

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

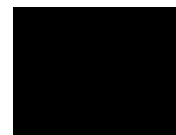
společností **VIDIA spol. s r.o.**

na straně jedné

a

CENDISs.p.

na straně druhé



TATO PODNÁJEMNÍ SMLOUVA uzavřená dle § 2201 a násl. a § 2215 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen „**Smlouva**“) mezi následujícími smluvními stranami:

1. společností **VIDIA spol. s r.o.**, se sídlem Nad Safinou II 365, 252 50 Vestec, IČO: 165 56 267, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 4970 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. společností CENDIS s.p., se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, IČO: 00311391, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. Zn. ALX 706 (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

a

3. na straně vedlejších účastníků manželé **Václav Holeček, MBA**, nar. [REDAKCE] a **Lucie Holečková**, nar. [REDAKCE] oba bytem: [REDAKCE] (oba společně dále jen „**Vlastník**“ nebo „**Vedlejší účastník**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel v dubnu 2024 převedl k níže uvedeným nemovitostem vlastnické právo na nového nabyvatele a zároveň s tímto novým nabyvatelem uzavřel nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva Vidia**“), na základě které je Pronajímatel oprávněn tyto nebytové prostory Nájemci podnajímt a zároveň přijmout veškeré závazky týkající se oprav a dalších okolností, vše dle této Smlouvy; a
- (B) Smluvní strany mají zájem na možnosti Nájemce užívat předmětné prostory a za tímto účelem uzavřít tuto podnájemní smlouvu;
- (C) Vedlejší účastník se v zájmu o posílení právní jistoty Nájemce zavazuje k povinnosti převzít povinnosti Pronajímatele z této Smlouvy v případě ukončení této Smlouvy z důvodu nikoliv na straně Nájemce, a to výlučně v rozsahu stanoveném v této Smlouvě;

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1 Preambule

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má v nájmu následující nemovité věci:

- a) pozemek parc. č. st. 551 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 365 - administrativní budova,
- b) pozemek parc. č. st. 552 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 366 - administrativní budova (dále jen „**Budova**“),
- c) pozemek parc. č. st. 553 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - administrativní budova,
- d) pozemek parc. č. 197/16 - ostatní plocha,

- e) pozemek pare. č. 197/33 - ostatní plocha,
- f) pozemek pare. č. 197/34 - orná půda,
- g) pozemek pare. č. 197/104 - ostatní plocha (pozemky pare. č. 197/34 a pare. č. 197/104 společně dále jen „**Parkoviště**”),
- h) pozemek pare. č. 197/105 - orná půda,

to vše v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, a je oprávněn k uzavření této Smlouvy.

1.2 Vlastníkem výše uvedených nemovitostí je Vedlejší účastník.

1.3 Vlastník prohlašuje, že Pronajímatel je oprávněn jakékoliv výše uvedené nemovitost podnajímt, a není Vlastníkem těchto nemovitostí v podnájmu dle podmínek této Smlouvy nijak omezen. Vlastník prohlašuje, že Pronajímatel je plně oprávněn přijmout závazky z této Smlouvy pro něj vyplývající, a to zejména finanční závazky týkající se oprav a obdobných závazků, je povinen a oprávněn pro Nájemce takové závazky zajistit a splnit v dohodnutých termínech a případné finanční vypořádání za provedení oprav je povinen si vypořádat s Vlastníkem nemovitostí na svou odpovědnost. Vlastník prohlašuje a zaručuje Nájemci, že pro veškeré stavební a technické opravy a úpravy dle této Smlouvy, a to včetně finančního a časového rámce, disponuje Pronajímatel souhlasem Vlastníka nemovitostí, jakožto pronajímatelem dle Nájemní smlouvy VIDIA. Vedlejší účastník výše uvedený, i další práva a závazky týkající se zajištění jakýchkoliv oprav, úprav nemovitostí, tak, aby splňovaly parametry dobré kvality a dobrý technický stav, potvrzuje a zavazuje se jejich provedení umožnit, příp. zajistit, a pokud by tak v budoucnu kdykoliv neučinil, přistupuje k případným dluhům Pronajímatele vůči Nájemci vzniklým na základě či v souvislosti s takovým nesplněním povinností dle této Smlouvy.

1.4 Nájemce prohlašuje, že je státním podnikem, tedy právnickou osobou provozující podnikatelskou činnost s majetkem státu vlastním jménem a na vlastní odpovědnost ve smyslu zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**zákon o státním podniku**”), který byl založen Českou republikou a jejíž jménem vykonává funkci zakladatele Ministerstvo dopravy. Státní podnik je ve svém soukromoprávním jednání omezován veřejnoprávní regulací, ujednání obsažená ve Smlouvě s ní proto musí být v souladu, což platí i pro výklad jednotlivých ustanovení Smlouvy. Jedná se zejména o v zákon o státním podniku a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále také jako „**zákon o majetku České republiky**”).

2 Předmět podnájmu

2.1 Za podmínek sjednaných v této Smlouvě, Pronajímatel podnajímt Nájemci jakožto podnajímtci a Nájemce si od Pronajímatele, jakožto nájemce, podnajímt za Nájemné uvedené v článku 6 této Smlouvy níže specifikované prostory sloužící k podnikání v Budově, a to:

prostory v nacházející se v 1. a 2. NP Budovy o celkové výměře podlahové plochy 674,55 m² (dále jen „**Pronajaté prostory**”), přičemž půdorys Pronajatých prostor je v Příloha 1 vyznačen červenou barvou. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že shora uvedená výměra podlahové plochy Pronajatých prostor označuje plochu měřenou mezi vnitřním upraveným lícem obvodové stěny Budovy a vnitřním upraveným lícem vnitřních vertikálních instalačních jader včetně plné plochy sloupů a parapetů.

Nájemce je dále oprávněn k výlučnému užívání 17 parkovacích stání na nehlídaném venkovním parkovišti nacházejícím se před Budovou na pozemku Parkoviště, jak jsou tato označena v Příloze 1 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, Smluvní strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel je povinen zajistit nerušený a neomezený vjezd a přístup do Budovy, Pronajatých prostora Parkoviště.

