

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

(dále rovněž „**Smlouva**“ nebo „**Nájemní smlouva**“),

kterou uzavírají

## **Biology Park Brno a.s.**

IČ: 41602706, DIČ: CZ41602706

se sídlem: Brno, Studentská 812/6, PSČ 625 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6784

bank. spojení: 167377256/ 0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s., Joštova 694/5, Brno

zastoupena Mgr. Petrem Kostíkem, předsedou představenstva

a Ing. Michalem Burianem, MBA, členem představenstva

(dále rovněž „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

## **CB21 Pharma, s.r.o.**

IČ: 07563094

se sídlem: Brno, Studentská 812/6, PSČ 625 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 108810

Bank. Spojení: 115-8215650277/0100, účet vedený u Komerční banky

zastoupena Mgr. Antonínem Malíkem, MBA, jednatelem

(dále rovněž „**Nájemce**“) na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále rovněž „**Smluvní strany**“)

níže uvedeného dne, na níže uvedeném místě, s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále v tomto dokumentu:

## **Článek 1 Předmět nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti č.p. 812, situované v zájmovém území kampusu Masarykovy univerzity v Brně (dále rovněž „**Budova**“), ležící na pozemku p.č. 1329/47, 1329/60 a 1329/48 nacházející se v katastrálním území Bohunice, obci Brno, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.
- 1.2 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou:
  - Prostory sloužící podnikání (laboratorní prostory v třídě čistoty „D“, umístěné ve 4. nadzemním podlaží Budovy (dále rovněž „**Prostory**“) o celkové výměře 142,89 m<sup>2</sup> (místnosti B 4.01, B 4.02, B 4.03, B 4.04, B 4.05, B 4.06, B 4.07, B 4.08, B 4.09, B 4.10, B 4.11, B 4.12, B 4.13, B 4.14, B 4.15, B 4.16, B 4.17, B 4.18 a B 4.19), z toho 68,49 m<sup>2</sup> ve standardním režimu nájmu a 74,4 m<sup>2</sup> v režimu podnikatelského inkubátoru.
  - movité věci, vybavení laboratoří (dále rovněž „**Vybavení**“), jejichž soupis je uveden v **Příloze č. 2** této Smlouvy.

(Prostory, Společné prostory a Vybavení, ať už společně či jednotlivě, dále rovněž „**Předmět nájmu**“).

Přesný popis a grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v **Příloze č. 1** této Nájemní

smlouvy, soupis místností a jejich výměr je pak specifikován v **Příloze č. 4** této Nájemní smlouvy.

Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat též prostory společné všem nájemcům prostor v Budově včetně jejich příslušenství sestávající se z chodeb, schodišť, výtahů, sociálních zařízení, šaten, zasedací místnosti a recepce. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli část nákladů na provoz a správu společných prostor a jejich příslušenství ve výši uvedené v čl. 5 této Smlouvy (dále rovněž **„Společné prostory“**).

## **Článek 2 Účel nájmu**

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory výhradně za účelem provozování činností společnosti, zejména výzkumu, vývoje a výroby zdravotnických prostředků, doplňků stravy, kosmetiky, aktivních farmaceutických ingrediencí, psychotropních látek a léčivých přípravků a Parkovací místa výhradně za účelem parkování osobních motorových vozidel Nájemce a osob, jimž Parkovací místa Nájemce zpřístupní, zejména jeho zaměstnancům, zákazníkům, obchodním partnerům či dalším návštěvníkům (dále rovněž **„Účel nájmu“**). Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zásadním způsobem měněn. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu po dobu trvání Nájemní smlouvy výhradně v rámci a k účelu stanovenému touto Nájemní smlouvou.
- 2.2 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci umístění jeho sídla v pronajímaných Prostorách kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy a poskytnout Nájemci v tomto směru odpovídající součinnost. Umístění sídla jiných osob lze provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 2.3 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci, aby v prostoru recepce Budovy a dále do Prostor označil svou firmu. Formu a velikost takového označení Nájemce projedná s Pronajímatelem.

## **Článek 3 Doba nájmu**

- 3.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **5 let** od uzavření této Smlouvy, tj. od 1. 3. 2019 (dále rovněž **„Doba nájmu“**). Nájemce zahájí užívání Předmětu nájmu do 15 dní ode dne uzavření této Smlouvy (dále rovněž **„Den zahájení“**). Po uplynutí Doby nájmu má Nájemce přednostní právo na prodloužení nájmu o dalších 5 let v souladu s podmínkami dle této Smlouvy a za předpokladu, že toto své právo uplatní u Pronajímatele písemně nejpozději šest měsíců před uplynutím Doby nájmu, a dále zároveň za předpokladu, že po celou Dobu nájmu Nájemce plnil a po uplatnění tohoto práva na prodloužení nájmu nadále řádně plní veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu neomezeně 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.

## **Článek 4 Předání Předmětu nájmu, práce Pronajímatele**

- 4.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ke Dni zahájení nebo přede Dnem zahájení za podmínek a ve stavu uvedeném níže.
- 4.2 Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Předmětu nájmu ke dni dohodnutému mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále rovněž **„Den předání“**). Nebude-li dohodnuto jinak, pak Den předání musí být pracovním dnem, který nastane nejdříve ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů po dni odeslání výzvy Pronajímatele Nájemci, a čas předání stanovený ve výzvě Pronajímatele musí být mezi 8:00 a 17:00 hodinou. Pokud Nájemce nepřevzme Předmět nájmu v Den předání, přestože ho Pronajímatel k převzetí Předmětu nájmu vyzval v souladu s tímto ustanovením a mezi stranami byl dohodnut Den předání, bude Předmět nájmu považovaný za předaný Nájemci Pronajímatelem den následující po

dohodnutém Dni předání.

- 4.3 O předání a převzetí Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol, který musí obsahovat detailní popis Prostor. Nájemce není oprávněn odmítnout převzít Předmět nájmu pro případné drobné vady Předmětu nájmu, které v podstatném rozsahu nebrání užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu. Předáním a převzetím Předmětu nájmu přechází na Nájemce plná odpovědnost za Předmět nájmu včetně odpovědnosti za škodu.
- 4.4 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Budovy a Předmětu nájmu a rovněž se způsobem jejich provozování. Dále Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel poskytl veškeré potřebné informace týkající se Budovy a Předmětu nájmu. Nájemce dále prohlašuje, že si Předmět nájmu a Budovu řádně prohlédl a že Předmět nájmu je vhodný k užívání pro sjednaný Účel nájmu.

## Článek 5 Nájemné a úhrada za služby

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nájem Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, resp. částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:
- 3 800,- Kč bez DPH ročně za jeden (1) m<sup>2</sup> pronajímané plochy Prostor ve standardním režimu nájmu a 3 000,- Kč bez DPH ročně za jeden (1) m<sup>2</sup> pronajímané plochy Prostor v režimu podnikatelského inkubátoru.** Cena obou režimů nájmu již zahrnuje vybavení těchto Prostor movitými věcmi specifikovanými v Příloze č. 2 této Smlouvy, přičemž tato částka bude předmětem indexace nájemného v souladu s článkem 5, odst. 5.10 této Nájemní smlouvy (dále rovněž **„Nájemné za Prostory“**);
- (Nájemné za Prostory dále také jako **„Nájemné“**).
- 5.2 Nájemné a/nebo Nájemné za Prostory nezahrnuje platby na úhrady za služby a další platby stanovené touto Nájemní smlouvou samostatně. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor dle předloženého a odsouhlaseného splátkového kalendáře dle článku 5 odst. 5.5. Platba nájemného bude zahájena za čtvrtý měsíc následující po měsíci, ve kterém proběhl Den předání. První tři bezplatné měsíce jsou považovány za Zkušební provoz.
- 5.3 Nájemné nezahrnuje zákonem stanovené daně ani poplatky související s platbou Nájemného a je stanoveno bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému bude účtována DPH v aktuální zákonem stanovené výši.
- 5.4 **Náklady na provoz a správu Společných prostor.** Nájemce je povinen podílet se na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor a jejich příslušenství částkou ve výši 1.000,- Kč /m<sup>2</sup> přepočtené podlahové plochy bez DPH ročně. Podlahová plocha těchto společných prostor pro účely výpočtu podílu na úhradě nákladů je vypočtena jako podlahová plocha touto Smlouvou pronajatých nebytových prostor, vynásobená koeficientem rovnajícím se podílu celkových společných ploch v Budově/celkovým pronajímatelným plochám v Budově.
- 5.5 Nájemné, podíl na úhradě nákladů na užívání Společných prostor a k nim příslušnou DPH bude Nájemce hradit měsíčně na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem dle § 31 Zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a který je Pronajímatelem Nájemci předkládán vždy pro období kalendářního roku. Jako variabilní symbol platby bude nájemce uvádět IČ společnosti. Den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.

