

NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

Ústavem experimentální medicíny AV ČR, v.v.i.

jako pronajimatelem

a

Bioinova, a.s.

jako nájemcem

Ústav experimentální medicíny AV ČR, v.v.i.

IČ: 68378041

se sídlem Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 20

zapsaný v Rejstříku veřejných výzkumných institucí u Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy,
zastoupený Ing. Miroslavou Anděrovou, CSc., ředitelkou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Bioinova, a.s.

IČ: 28452682

se sídlem Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26402

zastoupena MUDr. Petrem Bauerem, PhD., předsedou představenstva a Ing. Vladimírem Schwarzem,
členem představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“)

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. 2/2017 o
postupu při vydávání předchozího souhlasu zřizovatele a při dalším nakládání s majetkem

**Smluvní strany, vědomy si svých závazků ve Smlouvě obsažených a v úmyslu být Smlouvou
vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:**

1 ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že:

1.1.1 je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

- pozemku parc. č. 390/83, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – jiná stavba (budova dále jen “**Objekt**”),
- 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;

1.1.2 s uzavřením Smlouvy vyslovila dne 27.11.2023 souhlas dozorčí rada Pronajímatele;

1.1.3 má veškerá potřebná oprávnění a plné právo Smlouvu uzavřít a 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.), veškeré podmínky stanovené v jeho zřizovací listině, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření Smlouvy byly splněny a 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 Smlouvy.

1.2 Nájemce prohlašuje, že má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto Smlouvu uzavřít a vykonávat v Předmětu nájmu činnost v souladu s účelem Smlouvy dle čl. 3, 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.), veškeré podmínky stanovené ve společenstevních dokumentech Nájemce, jakož i v právních předpisech pro platné uzavření Smlouvy byly splněny a byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy v rámci Nájemce a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně Nájemce na základě právních předpisů a byly provedeny všechny úkony ke schválení a platnému uzavření Smlouvy a provádění činnosti Nájemce v souladu s účelem Smlouvy dle čl. 3 Smlouvy.

1.3 Smluvní strany sjednávají, že ke dni účinnosti Smlouvy zaniká účinnost nájemní smlouvy ze dne 22.12.2021.

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Předmětem Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu blíže specifikovaný v článku 2.2. Smlouvy a závazek Nájemce platit Pronajímateli za užívání tohoto předmětu nájmu nájemné sjednané v čl. 5 Smlouvy.

2.2 Pronajímatel na základě Smlouvy přenechává počínaje Dnem zahájení nájmu Nájemci do užívání za nájemné uvedené v článku 5 Smlouvy a Nájemce si od Pronajímatele za nájemné uvedené v článku 5 Smlouvy najímá níže uvedené prostory v Objektu:

- 2.2.1 prostory umístěné v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží Objektu, jak jsou barevně (modrým šrafováním) vyznačeny v plánu jednotlivých podlaží Objektu, který je Přílohou č. 1 Smlouvy; seznam prostor je uveden v Příloze č. 2 Smlouvy (dále jen „**Původní předmět nájmu**“).
- 2.2.2 prostory umístěné ve 3. nadzemním podlaží Objektu, v nichž bude provedena rekonstrukce – „Přestavba čistých prostor“ – úprava čistých prostor s vytvořením pracovišť s třídou čistoty A/B a C, jak jsou barevně vyznačeny (žlutým šrafováním) v plánu 3. nadzemního podlaží, který je Přílohou č. 1 Smlouvy; seznam prostor je uveden v Příloze č. 2 Smlouvy (dále jen „**Nový předmět nájmu**“);
- (Původní předmět nájmu a Nový předmět nájmu dále rovněž společně „**Prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).
- 2.3 Prostory jsou vybaveny vnitřním vybavením, jehož soupis je uveden v Příloze č. 3 a č. 4 Smlouvy (dále jen „**Vybavení**“). Vybavení je předáváno Nájemci k užívání společně s Předmětem nájmu, přičemž práva a povinnosti stanovená Smlouvou ohledně Předmětu nájmu se vztahují rovněž na Vybavení. Smluvní strany se zavazují soupis Vybavení aktualizovat v návaznosti na Den zahájení nájmu ve vztahu k Novému předmětu nájmu.
- 2.4 Nájemce je oprávněn užívat po dobu trvání nájmu dle Smlouvy parkoviště nacházející se na Pozemku, aniž by však Pronajímatel zaručoval Nájemci volnou kapacitu pro parkování.
- 2.5 Nájemce je dále oprávněn spolu s Předmětem nájmu užívat společně prostory Objektu, které budou ve společném užívání Nájemce s ostatními uživateli Objektu, jak jsou barevně (červeným šrafováním) vyznačeny v plánu jednotlivých podlaží Objektu, který je Přílohou č. 1 Smlouvy (dále jen **Společné prostory**“).
- 2.6 Smluvní strany sjednávají, že v Novém předmětu nájmu bude provedena rekonstrukce – úprava čistých prostor s vytvořením pracovišť s třídou čistoty A/B a C, jak je tato vymezena ve studii, která je uvedena v Příloze č. 7 Smlouvy (dále jen „**Rekonstrukce**“). Rekonstrukce bude provedena dle odhadu Pronajímatele do 30 měsíců ode dne účinnosti Smlouvy; Pronajímatel se zavazuje učinit vše pro to, aby Rekonstrukce byla provedena do 36 měsíců ode dne účinnosti Smlouvy.
- 2.7 Po provedení Rekonstrukce bude provedeno předání Nového předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci na základě oboustranně podepsaného písemného protokolu o předání. Provedením Rekonstrukce se rozumí stavebně-technické dokončení Rekonstrukce bez vad a nedodělků, které by samostatně nebo ve spojení s jinými bránily řádnému užívání Nového předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn odmítnout převzetí Nového předmětu nájmu dle tohoto článku Smlouvy, pokud byla Rekonstrukce řádně provedena.

3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce bere na vědomí, že Objekt byl zřízen a kolaudován jako tzv. Inovační biomedicínské centrum (dále jen „**IBC**“), jehož součástí jsou, resp. v části Nového předmětu nájmu po Rekonstrukci budou, 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. Nájemce bere na vědomí, že udržování vývojových laboratoří tzv. čistých prostor v takovém stavu, aby i nadále byly splněny veškeré podmínky pro kvalifikaci daných prostor jako čisté prostory, bude provádět on sám na své náklady. Nájemce bere na vědomí, že je povinen obstarat si veškerá potřebná povolení, certifikáty, souhlasy, atp. nezbytné k tomu, aby byly splněny podmínky pro uchování laboratoří čistých prostor, a to vše výlučně na své náklady.

- 3.2 Předmět nájmu je možné užívat pouze v souladu s jeho určením, jak je tento vymezen v odst. 3.1 Smlouvy. Pronajímatel přenechává Nájemci 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. Za shora uvedeným účelem bude Nájemce v Prostorách provozovat podnikatelskou činnost zapsanou v živnostenském rejstříku ke dni podpisu Smlouvy, kterou je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor „Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických nebo společenských věd“ a další uvedené ve výpisu ze živnostenského rejstříku Nájemce, který tvoří Přílohu č. 5 Smlouvy. V případě rozšíření činnosti Nájemce na jiné obory je Nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele, jinak není oprávněn danou činnost v Prostorách provozovat.
- 3.3 Nájemce bude Předmět nájmu užívat pro výše uvedené ekonomické činnosti.
- 3.4 K jiným účelům než účelu nájmu specifikovanému výše v tomto článku není Nájemce oprávněn Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat.

