zavazují se smluvní strany nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení novým ustanovením, které bude platné, účinné nebo vykonatelné a bude nejlépe vyhovovat účelu této Smlouvy.
11. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy a zároveň prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena ze svobodné a vážné vůle stran, že považují obsah této smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této smlouvy rozhodující.
12. Smluvní strany se v souladu s § 89a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem pro případ sporů vyplývajících z této smlouvy je soud příslušný dle sídla Pronajímatele.

V Brně dne 30.8.2017

V Brně dne 31.8.2017

.....  
Ing. Radim Kocourek, COO  
JIC, zájmové sdružení právníků osob

.....  
Mgr. Marta Valešová, MBA  
Masarykova univerzita (kvestorka)

Přílohy:

č. 1: Situační plánek předmětu pronájmu

č. 2: Soupis poskytovaných služeb vč. ceníku a způsobu výpočtu

č. 3: Provozní řád Objektu



Jazykové inženýringové centrum  
INBIT INMEC

JIC, zájmové sdružení právnických, Purkyňova 649/127, 612 00 Brno, IČ: 71180478

zpracoval: Ing. Radim Kocourek

## Ceník platný od 1. května 2016

Další služby	cena	jednotka	poznámka
Doplnění informací o nové firmě do orientačního systému	- Kč		součást ceny podnájmu
Klíče systému GUARD INTECH a INBIT	150,00 Kč	ks	vrátná záloha
Klíče systému ZANO INMEC	200,00 Kč	ks	vrátná záloha
Přístupové identifikační karty	100,00 Kč	ks	vrátná záloha
<b>Bezpečnost v budově</b>			
Ostraha budovy	- Kč		zahrnuto v poplatku za služby
Opakované způsobení alarmu - zásah ostrahy více než jednou měsíčně	500,00 Kč		za druhý a každý další zásah v měsíci
<b>Zasedací místnosti</b>			
Prvních 10 hodin v měsíci zdarma	- Kč	hod.	součást ceny podnájmu *****
11. a každá další započatá hodina	200,00 Kč	hod.	
Přednáškový sál č. 102 v INMEC	800,00 Kč	hod.	místnost není v režimu volných hodin zdarma
Přednáškový sál č. 102 v INMEC 5 a více hodin = denní sazba **	4 000,00 Kč	den	místnost není v režimu volných hodin zdarma
<b>Dataprojektor</b>			
Zapůjčení dataprojektoru	100,00 Kč	hod.	každá započatá
Zapůjčení dataprojektoru - 5 a více hodin = denní sazba **	500,00 Kč	den	
Využití dataprojektorů instalovaných v zasedacích místnostech	- Kč	hod.	součást ceny podnájmu
<b>Videokonferenční zařízení Polycom HDX7000</b>			
Zapůjčení zařízení instalovaných v zasedacích místnostech	- Kč	hod.	zahrnuto v poplatku za pronájem zasedací místnosti
<b>Sdílená laboratoř INBIT č. 4.26</b>	- Kč	hod.	součást ceny podnájmu *****
<b>Kopírky / tiskárny</b>			
černobílý tisk	1,00 Kč	str. A4	
barevný tisk	3,50 Kč	str. A4	
scan s odesláním na e-mail	- Kč	str. A4	součást ceny podnájmu
<b>Telefony - VoIP (SIP trunk přes komerčního poskytovatele)</b>			
Zřízení telefonní linky	500,00 Kč	přístroj	****
Poplatek za tel. přístroj	250,00 Kč	přístroj/rok	***
Volání v rámci budov INTECH, INBIT, INMEC	- Kč	Kč/min.	součást ceny podnájmu (volání přes klapku)
Hovorné		Kč/min.	dle aktuálního ceníku poskytovatele SIP trunku
<b>Sdílená administrativní síla</b>			
Přebírání pošty	- Kč		součást ceny podnájmu
Výpomoc při akcích klientů	150,00 Kč	hod.	
Kopírování a tisk na zakázku	150,00 Kč	hod.	
Pochůzky po úřadech	150,00 Kč	hod.	
<b>Práce technika správy budov</b>			
1. hodina práce	300,00 Kč	hod.	
2. a každá další započatá hodina	250,00 Kč	hod.	
<b>Daňové a účetní poradenství – konzultace</b>	- Kč		součást ceny podnájmu
<b>Pronájem nábytku</b>			
INTECH, INBIT a INMEC	- Kč		součást ceny podnájmu
<b>Zapůjčení nádobí pro větší akce/workshopy/prezentace</b>	- Kč		součást ceny podnájmu
<b>Zapůjčení ANApointu</b>	2 000,00 Kč	den	
<b>Úklid</b>			
Kanceláří			*
společných prostor	- Kč		zahrnuto v poplatku za služby
<b>Internet</b>			
Internet INTECH - sdílená kapacita 40Mbit/40Mbit síť CESNET2			
Internet INBIT - sdílená kapacita 100Mbit/100Mbit síť CESNET2			
Internet INMEC - sdílená kapacita 60 Mbit síť CESNET2	- Kč		součást ceny podnájmu
<b>nutné dodržování zásad AP a AUP pro přístup do infrastruktury CESNET ( <a href="http://www.cesnet.cz/sdruzeni/dokumenty/zasady-pro-pristup-do-velke-infrastruktury-cesnet-access-policy-ap/">http://www.cesnet.cz/sdruzeni/dokumenty/zasady-pro-pristup-do-velke-infrastruktury-cesnet-access-policy-ap/</a> )</b>			
IP adresy - 1 adresa zahrnuta v ceně a každá další	50,00 Kč	měsíčně	
<b>Umístění sídla</b>	12 000,00 Kč	rok	*****
<b>Umístění loga na reklamní panel INMEC</b>	6 000,00 Kč	rok	*****
<b>Umístění loga na reklamní panel INTECH</b>	5 000,00 Kč	rok	*****
<b>Parkování</b>			
INMEC - pouze na parkoviště vyznačená P4 a P5	- Kč		součást ceny podnájmu
INTECH - volný vjezd na parkoviště	- Kč		součást ceny podnájmu
FSpS MU - vjezd z ulice Studenská - vyhrazené parkování	500,00 Kč	měsíčně	