- 2.2 Nájemce je oprávněn v souvislosti s podnájmem Pronajatých prostor nevýlučně užívat i další prostory nacházející se v Budově sestávající se z(e) z komunikačních prostor vchodové místnosti (společně dále jen „**Společné prostory**“), přičemž veškeré takové prostory jsou v Příloze 1 vyznačeny modrou barvou a dále je Nájemce oprávněn výlučně využívat technologie Pronajímatele umístěné v Pronajatých prostorách a finanční kompenzace za jejich užívání je zohledněna v Nájemném (společně dále jen „**Vybavení prostor**“). Nájemce je dále oprávněn společně s Pronajímatelem užívat terasu v 2.NP, jak je vyznačeno v Příloze 1, přičemž kompenzace za užívání terasy je zohledněna v Nájemném. Nájemce je oprávněn umístit na Terasu nábytek dle svého uvážení.

(to vše společně dále jen „**Předmět nájmu**“).

3 Účel podnájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Pronajaté prostory za účelem jejich užívání jako (i) kanceláří a (ii) skladových prostor (dále jen „**Sklad**“), tj. za účelem výkonu svého předmětu podnikání. Smluvní strany uvádějí, že části Pronajatých prostor určených za účelem jejich užívání dle bodů (i) a (ii) výše, je vyznačeno v Příloze 1. Pronajímatel si je vědom, že je nezbytné, aby i nemovitosti, zejména Budova a v ní umístěné Pronajaté prostory, byly v dobrém technickém stavu, tak, aby bylo Nájemci umožněno Předmět nájmu nerušeně a bez obtíží užívat a zavazuje se tyto podmínky Nájemci zajistit.
- 3.2 Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, že Budova a Parkoviště budou řádně zkolaudovány pro výše uvedený účel užívání dle této Smlouvy, a to nejpozději do 6 měsíců od účinnosti této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájmu udržovat Budovu a Pronajaté prostory v obvyklé kvalitě odpovídající nájmu kancelářských prostor, a to zejména plně funkční a v odpovídajícím technickém stavu umožňujícím nerušené užívání pro sjednaný účel užívání. Pronajímatel se zavazuje na své náklady a odpovědnost podmínky popsané v předchozí větě pro Nájemce zajistit, a prohlašuje, že je od Vlastníka nemovitostí zmocněn a oprávněn zajistit případné práce a dodávky nezbytné k udržení a zajištění stavu Budovy, a zejména Pronajatých prostor, ve stavu obvyklé kvality nájmu kancelářských prostor též plně funkční a v odpovídajícím technickém stavu nemovitostí umožňujícím nerušené užívání pro sjednané účely, a současně splňující podmínky stanovené pro takové prostory právními předpisy.
- 3.3 Smluvní strany se dohodly a Pronajímatel výslovně vyjadřuje souhlas, že si Nájemce prostřednictvím veřejné zakázky malého rozsahu v Pronajatých prostorech zajistí provedení prací a dodávek specifikovaných v Příloze 3 této Smlouvy, a to na vlastní náklady a odpovědnost (dále jen „**Fit out**“). Fit out se pro účely této Smlouvy považuje za práce výslovně schválené Pronajímatelem a bude realizován neprodleně po uzavření smlouvy s dodavatelem Nájemce. Nájemce je povinen v rámci Fit out zajistit veškerá nová veřejnoprávní stanoviska, vyjádření či souhlasy a povolení týkající se Pronajatých prostor, bude-li to rozsah Fit out vyžadovat dle platné právní legislativy. Případná taková nová vyjádření, stanoviska, povolení či souhlasy orgánů státní správy a samosprávy, je Nájemce povinen Pronajímateli předat nejpozději do 10ti dnů od jejich obdržení.
- 3.4 V případě, že Pronajímatel ve lhůtě dle odst. 3.2 této Smlouvy nezajistí, že Budova a Parkoviště budou řádně zkolaudovány pro výše uvedený účel užívání dle této Smlouvy, zavazuje se uhradit Nájemci veškeré prokazatelně vynaložené náklady na provedení Fit out, nejvýše však do částky 1.400.000, - Kč. Pronajímatel prohlašuje, že v případě nutnosti úhrady nákladů dle předchozí věty bude tyto náklady hradit společně se společností DIANA Biotechnologies, a.s., IČO: 072 81 218 se sídlem Průmyslová 596, 252 50 Vestec, a to na základě ručitelského prohlášení. Ručitelské prohlášení tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.

- 3.5 Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajistit si jakékoliv další veřejnoprávní souhlasy, které jsou a/nebo mohou být vyžadovány za specifickým účelem užívání Pronajatých prostor, resp. jakékoliv jejich části, Nájemce (provozování obchodních činností Nájemce) dle této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje Nájemci za tímto účelem poskytnout veškerou rozumně vyžadovanou součinnost, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že by Pronajaté prostory nebylo možné užívat (byť pouze po omezenou dobu) za účelem této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany vést jednání v dobré víře o změně účelu dle této Smlouvy, přičemž bude-li nemožnost užívání Pronajatých prostor, příp. jakékoliv jejich části z důvodů jsoucích výlučně mimo kontrolu Nájemce, trvat déle než 2 měsíce, bude Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinky *ex tunc*, tj. s účinky ke dni odstoupení.
- 3.6 Vlastník (vedlejší účastník) se zavazuje umožnit Smluvním stranám splnění závazků Smluvních stran vyplývajících či souvisejících s touto Smlouvou.
- 3.7 Pronajímatel se dále zavazuje v případě výpadku dodávek elektrické energie do Kanceláře a/nebo Skladu zajistit Nájemci dodávky elektrické energie z dieselaagregátu umístěného v Budově sloužícího k zajištění náhradního příkonu elektrické energie (dále jen „**Dieselaagregát**“). Pronajímatel výslovně prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Nájemce pro svou činnost potřebuje zachování nepřetržitého provozu výpočetní techniky, a je povinen zachovávat po celou dobu trvání nájmu plnou funkčnost Dieselaagregátu, což zahrnuje též povinnost zajišťovat na své náklady a odpovědnost pravidelný servis, revize a zkoušky Dieselaagregátu, a to alespoň v rozsahu předepsaným výrobcem. V případě jakéhokoliv podezření výpadku Dieselaagregátu je o této skutečnosti povinen Pronajímatel Nájemce bezodkladně informovat a současně, bez vyzvání Nájemce zahájit kroky k odstranění možného negativního následku takového stavu. V případě, že bude Dieselaagregát nefunkční či funkční jakkoliv omezeně (s výpadky, nebo již nebude dosahovat parametrů stanovených výrobcem apod.) a Pronajímatel nezajistí trvalou opravu anebo výměnu Dieselaagregátu ani v dodatečně lhůtě nepřekračující 30 kalendářích dnů ode dne výskytu podezření výpadku, bude Nájemce oprávněn zajistit opravu anebo výměnu Dieselaagregátu na náklady Pronajímatele, přičemž takové náklady musí být účelně vynaloženy, Pronajímateli doloženy a nevymkat se rozsahu a cenám obvyklým v místě a čase.

