

Smlouva o užívání nebytových prostor, zařízení a poskytování dalších služeb

Smluvní strany:

- 1) **JAIP - Jihočeská agentura pro podporu inovací, o. p. s.**,
se sídlem: České Budějovice, Na Zlaté stoce č.p. 1619, PSČ 370 05,
IČ: 26091143, DIČ: CZ26091143, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským
soudem v Českých Budějovicích, oddíl O, vložka 109,
Zastoupená: Ing. Michaelou Novotnou, ředitelkou

na jedné straně jako nájemce,

a

- 2) **Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích,**
se sídlem: Branišovská 1645/31a, 370 05 České Budějovice
součástí: Přírodovědecká fakulta
se sídlem: Branišovská 1760, 370 05 České Budějovice
IČO: 60076658, DIČ: CZ60076658
Zastoupená: prof. Ing. Hanou Šantrůčkovou, CSc., děkankou fakulty

na druhé straně jako uživatel,

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného tuto smlouvu:

Článek 1 Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je stanovit konkrétní podmínky pro využívání prostor a služeb v rámci JVTP- I. etapy uživatelem při zachování a naplnění účelu poslání JVTP- I. etapy.

Článek 2 Uživatelský poměr

- 1) Nájemce přenechává touto smlouvou uživateli nebytové prostory: Místnost č. 214, 213, 212, nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 1619, o celkové výměře pronajímané plochy 31,9 m², včetně příslušenství (dále jen „předmět podnájmu, případně užívání“) a uživatel předmět užívání přijímá. Součástí užívání je i možnost uživatele užívat další společné nebytové prostory nacházející se v předmětné budově č. p. 1619. Rozsah pronájmu může být upřesněn či změněn oboustranně odsouhlaseným evidenčním listem.
- 2) Příslušenství předmětu užívání tvoří: movitý majetek a zařízení uvedené v příloze evidenčního listu.
- 3) Uživatel prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu užívání a způsobem obsluhy jednotlivých technologií a zařízení tvořících jeho příslušenství a přebírá je bez závad způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy

Článek 3

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje předat uživateli předmět do užívání ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání. O předání a převzetí předmětu užívání bude sepsán protokol, který bude podepsán nájemcem a uživatelem.
- 2) Nájemce má právo na řádnou úhradu zálohových faktur a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu v termínech uvedených v této smlouvě.
- 3) Nájemce je oprávněn zejména provádět průběžnou kontrolu předmětu užívání, a to kdykoliv v průběhu užívání s tím, že pravidelné kontroly uživateli s předstihem oznámí. Nájemce je za tímto účelem oprávněn vstupovat do předmětu užívání pouze v doprovodu oprávněného zaměstnance uživatele.
- 4) V případě naléhavé situace jako je např. havárie, požár apod., je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu kdykoliv, a to i bez vědomí uživatele.
- 5) Opravy nebo stavební úpravy v předmětu užívání bude provádět nájemce, případně JU jako vlastník po předchozí konzultaci s uživatelem. Nájemce je povinen s dostatečným předstihem informovat uživatele o větších rekonstrukcích, opravách nebo stavebních úpravách, které by se týkaly jeho činnosti. Nájemce se zavazuje přizpůsobit harmonogram opravných prací tak, aby mohl uživatel nerušeně vykonávat svou činnost.
- 6) Nájemce neodpovídá za škody, které uživateli vzniknou při jeho činnosti v předmětu užívání nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro nájemce z této smlouvy či z obecně závazných právních předpisů.