4 DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode Dne zahájení nájmu, jak je definován Smlouvou, do **31.12.2032** (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 4.2 Nájem dle Smlouvy bude zahájen:
- 4.2.1 ve vztahu k Původnímu předmětu nájmu, jak je vymezen v čl. 2.2.1 Smlouvy, okamžikem účinnosti Smlouvy;
- 4.2.2 ve vztahu k Novému předmětu nájmu, jak je vymezen v čl. 2.2.3 Smlouvy, dnem předání Nového předmětu nájmu po Rekonstrukci;
- (ve vztahu k jednotlivým předmětům nájmu vždy dále jen „**Den zahájení nájmu**“).
- 4.3 Nájemce je po ukončení původní Doby nájmu oprávněn požádat Pronajímatele o uzavření nové nájemní smlouvy k Předmětu nájmu za podmínky, že tento záměr Nájemce oznámí Pronajímateli ve lhůtě tří (3) měsíců před ukončením Doby nájmu. Pokud tak Nájemce učiní, zavazují se smluvní strany zahájit jednání o podmínkách uzavření nové nájemní smlouvy.
- 4.4 Pronajímatel se zavazuje Nájemci předat Předmět nájmu následovně:
- 4.4.1 Původní předmět nájmu se považuje za předaný ke dni účinnosti Smlouvy, neboť je Nájemcem užíván na základě Původní nájemní smlouvy; smluvní strany sepíší při uzavření Smlouvy

předávací protokol, v němž bude zaznamenán stav Původního předmětu nájmu, včetně Vybavení;

4.4.2 Nový předmět nájmu bude předán po provedení Rekonstrukce.

5 NÁJEMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

5.1 Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši:

5.1.1 **213.582,-Kč** měsíčně za užívání Původního předmětu nájmu;

5.1.2 **109.128,- Kč** měsíčně za užívání Nového předmětu nájmu;

5.1.3 **10.000,- Kč** měsíčně za užívání Vybavení;

(dále jen společně „nájemné“).

5.2 V nájemném je zahrnuta náhrada za užívání Společných prostor.

5.3 V nájemném není zahrnuta úhrada služeb za dodávku elektrické energie, tepla, vody, stočné, odvoz odpadu, likvidace biologického odpadu a servis výtahů, které budou hrazeny následovně:

5.3.1 Spotřeba elektrické energie v Původním předmětu nájmu bude vyúčtována Nájemci tak, že od celkové spotřeby v Objektu bude odečtena spotřeba v ostatních prostorách, přičemž v těchto prostorách je spotřeba měřena podružnými měřáky. V Novém předmětu nájmu bude určena spotřeba poměrně podle poměru podlahové plochy k celkové ploše prostor, v níž je spotřeba měřena podružnými měřáky. Nájemce je povinen hradit zálohu ve výši 50.000,- Kč plus platnou daň z přidané hodnoty měsíčně. Vyúčtování bude provedeno vždy na základě vyúčtování zaslaného dodavatelem služeb, a to bez zbytečného odkladu poté, co vyúčtování obdrží Pronajímatel. Kdykoli v průběhu roku (max. však 4krát za kalendářní rok) může být výše záloh Pronajímatelem upravena dle skutečné spotřeby elektrické energie ze strany Nájemce. Úprava výše záloh bude provedena též prvním vyúčtováním služeb následujícím po Dni zahájení nájmu dle čl. 4.2.3 Smlouvy.

5.3.2 Za odvoz odpadu bude Nájemce hradit Pronajímateli částku 2.300,- Kč plus platnou daň z přidané hodnoty měsíčně, přičemž odpad bude připraven vždy dle pokynu Pronajímatele, který Pronajímatel zašle Nájemci. Kdykoli v průběhu roku (max. však 4krát za kalendářní rok) může být daná částka Pronajímatelem upravena dle skutečných nákladů na odvoz odpadu. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši částky za odvoz odpadu a doloží k ní navýšení nákladů.

5.3.3 Za likvidaci biologického odpadu (použití autoklávu) zaplatí Nájemce Pronajímateli 50,- Kč plus platnou daň z přidané hodnoty za použití. Kdykoli v průběhu roku (max. však 4krát za kalendářní rok) může být daná částka Pronajímatelem upravena dle skutečných nákladů na likvidaci biologického odpadu. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši částky za likvidaci biologického odpadu a doloží k ní navýšení nákladů.