\* fakturuje smluvní úklidová firma dle m<sup>2</sup> a sjednané četnosti úklidu

\*\* denní sazba = kalendářní den

\*\*\* nevratná platba od 1.března do 28.února i v případě, že firma vrátí telefonní přístroj, nebo ukončí podnájem v průběhu tohoto období

\*\*\*\* platba zahrnuje poplatek za zřízení telefonní linky včetně poplatku za tel. přístroj vždy do 28.února

\*\*\*\*\* 10 hodin zdarma je maximální počet volných hodin na jednu firmu (IČ), i v případě, že má s JIC, z.s.p.o. uzavřených více nájemních smluv v různých objektech

\*\*\*\*\* cena za druhou a každou další právnickou osobu, která s nájemcem, který má s JIC, z.s.p.o. uzavřenou platnou nájemní smlouvu, tvoří Podnikatelské seskupení

\*\*\*\*\* cena zahrnuje roční pronájem skleněné plochy včetně prvotního tisku, grafického zpracování a nalepení

\*\*\*\*\* sdílená laboratoř je přístupná pouze na základě souhlasu s provozním řádem laboratoře a podmínkami nakládání s chemickým odpadem dle pokynů INBITu

Kontaktním místem pro vyřízení veškerých dotazů, připomínek, objednávek a požadavků souvisejících se shora uvedenými službami je vždy **recepce, příp. jiný pracovník** správy budov který zařídí předání veškerých informací kompetentním osobám na JIC.

Uvedené ceny jsou bez DPH pokud není uvedeno jinak.

## Provozní řád objektu Biotechnologický inkubátor INBIT

---

Adresa:	Brno, Kamenice 771/34, PSČ 625 00
Vlastník:	Jihomoravský kraj
Provozovatel:	JIC, zájmové sdružení právnických osob
Nájemce:	Firma (fyzická nebo právnická osoba) využívající prostory v budově Biotechnologického inkubátoru INBIT. Ve smyslu tohoto dokumentu se jedná zejména o veškerý personál firmy.

---

### 1. Úvodní ustanovení, vymezení pojmů

Provozní řád vymezuje pravidla provozu v objektu Biotechnologického inkubátoru INBIT (dále též pouze INBIT) a ukládá v tomto smyslu povinnosti všem osobám, které se v INBITu nacházejí.

Provozní řád pokrývá mimo jiné oblasti zabezpečení majetku, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany (dále jen BOZP a PO). Rovněž se zabývá problematikou ochrany informací a smluvních stran, jejichž majetek je v objektu uchovávan a dalších provozních oblastí.