4 Doba trvání podnájemního vztahu

- 4.1 Podnájemní vztah dle této Smlouvy je sjednán na dobu určitou od 1.října.2025 (dále jen „**Dne zahájení nájmu**“) do 30.října 2034.
- 4.2 Dále se Smluvní strany výslovně dohodly, že kterákoliv Smluvní strana bude oprávněna vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu poprvé s účinností k datu 30. října 2030, a poté ke každoročnímu výročí takového data, a to za předpokladu (i) doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně nejpozději k 30. říjnu předchozího kalendářního roku (tj. poprvé doručeno nejpozději ke dni 30. října 2029, účinnost výpovědi k datu 30. října 2030) a (ii) úhradě poplatku za předčasné ukončení ve výši 6ti měsíčního Nájemného, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají, že uhrazení poplatku uvedeného v předchozí větě na účet druhé Smluvní strany bude provedeno na bankovní účet Smluvní strany, z kterého či na který se v daný kalendářní měsíc hradí Nájemné dle této Smlouvy.

5 Předání Předmětu nájmu

- 5.1 Předmět nájmu je Pronajímatel povinen předat Nájemci a Nájemce povinen převzít nejpozději do Dne zahájení nájmu dle této Smlouvy. Budou-li při předání této části Předmětu nájmu shledány vady a nedodělky, zavazuje se zajistit Pronajímatel jejich opravu bez zbytečného odkladu, nedohodnou-li se Smluvní strany při předání a převzetí Předmětu nájmu jinak. O převzetí

Předmětu nájmu bude mezi Stranami pořízen písemný předávací protokol.

6 Nájemné a Jistina

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy částku ve výši 320 Kč za 1 m² Pronajatých prostor měsíčně bez DPH, celkem tedy 215 856,- Kč bez DPH měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). K Nájemnému bude připočtena DPH ve výši stanovené právním předpisem.
- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn každoročně počínaje od 1.1.2026 navýšit Nájemné o částku odpovídající 100 % průměrné roční míry inflace dle indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem (popř. jiným subjektem, který jej nahradí) za předchozí kalendářní rok (dále jen „**Inflace**“), a to na základě písemného oznámení doručeného Nájemci nejpozději během měsíce února následujícího kalendářního roku. Při úpravě Nájemného je základem vždy předchozí výše Nájemného. Smluvní strany se výslovně dohodly, že bude-li Inflace vyšší než-li 9% (tj. průměrná roční míra inflace za předchozí kalendářní rok bude vyšší), bude Nájemné na daný kalendářní rok navýšeno vždy maximálně o 9 % p.a. Úprava Nájemného o inflační navýšení je platná vždy od prvního dne kalendářního roku, ve kterém bylo oznámení dle tohoto odstavce doručeno Nájemci. Upravené Nájemné bude vypočteno a uhrazeno zpětně k tomuto datu s první platbou Nájemného po doručení oznámení dle tohoto odstavce Nájemci.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen složit jistinu ve výši 433 914,- Kč na účet Pronajímatele uvedený v odst. 6.5 této Smlouvy, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů od nabytí právní moci povolení o změně užívání stavby pro účel užívání dle této Smlouvy v souladu s čl. 3.2 této Smlouvy. Tato navýšená částka bude použita k zajištění plateb Nájemného a k úhradě jiných splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem (dále jen „**Jistina**“).
- Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistinu výlučně na:
- a) úhradu přiměřených, účelně a prokazatelně vynaložených nákladů na uvedení Předmětu nájmu do stavu, v jakém má být v souladu s Nájemní smlouvou vrácen Pronajímateli a/nebo
 - b) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy Pronajímateli, to však vždy až po uplynutí dodatečné lhůty minimálně o délce 30 dnů stanovené v písemné upomínce zaslané Nájemci.
- 6.4 V případě, že dojde k čerpání Jistiny, je Nájemce povinen do 30 dnů ode dne obdržení písemné informace od Pronajímatele o čerpání Jistiny v souladu s předchozím odstavcem peněžní prostředky doplnit do sjednané výše Jistiny.
- 6.5 Pronajímatel je povinen Nájemci částku Jistiny (resp. její nevyčerpanou část) vrátit nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne skončení Nájmu na Nájemcem sdělený bankovní účet.
- 6.6 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí Jistinu na účet Pronajímatele uvedený v čl. 8.2. této Smlouvy.
- 6.7 Nájemce je oprávněn jednou v každém kalendářním pololetí požádat Pronajímatele o výpis z bankovního účtu, na kterém budou uvedeny tyto údaje - (i) potvrzení, že Jistota je stále na daném bankovním účtu uložena a (ii) výše Jistoty k datu předání výpisu. Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci takový výpis do 30 dnů ode dne doručení žádosti Nájemce. V případě prodlení Pronajímatele s předložením takového výpisu je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,03 % z výše měsíčního Nájemného za každý den prodlení.
- 6.8 V případě prodlení Pronajímatele s vrácením Jistiny dle ustanovení 6. 5 této Smlouvy je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% nevyčerpané částky Jistiny za každý den prodlení.