Článek 4

Práva a povinnosti uživatele

- 1) Uživatel je povinen užívat předmět, veškerý majetek a technologie nájemce či vlastníka předmětných nemovitostí s péčí řádného hospodáře; uživatel je povinen učinit veškerá opatření k tomu, aby předcházel vzniku škod v předmětu. Uživatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemci nebo třetími osobami jeho činností v předmětu užívání.
- 2) Uživatel je povinen řádně a včas platit nájemci sjednané fakturace a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu.
- 3) Uživatel je povinen zajistit při užívání předmětu řádné dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, ekologických předpisů a jiných předpisů souvisejících s činností podnájemce, včetně norem a dalších interních předpisů vydaných JU nebo nájemcem, pokud je tyto vydají, jakož i dodržování dalších povinností uvedených v této smlouvě.
- 4) Uživatel je povinen na své náklady zajišťovat pravidelný úklid v předmětu užívání, a to za účelem jeho udržování ve stavu, v jakém mu byl předán k užívání.
- 5) Uživatel je povinen písemně oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na zařízeních, která mohou vést ke vzniku škody nájemci nebo JU jako vlastníkovi a poskytnout nájemci, případně JU nezbytnou součinnost k provedení jejich oprav. Uživatel odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu nájemce nebo JU v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost. Stejně je uživatel povinen postupovat v případě potřebných stavebních úprav.
- 6) Uživatel je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy (do objemu 500,- Kč / oprava) nebytového prostoru a nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu užívání (přiměřeně dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění).

- 7) Uživatel se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět užívání.
- 8) Uživatel odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nájemce nebo JU nalézajících se v předmětu užívání pouze v případech, kdy došlo k porušení povinností uživatelem. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce, uživatele nebo podnájemce.
- 9) Uživatel není oprávněn předmět podnájmu vybavit žádným svým zařízením s elektrickým příkonem převyšujícím 3 kW nebo s cenou vyšší než 50 000,-- Kč bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 10) Uživatel není oprávněn provádět v předmětu podnájmu žádné stavební úpravy, pokud by k nim výjimečně došlo, tak jakékoliv stavební úpravy předmětu užívání a v předmětu podnájmu může uživatel provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu nájemce nebo vlastníka budovy.
- 11) Uživatel není oprávněn přenechávat předmět užívání nebo jeho součásti k dalšímu podnájmu nebo užívání dalším osobám.
- 12) Uživatel nese plnou odpovědnost za dodržování právních předpisů týkajících se BOZP, PO a hygienických předpisů v předmětu užívání a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů státní správy.
- 13) Strany se dále dohodly tak, že uživatel bez předchozího písemného souhlasu nájemce v předmětu užívání neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat, ani nedovolí spravovat a nevnese ani nedovolí vnést do předmětu užívání žádné vysoce toxické látky (Zákon č. 258/2000 Sb.), či organismy, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty kromě velmi čistých rozpouštědel pro chromatografii, azbest, nebo materiály obsahující azbest (s výjimkou malého množství běžných čisticích materiálů) nad rámec provozu běžné analytické laboratoře. V případě že bude chtít uživatel pracovat s výše uvedenými látkami ve větších množstvích (charakter chemického čtvrt provozu a kilogramová množství výše uvedených látek), je povinen nájemci předložit veškerá povolení, která jsou k dané činnosti nezbytná (Zákon č. 258/2000, zákon č. 185/2001 a zákon č. 262/2006 v platném znění), včetně provozního řádu. Nájemce na základě předložených povolení povolí nebo zamítne používání výše uvedených látek. Uživatel se zavazuje nájemce i další podnájemce odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoliv nároky, žalobami nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoliv takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou.
- 14) Uživatel je povinen při užívání služeb dle této smlouvy jednat v součinnosti s nájemcem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Uživatel se zavazuje dodržovat povinnosti uložené závaznými dokumenty vydanými nájemcem nebo JU upravujícími způsob užívání poskytovaných služeb, budou-li takové vydány, a to od okamžiku, kdy mu bude ze strany nájemce nebo JU doručeno jejich písemné vyhotovení.
- 15) Uživatel prohlašuje, že byl seznámen se způsobem obsluhování elektronického zabezpečovacího systému nainstalovaného v budově, ve které se předmět užívání nachází, a zavazuje se tento závazný způsob obsluhování dodržovat. Současně se uživatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost při zajišťování bezpečnosti objektu, zejména spolupráci s bezpečnostní agenturou či umožnění přístupu do prostor.
- 16) Uživatel nese odpovědnost za veškeré škody způsobené za dobu trvání užívání, a to jak způsobené jeho činnostmi, tak i činnostmi jiných osob, kterým umožnil tuto činnost v předmětu užívání vykonávat či osob, kterým umožnil vstup do objektu.
- 17) V případě způsobení škody je uživatel povinen zajistit odstranění škody nebo ji uhradit nájemci v plné výši.
- 18) Uživatel je povinen zajistit řádné uzavírání oken a zamykání hlavních dveří u všech prostor v předmětu užívání.