V tomto Provozním řádu objektu tam, kde to kontext umožňuje, mají následující výrazy tento význam:

#### „INBIT“

Biotechnologický inkubátor INBIT - administrativní budova / stavba občanské vybavenosti č.p. 771 na adrese Brno, Kamenice 34, včetně všech součástí a příslušenství, která je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4926 pro katastrální území Bohunice, obec Brno.

#### „Provozovatel“

JIC, zájmové sdružení právnických osob, IČ 71180478, se sídlem v Brně, U Vodárny 2, PSČ 616 00, které je na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 30. ledna 2009 uzavřené s výhradním vlastníkem objektu inkubátoru, Jihomoravským krajem, IČ 70888337, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 3/5, PSČ 601 82, výlučným vypůjčitelem objektu INBIT.

#### „Nájemce“

Firma využívající prostory v objektu INBITu na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené s provozovatelem.

#### „Společné prostory“

Prostory společně využívané provozovatelem, nájemci i návštěvníky INBITu. Společné prostory jsou vyznačeny žlutě v příloze tohoto provozního řádu. Mezi společné prostory se též zahrnují sociální místnosti – toalety a sprchy, které jsou v příloze vyznačeny modře.

#### „Pronajaté prostory“

Prostory v INBITu pronajaté nájemci na Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené s provozovatelem.

### **„Technické vybavení“**

Veškeré zařízení a vybavení technické povahy v INBITu a společných prostorách, zejména systémy a přístroje související s připojením k rozvodům elektrické energie, plynu, vody, topení, osvětlení, vzduchotechniky, instalatérské zařízení a sanitární zařízení, bezpečnostní a poplašné zařízení, protipožární ochranný kontrolní systém a zařízení, veškerá zařízení umístěná na střeše včetně zařízení strojovny vzduchotechniky, kotelny, rozvodů a kanalizace, chladících zařízení a klimatizačního zařízení, výtahu a strojovny výtahu a jakékoliv rozvodné sítě spojené s takovým zařízením nebo vybavením.

### **„Přístrojové vybavení“**

Veškeré přístrojové laboratorní vybavení - zejména autokláv, hlubokomrazicí box, digestoře, laminární boxy, mikrobiologické bezpečnostní boxy, orbitální třepačky, centrifugy, ultrazvukové desintegrátory, reverzní osmóza pro purifikaci vody, UV-VIS spektrometr a další.

### **„Vyhrazené prostory“**

Zejména serverovny, technické místnosti a sklady jsou vyznačeny zeleně v příloze provozního řádu.

### **„Recepce“**

Prostor bezprostředně za hlavním vstupem do objektu INBIT.

### **Kontakt na recepci INBITu:**

[inbit@jic.cz](mailto:inbit@jic.cz)

tél.: +420 511 205 280

v pracovní dny od 8:00 do 16:00 také +420 511 205 280

+420 511 205 279

## **2. Převzetí pronajatých prostor**

Pronajaté prostory za nájemce přebírá i předává pověřená osoba, která bude ve věcech nájmu komunikovat se správou budov a provozovatelem. Při přebrání pronajatých prostor je nájemce (jeho pověřená osoba) povinen absolvovat tzv. „adaptační kolečko“ pro seznámení se se správou budov, recepcí, a dalšími odděleními provozovatele relevantními pro pobyt v prostorách Innovation Parku.

Předávání pronajatých prostor mezi nájemcem a správou budov musí být vždy fotograficky dokumentováno.

Převzetím pronajatých prostor na nájemce přechází zodpovědnost za revizi přenosných přístrojů a zařízení.

Přestěhování je možné po písemném oznámení (lhůty viz smlouva).

Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory v původním stavu s přihlídnutí k běžnému opotřebení (dle předávací fotodokumentace).

## **3. Pravidla pro režim pohybu osob včetně návštěv v objektu**

Osoby, které se nacházejí v objektu INBIT s vědomím uživatelů, mají možnost využívat prostory bez časového omezení. Současně jsou povinny dodržovat:

- ✓ zákaz kouření v celém objektu INBIT
- ✓ noční klid – v rozmezí 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> hod.
- ✓ pravidla slušného chování, udržování pořádku a dobrých sousedských vztahů

Zaměstnanci provozovatele jsou oprávněni samostatně vstupovat pouze do prostor provozovatele, společných prostor a prostor zasedacích místností a zázemí (v příloze vyznačeno fialovou barvou). Do vyhrazených prostor objektu mohou vstupovat pouze k tomu určené osoby.