7 Provozní náklady a energie

- 7.1 Pronajímatel je povinen zajistit, že do Pronajatých prostor budou dodávány samostatně měřitelné energie - elektrická energie, plyn, vodné a stočné. Nájemce se v takovém případě zavazuje energie - elektrická energie a plyn převést na svou osobu a hradit takto přímo měřitelné energie napřímo svým dodavatelům, a to na základě skutečné spotřeby. Dodávku vody a zajištění odvodu odpadních vod (tzv. vodné a stočné) není v současné době možné na Nájemce převést, a to s ohledem na skutečnost, že lokální dodavatel služeb dodávky vody a zajištění odvodu odpadních vod neumožní převod smlouvy z Pronajímatele na Nájemce, ani neumožní hrazení takových služeb napřímo Nájemcem. Z tohoto důvodu se Pronajímatel zavazuje zajistit pro Nájemce dodání takových služeb napřímo. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude hradit dodávku vody a zajištění odvodu odpadních vod na základě skutečné spotřeby odečtené z podružných měřičů, a to čtvrtletně zpětně. Po skončení každého kalendářního čtvrtletí a obdržení vyúčtování skutečně odebraných služeb Pronajímatel za tímto účelem vystaví daňový doklad Nájemci se splatností ne kratší než 14 dnů, přičemž přílohou každé takto vystavené faktury bude faktura od dodavatele s vyčíslením skutečné spotřeby za předchozí čtvrtletní období. V případě, že by dodavatel služeb dodávky vody a zajištění odvodu odpadních vod v budoucnu změnil mechanismus vyúčtování poskytovaných služeb z kvartálních dle skutečné spotřeby na zálohové platby, je Pronajímatel oprávněn požádat Nájemce o změnu hrazení takových služeb a Smluvní strany se dohodnou písemně na jiném mechanismu hrazení takových služeb, odpovídajícímu požadavku dodavatele služeb. Nezajištění služeb uvedených v tomto odstavci ze strany Pronajímatele představuje případ porušení této Smlouvy ve smyslu ustanovení čl. 9.3 písm. c) této Smlouvy.
- 7.2 Pronajímatel dále zajistí provádění služeb uvedených v odst. 7.3 níže, a Nájemce se zavazuje za poskytování takových služeb hradit po celou dobu nájmu dle této Smlouvy poplatky za služby odhadované na služby na rok 2025 v částce 10.000,- Kč měsíčně za celý Předmět nájmu plus příslušná DPH (dále jen „**Záloha na poplatky za služby**“). V případě vzrůstu cen od dodavatele služeb, avšak při navýšení vyšším než-li 10% z celkové Zálohy na poplatky za služby, si Pronajímatel vyhrazuje právo v přiměřené výši jednostranně navýšit platbu za danou službu (o odpovídající část skutečných nákladů souvisejících s dodáním takové služby a poměrem vůči Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajistit služby uvedené v odst. 7.3 níže, přičemž služby jsou poskytovány v souvislosti s provozem, údržbou, opravami, ostrahou a správou Budovy, resp. Předmětu nájmu a Společnými prostorami, a Parkovištěm. Zálohy na poplatky za služby za Předmět nájmu budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli měsíčně, společně s Nájemným a dle stejného mechanismu jako Nájemné, tj. se splatností 10 dnů ode dne doručení příslušné faktury Nájemci.
- 7.3 Pro účely této Smlouvy se službami ve smyslu odst. 7.2 výše rozumí následující:
- a) zajištění odvozu odpadů;
 - b) zajištění odstranění sněhu a posypu chodníků, komunikací a parkoviště;
 - c) zajištění služeb spojených s kontrolou a ostrahou budovy v průběhu dne a v noci, rozhodne-li se k jejímu zajištění Pronajímatel;
 - d) provoz zabezpečovacího systému;
 - e) údržba venkovní zeleně;
 - f) zajištění domovní správy,
 - g) úklid a údržba Společných prostor,

Vypořádání Záloh na poplatky za služby se skutečnými náklady za služby daného roku je Pronajímatel povinen provést každoročně nejpozději do 120 dnů ode dne skončení daného

kalendářního roku, v případě, že bude k takovému vyúčtování disponovat veškerými příslušnými podklady. V opačném případě je Pronajímatel povinen provést vyúčtování do 30 dnů ode dne, ve kterém bude mít veškeré příslušné podklady k dispozici. Pronajímatel je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne skončení lhůty dle předchozí věty písemně informovat o výsledku vypořádání Nájemci. Ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemného vypořádání bude Nájemce oprávněn provést kontrolu vypořádání a případně nahlédnout do podkladů Pronajímatele, na základě kterých bylo vypořádání provedeno. Případný přeplatek na službách bude Nájemci Pronajímatelem uhrazen zpět do 30 dnů ode dne doručení vypořádání Nájemci. Případný nedoplatek na službách se Nájemce zavazuje uhradit do 30 dnů ode dne doručení vypořádání Nájemci, a to však za předpokladu, že mezi Smluvními stranami po prověření podkladů nebude veden jakýkoliv spor o správnosti vyúčtování služeb a jejich výši za předchozí kalendářní rok.

- 7.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré opravy, revize a údržbu všech technologií Budovy (jako napr. kotlů, vzduchotechniky - včetně klimatizace a chlazení, Dieselagregátu, chlazení chladové místnosti, Vybavení prostor, a revizí protipožárních a bezpečnostních) bude zajišťovat Pronajímatel. Pronajímatel je povinen zajistit výměny všech výše vyjmenovaných technologií, které budou nutné pro zachování jejich funkčnosti a nebude pro zachování jejich funkčnosti dostatečná oprava, revize či údržba. Minimální rozsah revizí je uveden v Příloze č. 4 této Smlouvy.

8 Platby

- 8.1 Nájemné je splatné měsíčně předem ke 20. dni každého měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za které je Nájemné placeno, a to na základě faktury doručené dle odst.8.5 níže, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v odst. 8.2 níže nebo jiný bankovní účet písemně sdělený Pronajímatelem Nájemci. Případně-li den splatnosti na den pracovního klidu nebo státem uznaný svátek, jsou tyto platby splatné v následující pracovní den. Platby dle této Smlouvy se považují za uhrazené okamžikem jejich připsání na bankovní účet Pronajímatele.
- 8.2 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele č.ú. [REDACTED] vedený u [REDACTED]
- 8.3 V případě prodlení Nájemce s platbou Nájemného je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit nad rámec zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.4 V případě prodlení Pronajímatele s předáním Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z aktuální výše Nájemného. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené Nájemcem.
- 8.5 Zanikne-li podnájem dle této Smlouvy k jinému dni, než poslednímu dni kalendářního měsíce, za které Nájemce Nájemné uhradil, je Pronajímatel spolu s částkou Jistiny dle odst. 6.3 a násl. vrátit Nájemci i poměrnou část uhrazeného Nájemného.
- 8.6 Pronajímatel je povinen nejméně 10 dnů před datem splatnosti Nájemného doručit Nájemci fakturu ve formě daňového dokladu se splatností dle odst. 8.1 výše.
- 8.7 Nájemce je oprávněn jednostranně započíst jakýkoliv nárok vůči Pronajímateli, který vyplývá ze Smlouvy či je navázán na plnění ze Smlouvy vůči pohledávce Pronajímatele za Nájemcem z titulu této Smlouvy.