- 19) Uživatel bere na vědomí, že dodávka energií (el. energie, teplo, voda) je zajištěna třetí stranou a že nájemce nenese odpovědnost za přerušení dodávek a jiná pochybení ze strany jednotlivých dodavatelů.
- 20) Uživatel je povinen označit užívané prostory u vstupu do místnosti bezpečnostními značkami upozorňujícími na výskyt rizik na pracovišti. Například, že se v místnosti nachází tlaková láhev a/nebo jiné nebezpečné látky (chemické látky, biologické látky aj...).

Článek 5 Fakturační činnost a služby

- 1) Uživatel se zavazuje platit nájemci za užívání předmětu a jeho součástí dle této smlouvy částku, která je potřeba na uhrazení nákladů spojených s umožněním užívání prostor, a to dle oboustranně odsouhlaseného evidenčního listu.
- 2) Uživatel se zavazuje hradit náklady za služby jako jsou např. dodávka energie, tepla, užitkové vody apod., a to formou záloh na základě měsíčních faktur těchto záloh, které budou specifikovány v uživateli předaném evidenčním listu nebytového prostoru a následně prováděno jejich vyúčtování dle konečných faktur jednotlivých dodavatelů energií a služeb, tj. podle provedených odečtů z příslušných měřících přístrojů, a to do 4 měsíců od ukončení příslušného zúčtovacího období (kalendářní rok). Služby poskytované nájemcem budou hrazeny na základě aktuálního ceníku, a to výhradně dle jejich skutečného využívání nájemcem. Měsíční faktury záloh s náležitostmi daňových dokladů ve vztahu k DPH, obsahující pouze zálohy, budou vystaveny nájemcem a doručeny uživateli.
- 3) Dnem úhrady podle odst. 1 ceny služeb nebo jejich záloh dle odst. 2 se rozumí den připsání částky příslušné faktury na bankovní účet nájemce.
- 4) V případě prodloužení se zaplacením částky za užívání prostor podle odst. 1 nebo ceny služeb a jejich záloh podle odst. 2 je uživatel povinen zaplatit úrok z prodloužení ve výši stanovené v § 1 Nařízení vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění.

Článek 6 Doba užívání a jeho ukončení

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání **od 1. 11. 2021 do 31. 12. 2022.**
- 2) Vztah dle této smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran. V písemné dohodě smluvních stran je nutné uvést datum, ke kterému vztah končí, a důvod jeho ukončení.
- 3) Užívání zaniká rovněž:
 - a. zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba uživatelem,
 - b. smrtí fyzické osoby, byla-li tato osoba uživatelem,
 - c. zánikem nájemního vztahu mezi nájemcem a vlastníkem nemovitostí, k nimž se toto užívání vztahuje. O tom, že má tato situace nastat, se nájemce zavazuje písemně informovat podnájemce a uživatele v dostatečném časovém předstihu, aby mohl včas přijmout odpovídající opatření a nevznikla mu v této souvislosti škoda.
- 4) Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, a to s 2měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi uživateli. Smlouva zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty, pokud předtím nezanikne uplynutím doby, na kterou byla sjednána nebo odstoupením.
- 5) Uživatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z jakéhokoli důvodu, a to s 2měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Smlouva zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty, pokud předtím

nezanikne uplynutím doby, na kterou byla sjednána nebo odstoupením. Ve výpovědi uvede klient důvod, který jej k jejímu podání vedl.