Zaměstnanci nájemce jsou oprávněni samostatně vstupovat pouze do pronajatých a společných prostor a v případě zapůjčení i do prostor zasedacích místností a jejich zázemí. Do vyhrazených prostor objektu mohou zaměstnanci nájemce vstupovat pouze v doprovodu zástupce provozovatele.

Při vstupu do INBITu je nájemce povinen překontrolovat, zda-li není aktivován elektronický zabezpečovací systém (alarm) jemu pronajatých prostor a v případě jeho aktivního stavu jej deaktivovat. Kód pro deaktivaci obdrží nájemce od provozovatele při předání prostor nájemci k užívání. V případě spuštění alarmu z důvodu opomenutí jeho deaktivace bude nájemce povinen uhradit provozovateli vzniklé náklady dle platného ceníku.

Každá návštěva je povinná se při vstupu do objektu INBIT ohlásit na recepci. V případě nepřítomnosti recepční může návštěva kontaktovat přímo navštěvovanou společnost prostřednictvím intercomů umístěných u vstupů na jednotlivá patra objektu. Návštěvy jsou oprávněny samostatně vstupovat pouze do společných prostor.

**Na střechu objektu se vztahuje zákaz vstupu a pohybu nepovolaným osobám.**

#### **4. Pravidla pro režim pohybu zařízení a materiálu v objektu**

Při pohybu materiálu v objektu jsou nájemci povinni řídit se pokyny správce budovy a chovat se tak, aby se zabránilo vzniku škody nebo ohrožení majetku. Přesun vybavení a stavební úpravy jsou možné výhradně s písemným souhlasem správy budov.

#### **5. Ostraha budovy**

Ostraha budovy je zajištěna prostřednictvím bezpečnostní agentury. Klíče pro nouzové použití jsou k dispozici u provozovatele objektu. Vybrané prostory Areálu jsou monitorovány průmyslovými kamerami.

#### **6. Pravidla pro manipulaci s přístupovými prvky do objektu a prostor (karty a klíče)**

Vstup nájemců, resp. personálu nájemců, do objektu INBIT je možný výhradně pomocí čipových karet, které nájemcům vydává provozovatel, a to vždy na jméno držitele karty. Přístupová oprávnění jsou na čipových kartách nastavena tak, že neomezený přístup do INBITu je umožněn držitelům čipových karet v pracovní dny od 6<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.

Mimo uvedenou dobu (v noci, o víkendech a svátcích) může nájemce do objektu INBIT vpustit pouze službu vykonávající ostraha, příp. pověřený zaměstnanec provozovatele. Ostrahu nájemce přivolá pomocí zvonku, který se nachází u hlavních vchodových dveří INBITu. Nájemce je povinen se ostraze legitimovat a po prověření identity a zápisu vstupu do objektu může být nájemce do INBITu vpuštěn.

Vstup nájemců k pronajatým prostorám mimo centrální schodiště objektu je možný výhradně pomocí čipových karet (viz předchozí text). Přístupová oprávnění jsou na čipových kartách nastavena tak, že nájemci jsou oprávněni vstupovat pouze na ta podlaží, kde mají pronajaty prostory, a to neomezeně 24 hodin denně.

Pro vstup do jednotlivých kanceláří, laboratoří, skladů aj. pronajatých prostor slouží klíče centrálního uzamykacího systému. Příslušné klíče v nájemcem požadovaném množství obdrží nájemce od provozovatele. Vzhledem k tomu, že na objektu INBIT je vytvořen centrální uzamykací systém, je nájemce povinen bez zbytečného prodlení nahlásit provozovateli případnou ztrátu klíčů.

Nájemce je povinen složit provozovateli jako jistotu 100 Kč za každou zapůjčenou čipovou kartu a za každý poskytnutý klíč. Jistota je vratná a bude nájemci v odpovídající výši vrácena bezprostředně po navrácení karet či klíčů.

Při odchodu z prostor jsou nájemci povinni zavřít okna do místností, zhasnout světla, vypnout klimatizace a zamknout dveře. Nájemce je odpovědný za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti a provozovatel neodpovídá za škody, které by nájemci vznikly v důsledku porušení zde uvedených povinností.