5.3.4 Za využití myčky, sušičky a autoklávu skla zaplatí Nájemce Pronajímateli 50,- Kč za každý užitý běh těchto přístrojů. Kdykoli v průběhu roku (max. však 4krát za kalendářní rok) může být daná částka Pronajímatelem upravena dle skutečných nákladů na využití myčky, sušičky a autoklávu

skla. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši částky za využití myčky, sušičky a autoklávu skla a doloží k ní navýšení nákladů.

- 5.3.5 Ostatní služby (teplo, vodné, stočné, servis výtahů) budou vyúčtovány poměrně dle plochy Předmětu nájmu k celkové ploše Objektu. Nájemce bude společně s nájemným hradit Pronajímateli zálohu na tyto ostatní služby ve výši 50.000,- Kč plus platnou daň z přidané hodnoty měsíčně. Zálohy budou vyúčtovány vždy jednou ročně poté, co Pronajímatel obdrží vyúčtování služeb od dodavatelů médií. Kdykoli v průběhu roku (max. však 4krát za kalendářní rok) může být výše záloh Pronajímatelem upravena dle skutečné spotřeby těchto služeb ze strany Nájemce.
- 5.4 Vedle služeb dle čl. 5.3 Smlouvy budou Nájemci přeúčtovány poskytovány telekomunikační služby realizované mimo mobilní síť (dále jen „**Telekomunikační služby**“). Pronajímatel se zavazuje zajistit a umožnit Nájemci užívání telefonních linek v Předmětu nájmu k jeho výlučnému užívání. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli platit za užívání Telekomunikačních služeb úhradu ve výši vyúčtované dodavatelem Telekomunikačních služeb Pronajímateli včetně DPH.
- 5.5 Nájemce bere na vědomí, že je povinen zajistit si na své náklady úklid Prostor.
- 5.6 Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy k 5. dni v měsíci, za který jsou placeny. Pronajímatel je povinen zasílat Nájemci fakturu (daňový doklad) na nájemné alespoň 14 dnů před datem splatnosti s náležitostmi podle obecně závazných právních předpisů. Úhrada za užívání Telekomunikačních služeb je splatná 15. den po dni, ve kterém bude Nájemci doručen daňový doklad s náležitostmi podle obecně závazných právních předpisů vystavený Pronajímatelem na základě vyúčtování dodavatele telekomunikačních služeb. Nebude-li dohodnuto jinak, je Pronajímatel povinen vystavovat jednotlivé daňové doklady na úhradu za užívání Telekomunikačních služeb vždy za období, k němuž se budou vztahovat jednotlivé daňové doklady dodavatele Telekomunikačních služeb. Nebude-li dohodnuto jinak, je datem zdanitelného plnění u nájmu datum vystavení daňového dokladu, nejpozději však 31.12. příslušného kalendářního roku.
- 5.7 Dle rozhodnutí Pronajímatele k nájemnému bude připočtena DPH ve výši stanovené právními předpisy.
- 5.8 Smluvní strany sjednávají, že nájemné bude vždy od 1. ledna každého roku zvýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející rok (tj. poprvé za rok 2023) oficiálně zveřejněným Českým statistickým úřadem (dále jen „**Index**“), a to následovně: pokud změna Indexu bude (i) nižší nebo rovna 5%, nájemné bude zvýšeno o částku odpovídající 100% procentuální hodnoty Indexu; (ii) vyšší než 5% a nižší nebo rovna 11%, nájemné bude zvýšeno o částku odpovídající součtu 5% a částky odpovídající 50% procentuální hodnoty Indexu, o kterou Index převyšuje 5% (tzn. v případě, že Index bude 6 %, bude sjednané nájemné navýšeno o 5,5 %); (iii) vyšší než 11%, nájemné bude upraveno o částku odpovídající 8%. V případě, že bude index spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem zrušen nebo změněn tak, že nebude možné určit míru inflace, užije se pro výpočet inflace jiný index Českého statistického úřadu, který bude určovat míru inflace, a pokud takovýto index nebude vydán, tak se užije harmonizovaný roční průměrný index spotřebitelských cen vyhlášený statistickým úřadem Evropské Unie - Eurostat. Nájemce je povinen neprodleně na výzvu