- 5.6 Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor jsou splatné do 25. dne předcházejícího měsíce, za nějž se Nájemné a podíl na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor platí.
- 5.7 Pokud se Den zahájení nebude shodovat s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první Nájemné hrazeno poměrně podle počtu kalendářních dní ode Dne zahájení (včetně) do konce měsíce, v němž nastal Den zahájení.
- 5.8 Do částky Nájemného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, která zajišťuje Pronajímatel, tj. cena za služby a energie.
- 5.9 Nájemce není oprávněn: (i) započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této Nájemní smlouvy, (ii) uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě a/nebo (iii) provést odpočet z jakékoli takové platby včetně odpočtu bankovních poplatků.
- 5.10 Počínaje dnem 1. ledna 2020 se bude Nájemné automaticky každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu (harmonizovaný index HICP – všechny položky indexu (2005=100) v Eurozóně (EA11-2000, EA12-2006, EA13-2007, EA15-2008, EA16) za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Statistickým úřadem Evropských společenství (dále rovněž „Index“). Pronajímatel oznámí zvýšení Nájemci.

## Článek 6 Služby a energie

- 6.1 Nájemce je povinen hradit vedle Nájemného a podílu na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor dále náklady na energie spotřebované v pronajatých Prostorech a náklady na služby poskytované s nájmem. Náklady na energie budou hrazeny zálohově (zálohová část na energie) a část nákladů na služby bude hrazena paušálně.
- 6.2 **Energie.** Energiemi se pro účely této smlouvy rozumí dodávka vody a odvádění odpadních vod, demivoda, dodávka elektrické energie, tepla, stlačeného vzduchu a vakua.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že záloha na úhrady za energie činí 850,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše zálohy na úhrady za energie bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/rok a součtu podlahové plochy pronajatých Prostor.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn výši zálohy na úhrady za energie jednostranně v průběhu doby trvání nájmu upravit dle reálných odběrů Nájemcem. Výše zálohy na úhrady za energie bude upravena Pronajímatelem tak, aby odpovídala nákladům vynaloženým na dodávku příslušných energií. V případě úprav výše zálohy na úhrady za energie je Pronajímatel povinen Nájemce o takové změně informovat. Zaplacené zálohy na úhrady za energie podléhají pravidelnému zúčtování (vyúčtování), které je Pronajímatel povinen provést nejpozději do 30.4.následujícího roku anebo do 30 dnů od obdržení konečného vyúčtování a fakturace od všech dodavatelů médií a služeb.
- 6.5 **Služby.** Službami poskytovanými s nájmem, mimo služeb poskytovaných na základě úhrady nákladů na provoz a správu Společných prostor dle čl. 5 odst. 5.4 této Smlouvy, se pro účely této Smlouvy rozumí další služby mimo služby dle čl. 5 odst. 5.4 Smlouvy, spojené s provozem, údržbou, správou a péčí o objekt, v němž je lokalizován Předmět nájmu, správa kotelny, průtočnické práce a odvoz odpadů, úklid Společných prostor, čištění společných částí budovy, odklizení sněhu a posyp chodníku, napojení na pult centrální ochrany a služby související, provoz vrátnice - recepce, údržba, servis, pojištění a provoz společných zařízení nebo zařízení, které slouží společným účelům, zelené plochy a rostlinstvo apod. a plnění zakázek, které jsou uzavírány případ od případu a slouží obecně provozu objektu, v němž je lokalizován Předmět nájmu, dále údržba, servis a provoz společných technologií nebo technologií, které slouží společným účelům, tj. výtahy, klimatizační jednotky, vzduchotechnika, tepelná čerpadla apod., právními předpisy vyžadované revize a měření emisí týkající se objektu, v němž je lokalizován Předmět

nájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit rozsah poskytovaných služeb na základě skutečně prováděných služeb, které si vynutí správa a provoz objektu.

- 6.6 Nájemce je na základě písemné žádosti zaslané Pronajímateli oprávněn nahlédnout do podkladů, faktur a záznamů týkajících se položek ovlivňujících výši podílu Nájemce na nákladech na Služby a Energie s tím, že tak může učinit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování Nájemci, a to v Budově a v běžném pracovním čase dohodnutém Smluvními stranami s tím, že se toto nahlédnutí uskuteční nejpozději do čtrnácti (14) dnů od doručení žádosti Nájemce o takovéto nahlédnutí na základě principu "open books".
- 6.7 Smluvní strany se dohodly, že paušální částka na úhrady za služby činí 850,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celková výše paušálu na úhrady za služby bude vypočítána jako násobek sjednané částky za m<sup>2</sup>/rok a součtu podlahové plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor.
- 6.8 Pronajímatel je oprávněn výši paušálu na úhrady za služby v průběhu doby trvání nájmu upravit (a to zvýšit i snížit dle skutečných ukazatelů vývoje spotřeby služeb v průběhu Doby nájmu).
- 6.9 Podíl Nájemce na celkové spotřebě energií bude odpovídat podílu plochy touto Smlouvou pronajatých Prostor k celkové ploše prostor pronajímatelných v Budově, přičemž dodávka médií bude vyúčtována následujícím způsobem: v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu média pouze v Prostorách, pak na základě skutečně naměřené spotřeby, v případě, že bude nainstalován měřič měřící spotřebu jen v určité části Budovy, pak bude vyúčtována Nájemci poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce, v případě, že nebude nainstalován měřič měřící spotřebu média pouze v Prostorách či v určité části Budovy nebo nebude-li technicky možné určit spotřebu na základě podružných měřidel, pak bude Nájemci vyúčtována poměrná část spotřeby na základě podílu Nájemce.
- 6.10 Nájemce je oprávněn k instalaci případných dalších podružných měřidel médií v pronajatých prostorách v součinnosti s Pronajímatelem a po jeho předchozím souhlasu, na vlastní náklad. Pronajímatel takový souhlas bezdůvodně neodmítne, v případě instalace těchto měřidel budou rozhodující pro výpočet výše energií hodnoty zjištěné těmito měřidly.
- 6.11 Nájemce je povinen hradit zálohy na energie a paušál za služby dle tohoto článku Smlouvy měsíčně na základě splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem dle § 31 Zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a který je Pronajímatelem Nájemci předkládán vždy pro období kalendářního roku. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na 25. den předcházejícího měsíce, za nějž se zálohy na energie a paušál za služby platí. Zálohy na energie a paušál za služby jsou splatné do 25. dne předcházejícího měsíce, za nějž se zálohy platí.
- 6.12 Porucha techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v Budově (dále rovněž „**Porucha či přerušení**“), neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo úhrad za služby a/nebo záloh na úhrady za služby, nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok, s výjimkou případů, kdy Poruchu či přerušení zavinil Pronajímatel a taková Porucha či přerušení trvá déle než dva (2) pracovní dny ode dne, kdy Nájemce Pronajímateli poruchu nahlásil.
- 6.13 **Chemické odpady.** Chemická kanalizace vyústěná v místnosti B 4.02 odvádí chemicky znečištěné vody od označených kyselinovzdorných dřezů z jednotlivých laboratoří. Tyto odpadní vody jsou odváděny do sběrné jímky chemických odpadních vod v 1. PP. Pro účely nakládání s chemickými opady nesmí být využívána běžná zařízení zdravotnické (umyvadla, kanály, výlevky), která nejsou provedena v chemicky odolném provedení. V případě porušení tohoto nařízení je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč za jeden případ a náklady na odstranění škod vzniklých tímto porušením půjdou k jeho tíži. Služby poskytované s nájmem neobsahují podíl na nákladech na vývoz chemické jímky a likvidaci chemického odpadu odbornou společností, které budou rozúčtovávány na základě počtu reálně užívaných chemických odpadů a povaze užívaných chemických látek jednotlivým subjektům, v závislosti na fakturaci za vývoz sběrné jímky. Nájemce se zavazuje, že veškeré vyprodukované chemické odpady bude odstraňovat sám na svoje náklady, přičemž v souvislosti s chemickými opady nebude využívat zařízení či jakkoli zatěžovat majetek Pronajímatele.

- 6.14 K zálohám za energie i paušálu za služby bude připočtena částka odpovídající DPH v zákonné výši.
- 6.15 Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy mít a udržovat status plátce DPH dle příslušných právních předpisů.