Provozovatel ani jím pověřené osoby nesmí bez souhlasu nájemce vstupovat do pronajatých prostor, s výjimkou případů ohrožení života nebo ohrožení majetku. I v takovém případě je provozovatel povinen, pokud to situace umožňuje, pokusit se nájemce kontaktovat a získat povolení ke vstupu do pronajatých prostor.

Nájemce je zodpovědný za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti. Nájemce nesmí předávat klíče či karty od pronajatých prostor osobám nepověřeným či jím nezaměstnaným. V případě ztráty klíčů je povinen toto nahlásit správci.

## **7. Provoz recepce**

Provoz recepce je zajištěn v době od 8:00 do 16:00 hodin v pracovních dnech. V případě nepřítomnosti obsluhy recepce je možné ji kontaktovat telefonicky.

Základní služby recepce jsou zdarma (přepojování hovorů, faxování, příchozí pošta, rezervace zasedací místnosti). Rozšířené služby recepce (např. kopírování, vázání dokumentů, zajištění běžné odchozí pošty) jsou zpoplatněny. Ceník služeb je součástí Smlouvy o přenechání nebytových prostor k užívání za úplatu.

## **8. Pravidla užívání zasedací místnosti**

V Biotechnologickém inkubátoru INBIT jsou nájemcům k dispozici:

- ✓ sdílená velká zasedací místnost v 1. NP budovy (místnost č. 1.11)<sup>1</sup>. Výměra místnosti je 72,4 m<sup>2</sup>.
- ✓ sdílená učebna v 1. NP budovy (místnost č. 1.13). Výměra místnosti je 27,9 m<sup>2</sup>.
- ✓ sdílená zasedací místnost v 2. NP budovy (místnost č. 2.30).  
Výměra místnosti je 13,4 m<sup>2</sup>.
- ✓ sdílená zasedací místnost ve 4. NP budovy (místnost č. 4.32).

<sup>1</sup> Místnost 1.11 je hlavní zasedací místností v objektu. K místnosti přiléhá jídelní kout (místnost 1.10), který může být součástí využití zasedací místnosti.

Výměra místnosti je 17,9 m<sup>2</sup>.

### **Účel použití zasedací místnosti**

Nájemce má možnost využívat zasedací místnosti a učebnu k pořádání porad, jednání, seminářů, workshopů, prezentačním akcím apod. Zasedací místnost není možné využívat k účelům, které jsou ve zřejmém rozporu s běžným účelem užívání zasedacích místností.

### **Poplatky za použití zasedací místnosti**

Poplatky za provoz zasedací místnosti určuje platný ceník provozovatele, který mají nájemci k dispozici jako nedílnou součást příslušné Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

### **Rezervace zasedací místnosti**

Rezervaci zasedací místnosti zajišťuje pracovník recepce - pověřený zaměstnanec provozovatele, nikoliv pracovník bezpečnostní agentury zajišťující ostrahu objektu.

### **Postup rezervace:**

Nájemce svůj požadavek na využití zasedací místnosti sdělí pracovníkovi recepce. Pracovník recepce provede rezervaci zápisem do informačního systému provozovatele.

Pracovník recepce potvrdí provedení rezervace včetně jejích detailů (datum, čas) zasláním e-mailové zprávy na adresu osoby, která o rezervaci zažádala. V případě, že nájemce bude chtít rezervaci zasedací místnosti zrušit, musí tak učinit s dostatečným předstihem, aby rezervovaný čas mohl být využit dalšími nájemci. V případě, že nájemce nezruší rezervaci zasedací místnosti a místnost nevyužije, bude mu účtována cena jako v případě, že by zasedací místnost využil.

### **Předání zasedací místnosti nájemci:**

Pracovník recepce předá nájemci klíče od zasedací místnosti oproti podpisu o zapůjčení klíče.

### **Vrácení místnosti pracovníkovi recepce:**

Po ukončení používání zasedací místnosti ji nájemce předá pracovníkovi recepce. Pracovník recepce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození, a před nájemcem zapíše do evidenční knihy čas, kdy došlo k vrácení klíčů od zasedací místnosti.

Nájemce

- ✓ zodpovídá za uvedení místnosti do stavu, v jakém mu byla předána,
- ✓ zodpovídá za škody, které vznikly během doby, po kterou místnost užíval,
- ✓ po skončení užívání místnosti vrátí pracovníkovi recepce klíče od zasedací místnosti.