Pronajímatele doplatit rozdíl mezi nájemným a nájemným zvýšeným dle tohoto odstavce za minulé měsíce od 1. ledna příslušného roku. Úprava nájemného se neuplatní, pokud by vedla ke snížení nájemného.

6 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1 Pronajímatele předá Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v čl. 4.4 Smlouvy.
- 6.2 Pronajímatele se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu nájmu blíže specifikovanému v čl. 3 Smlouvy.
- 6.3 Pronajímatele prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně technického provedení vhodný k účelu nájmu stanovenému Smlouvou (s výhradou Nového předmětu nájmu, který se takovým stane po provedení Rekonstrukce).
- 6.4 Pronajímatele se zavazuje umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou a nerušený výkon práv Nájemce podle Smlouvy.
- 6.5 Pronajímatele je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu. Pronajímatele nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn se vstupem do Předmětu nájmu přesvědčit, že Nájemce dodržuje povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy, zejména že je zachován účel nájmu dle čl. 3 Smlouvy. Kontrolu může Pronajímatele provádět po předchozím oznámení Nájemci 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 Nájemce, které v Předmětu nájmu probíhají.
- 6.6 Pronajímatele je oprávněn provádět jakékoli stavební či jiné úpravy na Předmětu nájmu nebo na Objektu pouze za předpokladu, že tyto úpravy neomezí užívání Předmětu nájmu Nájemcem k účelu uvedenému v čl. 3 Smlouvy. To neplatí, pokud Nájemce s provedením takové úpravy vysloví svůj souhlas. V případě nutnosti provedení stavebních či jiných úprav zejména za účelem odvrácení hrozících škod na Předmětu nájmu či Objektu, odstranění již vzniklých havárií či provedení potřebné údržby Objektu je Nájemce povinen provedení takových úprav strpět. Pronajímatele musí úpravy dle předchozí věty, které neslouží k odvrácení hrozících škod, Nájemci sdělit písemně alespoň ve lhůtě 2 měsíců před jejich plánovaným započatím. Současně musí Pronajímatele Nájemci písemně sdělit účel úprav, předpokládaný počet dnů, po které budou úpravy probíhat, časový harmonogram úprav a jejich předpokládaný dopad na Nájemce.
- 6.7 V případě, že v důsledku provádění úprav dle čl. 6.6 Smlouvy dojde k úplné či částečné nemožnosti užívat Předmět nájmu, má Nájemce právo na přiměřenou slevu na nájemném. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce nemá právo na přiměřenou slevu na nájemném za případnou nemožnost užívání Předmětu nájmu v souvislosti s prováděním Rekonstrukce.
- 6.8 Pronajímatele se zavazuje Vybavení a Předmět nájmu po dobu trvání nájmu pojistit pro případy vzniku škody.
- 6.9 Pronajímatele je oprávněn užívat po 30 dnů v roce konferenční místnost nacházející se v 4. nadzemním podlaží Objektu (konferenční místnost je zakreslena v zákresu, který tvoří Přílohu č. 6 Smlouvy). Určení dnů je zcela na uvážení Pronajímatele. Pronajímatele je povinen oznámit Nájemci

alespoň 10 pracovních dnů předem, že hodlá konferenční místnost využít. Nájemce je povinen žádosti Pronajímatele vyhovět, umožnit mu využití konferenční místnosti a umožnit přístup do konferenční místnosti osobám, které Pronajímatel určí. Pro vyloučení případných pochybností činí smluvní strany nesporným, že Nájemce nemá nárok na slevu z nájmu ani na jakoukoli náhradu za využití konferenční místnosti Pronajímatelem.