## **Článek 7** **Nájemní jistota**

- 7.1 **Nájemní jistota.** Plnění všech povinností Nájemce vyplývajících z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní bude po dobu trvání této Nájemní smlouvy zajištěno níže uvedeným zajištěním ve formě peněžité nájemní jistoty (dále rovněž „**Jistota**“). Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli Jistotu ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem. Po dobu trvání Nájemní smlouvy musí Jistota vždy dosahovat nejméně souhrnu následujících částek: (i) dvojnásobek měsíčního Nájemného a příslušné DPH z těchto částek. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy neprodleně doplnit Jistotu do její výše dle tohoto odstavce, dojde-li k jejímu čerpání v souladu s touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn použít peněžní prostředky z Jistoty při prodlení Nájemce s některou z plateb podle této Nájemní smlouvy či podle právních předpisů, nebo v případě jiného porušení povinnosti stanovené Nájemci touto Nájemní smlouvou nebo právním předpisem, jež způsobilo škodu Pronajímateli, a Nájemce tuto škodu na požádání Pronajímatele nebyl ochoten zaplatit.
- 7.2 Po skončení této Nájemní smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli, konečném vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této Nájemní smlouvy včetně vyúčtování Úhrad za Služby a Úhrad za Energie vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu (resp. její aktuální zůstatek), a to za předpokladu, že Jistota nebyla vyčerpána postupem podle této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn oproti Jistotě započítat veškeré své pohledávky vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

## **Článek 8** **Pojištění**

- 8.1 Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy (i) pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a za jinou újmu, včetně újmy na zdraví včetně smrti, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce v/na Předmětu nájmu a/nebo společných prostorách Budovy s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 300.000,- Kč na jednu pojistnou událost, (ii) pojištění majetku vztahující se na majetek Nájemce a majetek třetích stran, který je umístěn v/na Předmětu nájmu, včetně obchodního příslušenství a veškerého technického zhodnocení provedeného Nájemcem. Pojištění Nájemce uvedené pod body (i) a (ii) musí být platné a účinné nejpozději ode Dne zahájení. Veškeré pojistné smlouvy musí být uzavřeny s pojistitelem či pojistiteli přijatelným či přijatelnými pro Pronajímatele. Nájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy, jak jsou stanoveny ve výše uvedených odstavcích, zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy.
- 8.2 Ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne doručení žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen doručit Pronajímateli kopie pojistných smluv či pojistných certifikátů vztahujících se k pojištění uvedenému výše. Pokud tak Nájemce neučiní, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.
- 8.3 Pokud Nájemce neuzavře pojištění podle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn uzavřít toto pojištění sám v rozsahu stanoveném touto Nájemní smlouvou a náklady na jeho zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci spolu s ostatními poplatky. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro uzavření příslušného pojištění.
- 8.4 Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, na jejímž základě bude po celou dobu nájmu Budova pojištěna živelním pojištěním. Pronajímatel má rovněž uzavřeno pojištění obecné odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemci svojí provozní činností v dostatečné výši.

## Článek 9 Další povinnosti a prohlášení Smluvních stran

- 9.1 Nájemce je povinen v Budově zachovávat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se požární ochrany. Nájemce je povinen zajistit následující opatření:

Nájemce je povinen jedenkrát ročně zajišťovat pro své zaměstnance školení o požární ochraně, na kterém je seznámí zejména s pracovišti se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru v objektu, s požárními poplachovými směrnicemi, s evakuačním plánem, s únikovými cestami v objektu, se způsobem použití PHP a nástěnných hydrantů, apod. Doklad o provedeném školení je Nájemce povinen Pronajímateli na vyžádání předložit;

Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli vznik požáru v Předmětu nájmu; při vyhlášení požárního poplachu je Nájemce včetně jeho zaměstnanců povinen se řídit pokyny požární hlídky Pronajímatele a po příjezdu příslušníků Hasičského záchranného sboru pak pokyny velitele požárního zásahu;

Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli jakékoli použití hasičského přístroje nebo nástěnného hydrantu;

Nájemce je povinen umožnit požární hlídce jmenované pro Budovu a kontrolním orgánům Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem provádění požárních kontrol.

Pronajímatel má právo plnění těchto povinností kontrolovat.

- 9.2 Nájemce odpovídá za BOZP svých zaměstnanců a ostatních osob zdržujících se v jejich pronajatém prostoru s jejich vědomím.

- 9.3 Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení platných právních předpisů týkajících se bezpečnosti práce a mimo jiné je povinen:

utrpí-li zaměstnanec Nájemce v Předmětu nájmu úraz podléhající evidenci dle nařízení vlády č. 201/2010 Sb., postupovat v souladu s citovaným nařízením vlády, a to zejména ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat ve spolupráci s Pronajímatelem záznam o pracovním úrazu,

utrpí-li zaměstnanec jiné organizace v Předmětu nájmu pracovní úraz podléhající evidenci, ohlásit úraz, zjistit příčinu a sepsat záznam o pracovním úrazu ve spolupráci s organizací, u které je zraněný v pracovním nebo obdobném poměru,

písemně ohlásit Pronajímateli každý úraz, ke kterému došlo v Předmětu nájmu,

zajistit na své náklady školení svých zaměstnanců v souladu s § 103 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce v platném znění.

- 9.4 Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na Předmětu nájmu jeho provozní činností, anebo budou zaviněny pracovníky Nájemce nebo osobami, kterým Nájemce umožnil do Předmětu nájmu přístup.

- 9.5 Předmět nájmu, jeho součásti a příslušenství jsou opatřeny speciálními označeními, která značí, že k pořízení označených věcí došlo prostřednictvím dotace. Nájemci se výslovně zakazuje jakýmkoliv způsobem taková označení poškozovat, zakrývat či odstraňovat. V případě poškození nebo zjištěné absenci označení je Nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Pronajímatele.

- 9.6 Nájemce souhlasí s poskytováním součinnosti a informací nutných pro monitoring provozní fáze projektu spolufinancovaného ze strukturálních fondů EU, na základě žádosti předložené i od Pronajímatele.

- 9.7 Nájemce v/na Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnést, ani nedovolí vnést do prostor tvořících Předmět nájmu či Budovy anebo na pozemek, na němž Budova stojí, či na přilehlé pozemky žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné

produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály, výbušné látky apod., vyjma omamné a psychotropní látky THC (tzv. cannabinoidů) a látek uvedených v příloze č. 5 Soupis používaných látek a jejich objemů, které Nájemce používá pro svůj výzkum, vývoj, výrobu a testování.

- 9.8 Pronajímatel je povinen zajistit po celou dobu nájmu dle této Smlouvy nerušené užívání Předmětu nájmu.
- 9.9 Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil se specifickým provozem Nájemce a jeho strojním vybavením a dále prohlašuje, že dle jeho vědomosti technické parametry Budovy nebrání nastěhování strojního vybavení Nájemce do prostor.
- 9.10 Nájemce je povinen po předchozím upozornění umožnit Pronajímateli vstup do pronajímaných Prostor za účelem kontroly Předmětu nájmu a dodržování Nájemcových povinností dle této Smlouvy, zejména ve vazbě na strukturální fondy EU.

## **Článek 10**

### **Ukončení nájemního vztahu**

- 10.1 Nájem vzniklý na základě této Smlouvy zanikne z některého z následujících důvodů:
- i. Uplynutím Doby nájmu;
  - ii. Dohodou Smluvních stran;
  - iii. Výpovědí jedné ze Smluvních stran v souladu s touto Smlouvou;
  - iv. Ukončením Smlouvy ze zákonných důvodů.
- 10.2 Pronajímatel má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v případě, že se Nájemce dopustí kteréhokoli z porušení uvedených v článku 10 odst. 10.4, nebo v případě, že příslušný orgán vydá rozhodnutí o odstranění Budovy nebo rozhodnutí o změnách na Budově, které budou bránit užívání Předmětu nájmu k Účelu nájmu stanovenému v této Nájemní smlouvě, nebo z jiných důvodů stanovených v této Nájemní smlouvě či ze zákonných důvodů.
- 10.3 Výpovědní doba pro výpověď danou ze strany Pronajímatele Nájemci činí čtyři (4) měsíce a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Nájemci, není-li dále v této Smlouvě uvedeno jinak.
- 10.4 Následující případy budou považovány za porušení Nájemní smlouvy Nájemcem:
- Nájemce neuhradil splátku Nájemného nebo jinou platbu splatnou dle této Nájemní smlouvy ani v dodatečně lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce hrubým způsobem anebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje provozní řád a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě pěti (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce neposkytne Pronajímateli Nájemní kauci ve lhůtě dle článku 7 odst. 7.1 výše a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě pěti (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce provádí v Předmětu nájmu či na něm anebo kdekoli v/anebo na Předmětu nájmu stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapravit toto porušení ani ve lhůtě (5) dnů následujících po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce způsobil Pronajímateli anebo jinému uživateli Budovy škodu přesahující 100.000,- Kč a Nájemce tuto škodu nenahradí ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- Nájemce opakovaně porušuje jiné zákonné či smluvní povinnosti vyplývající z Nájmu.
- 10.5 Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, pokud bylo rozhodnuto o likvidaci Nájemce, bylo zahájeno insolvenční řízení, s výjimkou bezdůvodného insolvenčního návrhu, exekuční řízení pro pohledávku za Nájemcem přesahující 200.000,- Kč či jiné obdobné řízení ohledně Nájemce či jeho majetku.



- 10.6 V případě porušení povinnosti Nájemce z této Smlouvy hrubým způsobem je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tuto Smlouvu ukončit výpovědí s okamžitou účinností (bez výpovědní doby). Ukončení Smlouvy v takovém případě nastává dnem následujícím den, kdy byla taková výpověď doručena Nájemci. Za porušení Smlouvy mimořádně hrubým způsobem je považováno zejména (nikoli však výlučně) prodlení Nájemce s platbou Nájemného či jiné platby dle této Smlouvy po předchozím písemném upozornění dle čl. 10.4 o více než 1 měsíc.
- 10.7 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, porušuje-li Pronajímatel opakovaně své povinnosti vůči Nájemci hrubým způsobem. Výpovědní doba činí dva (2) měsíce a začne běžet první (1.) den následující po doručení výpovědi Pronajímateli.

## Článek 11

### Opravy a údržba Předmětu nájmu, stavební úpravy

- 11.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a udržovat Předmět nájmu v provozuschopném stavu a čistý. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, a dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, jež je povinen zajišťovat Pronajímatel a umožnit mu provedení takovýchto oprav. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy Prostor. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považuje údržba a opravy nepřesahující v jednotlivém případě částku 2.000 Kč bez DPH a celkově za veškeré případy v daném roce (počítaném jako 12 měsíců ode dne zahájení doby trvání nájmu dle této Smlouvy a každého jeho výročí) částku 20.000 Kč.
- 11.2 Pronajímatel bude na své náklady provádět servisní zásahy na vzduchotechnickém systému pronajatých prostorů nájemce tak, aby odpovídaly a zaručovaly požadovanou třídu čistoty D, a to v případě výměny zanesených HEPA filtrů maximálně 2x ročně. Pokud činnost nájemce bude vykazovat potřebu častějšího intervalu výměny těchto filtrů, jdou náklady na tuto výměnu k tíži nájemce.
- 11.3 Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího a písemného souhlasu Pronajímatele jakož i subjektu, jenž poskytl dotaci na stavbu Budovy, provádět na Předmětu nájmu jakékoliv stavební či dispoziční úpravy. Pokud k takovému souhlasu dojde, Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů spojených s provedením úpravy. Dojde-li změnou věci (úpravou) ke zhodnocení Předmětu nájmu, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na jakékoli vyrovnání, poskytnutí protihodnoty toho, o co se Předmět nájmu zhodnotil, či jinou kompenzaci za zhodnocení Předmětu nájmu (vše dále jako „**kompenzace**“), nedohodne-li se výslovně s Pronajímatelem před zahájením provádění úpravy na způsobu a výši kompenzace. Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že veškeré úpravy na Předmětu nájmu se stávají okamžikem provedení vlastnictvím Pronajímatele (vyjma demontovatelných úprav dle bodu b) tohoto odstavce). Nájemci se zejména výslovně zakazuje provádět jakékoliv změny či zásahy:
- ve vnitřním uspořádání Předmětu nájmu (např. zřizování příček, změna podlahové plochy apod.),
  - ve vybavení Předmětu nájmu (např. výměna nábytku nebo jeho odstranění, výměna či úprava dveří, výměna vložky zámků, výměna, odstranění či úprava jakéhokoliv vybavení včetně elektrických a elektronických přístrojů a zařízení apod.),
  - do elektroinstalace Předmětu nájmu (např. přemísťovat elektrické zásuvky či zřizovat nové apod.),
  - do jakýchkoliv pevně uchycených či s Předmětem nájmu spojených instalací, součástí či příslušenství.

Ve zcela výjimečných a odůvodněných případech lze změnu či zásah provést na základě řádně odůvodněné žádosti Nájemce, avšak pouze **po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a subjektu, který poskytl dotaci na stavbu Budovy**. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu je Nájemce povinen demontovat jakékoliv Úpravy nájemce na vlastní náklady, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

- 11.4 Povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu jsou stanovena v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před uzavřením této Nájemní smlouvy (dále rovněž „**Provozní řád**“). Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Předmětu nájmu a budou zohledňovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Budovy. Provozní řád tvoří **Přílohu č. 3** této Nájemní smlouvy. Veškeré změny Provozního řádu platného na počátku Doby nájmu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit. Provozní řád nesmí omezovat užívání Prostor ani odlišně stanovit práva a povinnosti Smluvní stran v rozporu s touto Smlouvou.
- 11.5 Nájemce v/na Předmětu nájmu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Budovy anebo na ně žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čisticích prostředků), vyjma látek uvedených v Příloze č.5 této smlouvy.

## Článek 12

### Vrácení Předmětu nájmu, smluvní pokuty

- 12.1 Nejpozději ke dni skončení Nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; Nájemce je povinen zajistit, že Předmět nájmu bude čistý a nepoškozený. Případné poškození Předmětu nájmu či jeho vybavení nebo příslušenství je Nájemce povinen svým nákladem odstranit do 3 dnů od odevzdání Předmětu nájmu, k čemuž mu poskytne Pronajímatel nezbytnou součinnost, nebo je Nájemce povinen v téže lhůtě nahradit Pronajímateli způsobenou škodu v penězích (volba nároku náleží Pronajímateli). O vrácení Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany předávací protokol a případné poškození Předmětu nájmu či další rozhodné skutečnosti. Při podpisu předávacího protokolu budou Nájemcem vráceny Pronajímateli všechny věci předané Pronajímatelem Nájemci k užívání v souvislosti s Nájmem.
- 12.2 Pokud Nájemce nevrátí a/nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s článkem 12.1 výše, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku (3x) denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této Nájemní smlouvy za každý den prodlení. Dále, pokud Nájemce nesplní své závazky při ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Nájemní smlouvou ke dni skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a na něj a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 12.3 Nájemce je při skončení nájmu povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče a karty pro vstup do Budovy, jakož i další předměty podobné povahy. Pokud Nájemce nesplní tuto svoji povinnost, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každou nevrácenou kartu/klíč/další předmět.
- 12.4 Nevyklidí-li Nájemce své movité věci umístěné v Předmětu nájmu ani do 10 dnů od skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce tyto předměty z prostor Předmětu nájmu vyklidit, uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce a vyzvat ho k jejich převzetí v době, kterou mu k tomu stanoví. Po uplynutí doby stanovené ve výzvě je Pronajímatel oprávněn tyto věci dle vlastního uvážení zlikvidovat s tím, že Nájemce nemá v této souvislosti nárok vůči Pronajímateli na jakoukoli kompenzaci či náhradu škody. Ustanovení ostatních odstavců tohoto článku Smlouvy nejsou tímto ujednáním dotčena.
- 12.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty Nájemcem v souvislosti s touto Smlouvou není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty i ve výši přesahující smluvní pokutu.

### **Článek 13**

#### **Podnájem a právní nástupnictví**

- 13.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část jakékoli třetí osobě do podnájmu a Nájemce není dále oprávněn nechat jakoukoli třetí osobu užívat Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 13.2 Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude nabízet podnájem Předmětu nájmu ani jakékoli jeho části.
- 13.3 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést jakékoliv své právo a/nebo jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 13.4 Nájemce tímto souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy na třetí osobu a Nájemce s takovým převodem souhlasí; ustanovení § 1899 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále rovněž „**OZ**“) se nepoužije. Pronajímatel je povinen seznámit třetí osobu s obsahem této Smlouvy.

### **Článek 14**

#### **Nábytkové vybavení a vybavení IT**

- 14.1 Pronajímatel dále přenechává touto Smlouvou Nájemci k užívání nábytkové a IT vybavení prostor uvedených v článku II., odstavec 2, které je konkrétně specifikováno v Příloze č. 2.
- 14.2 Nájemce se zavazuje se zapůjčeným vybavením zacházet s péčí řádného hospodáře a zajistit na vlastní nebezpečí a náklady opravy vad, běžnou údržbu a doplňování spotřebního materiálu vybavení, jakož i ostatní údržbu vybavení v následujícím rozsahu:
- Servisní opravy vybavení zajišťované autorizovanou osobou nebo pronajímatelem schválenou osobou neprodleně po zjištění vady vyžadující okamžitý servisní zásah, jinak v přiměřené době po zjištění závady na vybavení;
  - Výměna mechanických částí vybavení tak, aby nedošlo k poškození vybavení;
  - Aktualizace software vybavení;
  - Opravy mechanické a softwarové části vybavení;
  - Užívání pouze licencovaného SW a kompatibilního HW.
- 14.3 Nájemce je povinen o veškerých poškozeních a opravách vybavení informovat Pronajímatele nebo pověřené osoby.
- Osobami pověřenými a odpovědnými k servisnímu zásahu nábytkové části vybavení jsou zaměstnanci společnosti Biology Park Brno a.s., kontaktní email: XXXXXXXXX, telefon: XXXXXXXXX
- Osobami pověřenými a odpovědnými k servisnímu zásahu IT části vybavení jsou zaměstnanci společnosti TRIPLE SOLUTION s.r.o., kontaktní email: XXXXXXXXX, telefon: XXXXXXXXX.
- 14.4 Nájemce je povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na zapůjčeném vybavení a za jinou újmu včetně krádeže či poškození v důsledku vyšší moci, a to s přiměřeným limitem pojistného plnění.
- 14.5 Poskytnutí veškerého, tímto článkem upraveného vybavení Nájemci je již zahrnuto v ceně nájmu.
- 14.6 Pronajímatel si vymezuje právo na fyzickou kontrolu zapůjčeného vybavení.
- 14.7 Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost při evidenční kontrole zapůjčeného majetku a vybavení.

- 14.8 Zapůjčené vybavení nesmí opustit prostory objektu Biology Park Brno a bez vědomí Pronajímatele nesmí být zaměňováno ani v rámci místností.
- 14.9 V případě ztráty, krádeže či zničení bude hodnota tohoto vybavení vymáhána po nájemci.

### Článek 15 Komunikace smluvních stran

- 15.1 Veškerá komunikace smluvních stran v souvislosti s touto Smlouvou zakládá právní účinky vůči druhé Smluvní straně pouze v případě, že tato komunikace současně splňuje níže uvedené podmínky:  
komunikace je v písemné formě;  
komunikace je v uznávané formě dle článku 15 odst. 15.2 Smlouvy (dále rovněž **„uznávaná forma“**);  
komunikace byla řádně doručena na adresu Smluvní strany uvedenou v článku 15 odst. 15.3 Smlouvy (dále rovněž **„adresa Smluvní strany“**).
- 15.2 Písemnost se považuje za doručenu okamžikem doručení za podmínky dodržení uznávané formy a doručení na příslušnou adresu Smluvní strany. Za uznávanou formu pro komunikaci Smluvních stran se považuje kterákoliv z následujících písemných metod komunikace:

Uznávaná forma	Okamžik doručení
Osobní doručování písemností	Doručením písemnosti na adresu Smluvní strany.
Doporučenou poštovní zásilkou společností Česká pošta, s.p., nebo mezinárodně uznávanými provozovateli poštovních a zahraničních poštovních služeb - FedEx, DHL, PPL, UPS	Doručením písemnosti na adresu Smluvní strany.
Elektronickou poštou - emailem	Doručením potvrzení o přijetí od adresáta.
Datovou schránkou	Okamžikem přihlášení se oprávněné osoby ve smyslu §8 odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, nejpozději desátého dne po dodání datové zprávy do datové schránky adresáta.

#### 15.3 Adresy Smluvních stran:

Smluvní strana	Poštovní doručovací adresa	Emailová adresa	Identifikátor datové schránky
<b>Pronajímatel</b>	Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, 625 00 Brno	XXXXXXXXXX	B39qawi
<b>Nájemce</b>	CB21 Pharma, s.r.o., Studentská 812/6, 625 00 Brno	XXXXXXXXXX	acjmt33

### Článek 16 Zvláštní ustanovení

- 16.1 Nájemce má možnost využívat určené zasedací prostory a parkovací stání vyhrazená pro návštěvníky v dohodnutém měsíčním časovém rozsahu, na základě on-line rezervace, a další sdílené společné prostory:
- Zasedací místnost A 1.08 umístěnou v 1.NP objektu, na základě on-line rezervace, v rozsahu provozního řádu zasedací místnosti;
  - Parkovací stání vyhrazená pro návštěvníky před hlavním vstupem do objektu, na základě on-line rezervace, v rozsahu provozního řádu pro parkovací stání;

- Kuchyňku umístěnou v sekci A 4.NP objektu a její vybavení
  - Sprchy umístěné v 1.PP objektu
  - Šatny umístěné v 1.PP objektu
- 16.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla Nájemce v budově Biology Park Brno, která je ve vlastnictví Pronajímatele a stojí na ulici Studentská 812/6 v Brně, a to pouze po dobu trvání nájmu v této budově dle této Smlouvy. Po skončení nájmu je nájemce povinen zajistit si změnu sídla, které měl hlášeno v budově pronajímatele a současně zajistit vymazání sídla v této budově z obchodního rejstříku nejpozději do 45 dnů od skončení nájmu.

Pokud tak Nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, zavazuje se Nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení od uplynutí 45 dnů od skončení nájmu s výmazem sídla společnosti Nájemce v obchodním rejstříku až do doby jeho výmazu. Smluvní pokuta bude uhrazena na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě.

Zaplacením smluvní pokuty nezaniká eventuální nárok Pronajímatele na náhradu škody, pokud Pronajímateli taková škoda vznikne z titulu prodlení Nájemce s výmazem sídla společnosti.

Pokud Nájemce neprovede změnu sídla dle výše uvedeného, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti se žalobou Pronajímatele proti Nájemci na výmaz sídla v budově Pronajímatele.

## **Článek 17**

### **Závěrečná ustanovení**

- 17.1 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami, je stvrzena podpisy Smluvních stran a lze ji měnit pouze vzájemnou dohodou, a to písemnou formou. Písemnou formu vyžaduje též dohoda, že Smluvní strany od požadavku dle předchozí věty upouštějí.
- 17.2 Veškeré přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. V případě rozporu mezi zněním této Nájemní smlouvy a přílohy je rozhodující znění této Nájemní smlouvy.
- 17.3 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu z důvodu, že se změnila okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.
- 17.4 Pronajímatel předal Nájemci při podpisu této Smlouvy průkaz energetické náročnosti Budovy v souladu s ustanoveními zákona č. 400/2000 Sb., o hospodaření s energií, a Nájemce svým podpisem této Smlouvy převzetí průkazu energetické náročnosti Budovy potvrzuje.
- 17.5 Smluvní strany na sebe berou dle § 1765 odst. 2 OZ nebezpečí změny okolností a žádá ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo u soudu obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 17.6 Smluvní strany se dohodly, že se na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy neuplatní ustanovení § 1765 odst. 1, § 1766, § 2223, § 2233 odst. 2, § 2311 a § 2315 OZ. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 OZ nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 OZ nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

- 17.7 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž obdrží každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1).
- 17.8 Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že veškeré listiny dle této Nájemní smlouvy se doručují zásadně na adresy uvedené v čl. 14.3 této Nájemní smlouvy, případně na adresy později písemně sdělené.
- 17.9 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Nájemní smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 17.10 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Nájemní smlouvu a všechny přílohy před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že Nájemní smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a/nebo za nevýhodných podmínek pro jednu ze stran; na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Místo: *BDL*  
Datum: *28.2.2019*

Místo:  
Datum: 28.02.2019

**Biology Park Brno**  
Mgr. Petr Kostík, předseda představenstva  
Ing. Michal Burian, MBA, člen představenstva  
Pronajímatel

**CB21 Pharma, s.r.o.**  
Mgr. Antonín Malík, MBA, jednatel  
Nájemce

**Seznam příloh:**

- Příloha č. 1 - Popis a grafické zobrazení Předmětu nájmu**  
**Příloha č. 2 - Soupis vybavení Předmětu nájmu**  
**Příloha č. 3 - Provozní řád**  
**Příloha č. 4 - Soupis místností a jejich výměr**  
**Příloha č. 5 - Soupis používaných látek a jejich objemů**  
**Příloha č. 6 – Harmonogram prací – čisté prostory 4.NP**

**Příloha č. 1**

**Tabulka agendy Dlouhodobý majetek**

Biology Park Brno a.s.

IČ: 41602706

Rok: 2018

Dne: 23.10.2018

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo	Název	Umístění	Členění
15IM00361	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.01	CB21
15IM00362	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.01	CB21
15IM00370	REGÁL POLICOVÝ R4	B 4.01	CB21
15IM00765	SKŘÍŇKA NÁSTĚNNÁ JEDNODVĚŘOVÁ (blendáž) NL1	B 4.03	CB21
15IM00823	SKŘÍŇKA NÁSTĚNNÁ JEDNODVĚŘOVÁ NL1	B 4.03	CB21
15IM00824	SKŘÍŇKA NÁSTĚNNÁ JEDNODVĚŘOVÁ NL1	B 4.03	CB21
15IM00825	SKŘÍŇKA NÁSTĚNNÁ JEDNODVĚŘOVÁ NL1	B 4.03	CB21
15IM00826	SKŘÍŇKA NÁSTĚNNÁ JEDNODVĚŘOVÁ NL1	B 4.03	CB21
15IM01011	STŮL FYZIKÁLNÍ (blendáž) TF3/B/ML/B1,B3/W	B 4.03	CB21
15IM01012	STŮL FYZIKÁLNÍ (blendáž) TF4/B/VL/0,X1	B 4.03	CB21
15IM01030	STŮL FYZIKÁLNÍ TF3/B/VL/0,X1	B 4.03	CB21
15IM01987	ŽIDLE LABORATORNÍ S OPĚRÁKEM ŽL3	B 4.03	CB21
15IM01000	SKŘÍŇKA ÚKLIDOVÁ SU2	B 4.04	CB21
15IM01004	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7/C	B 4.04	CB21
15IM00256	ODPADKOVÝ KOŠ KANCELÁŘSKÝ X3	B 4.05	CB21
15IM00991	SKŘÍŇKA ŠATNÍ SŠ2	B 4.05	CB21
15IM00992	SKŘÍŇKA ŠATNÍ SŠ2	B 4.05	CB21
15IM00993	SKŘÍŇKA ŠATNÍ SŠ2	B 4.05	CB21
15IM00994	SKŘÍŇKA ŠATNÍ SŠ2	B 4.05	CB21
15IM00995	SKŘÍŇKA ŠATNÍ SŠ3	B 4.05	CB21
15IM00187	LAVICE PŘEKROČNÁ LŠ2	B 4.06	CB21
15IM00614	SKŘÍŇ LABORATORNÍ SL1	B 4.06	CB21
15IM00615	SKŘÍŇ LABORATORNÍ SL1	B 4.06	CB21
15IM00616	SKŘÍŇ LABORATORNÍ SL1	B 4.06	CB21
15IM00186	LAMINÁRNÍ BOX VESTAVNÝ LB1	B 4.07	CB21
15IM00605	SKŘÍŇ LABORATORNÍ (blendáž) SL1	B 4.07	CB21
15IM00613	SKŘÍŇ LABORATORNÍ SL1	B 4.07	CB21
15IM00347	REGÁL POLICOVÝ R1/A	B 4.08	CB21
15IM00348	REGÁL POLICOVÝ R1/A	B 4.08	CB21
15IM00349	REGÁL POLICOVÝ R1/A	B 4.08	CB21
15IM00356	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.08	CB21
15IM00357	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.08	CB21
15IM00358	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.08	CB21
15IM00359	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.08	CB21
15IM00360	REGÁL POLICOVÝ R3	B 4.08	CB21
15IM00996	SKŘÍŇKA ÚKLIDOVÁ SU1 kancelářská	B 4.08	CB21
15IM01003	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7/C	B 4.08	CB21
15IM01005	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7/C	B 4.15	CB21
15IM01002	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7	B 4.16	CB21
15IM01006	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7/C	B 4.16	CB21
15IM01007	STOLEK FYZIKÁLNÍ POJÍZDNÝ TF7/C	B 4.16	CB21
15IM01029	STŮL FYZIKÁLNÍ TF3/B/VL/0,X1	B 4.18	CB21

Tisk vybraných záznamů: Členění = cb21



# PROVOZNÍ ŘÁD

budovy

BIOLOGY PARK BRNO  
Studentská 812/6, 625 00 Brno



**Květen 2018**

Verze 1.3

# PROVOZNÍ ŘÁD

Pronajímatelem a provozovatelem budovy BIOLOGY PARK BRNO, Studentská 812/6, 625 00 Brno  
je společnost Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, 625 00 Brno

## 1. PROVOZNÍ DOBA RECEPCE

Provozní doba recepce je v pracovní dny od 8.<sup>00</sup> hod. do 16.<sup>30</sup> hod.

## 2. VSTUP DO BUDOVY

### 2.1. EKV – elektronická kontrola vstupu (čipová karta)

- Vstup do budovy, jednotlivých pater, kanceláří, podzemních garáží a parkoviště je umožněn pomocí systému EKV (čipové karty) zapůjčené nájemci na základě předávacího protokolu.
- Vstup je umožněn na základě přiložení čipové karty k elektronickému vstupnímu zařízení.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčené čipové karty. Poškození, ztráta či zničení zapůjčené čipové karty jde k tíži uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní náhradu za vydání nové čipové karty ve výši 500,- Kč.
- Po skončení platnosti nájemní smlouvy je uživatel povinen vrátit čipovou kartu, která mu byla vydána.
- Tato karta slouží i k přihlášení do systému sdílených tiskáren.

### 2.2. KLÍČE

- Budova je vybavena systémem SGHK (systém generálního a hlavního klíče)
- Nájemci prostor jsou zapůjčeny klíče od pronajatých či užívaných prostor na základě předávacího protokolu.
- Nájemce nesmí bez písemného souhlasu provozovatele provádět výměny zámků či zámkových vložek nebo jakékoliv úpravy na nich.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčeného klíče. Poškození, ztráta či zničení zapůjčeného klíče jde k tíži nájemce či uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat uživateli smluvní náhradu za výrobu nového klíče ve výši skutečných nákladů účtovaných dodavatelem SGHK systémem.
- Po skončení platnosti nájemní smlouvy je uživatel povinen vrátit klíče v počtu, ve kterém mu byly zapůjčeny.
- V případě potřeby může nájemce zažádat o vyhotovení většího počtu klíčů emailem na XXXXXXXXXX náklady na výrobu nese nájemce).

### 2.3. PŘÍSTUPY DO BUDOVY

- Vstup do budovy a využívání společných venkovních prostor je povoleno pouze nájemcům a jejich návštěvám.
- Nájemcům je umožněn neomezený vstup do budovy prostřednictvím jim přidělených čipových karet. A to hlavním vchodem (rondorem) v úrovni 1NP a technickým vchodem v 1PP. Nájemcům parkovacích míst v garáži je umožněn vchod do budovy rovněž vchodem z garáží v 1.PP.
- Vstup do chodeb (sekcí) B a C v jednotlivých podlažích je umožněn nájemcům pomocí čipové karty.
- Návštěvám a klientům nájemců je umožněn vstup do budovy v provozní době recepce přes turnikety po jejich registraci a nebo prostřednictvím hlásky u hlavního vstupu (rondoru).
- Návštěvám a klientům nájemců je umožněn vstup do jednotlivých neveřejných částí (sekcí) budovy prostřednictvím komunikační hlásky u vchodu do jednotlivé sekce. Hlásky slouží ke komunikaci a zajištění vzdáleného uvolnění elektronicky uzamčených průchodů. Při použití hlásky se nejprve zmáčkne zelené tlačítko znaku telefonu a následně
- zadá poslední trojčíslí telefonního čísla přiděleného konkrétnímu uživateli. Pro vzdálené odemčení průchodů musí volaná osoba po zvednutí sluchátka 2x po sobě zmáchnout klávesnici 0 (nula)
- Nájemce je povinen dbát ve vlastním zájmu na to, aby byly vstupy do uzavřených částí jednotlivých pater budovy trvale uzavřeny.

## 3. PŘÍJEZD K BUDOVĚ

### AUTEM

Jedte směrem na Fakultní nemocnici Brno – Bohunice, u obchodního centra Campus Square odbočte na kruhovém objezdě na ulici Netroufalky, z níž potom odbočíte doprava na ulici Studentská, po níž dojedete až k budově našeho vědeckotechnického parku. Zaparkovat lze přímo u našeho parku na místech vyhrazených pro návštěvy.

### MĚSTSKOU DOPRAVOU

Dojedte autobusem 61 nebo 68 na zastávku Univerzitní kampus, odkud už je to jen 200 metrů pěšky k budově našeho parku.

### PĚŠKY NEBO NA KOLE

Od zastávky Univerzitní kampus pokračujte rovně, po cestě budete míjet parkoviště CESEBu, na jeho konci se bude cesta stáčet z kopce doprava, projdete pod budovou CESEBu a před sebou uvidíte Biology Park.

## 4. PARKOVÁNÍ

### 4.1 Obecná pravidla pro využívání parkovacích ploch

Parkovací plochy jsou určeny výlučně pro jejich předplatitele – specifikace konkrétního parkovacího místa vyplývá z uzavřené nájemní smlouvy. Uživatel má právo na parkování motorového vozidla na vyhrazeném parkovacím místě. Výjimku tvoří 5 parkovacích stání před hlavním vchodem do budovy na parkovišti P3. Parkoviště se skládá z následujících 3 částí (viz označení na orientačním systému):

- Parkoviště P1: 24 míst v podzemní garáži
- Parkoviště P2: 13 vnějších venkovních parkovacích míst pod budovou (DOLNÍ)
- Parkoviště P3: 25 vnějších venkovních parkovacích míst na parkovišti nad podzemní garáží (HORNÍ)
- Parkoviště P4: 5 vnějších venkovních parkovacích míst na parkovišti v prostoru před trafostanicí (TECHNICKÝ DVŮR)

V podzemních garážích i na venkovním parkovišti je provoz upraven dopravním značením a uživatel je povinen dodržovat v plném rozsahu zákon č.361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích ve znění novel a vyhlášku Ministerstva dopravy ČR č.30/2001 Sb. Rychlost jízdy v podzemní garáži i na venkovním parkovišti je upravena dopravním značením.