9 Ukončení podnájmu

- 9.1 Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna podnájem dle této Smlouvy vypovědět písemnou výpovědí dle podmínek sjednaných v této Smlouvě a ze zákona.
- 9.2 Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ hrubého porušení této Smlouvy Nájemcem (dále jen „**Případ porušení Nájemce**“):
- (a) Nájemce je v prodlení s placením Nájemného a/nebo doplněním částky Jistiny po dobu delší jak 30 kalendářních dnů a tuto platbu neuhradí ani v dodatečné lhůtě 10 pracovních dnů, která pobežší od okamžiku doručení písemné výzvy Pronajímatele k úhradě;
 - (b) Nájemcem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechá Pronajaté prostory a/nebo jejich část do užívání třetí osobě, a to pouze v případě rozporu s odst. 10.10 této Smlouvy;
 - (c) Nájemce provádí (provede) v Pronajatých prostorech Stavební úpravy (jak je dále definováno) a/nebo jiné podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapraví toto porušení, tj. neuvede Pronajaté prostory do původního stavu, ani ve lhůtě 20 pracovních dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele, to však pouze za předpokladu, že Pronajímatel dodatečně takové Stavební úpravy neschválil;
 - (d) Nájemce užívá Pronajaté prostory k jinému účelu než účelu sjednanému touto Smlouvou, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 20 pracovních dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele; a/nebo
 - (e) Nájemce porušuje podstatným způsobem a opakovaně (rozuměno alespoň 3 x v kalendářním měsíci) klid a/nebo pořádek v Budově a/nebo podstatným způsobem poruší jinou zásadní povinnost uloženou mu na základě této Smlouvy, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 20 kalendářních dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 9.3 Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za případ hrubého porušení této Smlouvy Pronajímatelem (dále jen „**Případ porušení Pronajímatele**“):
- (a) Pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost dle odst. 3.2 této Smlouvy, přičemž za neudržování obvyklé kvality či odpovídajícího technického stavu pro účely tohoto ustanovení se rozumí faktické podstatné vady jako např. zatečení střechou Budovy do Pronajatých prostor, nefunkčnost systému/technologie zajišťujícího vytápění Pronajatých prostor, Dieselaagregátu, vodovodního a elektrického vedení, zabezpečovacího systému, nebo jiných technologií Budovy způsobem, který podstatně omezuje využití Budovy Nájemcem, a Pronajímatel v každém takovém případě porušení nesjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 20 kalendářních dnů, která pobežší od okamžiku doručení písemné výzvy Nájemce; nebo
 - (b) Předmět nájmu, nebo jeho podstatná část - min. 30% z celku veškerých prostor Předmětu nájmu, anebo alespoň 25% z plochy Pronajatých prostor se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilým k užívání dle povoleného užívání a Pronajímatel nezajistí odstranění takového stavu v přiměřené lhůtě, která však nesmí být kratší než 20 dnů ode dne doručení oznámení Nájemce; nebo
 - (c) Pronajímatel podstatným způsobem poruší jinou zásadní povinnost anebo závazek dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 20 kalendářních dnů po obdržení písemné výzvy Nájemce.

- 9.4 V případě, že Pronajímatel poruší svou povinnost dle čl. 3.2 věty první této Smlouvy, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to do tří měsíců od marného uplynutí lhůty ke splnění povinnosti Pronajímatele.
- 9.5 V případě, že dojde k Případu porušení Nájemce či Případu porušení Pronajímatele dle tohoto článku, je Smluvní strana, která není v porušení, oprávněna, vedle jakýchkoli prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů, vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 6 měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 9.6 Podnájemní vztah dle této Smlouvy zaniká i spolu se zánikem Nájemní smlouvy Vidia. O uvedeném je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, jakmile se o zániku Nájemní smlouvy Vidia dozví, nicméně dnem ukončení smluvního vztahu dle Nájemní smlouvy VIDIA vstupuje v účinnost odkládací podmínka sjednaná mezi Nájemcem a novým vlastníkem níže v odst. 15. 2 a 15. 11 této Smlouvy.
- 9.7 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany shodně uvádějí, že nebude-li Smluvními stranami výslovně sjednáno jinak, provedení jakýchkoliv investic nebo úprav v Pronajatých prostorách Nájemcem je činěno výlučně z důvodu na straně Nájemce a Pronajímatel na nich nemá žádný právní zájem. Dojde-li tedy k zániku této Smlouvy z důvodů jiného než (i) porušení povinností Pronajímatele nebo (ii) ukončením Nájemní smlouvy VIDIA, není Nájemce oprávněn požadovat jakoukoliv kompenzaci nákladů vynaložených do Pronajatých prostor a výslovně se jich tímto vzdává. Nájemce je však oprávněn odebrat si veškeré movité věci, které jsou odnímatelné a které byly pro Nájemce zajištěny v rámci Fit out či jakýchkoliv úprav Předmětu nájmu v budoucnu. Dojde-li však k ukončení této Smlouvy, z důvodu jsoucích výlučně na straně Pronajímatele nebo dojde-li k ukončení Nájemní smlouvy VIDIA, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci kompenzaci nákladů vynaložených do Pronajatých prostor Nájemcem, a to v hodnotě dohodnuté Smluvními stranami. Nebude-li dosaženo dohody ohledně takových nákladů, dohodly se Smluvní strany, že určení hodnoty odsouhlasených investic do Předmětu nájmu, tj. jeho zhodnocení, bude stanoveno znaleckým posudkem znalce, který bude určen tak, že Pronajímatel dá Nájemci vybrat alespoň ze 4 znalců a Nájemce si jej z těchto zvolí. Odmítl-li by Nájemcem zvolený znalec toto zadání, vybere Nájemce dalšího z nich atd. Odmítnou-li všichni znalci, celý postup se zopakuje. Bez ohledu na výše uvedené, Smluvní strany se mohou dohodnout, že Nájemce je oprávněn ponechat v Pronajatých prostorách jakékoliv jejich technické zhodnocení Pronajímateli bezplatně, a bez povinnosti uvedení Pronajatých prostor do původního stavu.