7 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1 Nájemce prohlašuje, že je mu znám současný stav Původního předmětu nájmu, neboť jej užívá na základě Původní nájemní smlouvy. Nájemce je seznámen rovněž se záměrem Nového předmětu nájmu, neboť tento bude realizován dle dohody Pronajímatele a Nájemce uvedené v čl. 2.6 Smlouvy. Nájemce dále potvrzuje, že Předmět nájmu je pro účel nájmu stanovený Smlouvou vhodný, resp. v případě Nového předmětu nájmu po dokončení Rekonstrukce bude vhodný pro tento účel. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn měnit způsob využití jednotlivých místností v Prostorách a je povinen zachovat stav využití, jaký je ke Dni zahájení nájmu.
- 7.2 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn zcela ani zčásti přenechat Předmět nájmu k bezúplatnému užívání nebo do podnájmu třetím osobám. Nájemce bere na vědomí, že souhlasu Pronajímatele musí pod sankcí neplatnosti předcházet souhlas dozorcí rady Pronajímatele. Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas podnajmout Předmět nájmu nebo jeho část následujícím společnostem:
- 7.2.1 Nanopharma, a.s., IČ 28448898, se sídlem Pardubice, Nová 306, PSČ 530 09 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl B, vložka 3160 a
- 7.2.2 MetaCell s.r.o., IČ 29384699, se sídlem Vídeňská 1083, Praha 4, 142 20, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 309996.
- 7.3 Pokud Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu či bezúplatného užívání třetí osobě za podmínek uvedených v čl. 7.2 Smlouvy, odpovídá Pronajímateli za to, že třetí osoba bude Předmět nájmu užívat v souladu s ustanoveními Smlouvy.
- 7.4 Škody vzniklé na Předmětu nájmu, které je povinen odstranit Pronajímatel, je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli. Nájemce odpovídá za škody způsobené opožděným oznámením takovýchto škod. V případě nebezpečí z prodlení je Nájemce sám povinen učinit nezbytná opatření k tomu, aby ochránil majetek Pronajímatele před vznikem škody.
- 7.5 V případě, že dojde ke vzniku škody na Předmětu nájmu, za níž bude odpovídat Nájemce, je Pronajímatel povinen vyzvat Nájemce písemně ke zjednaní nápravy, resp. odstranění škody, v přiměřené lhůtě, ne kratší, než 15 kalendářních dnů. Nejednají-li Nájemce nápravu v poskytnuté lhůtě, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli škodu bezodkladně, nejpozději do 60 dnů od vzniku škody. Vyšší požadované náhrady škody je Pronajímatel povinen rádně doložit.
- 7.6 Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat v řádném stavu Předmět nájmu a Vybavení, zajistit na své náklady veškerou údržbu a opravy Předmětu nájmu, pro přístroje zahrnuté v režimu SVP pak smluvní servis, periodické validace a kalibrace dle tabulky v Příloze č. 3 Smlouvy. Pro vyloučení

případných pochybností smluvní strany konstatují, že za řádný stav Předmětu nájmu a Vybavení považují stav, v jakém se Předmět nájmu a Vybavení nachází ke Dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