Nájemci, který opakovaně poruší tento provozní řád nebo pokyny provozovatele, může být používání parkoviště dočasně nebo trvale odmítnuto.

Není-li parkoviště následkem cizích vlivů nebo v důsledku vyšší moci dočasně provozuschopné, nevzniká uživateli z toho žádný nárok. Provozovatel nenes odpovědnost za škody vzniklé nájemci v důsledku jednání třetí osoby.

Při zaparkování vozidla je nájemce povinen vždy řádně uzavřít a uzamknout vozidlo a zajistit jej proti samovolnému pohybu.

Nájemce je povinen užívat parkovací místo jen pro vozidlo v technicky způsobilém stavu .

Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek na všech parkovacích plochách.

Nájemce je povinen neprodleně nahlásit provozovateli jakékoliv poškození nebo nefunkčnost prostor garáže nebo venkovního parkoviště, jejich vybavení a technologií.

Parkování na nevyznačených místech či na jiných než přidělených parkovacích místech je zakázáno, provozovatel je oprávněn nechat v takovém případě vozidlo odtáhnout na náklady provozovatele vozidla.

Nájemce není oprávněn parkovací místo pronajmout bez souhlasu provozovatele třetí osobě.

### 4.2 P1 – PODZEMNÍ GARÁŽE

- Vjezd do podzemních garáží je umožněn prostřednictvím vstupní čipové karty EKV pouze nájemcům krytých parkovacích stání.
- Pro výjezd z podzemních garáží není potřeba použít čipovou kartu, k otevření vrat dojde automaticky po přejetí indukční smyčky umístěné v podlaze u výjezdu podzemních garáží.
- Vjezd do podzemních garáží bez čipové karty je možný pouze ve výjimečných případech a pouze v provozní době recepcce s využitím hlásky.
- Pro vchod/východ do/z budovy z prostoru garáží mohou nájemci parkovacích míst v garáži využít dveře do/z budovy v 1.PP
- Do podzemních garáží je přísný zákaz vjezdu pro vozidla vybavené alternativním pohonem na LPG.

### 4.3 P2 - PARKOVIŠTĚ - POD BUDOVOU (DOLNÍ)

Jedná se o parkovací místa v podjezdu pod budovou při komunikaci – ulici Studentská. Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní nájemce (uživatele) parkovacího místa. Nájemce je oprávněn si označit parkovací místo. Způsob a provedení označení musí být schválen pronajímatelem. Pronajímatel negarantuje nájemci, že mu místo nebude obsazeno vozidlem třetí osoby.

### 4.4 P3 – HORNÍ VENKOVNÍ PARKOVIŠTĚ

Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní uživatele s výjimkou 5ti sdílených parkovacích míst určených pro návštěvy nájemců. Tato místa mohou být rezervována na základě online rezervačního systému umístěného na [www.biologypark.cz](http://www.biologypark.cz). Návštěvník má možnost využít maximálního limitu 4 hodiny/den a 30 hodin/kalendářní měsíc. Po uplynutí zarezervované doby je návštěvník povinen uvolnit parkovací stání. Neučiní-li tak, může mu být v budoucnu možnost online rezervace těchto parkovacích míst odepřena.

- Parkoviště je osazeno vjezdovou a výjezdovou závorou. K otevření vjezdové závory slouží čipová karta EKV, kterou nájemce obdrží při podpisu nájemní smlouvy. Vjezdová závora se automaticky uzavře po projetí vozidla přes indukční smyčku umístěnou ve vozovce za vjezdovou závorou nebo po 20 vteřinách, pokud nedojde k přejetí vozidla přes indukční smyčku. Pro výjezd vozidla z parkoviště NENÍ potřeba čipová karta, k otevření výjezdové závory dojde automaticky přiblížením vozidla k závoře, výjezdová závora se automaticky uzavře po projetí vozidla závorou.
- Nájemce je povinen jednat tak, aby nedošlo k poškození či ztrátě zapůjčené čipové karty. Poškození, ztráta či zničení zapůjčené čipové karty jde k tíži uživatele a provozovatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní náhradu za vydání nové čipové karty ve výši 500,- Kč.
- Po skončení platnosti smlouvy je uživatel povinen vrátit čipovou kartu, která mu byla zapůjčena.
- Návštěvě, mající rezervované parkovací místo prostřednictvím online systému bude umožněn vjezd na parkoviště pracovníky recepcce po zazvonění na recepci z hlásky u vjezdové závory na parkoviště.

### 4.5. P4 – PARKOVIŠTĚ VENKOVNÍ – TECHNICKÝ DVŮR)

Jedná se o 5 parkovacích míst v prostoru před trafostanicí (technický dvůr) při komunikaci – ulici Studentská. Tato parkovací místa slouží výhradně pro konkrétní nájemce (uživatele) parkovacího místa. Nájemce je oprávněn si označit parkovací místo.

Způsob a provedení označení musí být schválen pronajímatelem. Pronajímatel negarantuje nájemci, že mu místo nebude obsazeno vozidlem třetí osoby.

## 5. ŽALUZIE

- Všechna okna budovy vyjma místností v oválné části budovy jsou vybavena mechanicky ovládanými slunečními žaluziemi.
- Klika ovládání žaluzií je umístěna vždy u příslušného okna.
- Nájemce je povinen neprodleně ohlásit jakoukoliv závadu žaluzií (nefunkčnost, hlučnost, obtížný chod apod.)

## 6. KUCHYŇKY

- V budově jsou umístěny dvě společné kuchyňky. Vybavení kuchyněk nádobím či jiným drobným inventářem, jakož i spotřebním materiálem, si zajišťuje každý nájemce individuálně.
- Každý nájemce (uživatel kuchyňky) je povinen, s ohledem na ostatní uživatele sdílené kuchyňky, udržovat kuchyňku v čistém stavu a chovat se tak, aby nedošlo k poškození inventáře kuchyňky. Prostory sdílené kuchyňky jsou určeny pro krátkodobé uložení potravin a jejich konzumaci, nikoliv k dlouhodobému skladování či ponechání špinavého nádobí nebo zbytků jídla na pracovní desce kuchyňské linky. Zjistí-li správce objektu či úklidová služba, že se na kuchyňské lince nachází několik dní po sobě špinavé nádobí či zbytky jídla, budou tyto předměty vyhozeny do komunálního odpadu.
- Jakékoliv poškození či nefunkčnost inventáře kuchyňky je třeba neprodleně nahlásit provozovateli budovy. Přenosné elektrospotřebiče používané v kuchyňkách musí být mimo dobu jejich užívání vypojeny z elektrické sítě.
- Nájemci mohou využívat veškeré spotřebiče, které jsou instalované v prostorách společných kuchyněk (lednička, myčka, mikrovlnná trouba).
- Nájemce je povinen udržovat uvnitř ledniček pořádek a ponechat v ní pouze potraviny před vypršením doby expirace či potraviny, které nejsou zkažené. Nájemce bere na vědomí, že vždy poslední pracovní den v měsíci je povinen zajistit do 15:00 vyklizení všech jemu náležících předmětů z ledničky, aby mohla být následně provedena její důkladná očista úklidovou službou. Pokud se tak nestane, úklidová služba veškeré předměty nacházející se v ledničce v poslední pracovní den v měsíci vyhodí do komunálního odpadu. Toto opatření je činěno z důvodu zachování čistého a hygienického prostředí v ledničkách pro všechny jejich uživatele.

## 7. ELEKTROSPOTŘEBIČE

Používá-li nájemce v budově přinesené přenosné elektrospotřebiče (rychlouvarné konvice, mikrovlnné trouby apod.), musí být tyto mimo dobu jejich užívání vypojeny z elektrické sítě. Nájemce odpovídá za provedení revizí u těchto spotřebičů, pokud jim tento spotřebič dle platných norem a předpisů podléhá.

## 8. TISKÁRNÝ

### 8.1. A3 TISKÁRNA U RECEPCE

- A3 tiskárna slouží výhradně pro účely správy budovy Biology Park Brno.

### 8.2. KANCELÁŘSKÁ TISKOVÁ ZAŘÍZENÍ A4

- Tato jsou nájemcům poskytována na základě požadavku na zapůjčení IT vybavení, a to v intencích nájemní smlouvy. Nájemce stvrdí převzetí vybavení na předávacím protokolu.
- Spotřební materiál si zajišťuje nájemce.

## 9. CCTV – kamerový systém

- Budova je vybavena CCTV – kamerovým systémem pro monitoring veřejných částí budovy a areálu.
- Nájemce či uživatel prostor v budově podpisem tohoto provozního řádu bere na vědomí, že veřejné prostory budovy (vstupy, příjezdy a některé části chodeb) jsou monitorovány kamerovým systémem a dává současně svůj souhlas se zpracováním osobních údajů tímto kamerovým systémem. Správcem takto pořízených osobních údajů je společnost Biology Park Brno a.s., IČO: 41602706, kontaktní osobou pro správu těchto údajů je správce budovy, e-mail: XXXXXXXXXX, telefon: XXXXXXXXXX. Subjekty osobních údajů mají právo podat námitku proti zpracování jejich osobních údajů, a to u kontaktní osoby Správce.
- Rozsah a uchování záznamů se řídí a je v souladu s platnými právními normami ČR. Kamerový systém je schválen a přihlášen u Úřadu pro ochranu osobních údajů. Všechny oficiální vstupy do budovy jsou opatřeny informační tabulkou o provozu kamerového systému.
- Data jsou kamerovým systémem pořizována, zpracovávána a následně vymazávána automaticky, a to dle platných právních norem ČR. Tato data jsou uložena na vlastním serveru provozovatele budovy s optickým výstupem v místnosti B 1.04.
- Nájemce nesmí do kamerového systému nijak zasahovat.

## 10. EPS – elektronický požární systém

- Budova je vybavena systémem EPS.
- Ve všech vnitřních prostorách budovy platí přísný zákaz kouření či manipulace s nebezpečnými látkami, nebo provádění jakýchkoliv činností, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke spuštění systému EPS.
- Pro zajištění protipožární ochrany jsou nájemci či uživatelé povinni řídit se Požární a poplachovou směrnicí.
- Náklady spojené s pláným poplachem prokazatelně vzniklým činností nájemce prostor v budově jdou plně k jeho tíži ve výši skutečných nákladů účtovaných dodavatelem systému a ve výši skutečných nákladů za pláný výjezd jednotek HZS.
- Nájemce nesmí do jednotlivých prvků EPS bezdůvodně zasahovat.

## 11. KUŘÁCKÉ ZÓNY

- Celý objekt i areál jsou nekuřáckou zónou.
- Kouření je povoleno pouze na k tomu vyhrazeném a označeném místě pod parkovištěm P3 (po schodech dolů u tubusu, nohy, budovy).
- Porušení zákazu kouření v jiných než vyhrazených prostorech může být sankcionováno.

## 12. VÝTAHY

V budově jsou celkem 4 výtahy.

- Provoz výtahů se řídí zvláštním provozním řádem umístěným uvnitř výtahu.
- Nájemci jsou povinni užívat výtahy tak, aby nedošlo k jejich poškození či nadměrnému zatížení
- Jakékoliv poškození je třeba neprodleně nahlásit provozovateli budovy.

## 13. ÚKLID BUDOVY

### 13.1. Úklid společných částí budovy

Úklid společných částí budovy zajišťuje provozovatel prostřednictvím externí firmy.

### 13.2. Úklid pronajímaných prostor

Úklid pronajímaných prostor zajišťuje provozovatel po dohodě s nájemcem.

## 14. ODPADY

14.1. V prostorách technického dvora jsou umístěny kontejnery na komunální odpad a papír. Má-li nájemce zajištěn pronajímatelem úklid pronajatých prostor, bere nájemce na vědomí, že pronajímatel zajišťuje vynášení odpadkových košů pouze v rozsahu běžného komunálního odpadu v obvyklém množství. Vynášení odpadů ve větším než obvyklém množství (např. po stěhování apod.) si zajišťuje nájemce sám.

14.2. Likvidaci chemického odpadu si zajišťuje nájemce sám dle platné legislativy vyjma laboratoří vybavených chemickou kanalizací. Při využití chemické kanalizace se nájemce podílí na nákladech spojených s vývozem chemické jímky.

14.3. Likvidaci biologického odpadu si zajišťuje nájemce sám dle platné legislativy.

## 15. ÚDRŽBA A OPRAVY

Údržbu a opravy zajišťuje pronajímatel s tím, že veškeré požadavky na opravy či zjištěné závady oznámí uživatel bezodkladně správci budovy na e-mail XXXXXXXXX.

## 16. TOPENÍ A KLIMATIZACE

V jednotlivých místnostech jsou umístěny jednotky s ovládáním, které jsou napojeny na centrální rozvod tepla a chladu. Při odchodu z budovy je nájemce povinen vypnout klimatizaci ve svých pronajatých prostorech, případně ztlumit topení. Před spuštěním klimatizační jednotky musí být všechna okna v místnosti uzavřena. S ohledem na využití technologie tepelných čerpadel je systém topení a chlazení v provozu po celý rok.

## 17. ŠATNY

V 1.PP budovy jsou umístěny sdílené šatny. Tyto mohou být využívány nájemcem na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy. Kapacita šaten je omezena počtem šatních skříněk v nich umístěných. Provoz šaten se řídí zvláštním provozním řádem.

## 18. KONFERENCE MÍSTNOST

Je umístěna v 1.NP za prostorem recepce a je vybavena kompletní audiovizuální technikou (dataprojektor, elektrické plátno, zesilovač, reproduktory, mikrofon). Konferenční místnost je variabilně uspořadatelná.

Je využívána na základě objednávky a rezervace v režimu hodinového pronájmu dle platného ceníku.

Rezervaci konferenční místnosti je možné provést na XXXXXXXXX

Klíč od konferenční místnosti je vydáván oproti podpisu na recepci.

Nájemce nebo uživatel je povinen manipulovat s technikou a přístroji tak, aby nedošlo k jejich poškození. Je zakázáno vynášet z místnosti nábytek či elektroniku.

V případě zjištění závady je uživatel povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit provozovateli.

## 19. OBECNÉ

- Dodržování všech ustanovení tohoto řádu je závazné nejen pro nájemce či uživatele, ale i pro návštěvníky.
- Nájemci, uživatelé i návštěvy jsou povinni respektovat pokyny provozovatele, které jsou nadřazeny tomuto provoznímu řádu.
- Nájemce je povinen chovat se v souladu s dobrými mravy tak, aby svou činností neomezoval práva ostatních nájemců či uživatelů budovy.
- Osoby, které jsou zjevně pod vlivem alkoholu či jiných omamných látek, nebudou do budovy vpuštěny.



## Příloha č. 4

### Soupis místností a jejich výměr

Místnost	Popis	Výměra (m <sup>2</sup> )
B 4.01	Sklad referenčních materiálů + HV	5,94
B 4.02	Potahování	12,3
B 4.03	Laboratoř kontroly jakosti	5,11
B 4.04	Umývárna zařízení, výroba vody čištěné	4,96
B 4.05	Šatna	4,96
B 4.06	Hygienická smyčka	5,11
B 4.07	Sklad vstupních surovin a materiálů	4,49
B 4.08	Sklad vstupních surovin a materiálů	17,45
B 4.09	Adjustace	7,85
B 4.11	Materiálová propust	1,8
B 4.12	Spojovací chodba	12,32
B 4.13	Materiálová propust	1,68
B 4.14	Místnost pro stabilitní studie	7,33
B 4.15	Balení	11,58
B 4.16	Tabletování	13,11
B 4.17	Homogenizace + síťování	13,09
B 4.18	Váhovna	11,49
B 4.19	Materiálová propust	2,32
<b>CELKEM:</b>		<b>142,89</b>

## **Příloha č. 5**

### **Soupis používaných látek a jejich objemů**

1. cannabidiol, 20 kg
2. cannbigerol, 10 kg
3. n-heptan, 30 l
4. pentan, 30 l
5. líh potravinářský, 30 l
6. isopropanol, 20 l
7. čípkový základ (tuky), 50 kg
8. MCT olej (Medium Chain Triglycerids), 50 l



**Příloha č.6 - CB21 Pharma, s.r.o.**

**Harmonogram prací – čisté prostory 4NP Biology Park**

**Do 1.3.2019**

navezení technologií transportním otvorem, m.č. B 4.02.

**Do 15.3.2019**

Zaklopení stěn SDK po klientských úpravách ZTI

Zaklopení transportního otvoru (dveří) SDK po nastěhování stroje

Zaklopení podlahy po klientských úpravách

Instalace marmolea na stěny a podlahy v místech úprav dle předchozích bodů

**Do 20.3.2019**

Hrubý úklid

**Do 29.3.2019**

Instalace HEPA filtrů a kontrola vzduchotechniky

Instalace laminárního boxu

**Od 1.4.2019**

Validace prostor

**Do 20.3.2019**

Zástěna

Instalace PC a připojení do technologické sítě Biology parku (klientský účet MaR „DELTA“)

Instalace laminárního boxu včetně kvalifikačního měření