10 Práva a povinnosti Nájemce

- 10.1 Nájemce je povinen s Pronajatými prostory zacházet řádně a šetrně a s náležitou péčí. Nájemce je povinen udržovat Pronajaté prostory v řádném stavu za účelem této Smlouvy, příp. zajistit drobné opravy Pronajatých prostor, pokud není takovou údržbu a/nebo opravu povinen zajistit Pronajímatel. Drobnými opravami se rozumí takové opravy a údržba Pronajatých prostor, které v jednotlivém případě nepřevyšují částku ve výši 10 000 Kč a vždy bez omezení, jedná-li se o škody, které na Pronajatých prostorách byly prokazatelně způsobeny Nájemcem a/nebo osobami jej v Pronajatých prostorách navštěvujícími a/nebo se v Předmětu nájmu zdržujícími z důvodu Nájemcovi nedbalosti (dále jen „**Drobné opravy**“). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Přesáhne-li součet nákladů na celkové Drobné opravy Předmětu nájmu za kalendářní rok částku vyšší než-li 100 000 Kč (bez DPH), Drobné opravy nad takovou částku nejsou považovány za Drobné opravy dle této Smlouvy a Pronajímatel je povinen takové opravy buď opravit v souladu s ustanovením 10.3 níže nebo pokud budou opravy zajištěny Nájemcem (o čemž bude Nájemce Pronajímatele informovat při oznámení potřeby oprav vad), uhradit náklady na takové opravy napřímo dodavatelům nebo kompenzovat Nájemci takto: a) náklady v souhrnné výši do 50.000 Kč (bez DPH), které budou v rozsahu nákladů v čase a místě obvyklým, do 15 dnů ode dne žádosti Nájemce, nebo b) u nákladů v souhrnné částce nad výši 50.000 Kč (bez DPH) je Nájemce povinen zajistit si předchozí písemný souhlas Pronajímatele ohledně výše takových nákladů, přičemž takové náklady následně Pronajímatel uhradí do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli. Pronajímatel není oprávněn náklady dle předchozí věty zamítnout, budou-li odpovídat tržní ceně. V případě, že Pronajímatel náklady v tržní ceně neschválí ani do 10 dnů ode dne jejich zaslání, platí, že je Pronajímatel povinen zajistit provedení opravy na vlastní náklady a odpovědnost dle odst. 10.3 níže.
- 10.2 Nájemce je povinen na své náklady provádět úklid a zachovávat čistotu a pořádek v Pronajatých prostorách a dodržovat Provozní řád Budovy, který je Přílohou 2. Pro vyloučení pochybností, Smluvní strany sjednávají, že tuto Smlouvu je možné ukončit pouze pro podstatné porušení Provozního řádu Budovy dle podmínek sjednaných v čl. 9., odst. 9.3., písm. e) této Smlouvy.
- 10.3 Potřebu jakýchkoliv oprav Pronajatých prostor, které je povinen zajistit Pronajímatel (tj. včetně oprav a údržby nad 10. tis Kč, nebo i Drobné opravy převyšující limit dle odst. 10.1 výše), je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli nejpozději do 10 dnů od jejich zjištění, přičemž Smluvní strany jsou povinny provádět opravy Pronajatých prostor dle této Smlouvy ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy povinná Smluvní strana obdrží výzvu oprávněné Smluvní strany, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 10.4 Nájemce se zavazuje při výkonu svého práva podnájmu dle této Smlouvy dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, energetické a další obecně závazné právní předpisy, na které byl před podpisem této Smlouvy ve vztahu k Pronajatým prostorám s ohledem na účel podnájmu Pronajímatelem upozorněn, a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jeho zaměstnanci.
- 10.5 Nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, v Pronajatých prostorech provádět jakékoli stavební úpravy, stavební vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení, která budou pevně spojena s Budovou a/nebo která vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (dále jen „**Stavební úpravy**“), a to s výjimkou Fit out a prací Nájemce anebo oprav zajištěných za Pronajímatele, zejména dle čl. 3 této Smlouvy.

- 10.6 Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu pro pojištění odpovědnosti škody způsobené třetí osobě, a to v minimálním výši 1 000 000 Kč ročně. K výzvě Pronajímatele je Nájemce povinen existenci tohoto pojištění bezodkladně Pronajímateli prokázat.
- 10.7 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám v rámci běžné provozní doby vstup do Pronajatých prostor za účelem jejich kontroly, a to vždy po předchozím písemném oznámení alespoň 3 pracovní dny předem, přičemž v případě havarijního stavu je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Pronajatých prostor i mimo tuto dobu. Pronajímatel se zavazuje v takovém případě bezodkladně informovat Nájemce.
- 10.8 V případě, že si Nájemce zřídí na adrese Budovy sídlo svého podnikání, má povinnost do 15 dnů ode dne skončení podnájmu podniknout veškeré nezbytné kroky směřující k výmazu zápisu tohoto svého sídla ve všech veřejných rejstřících. Do doby, než dojde k výmazu sídla dle tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn zadržet Nájemci vrácení Jistiny.
- 10.9 Nájemce je oprávněn v rámci podnikatelského uskupení Nájemce tuto Smlouvu postoupit jako celek, příp. postoupit či převést jakékoliv jednotlivé právo či povinnost, na jakoukoliv třetí osobu patřící do podnikatelského uskupení Nájemce (ať již osobu přímo či nepřímo ovládající či ovládanou Nájemcem nebo skutečnými vlastníky Nájemce), a to i bez předchozího souhlasu Pronajímatele, a to pouze za předpokladu, že Nájemce poskytne Pronajímateli nejpozději současně s oznámením o převodu, ručitelské prohlášení ve znění odsouhlaseném Smluvními stranami za splnění závazků dle této Smlouvy takové třetí osoby, Všechny ostatní převody anebo postoupení práv či povinností podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 10.10 Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn úplatně přenechat užívání Předmětu nájmu, či jakékoliv jeho části, třetí osobě, a to i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to za předpokladu, že (i) výše úplatného užívání nepřevyší Nájemné a Zálohy na poplatky za služby dle této Smlouvy (ii) osoba podnájemce bude mít obdobný předmět podnikání jako Nájemce. Vedlejší účastník s tímto souhlasí. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby v rámci Nájemní smlouvy Vidia zajistil oprávnění k takovému dalšímu užití Předmětu nájmu.
- 10.11 Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré vybavení a movité věci, které Nájemce vloží do Pronajatých prostor v rámci provedení Fit out či případných dalších schválených prací Nájemce, jsou vlastnictvím Nájemce. Po skončení podnájemního vztahu je Nájemce oprávněn tyto věci z Pronajatých prostor odstranit a odnést, s čím Pronajímatel výslovně souhlasí.