- 7.7 Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením jeho povinností dle Smlouvy. Nájemce odpovídá v plném rozsahu i za škody způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky či jakýmkoli jinými osobami, kterým umožnil přístup do Objektu.
- 7.8 Nájemce je povinen Předmět nájmu 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. 3 Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se se všemi těmito předpisy důkladně seznámil před podpisem Smlouvy.
- 7.9 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení (dále jen „**Stavební úpravy**“) v Předmětu nájmu, aniž by si v každém jednotlivém případě vyžádal předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že souhlasu Pronajímatele musí pod sankcí neplatnosti předcházet souhlas dozorčí rady Pronajímatele. Nájemce 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 nájmu při skončení nájmu. Za stavební úpravy ve smyslu tohoto ustanovení se nepovažuje umístění běžných technických zařízení laboratoří (např. mrazicí boxy apod.), pokud tyto nebudou pevně spojeny s prostory.
- 7.10 Nájemce je povinen sjednat před uzavřením Smlouvy pojištění své odpovědnosti za škodu, kterou způsobí na Předmětu nájmu, a pojištění svých závazků vůči Pronajímateli k náhradě škody či smluvních pokut dle Smlouvy s minimálním limitem pojistného plnění 50.000.000,- Kč. Pojistná smlouva bude uzavřena na dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen předat Pronajímateli kopii pojistné smlouvy při podpisu Smlouvy. Nájemce není oprávněn ukončit pojistnou smlouvu po dobu trvání nájmu, ledaže bude pojistná smlouva nahrazena jinou pojistnou smlouvou se zachováním podmínek uvedených v tomto odstavci, a pojistné smlouvy na sebe budou bezprostředně navazovat. Nájemce je povinen předat Pronajímateli bezodkladně po uzavření kopii nové pojistné smlouvy.

8 UKONČENÍ SMLOUVY

- 8.1 Nájem zaniká uplynutím Doby nájmu.
- 8.2 Smlouva může být před uplynutím Doby nájmu ukončena na základě písemné dohody smluvních stran.
- 8.3 Nájemce může Smlouvu písemně vypovědět, a to i pouze ve vztahu k části Předmětu nájmu uvedenému v čl. 2.2 Smlouvy, i před uplynutím Doby nájmu, a to výhradně z následujících důvodů:
- 8.3.1 ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž účelu jsou Prostory určeny, a nemohl tuto skutečnost předpokládat v době uzavření Smlouvy;

- 8.3.2 přestanou-li být Prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž jsou určeny, nebo
- 8.3.3 porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci a nezjedná nápravu ani v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce poskytne, ne však kratší než 15 kalendářních dnů;
- 8.3.4 ve vztahu k Novému předmětu nájmu, nedojde-li k předání Nového předmětu nájmu po Rekonstrukce ve lhůtě do 12 měsíců od okamžiku uzavření Smlouvy.
- 8.4 Pronajímatel může Smlouvu písemně vypovědět i před uplynutím ujednané Doby nájmu, a to i pouze ve vztahu k části Předmětu nájmu uvedeného v čl. 2.2 Smlouvy, výhradně z následujících důvodů:
- 8.4.1 porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, a nezjedná nápravu ani v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou mu k tomu Pronajímatel poskytne písemně s upozorněním na možnost výpovědi, ne však kratší než 15 kalendářních dnů; za hrubé porušení povinností se považuje zejména: i. prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za služby po dobu delší než dva měsíce, nebo ii. užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným Smlouvou nebo iii. hrubé narušování klidu a pořádku v Objektu ze strany Nájemce;
- 8.4.2 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.
- 8.5 Výpovědní doba činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní doby nájem zaniká.

9 VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 9.1 Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání Doby nájmu vyklidit z Předmětu nájmu veškeré své věci a v téže lhůtě vrátit Předmět nájmu Pronajímateli spolu s Vybavením ve stavu, v jakém Předmět nájmu a Vybavení převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9.2 O vrácení Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán písemný protokol.
- 9.3 V případě, že Nájemce Předmět nájmu nevyklidí při skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, vyklidit jej a věci Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce, k čemuž Pronajímatele tímto Nájemce zplnomocňuje.

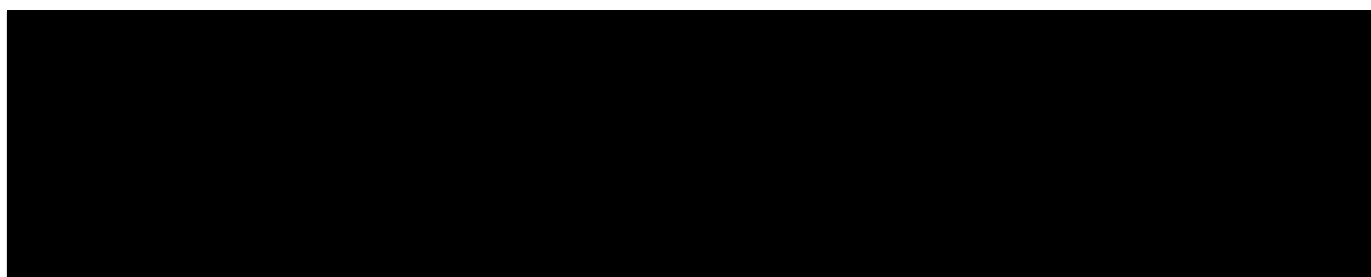
10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv se zavazuje zajistit Pronajímatel.
- 10.2 Smlouva byla uzavřena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

- 10.3 V záležitostech neupravených Smlouvou se práva a povinnosti stran řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- 10.4 Jakékoliv změny či doplnění Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných po sobě jdoucích číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 10.5 Nestanoví-li Smlouva v konkrétním případě jinak, budou veškeré souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadovaná Smlouvou nebo se jí týkající vyhotoveny písemně a doručeny osobně proti podpisu, datovou schránkou, 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 datovou schránkou nebo 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. Smluvní strany určují následující kontaktní adresy:
- 10.5.1 Oznámení určená Pronajímateli:
- Adresa pro doručování: Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 20,
Zástupce: Ing. Miroslava Anděrová, CSc.
- 10.5.2 Oznámení určená Nájemci:
- Adresa pro doručování: Praha 4, Krč, Vídeňská 1083, PSČ: 142 20
Zástupce: MUDr. Peter Bauer, PhD.
- 10.6 Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna měnit shora uvedené kontaktní údaje pro doručování bez nutnosti změny 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.
- 10.7 Pokud některé ustanovení Smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu neplatným, nicotným či nevymahatelným, platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy tím nebude nijak dotčena.
- 10.8 Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1 – Plán jednotlivých podlaží Objektu s barevným vyznačením Předmětu nájmu; (červeně – Společné prostory, modře – Původní předmět nájmu, zeleně – Nový předmět nájmu);
Příloha č. 2 – Seznam pronajatých místností;
Příloha č. 3 – Vybavení Předmětu nájmu;
Příloha č. 4 – Vybavení Předmětu nájmu;
Příloha č. 5 – Výpis z obchodního rejstříku a živnostenského rejstříku Nájemce;
Příloha č. 6 – Zákres konferenční místnosti;
Příloha č. 7 – Studie návrhu úprav čistých prostor pro výrobu LPMT.
- 10.9 Smlouva vznikla v návaznosti na předchozí jednání a dohodu o jejích podmínkách, nejedná se tedy o smlouvu uzavřenou adhezním způsobem a smluvní strany měly možnost při jejím sjednávání získat kvalifikovanou právní pomoc.

- 10.10 Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení na smluvní vztah založený Smlouvou: § 1765, § 1766, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2, § 2253, § 2287, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
- 10.11 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 Smlouvou.
- 10.12 Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody stran o předmětu Smlouvy, včetně ústních dohod.
- 10.13 Práva a povinnosti dle Smlouvy nemohou být převedena ani postoupena bez předchozího písemného souhlasu smluvních stran.
- 10.14 Smluvní strany prohlašují, že Smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že byla uzavřena bez jakéhokoliv nátlaku či tísně, žádné ustanovení Smlouvy se nepříčí dobrým mravům, postavení smluvních stran není nijak zhoršeno a žádné plnění na základě Smlouvy nepovažují za nemožné, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a plně mu porozuměly a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy:



Ústav experimentální medicíny AV ČR, v.v.i.

Ing. Miroslava Anděrová, CSc., ředitelka

Bioinova, a.s.

MUDr. Peter Bauer, Ph.D., předseda
představenstva

Ing. Vladimír Schwarz, člen představenstva