## **9. Pravidla požární ochrany a ochrany života a zdraví při práci**

Všechna pravidla pro provádění a zabezpečování požární ochrany v objektu jsou uložena u správce budovy nebo na recepci budovy. Závazné pokyny pro jednání osob v budově při vzniku mimořádných situací jsou řešeny umístěním:

- ✓ požární poplachové směrnice na chodbách budov
- ✓ požární poplachové směrnice na recepci

Pravidla pro zajišťování BOZP a PO na pracovištích se řídí § 101 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákonem 309/2006 Sb., zák. 133/1985 Sb. o PO (ve znění pozdějších předpisů) a dalšími prováděcími předpisy.

V případě, že budou v objektu prováděny činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (dále jen ZPN) jako je např. svařování, pájení plamenem apod. - v dosahu hořlavých látek, musí být před

zahájením prací stanovena požárně bezpečnostní opatření k pracím se ZPN. Pokud budou prováděny opravy či údržba dodavatelským způsobem, musí být vždy těmto osobám poskytnuty informace k zajištění BOZP a PO. Záznam o poskytnutí informací je uložen na recepci a bude předložen k prokazatelnému seznámení a podpisu těmto osobám.

Nájemci odpovídají v pronajatých prostorách za dodržování předpisů PO a BOZP a jsou povinni se seznámit s uvedenými předpisy platnými pro daný objekt.

### **10. Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením v objektu INBIT.**

V objektu INBIT mohou být instalována pouze zařízení, která vyhovují požadavkům právních a technických předpisů České republiky. Zařízení musí být instalována a provozována v souladu s platnou legislativou a technickými normami České republiky, s doporučením výrobce zařízení, s ohledem na vlastnosti prostředí a vliv na již instalovaná zařízení v objektu INBIT.

Nájemce může v pronajatých prostorách instalovat a používat pouze ta zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem nájmu, uvedeným ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor. Jiná zařízení může nájemce instalovat pouze po dohodě s provozovatelem po předložení dokumentace tohoto zařízení.

Provoz vzduchotechniky (klimatizačních jednotek – tzv. fan-coilů) v objektu INBITu je omezen na dobu denní, tj. od 6.00 do 22.00 hod.

### **11. Správa a údržba budovy**

Potřebné opravy, údržbu kanceláří a zařízení (např. dodávka tepla, el.energie, vody, chlazení, klimatizace apod.) zajišťuje provozovatel.

Bez souhlasu provozovatele nelze v objektu provádět žádné stavební úpravy ani opravy.

Umísťování tiskovin, plakátů a vývěsek na dveřích a chodbách INBITu je možné jen na prostorách k tomu určených a po odsouhlasení s provozovatelem.

### **12. Úklid**

Úklid objektu INBIT je zajištěn externí úklidovou službou. Společné prostory jsou uklíženy denně v pracovní dny. Prostory nájemců jsou uklíženy dle dohody s provozovatelem a jsou zpoplatněny dle ceníku, který je k dispozici na vyžádání u provozovatele.

### **13. Postup při nakládání s odpady**

Vně objektu INBIT je určeno místo (prostor výklenku na ulici Kamenice), kde je umístěna nádoba na shromažďování obecných odpadů jednotlivých uživatelů objektu s výjimkou nebezpečných odpadů vyprodukovaných vlastní činností nájemců. Místo je označeno provozovatelem, který zabezpečuje odvoz. V případě, že je v dané lokalitě zavedeno třídění odpadů dle druhů do oddělených sběrných nádob, je nájemce povinen toto dodržovat.

Nebezpečné odpady, na jejichž třídění a shromažďování má nájemce souhlas od místně příslušného odboru ŽP, likviduje prostřednictvím odborně způsobilé osoby sám na vlastní náklady (např. tonery, zářivky, likvidované elektrické a elektronické přístroje a zařízení, obaly znečištěné chemickými látkami, filtry a hadry znečištěné chemickými látkami apod.)

#### **14. Závěrečná ustanovení**

S Provozním řádem objektu INBIT musí být prokazatelně seznámen každý zaměstnanec nájemce a zaměstnanci smluvních stran pracujících v objektu. Podpisem Smlouvy o nájmu nebytových prostor nájemce prohlašuje, že se on i jeho zaměstnanci s Provozním řádem seznámili.