11 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 11.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po dobu trvání této Smlouvy nerušenému užívání Předmětu nájmu.
- 11.2 Pronajímatel je povinen zajišťovat na vlastní náklady a odpovědnost (i) údržbu a případně opravy elektrického, teplovodního/plynového, vodovodního a kanalizačního vedení Budovy, (ii) revizi komínů, hromosvodů a ostatních zařízení, sloužících k ochraně před úderem blesku, jakož i náklady na jejich pravidelné přezkušování, (iii) pravidelné opravy, údržbu Budovy a Parkoviště a revize Budovy v souladu s veřejnoprávními předpisy a (iv) jiné opravy Pronajatých prostor, než Drobné opravy, a to vše tak, aby Nájemce mohl řádně a nerušeně užívat Předmět nájmu pro sjednané účely nájmu.

- 11.3 Pronajímatel je povinen provádět na svoje náklady opravy, revize a údržbu zejména následujících částí Budovy: střecha Budovy, všech staticky nosných částí Budovy, potrubí a kanalizace, elektrického vedení, odpadů, základů a vnějšího pláště Budovy a veškerých v základu Budovy vestavěných protipožárních systémů, včetně oprav Společných prostor a Parkoviště, všech technologií a veškerého zařízení a prvků vlastněných nebo instalovaných Pronajímatelem nebo pro Pronajímatele.
- 11.4 Vedlejší účastník je povinen předem informovat o veškerých právech a povinnostech dle této Smlouvy nového vlastníka, má-li dojít k převodu anebo přechodu vlastnických práv k nemovitostem, ve kterých se Předmět nájmu nachází.
- 11.5 V případě porušení povinnosti Pronajímatele dle odst. 11.1., 11.2 a 11.3 této Smlouvy je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1/30 aktuálního měsíčního Nájemného, a to za každý den trvání porušení.

12 Informační a reklamní tabule a vývěsky

- 12.1 Nájemce je oprávněn na vstupní dveře Budovy umístit svůj firemní štít (nápís, informační tabule, reklama) za účelovým určením uvedeným v odst. 4.1 této Smlouvy pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (to vše dále jen „**Označení**“). Nájemce uhradí veškeré náklady, poplatky a odvody související s výrobou, umístěním, instalací a používáním případně dalšího Označení, která se týkají Nájemce, pokud jejich výrobu, umístění, instalaci a používání požadoval.
- 12.2 Při ukončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odmontování Označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním a/nebo instalací Označení, o jejichž umístění a/nebo instalaci Nájemce požádal.

13 Vrácení Předmětu nájmu

- 13.1 Při skončení podnájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajaté prostory vyklizené, uklizené a ve stavu, v jakém je převzal s ohledem na běžné opotřebení způsobeném užíváním dle této Smlouvy, a s odsouhlasenými Stavebními úpravami či technickým zhodnocením (včetně provedení Fit out). Pronajímatel se zavazuje se, že při skončení podnájemního vztahu přijme Předmět nájmu ve stavu po Stavebních úpravách či technických zhodnoceních, aniž by po Nájemci požadoval uvedení do původního stavu či náhradu nákladů s uvedením do původního stavu souvisejících.
- 13.2 Nebude-li Předmět nájmu odevzdán Pronajímateli ve stavu uvedeném v předchozím souvětí ani do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci obsahující kompletní výčet nedostatků Pronajatých prostor při jejich předání, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu do takového stavu uvést sám nebo prostřednictvím třetí osoby, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Takto vzniklé a účelně vynaložené náklady je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli bezodkladně po doručení písemné výzvy k jejich zaplacení, za předpokladu jejich přiměřenosti s ohledem k povaze vady. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu vrátit Pronajímateli všechny klíče od Pronajatých prostor. O vrácení Pronajatých prostor Nájemcem Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.
- 13.3 V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce předat Pronajaté prostory dle věty první odst. 13.1 výše, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/30 měsíčního Nájemného platného k poslednímu dni podnájmu dle této Smlouvy za každý den trvání porušení.

14 Rozhodné právo a rozhodování sporů

- 14.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.
- 14.2 Smluvní strany se dohodly, že jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy se nejprve pokusí vyřešit

smírnou cestou. Jakýkoli spor, který nebude vyřešen smírně, bude rozhodnut místě příslušným soudem.

15 Závěrečná ustanovení

- 15.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami. Všechna předcházející ústní a písemná ujednání byla do ní buď zapracována, nebo pozbývají platnosti. K této Smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy (zástupců) obou Smluvních stran.
- 15.2 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna převést, postoupit anebo zastavit práva a povinnosti dle této Smlouvy na třetí osobu (ve prospěch třetí osoby) bez písemného souhlasu druhé Smluvní strany, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak. Tato Smlouva zavazuje právní nástupce Smluvních stran i Vedlejšího účastníka. V případě plánovaného převodu vlastnických práv k nemovitostem je Vlastník povinen seznámit s právy a povinnostmi dle této Smlouvy nového vlastníka před převodem vlastnických práv k nemovitostem, a Vlastník se zavazuje, že v případě, pokud by nový vlastník nevstoupil automaticky do práv a povinností dle této Smlouvy, tuto Smlouvu na nového vlastníka postoupit nejpozději ke dni převodu vlastnických práv k nemovitostem, přičemž Pronajímatel a Nájemce s takovým převodem a postoupením této Smlouvy výslovně souhlasí.
- 15.3 Smluvní strany se výslovně dohodly, že na práva a povinnosti dle této Smlouvy se použijí obecná ustanovení o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostor sloužícího podnikání dle Občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2315 Občanského zákoníku.
- 15.4 Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněni nad rámec smluvních pokut dle této Smlouvy požadovat po druhé Smluvní straně i náhradu škody, a to v částce, o kterou převyšuje danou smluvní pokutu.
- 15.5 Smluvní strany se výslovně dohodly, že obsah Smlouvy musí být vykládán konformně s veřejnoprávní regulací, které Nájemce podléhá.
- 15.6 Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude Smluvními stranami nahrazeno jinou platnou, účinnou a vykonatelnou úpravou, která se bude shodovat s hospodářským účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.
- 15.7 Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech a každá ze Smluvních stran a oba Vlastníci obdrží po jednom stejnopise.
- 15.8 Následující přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:
- Příloha č. 1: Orientační půdorys Pronajatých prostor
- Příloha č. 2: Provozní řád Budovy
- Příloha č. 3: Fit out
- Příloha č. 4: Minimální rozsah prohlídek a revizí
- Příloha č. 5: Ručitelské prohlášení „VIDIA“
- Příloha č. 6: Ručitelské prohlášení „DIANA“
- 15.9 Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma Smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci.
- 15.10 Tato Smlouva nabývá účinnosti uveřejněním prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o**

