

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 prom. chem. Vítém Našincem, CSc., zástupcem ředitele BC a ředitelem THS
(dále jen BC nebo pronajímatel)

a

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Přírodovědecká fakulta

Branišovská 31, 370 05 České Budějovice

IČ: 60076658, DIČ: CZ60076658

zastoupená prof. RNDr. Liborem Grubhofferem, CSc., děkanem
(dále jen PŘF JU nebo nájemce)

uzavírají ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Preambule

1. Akademie věd České republiky (dále jen AV ČR) a JU uzavřely dne 1. června 2007 rámcovou smlouvu o spolupráci, jejímž účelem je vytvoření užších všestranných vazeb, přičemž spolupráce bude rozvíjena v současných i perspektivních oblastech pedagogické i vědecko-výzkumné oblasti a dále pak ve sféře provozně-technického zabezpečení společných pracovišť JU a AV ČR.
2. Rámcovou smlouvu o spolupráci se AV ČR a JU mimo jiné zavázaly k úzké spolupráci ve věcech technických, týkajících se zejména využívání nebytových prostor, přednáškových a ubytovacích kapacit obslužnosti, energetického provozu jednotlivých budov, provozu telefonní ústředny a podatelny, údržby a ostrahy vědeckých a pedagogických areálů v Českých Budějovicích
3. Tato smlouva je výsledkem konkrétního naplňování výše uvedené rámcové smlouvy o spolupráci.

II. Úvodní ustanovení

1. Biologické centrum AV ČR, v. v. i. (dále jen BC) je vlastníkem nemovitého majetku zapsaného na LV 597 pro obec 544256 České Budějovice, katastrální území 621943 České Budějovice 2, u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích, mimo jiné též s objektem administrativní budovy na stavební parcele č. 1984/37, objektem autoprovozu na st. parcele č. 1984/31 a objektem knihovny a učeben (označovaném ve stavební dokumentaci jako „společné provozy, část A), stojícím na pozemku parc. č. 1984/35, jejichž nebytové prostory jsou předmětem této smlouvy.
2. 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).
3. PŘF JU je organizační složkou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích s právem jednat jejím jménem v záležitostech definovaných článkem 25, odstavec 1), písmeno a) statutu Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. V akreditovaných oborech realizuje vzdělávací, vědecké, výzkumné, vývojové programy a činnosti související se zajišťováním provozu fakulty v uvedených oblastech.

III. Předmět a účel smlouvy

1. BC pronajímá v předmětných objektech nájemci nebytové prostory o celkové ploše 1.101,65 m². PŘF JU bude tyto prostory používat k činnostem dle odstavce II/3 smlouvy.
2. PŘF JU je dále oprávněna používat společné přístupové cesty k předmětu nájmu a užívání (schodiště, chodby, výtahy), sociální a další společná zařízení předmětných budov.
3. Provozní určení a rozměry jednotlivých místností, včetně dohodnutých cen nájemného, jsou uvedeny v příloze číslo 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Další nedílnou přílohou této smlouvy jsou plány jednotlivých podlaží předmětných budov.

IV. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní vztah vzniká dnem 1. ledna 2010.
2. Nájemní vztah lze ukončit písemnou výpovědí.
 - a) Pro případ výpovědi bez udání důvodu se sjednává šestiměsíční výpovědní lhůta, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - b) 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 nájemného a úhrad za služby delším než dva měsíce, nebo když přenechal pronajaté prostory nebo jejich část třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
 - c) 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.
3. 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.
4. Nájemní vztah lze ukončit také dohodou smluvních stran.

V. Finanční ujednání

1. Nájemné za pronajaté plochy se sjednává dohodou, roční nájemné činí 1.205.676,46 Kč, zaokrouhleno na 1.205.680,00 Kč.
2. Nájemné je splatné ve dvou splátkách po 602.840,00 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 případném zvýšení a termínu jeho účinnosti bude pronajímatel předem písemně informovat nájemce.
4. Úhrady za vytápění, elektrickou energii, vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně. Přeúčtování prosincových plateb za energie bude provedeno do 25. ledna následujícího roku.
5. Náklady za uskutečněné telefonní hovory a poštovní služby realizované podatelnou THS budou nájemci přeúčtovány dle skutečnosti, a to zpětně, měsíčně.
6. Veškeré platby z této smlouvy vyplývající budou hrazeny na účet BC číslo 5527231/0710 u České národní banky v Českých Budějovicích na základě platebních příkazů - faktur se čtrnáctidenní lhůtou splatnosti, vystavených pronajímatelem a obsahujících náležitosti daňového dokladu.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. PŘF JU je oprávněna pronajaté prostory užívat jen v souladu s jejich stavebním určením. Není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na předmětu nájmu.

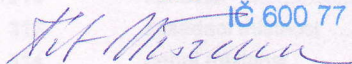
2. PŘF JU není oprávněna přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.
3. Přednáškové místnosti číslo 001 (P1) a 003 (P3) bude nájemce využívat pro semestrální výuku svých studentů. Nájemce se zavazuje, že po předchozím termínovém projednání a vzájemném odsouhlasení umožní pronajímateli využívat tyto místnosti pro pořádání jeho vlastních akcí. Pronajímatel se naopak zavazuje, že tyto akce (shromáždění zaměstnanců, školení, semináře, symposia, apod.) bude dlouhodobě plánovat a organizovat tak, aby k narušení semestrální výuky docházelo v co nejmenší míře. Doba, po kterou bude pronajímatel přednáškové místnosti využívat, bude smluvními stranami evidována a cenově zohledněna snížením nájemného v říjnovém splátkovém termínu.
4. PŘF JU je povinna provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy spojené s běžným užíváním pronajatých prostor, zejména úklid, malování, mytí oken, revize hasicích přístrojů apod.
5. Nákladnou údržbu a rekonstrukce pronajatého objektu plánuje a dodavatelsky nebo jiným způsobem realizuje THS, a to po předchozím vzájemném projednání s nájemcem a odsouhlasení termínových náležitostí. Vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele, je PŘF JU povinna takový zásah do svých práv strpět.
6. PŘF JU je povinna bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, které brání užívání předmětných prostor a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu, a nájemce je povinen umožnit jeho zástupcům přístup do pronajatých prostor, a to v obvyklé provozní době a v důvodných případech i mimo provozní dobu.
8. Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných a interních předpisů pro oblast bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany a za dodržování právních předpisů zajišťujících ochranu životního prostředí, jakož i za veškeré škody způsobené jejich porušováním. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v pronajatých prostorách produkovat, ukládat a likvidovat nebezpečné odpady.
9. Nájemce si sám odpovídá za zabezpečení a pojištění uložených nebo uskladněných věcí a materiálu. Pronajímatel neodpovídá za škody na tomto majetku, nebo na zdraví a soukromém majetku jeho zaměstnanců, studentů a dalších osob, které jsou s ním v pracovním (služebním) vztahu, způsobené třetími osobami nebo jako důsledek havarijních a živelných událostí.
10. Veškeré případné škody vůči třetím osobám, vzniklé v souvislosti s pronájmem předmětných prostor a činností svých zaměstnanců a studentů, hradí nájemce.
11. Škody na majetku pronajímatele, způsobené nedbalostí nebo úmyslem zaměstnanců a studentů PŘF JU, odstraní nájemce na svůj náklad.
12. PŘF JU je povinna dodržovat klíčový režim předmětných objektů, jeho případné změny předem s THS BC projednat a předat pověřenému zaměstnanci THS BC duplikáty nových klíčů, kdykoliv dojde ke změně. Pronajímatel je oprávněn použít těchto klíčů ke vstupu do pronajatých prostor v případě naléhavé potřeby a povinen tuto skutečnost protokolárně evidovat a uvědomit o tom nájemce.
13. PŘF JU je taktéž povinna vyžádat si souhlas pronajímatele s rozmístěním systémů elektronické ostrahy a písemně upravit způsob jejich obsluhy a provozu.
14. V pracovních dnech v době od 22:00 hodin do 06:00 hodin a kdykoliv v mimopracovních dnech je PŘF JU povinna hlásit a evidovat příchody a odchody svých zaměstnanců a návštěv v areálové vrátnici.
15. Za účelem dopravní obsluhy předmětu nájmu a užívání má nájemce právo užívat svými dopravními prostředky vnitřní komunikace v areálu Branišovská 31 a parkovat u předmětných objektů po dobu nezbytně nutnou k manipulaci s nákladem.
16. PŘF JU je povinna dodržovat interní směrnice pronajímatele, týkající se využívání a provozu společných prostor v areálu Branišovská 31, se kterými byla obeznámena.
17. Po ukončení smluvního vztahu je PŘF JU povinna vrátit předmět nájmu a užívání ve stavu, v jakém ho převzala, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII. Závěrečná ustanovení

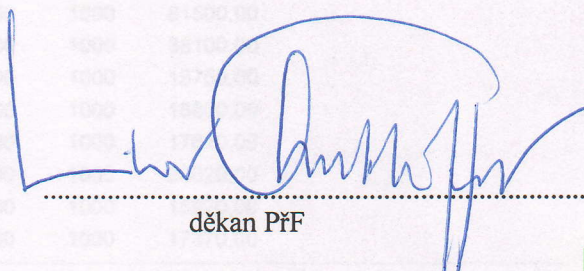
1. Smluvním stranám je znám technický stav předmětu nájmu a PřF JU ho v tomto stavu přebírá.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze uskutečnit pouze formou písemných dodatků se souhlasem smluvních stran.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem 116/90 Sb., jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění. 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž PřF JU a BC obdrží po dvou výtiscích, jeden výtisk obdrží AV ČR.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým podpisem.

V Českých Budějovicích dne 11. 12. 2009

Biologické centrum AV ČR, v.v.i.
TECHNICKO-HOSPODÁŘSKÁ SPRÁVA
Branišovská 1160/31
370 05 České Budějovice
IČ 600 77 344 (1)



ředitel THS BC



děkan PŘF

Přílohy: Seznam pronajatých prostor včetně dohodnutých cen (Příloha č. 1)
Situační plány předmětu nájmu
Předchozí souhlas dozorčí rady BC s uzavřením smlouvy



Ing. Petr Bobák, CSc.



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

Dozorčí rada BC AV ČR, v. v. i., na svém 2. zasedání roku 2009 konaném dne 7. prosince 2009 projednala návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavírané mezi BC a Přírodovědeckou fakultou JU a podle ustanovení § 19, odst. 1, písm. b) zák. č. 341/2005 Sb. udělila předchozí souhlas k nájmu od 1. ledna 2010 na dobu neurčitou.


doc. Ing. Petr Ráb, DrSc.

předseda Dozorčí rady BC AV ČR, v. v. i.

v Českých Budějovicích dne 7. 12. 2009