- 6) Vztah dle této smlouvy může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran. V písemné dohodě smluvních stran je nutné uvést datum, ke kterému podnájemní vztah končí.
- 7) Při ukončení užívání se nájemce a uživatel zavazují mezi sebou vyrovnat veškeré závazky vyplývající z tohoto smluvního vztahu, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od data ukončení vztahu.
- 8) V den ukončení užívání je uživatel povinen vrátit nájemci předmět užívání ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to s výjimkou úprav provedených s písemným souhlasem nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě zániku této smlouvy odstoupením se uživatel zavazuje takto učinit nejpozději do 14 dnů ode dne zániku smlouvy.
- 9) V den předání předmětu užívání nájemci bude vyhotoven předávací protokol o předání předmětu užívání, který bude obsahovat především popis stavu předmětu užívání v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky a hodnotu oprav či zhodnocení. Tento protokol podepíše oprávněné osoby za obě smluvní strany. Nedostaví-li se zástupce uživatele ke zpětnému převzetí prostor v dohodnutý den předání, má se za to, že předmět užívání byl převzat nájemcem zpět, a to bez jakýchkoli závad.

Článek 7 Smluvní pokuty

- 1) Poruší-li smluvní strana své povinnosti vyplývající jí z této smlouvy a způsobí tak újmu druhé smluvní straně, zavazuje se (vyjma případů uvedených v předchozím článku) zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč (slovy: desetitisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, pokud tuto smluvní pokutu oprávněná smluvní strana vyúčtuje (fakturou) zavázané smluvní straně.
- 2) Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů od doručení jejího vyúčtování povinné smluvní straně. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo účastníka na náhradu škody.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany si sjednávají tato místa pro doručování korespondence:
 - místo pro doručení nájemce – Na Zlaté stoce 1619, 370 05 České Budějovice,
 - místo pro doručení uživatele – Branišovská 1760, 370 05 České Budějovice,
- 2) Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:
 - za nájemce– Ing. Petra Vachová, [redacted]
 - za uživatele – doc. RNDr. Ing. Jana Kalová, Ph.D., [redacted]
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve 2 originálních stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden obdrží uživatel.
- 5) Případné změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
- 6) Je-li nebo stane-li se jedno nebo více ustanovení této smlouvy neplatným nebo chybí-li ustanovení zcela, není tím platnost ostatních ustanovení dotčena. Smluvní strany jsou povinny

bez zbytečného odkladu nahradit neplatné ustanovení platným, a to takovým, které bude nejbližší odpovídat v této smlouvě projevěné vůli smluvních stran na základě neplatného ustanovení a smyslu této smlouvy a/nebo v tomto smyslu písemným dodatkem do této smlouvy doplnit chybějící platné ustanovení.

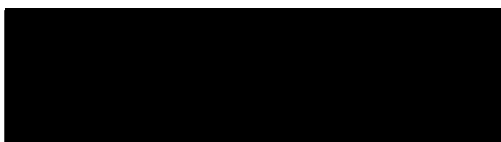
7) Obě smluvní strany podpisem potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že jí plně rozumějí a že vyjadřuje v celém rozsahu vůli obou smluvních stran.

8) Přílohy:

- č. 1 – Evidenční list
- č. 2 – Předávací protokol

V Českých Budějovicích dne 1. 11. 2021

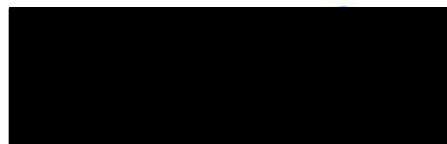
Nájemce:



JAIP - Jihočeská agentura pro podporu
Inovací, o.p.s.

**JAIP - Jihočeská agentura
pro podporu inovací, o.p.s.**
Na Zlaté stoce 1513
370 05 České Budějovice
[Redacted]
IC: 260 91 143

Uživatel:



Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Přírodovědecká fakulta

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA
Prácheňská 1760
370 05 České Budějovice
IČ: 602 305 DiČ: CZ60076658

Evidenční list

platný od:

01.11.2021

úhrady za užívání nebytového prostoru - komplexu laboratoří:

214, 213, 212

Počet osob užívajících prostor:

2

Podlaží:

2

Vlastník objektu:

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Branišovská 1645/31a, 370 05 České Budějovice, IČ: 60 07 66 58

Nájemce objektu:

Jihočeská agentura pro podporu inovačního podnikání o. p. s., Na Zlaté stoce 1619, 370 05 České Budějovice, IČ: 26 09 11 43

Uživatel nebytových prostor:

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Přírodovědecká fakulta, Branišovská 1645/31a, 37005, České Budějovice, IČ: 60 07 66 58

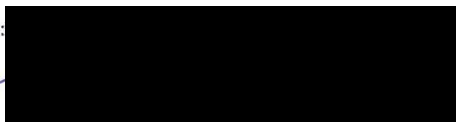
Plochy prostor k užívání - přehled:

Místnost číslo	m ²
214	24,25
212 a 213	7,65
Celková plocha prostor k užívání:	31,9

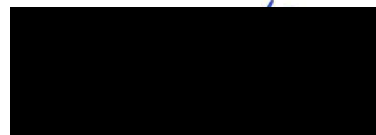
Typ	Složka	Sazba DPH v %	Bez DPH v Kč	DPH v Kč	Celkem
Paušál	Administrativní náklady se správou I. et. JVTP	21%	2 500	525	3 024 Kč
Záloha	Elektrina	21%	700	147	847 Kč
Záloha	Teplo	15%	600	90	690 Kč
Záloha	Voda	15%	200	30	230 Kč
Paušál	Úklid místnosti	21%	200	42	242 Kč
Paušál	Internet	21%	200	42	242 Kč
Záloha	Společné služby (elektrina spol. prostor, výtah, ostraha, odpad, úklid společných prostor apod.)	21%	400	84	484 Kč
	Služby spojené s užíváním prostor celkem:		2 300	435	2 735 Kč

	Bez DPH	DPH	Celkem
Celkem k úhradě měsíčně:	4 800 Kč	960 Kč	5 759 Kč

Podpis nájemce:



Podpis uživatele:



JAIIP - Jihočeská agentura
pro podporu inovací, o.p.s.
Na Zlaté stoce 1619
370 05 České Budějovice
E-mail: info@jaip.cz www.jaip.cz
IČ: 260 91 143

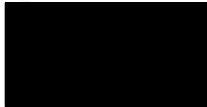
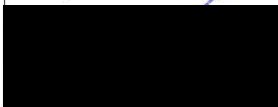
JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA
Branišovská 1760
370 05 České Budějovice
IČO 600 76 658 DIČ CZ60076658



JIHOČESKÁ AGENTURA PRO PODPORU
INOVACÍ O.P.S.

Předávací protokol

Přebírající potvrzuje, že přebral v tabulce uvedený majetek a ostatní od předávajícího. Stav předaného majetku je uspokojivý a odpovídá adekvátnímu opotřebení.
Přebírající dále potvrzuje, že byl seznámen se zabezpečovacím systémem v budově a plně rozumí jeho ovládání a bude se řídit zavedenými bezpečnostními pravidly.

Majetek + specifikace	Předávající	Přebírající
Klíče vchod Klíče vnitřní vchod Klíče od místnosti č. 214 Vybavení pronajatých prostor viz příloha č. 1	Jméno: JAIP, o.p.s Na Zlaté stoce 1619 370 05 České Budějovice IČ: 26091143 Zastoupená: / H. ŠTOJDLOVÁ	Jméno: JANA KALOVÁ PŘFVU CPV Zastoupená:
	Podpis: 	Podpis: 

V Českých Budějovicích dne

27. 10. 2021

PŘÍLOHA ČÍSLO 1 K PŘEDÁVACÍMU PROTOKOLU - Přístroje a vybavení

Subjekt:

Místnost	Název zařízení	Počet kusů	Inventární číslo
214	kahan s nožním ovládáním	1	JAIP
214	laminární box	1	00000358/000
214	stůl	1	JAIP
214	skříň	3	00000345/051,061,063
214	židle laboratorní	2	00000345/181,182
214	stůl	1	JAIP
214	kontejner	1	00000345/031

Dne:

27.1.11

Předávající:

Přebírající:

