

# **PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

mezi

**Bioinova, a.s.**

*jako pronajímatelem*

a

**Fakultní nemocnice Královské Vinohrady**

*jako podnájemcem*

**Bioinova, a.s.**, se sídlem Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 00, IČ: 28452682, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26402, zastoupena MUDr. Petrem Bauerem, Ph.D., předsedou představenstva a Ing. Vladimírem Schwarzem, členem představenstva

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

**a**

**Fakultní nemocnice Královské Vinohrady**, se sídlem Praha 10, Šrobárova 1150/50, PSČ 100 34 IČ: 00064173, příspěvková organizace nezapsaná do obchodního rejstříku  
Zastoupená: MUDr. Janem Votavou, MBA, ředitelem

dále jen „**Podnájemce**“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 341/2005 Sb. o veřejných výzkumných institucích a Směrnice AR AV ČR č. 4/2008 Schvalování úkonů pracovišť při nakládání s majetkem a majetkovými právy tuto

## **podnájemní smlouvu**

(dále jen „**Smlouva**“)

### **Článek I Předmět Smlouvy**

Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Podnájemci k dočasnému užívání předmět podnájemtu blíže specifikovaný v článku II této Smlouvy a závazek Podnájemce platit Pronajímateli za užívání tohoto předmětu podnájemtu nájemné sjednané v čl. V této Smlouvy. Podnájem je realizován v rámci výzkumného projektu TAČR č. TO01000107 „*Standardizované kultivace, transplantace a uchování RPE buněk za účelem léčení věkem-podmíněné makulární degenerace (AMD)*“.

### **Článek II Předmět podnájemtu**

1. Pronajímatel si od Ústavu experimentální medicíny AV ČR, v.v.i., výlučného vlastníka objektu (dále rovněž „**Vlastník**“), který je součástí těchto nemovitostí
  - a) pozemku parc. č. 390/83, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (dále jen „**Objekt**“),
  - b) pozemku parc. č. 390/47 – jiná plocha (dále jen „**Pozemek**“),

v katastrálním území Libuš, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1983 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

pronajímá prostory umístěné v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží v Objektu, které jsou ve výhradním užívání Podnájemce.

2. Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává Podnájemci do užívání za nájemné uvedené v článku V této Smlouvy a Podnájemce si od Pronajímatele za nájemné uvedené v článku V této Smlouvy najímá níže uvedené prostory v Objektu:
  - prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží Objektu, které budou v užívání Podnájemce, kancelář 1.04 a laboratoř 1.06 (dále rovněž „**Prostory**“ nebo „**Předmět podnájmu**“).
3. Prostory jsou vybaveny vnitřním vybavením, které je předáváno Podnájemci k užívání společně s Předmětem podnájmu, přičemž práva a povinnosti stanovená Smlouvou ohledně Předmětu podnájmu se vztahují rovněž na Vybavení.
4. Podnájemce je oprávněn užívat po dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy parkoviště nacházející se na Pozemku, aniž by však Pronajímatel zaručoval Podnájemci volnou kapacitu pro parkování.
5. Podnájemce je dále oprávněn spolu s Předmětem podnájmu užívat společné prostory v 1. nadzemním podlaží Objektu, které budou ve společném užívání Podnájemce s ostatními uživateli Objektu (dále jen **Společné prostory**“).

### **Článek III** **Účel podnájmu**

1. Podnájemce bere na vědomí, že Objekt byl zřízen a kolaudován jako tzv. Inovační biomedicínské centrum (dále jen „**IBC**“), jehož součástí jsou vývojové laboratoře tzv. čistých prostor a jehož činnost směřuje k vytváření komplexní infrastruktury pro transfer technologií ze základního výzkumu, přes aplikovaný výzkum a inovační podnikání až do umístění na medicínském trhu, a že k tomuto účelu je Objekt užíván a provozován.
2. Předmět podnájmu je možné užívat pouze v souladu s jeho určením, jak je tento vymezen v odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Pronajímatel přenechává Podnájemce Prostory k užívání za účelem uskutečňování činností a poskytování poradenských a jiných služeb v oblasti experimentálního vývoje a aplikovaného výzkumu biomedicínských produktů, včetně transferu technologií ze základního výzkumu přes aplikovaný výzkum a inovační podnikání až do umístění na medicínském trhu. V případě rozšíření činnosti Podnájemce na jiné obory je Podnájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele, jinak není oprávněn danou činností v Prostorách provozovat.
3. K jiným účelům než účelu podnájmu specifikovanému výše v odst. 2 tohoto článku není Podnájemce oprávněn Předmět podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat.

## **Článek IV Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou do 30.4.2024 ode dne účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba podnájmu**“).

## **Článek V Nájemné, úhrada za služby a způsob jejich úhrady**

1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši:
  - 70.000,- Kč (bez DPH) měsíčně za užívání Předmětu podnájmu;  
(dále jen společně „**nájemné**“).
2. V nájemném je zahrnuta náhrada za užívání Společných prostor.
3. V nájemném je zahrnuta úhrada služeb za dodávku elektrické energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu, likvidace biologického odpadu a servis výtahů, které budou hrazeny následovně:
4. Nájemné je splatné vždy k 5. dni v měsíci, za který je placené. Pronajímatel je povinen zasílat Podnájemci fakturu (daňový doklad) na nájemné alespoň 14 dnů před datem splatnosti s náležitostmi podle obecně závazných právních předpisů.
5. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši stanovené právními předpisy.

## **Článek VI Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel při uzavření této Smlouvy předá Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání za účelem blíže specifikovanému v čl. III. této Smlouvy. O předání Předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, v němž budou uvedeny veškeré případné vady Předmětu podnájmu a vybavení.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k účelu podnájmu blíže specifikovanému v čl. III této Smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět podnájmu je podle svého stavebně technického provedení vhodný k účelu podnájmu stanovenému touto Smlouvou.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit Podnájemci užívání Předmětu podnájmu v souladu s touto Smlouvou a nerušený výkon práv Podnájemce podle této Smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu podnájmu. Pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn se vstupem do Předmětu podnájmu přesvědčit, že Podnájemce dodržuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, zejména že je zachován účel podnájmu dle čl. III této Smlouvy. Kontrolu může Pronajímatel provádět po předchozím oznámení

Podnájemci doručeném alespoň dva pracovní dny předem. Kontrola bude provedena v pracovní den v době od 9 do 17 hod. Kontrola nesmí omezit ani ohrozit pracovní procesy Podnájemce, které v Předmětu podnájmu probíhají.

6. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy na Předmětu podnájmu nebo na Objektu pouze za předpokladu, že tyto úpravy neomezí užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem k účelu uvedenému v čl. III. této Smlouvy. To neplatí, pokud Podnájemce s provedením takové úpravy vysloví svůj souhlas. V případě nutnosti provedení stavebních či jiných úprav zejména za účelem odvrácení hrozících škod na Předmětu podnájmu či Objektu, odstranění již vzniklých havárií či provedení potřebné údržby Objektu je Podnájemce povinen provedení takových úprav strpět. Pronajímatel musí úpravy dle předchozí věty, které neslouží k odvrácení hrozících škod, Podnájemci sdělit písemně alespoň ve lhůtě 2 měsíců před jejich plánovaným započatím. Současně musí Pronajímatel Podnájemci písemně sdělit účel úprav, předpokládaný počet dnů, po které budou úpravy probíhat, časový harmonogram úprav a jejich předpokládaný dopad na Podnájemce.
7. V případě, že v důsledku provádění úprav dle odst. 6 tohoto článku Smlouvy dojde k úplné či částečné nemožnosti užívat Předmět podnájmu, má Podnájemce právo na přiměřenou slevu na nájemném.
8. Pronajímatel se zavazuje Vybavení a Předmět podnájmu po dobu trvání podnájmu pojistit pro případy vzniku škody. Smluvní strany sjednávají, že poměrná část pojištění Předmětu podnájmu určená dle podlahové plochy a pojištění Vybavení je součástí nájemného.

## **Článek VII**

### **Práva a povinnosti Podnájemce**

1. Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen se současným stavem Předmětu podnájmu. Podnájemce dále potvrzuje, že Předmět podnájmu je pro účel podnájmu stanovený touto Smlouvou vhodný. Podnájemce bere na vědomí, že není oprávněn měnit způsob využití jednotlivých místností v Prostorách a je povinen zachovat stav využití, jaký je ke dni podpisu Smlouvy.
2. Podnájemce není oprávněn zcela ani zčásti přenechat Předmět podnájmu k bezúplatnému užívání nebo do podnájmu třetím osobám.
3. Škody vzniklé na Předmětu podnájmu, které je povinen odstranit Pronajímatel, je Podnájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli. Podnájemce odpovídá za škody způsobené opožděným oznámením takovýchto škod. V případě nebezpečí z prodlení je Podnájemce sám povinen učinit nezbytná opatření k tomu, aby ochránil majetek Pronajímatele před vznikem škody.
4. V případě, že dojde ke vzniku škody na Předmětu podnájmu, za něž bude odpovídat Podnájemce, je Podnájemce povinen uhradit Pronajímateli škodu bezodkladně, nejpozději do 60 dnů od vzniku škody.

5. Podnájemce se zavazuje na své náklady udržovat v řádném stavu Předmět podnájmu a Vybavení, zajistit na své náklady veškerou údržbu a opravy Předmětu podnájmu.
6. Podnájemce odpovídá za škody způsobené porušením jeho povinností dle této Smlouvy. Podnájemce odpovídá v plném rozsahu i za škody způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, zákazníky či jakýmkoli jinými osobami, kterým umožnil přístup do Objektu.
7. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu užívat v souladu s veškerými obecně závaznými právními předpisy České republiky (zejména předpisy požárními, hygienickými a na ochranu životního prostředí), včetně právních předpisů, jimž podléhá provoz IBC, resp. užívání Objektu a jeho Vybavení pro účel blíže specifikovaný v čl. III této Smlouvy. Podnájemce prohlašuje, že se se všemi těmito předpisy důkladně seznámil před podpisem Smlouvy.
8. Podnájemce nesmí provádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení (dále jen „**Stavební úpravy**“) v Předmětu podnájmu, aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Podnájemce bere na vědomí, že souhlasu Pronajímatele musí pod sankcí neplatnosti předcházet souhlas dozorčí rady Pronajímatele. Podnájemce bere na vědomí, že nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů na Stavební úpravy, ani na náhradu za jakékoli zhodnocení Předmětu podnájmu při skončení podnájmu.

## **Článek VIII**

### **Prohlášení smluvních stran**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje a zaručuje Podnájemci, že má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto Smlouvu uzavřít a že jejím uzavřením neporuší jakoukoli právní povinnost bez ohledu na titul, z něhož vyplývá (právní předpis, rozhodnutí orgánu veřejné správy, smluvní povinnost, povinnost vyplývající z jeho zřizovací listiny apod.), že veškeré podmínky stanovené v jeho zřizovací listině, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření této Smlouvy byly splněny a že byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy v rámci Pronajímatele a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně Pronajímatele na základě právních předpisů a byly provedeny všechny úkony ke schválení a platnému uzavření této Smlouvy.
2. Podnájemce tímto prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto Smlouvu uzavřít a vykonávat v Předmětu podnájmu činnost v souladu s účelem Smlouvy dle čl. III. a že uzavřením Smlouvy neporuší jakoukoli právní povinnost bez ohledu na titul, z něhož vyplývá (právní předpis, rozhodnutí orgánu veřejné správy, smluvní povinnost, povinnost vyplývající ze zakladatelských dokumentů apod.) a že veškeré podmínky stanovené ve společenstevních dokumentech Podnájemce, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření této Smlouvy byly splněny a že byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy v rámci Podnájemce a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně Podnájemce na základě právních předpisů a byly provedeny všechny úkony ke schválení a platnému uzavření této Smlouvy a provádění činnosti Podnájemce v souladu s účelem Smlouvy dle čl. III. Smlouvy.

## **Článek IX Ukončení Smlouvy**

1. Podnájem zaniká uplynutím Doby podnájmu.
2. Smlouva může být před uplynutím Doby podnájmu ukončena na základě písemné dohody smluvních stran.
3. Podnájemce může tuto Smlouvu písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby z následujících důvodů:
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž účelu jsou Prostory určeny,
  - b) přestanou-li být Prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny, nebo
  - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Podnájemci.
4. Pronajímatel může tuto Smlouvu písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby z následujících důvodů:
  - (a) porušuje-li Podnájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je v prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za služby po dobu delší než dva měsíce, nebo užívá Předmět podnájmu v rozporu s účelem stanoveným touto Smlouvou nebo hrubě narušuje klid a pořád v Objektu; nebo
  - (b) má-li být Objekt odstraněn nebo přestavován tak, že to brání dalšímu využití Prostor a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že v době uzavření Smlouvy mu potřeba odstranění Objektu ani jeho přestavby není známa.
5. Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby podnájem zaniká.
6. V případě, že Podnájemce nejpozději jeden měsíc před uplynutím Doby podnájmu požádá Pronajímatele o prodloužení doby podnájmu, zavazují se smluvní strany jednat o podmínkách prodloužení podnájmu na období dalších 2 let. Pokud se smluvní strany shodnou na podmínkách podnájmu na další období, uzavřou dodatek ke Smlouvě, kterým budou stanoveny podmínky podnájmu na období dalších 2 let.

## **Článek X Vrácení Předmětu podnájmu**

1. Podnájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání Doby podnájmu podle této Smlouvy vyklidit z Předmětu podnájmu veškeré své věci a v téže lhůtě vrátit Předmět podnájmu Pronajímateli spolu s Vybavením ve stavu, v jakém Předmět podnájmu a Vybavení převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

2. O vrácení Předmětu podnájmu bude mezi smluvními stranami sepsán písemný protokol.
3. V případě, že Podnájemce Předmět podnájmu nevyklidí při skončení podnájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu, vyklidit jej a věci Podnájemce nacházející se v Předmětu podnájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Podnájemce, k čemuž Pronajímatele tímto Podnájemce zplnomocňuje.

## Článek XI

### Závěrečná ustanovení

1. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se práva a povinnosti stran řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Nestanoví-li tato Smlouva v konkrétním případě jinak, budou veškeré souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající vyhotoveny písemně a doručeny osobně proti podpisu nebo doporučenou poštou nebo kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na adresy smluvních stran uvedené níže k rukám statutárního orgánu nebo níže uvedeného zástupce druhé smluvní strany, pokud není stanoveno jinak. Při doručování poštou se za den doručení písemnosti smluvní straně považuje třetí den po odeslání písemnosti na níže uvedenou adresu pro doručování, a to i v případě, že adresát zásilku z jakéhokoli důvodu nepřevzal či její převzetí odepřel. V případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou se písemnost považuje za doručenu smluvní straně v den jejího fyzického převzetí.

#### **Oznámení určená Pronajímateli:**

Adresa pro doručování: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zástupce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Oznámení určená Podnájemci:**

Adresa pro doručování: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zástupce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna měnit shora uvedené kontaktní údaje pro doručování bez nutnosti změny této Smlouvy dodatkem, je však povinna takovou změnu oznámit druhé smluvní straně nejpozději do 7 dnů od změny adresy pro doručování či zástupce pro doručování. Změna kontaktních údajů je vůči druhé smluvní straně účinná dnem doručení oznámení o změně kontaktních údajů druhé smluvní straně.
4. Jakékoliv změny či doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných po sobě jdoucích číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu neplatným, nicotným či nevymahatelným, platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy tím nebude nijak dotčena.
6. Tato Smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
7. Tato Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.



8. Výslovně se též konstatuje, že tato Smlouva vznikla v návaznosti na předchozí jednání a dohodu o jejích podmínkách, že se tedy nejedná o smlouvu uzavřenou adhezním způsobem a že smluvní strany měly možnost při jejím sjednávání získat kvalifikovanou právní pomoc.
9. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení na smluvní vztah založený touto Smlouvou: § 1765, § 1766, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2253, § 2287, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
10. Smluvní strany tímto prohlašují, že mezi sebou nemají zavedeny žádné obchodní zvyklosti a v souladu s ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku vylučují použití jakýchkoliv obchodních zvyklostí na smluvní vztah založený touto Smlouvou.
11. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody stran o předmětu této Smlouvy, včetně ústních dohod.
12. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní Fakultní nemocnice Královské Vinohrady.
13. Práva a povinnosti dle této Smlouvy nemohou být převedena ani postoupena bez předchozího písemného souhlasu smluvních stran.
14. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že byla uzavřena bez jakéhokoliv nátlaku či tísně, žádné ustanovení této Smlouvy se nepřičí dobrým mravům, postavení smluvních stran není nijak zhoršeno a žádné plnění na základě této Smlouvy nepovažují za nemožné, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 31. 10. 2023

V Praze dne 10. 11. 2023

---

**Bioinova, a.s.**  
MUDr. Peter Bauer, Ph.D.,  
předseda představenstva  
Ing. Vladimír Schwarz,  
člen představenstva  
(Pronajímatel)

---

**FN Královské Vinohrady**  
MUDr. Jan Votava, MBA  
ředitel  
(Podnájemce)