registru smluv"). Pronajímatel prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a souhlasí se zveřejněním Nájemní smlouvy v registru smluv. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv se zavazuje provést Nájemce. Pronajímatel je povinen označit skutečnosti, které považuje za nezveřejnitelné ve smyslu zákona o registru smluv nejpozději v okamžiku podpisu této Smlouvy.

- 15.11 Vlastník a Nájemce se výslovně dohodli, že v případě, kdy by tato Smlouva byla ukončena z důvodů jiných než pro porušení na straně Nájemce anebo výpovědi ze strany Nájemce, uzavírají mezi sebou Vlastník a Nájemce nájemní smlouvu ve znění výše uvedené Smlouvy (a to včetně všech případných budoucích dodatků, které je mu oprávněn Pronajímatel či Nájemce zaslat) (dále jen „**Nájemní smlouva**“), přičemž tato Nájemní smlouva nabývá platnosti v den níže uvedeného podpisu poslední strany, resp. jejich oprávněnými zástupci, a účinnosti dnem následující po kalendářním dni, ve kterém nabyde účinnosti ukončení Nájemní smlouva Vidia. O dni nabytí účinnosti je Vlastník povinen bezodkladně Nájemce písemně informovat.
- 15.12 V případě, že by tato Smlouva byla v budoucnu ukončena, a ukázalo by se, že Nájemní smlouva dle 15.11 výše z jakýchkoliv důvodů nenabyde účinnosti či nemůže být právně platně uzavřena, dohodly se Vlastník a Nájemce výslovně, že toto ustanovení představuje ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí ve smyslu platných právních předpisů, a to tak, že Nájemce je oprávněn kdykoliv ve lhůtě 1 roku od ukončení této Smlouvy požadovat na svou výzvu uzavření nájemní smlouvy jako smlouvy budoucí s obsahovými náležitostmi odpovídajícími této Smlouvě se zohledněním toho, že ustanovení této Smlouvy jako smlouvy podnájemní budou užity analogicky pro nájemní vztah, přičemž současně: i) do doby formálního uzavření nájemní smlouvy jako smlouvy budoucí či do pravomocného rozhodnutí soudu o určení obsahu nájemní smlouvy anebo ii) po dobu maximálně 12ti měsíců ode dne ukončení Nájemní smlouvy VIDIA, než-li si Nájemce najde jiné vhodné prostory, a to za předpokladu rozhodne-li se Nájemce nevyužít svého práva požadovat určení obsahu smlouvy příslušným soudem, je oprávněn užívat Předmět nájmu analogicky dle podmínek této Smlouvy. Vlastník bude povinen uzavřít Nájemní smlouvu do 5ti pracovních dnů ode dne doručení výzvy Nájemce. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany tímto potvrzují, že ustanovení tohoto odstavce představuje ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí.
- 15.13 V případě, že Vlastník odmítne uzavřít s Nájemcem či neuzavře s Nájemcem novou nájemní smlouvu v souladu s předchozími odstavci, zavazuje se Vlastník uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se šesti měsíčnímu Nájemnému, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné žádosti Nájemce. Uplatněním smluvní pokuty dle tohoto článku není dotčeno případné právo z titulu náhrady škody vzniklé Nájemci z titulu porušení ustanovení odstavce 15.10 - 15.12 výše, ani možnost požadovat určení obsahu nájemní smlouvy příslušným soudem. V případě, že Vlastník neuhradí smluvní pokutu anebo náhradu škody dle předchozích vět, a to ani v náhradní době k plnění v délce 10 dnů ode dne zaslání písemné výzvy, dohodly se Nájemce a Pronajímatel, že dluh Vlastníka je zajištěn ve smyslu § 2018 a násl. Občanský zákoník Pronajímatelem, přičemž kopie ručitelského prohlášení je uvedena v příloze č. 5 této Smlouvy.
- 15.14 Ujednání ustanovení 15.11 až 15.13 výše se nevztahuje na případy, kdy bude Smlouva ukončena v souladu se sjednanými podmínkami této Smlouvy nebo dohodou Nájemce a Pronajímatele. Nicméně i v takovém případě je Vlastník povinen umožnit Nájemci užívat Pronajaté prostory analogicky dle této Smlouvy, a to až do okamžiku uplynutí výpovědní doby dle Smlouvy nebo dohody učiněné mezi Nájemce a Pronajímatelem, nedohodnou-li se Nájemce a Vlastník písemně jinak.

[PODPISY SMLUVNÍČÍ STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ]

V Praze dne 23. 9. 2025

Za Nájemce



>říg. Jan Paroubek
pověřený řízením podniku

V Praze dne 23. 9. 2025

Za Pronajímatele



Ing. Juraj Bujňák
jednatel



Peter Koždoň, MSc. MBA
zástupce jednatele Vendeavour a.s.

Vedlejší účastník:

v PRAZE dne 23. 9. 2025



Václav Holeček, MBA



Lucie Holečková

Příloha č. 1 - Provozní řád budovy

Firma VIDIA s.r.o. má sídlo v budově č.p.365, a podnájímá laboratorní a společné prostory za podmíněk, že nájemce a všichni jeho pracovníci, stejně jako i osoby v budově dočasně pobývající budou dodržovat tento provozní řád.

V rámci ochrany majetku pomocí EZS je budova rozdělena do 8 samostatně kódovaných sekcí. Chodby jsou vedeny samostatně a zakódují se s uzavřením poslední otevřené sekce.

Správou nemovitosti jsou pověřeni jednatele VIDIA s.r.o. (dále jen správce budovy).

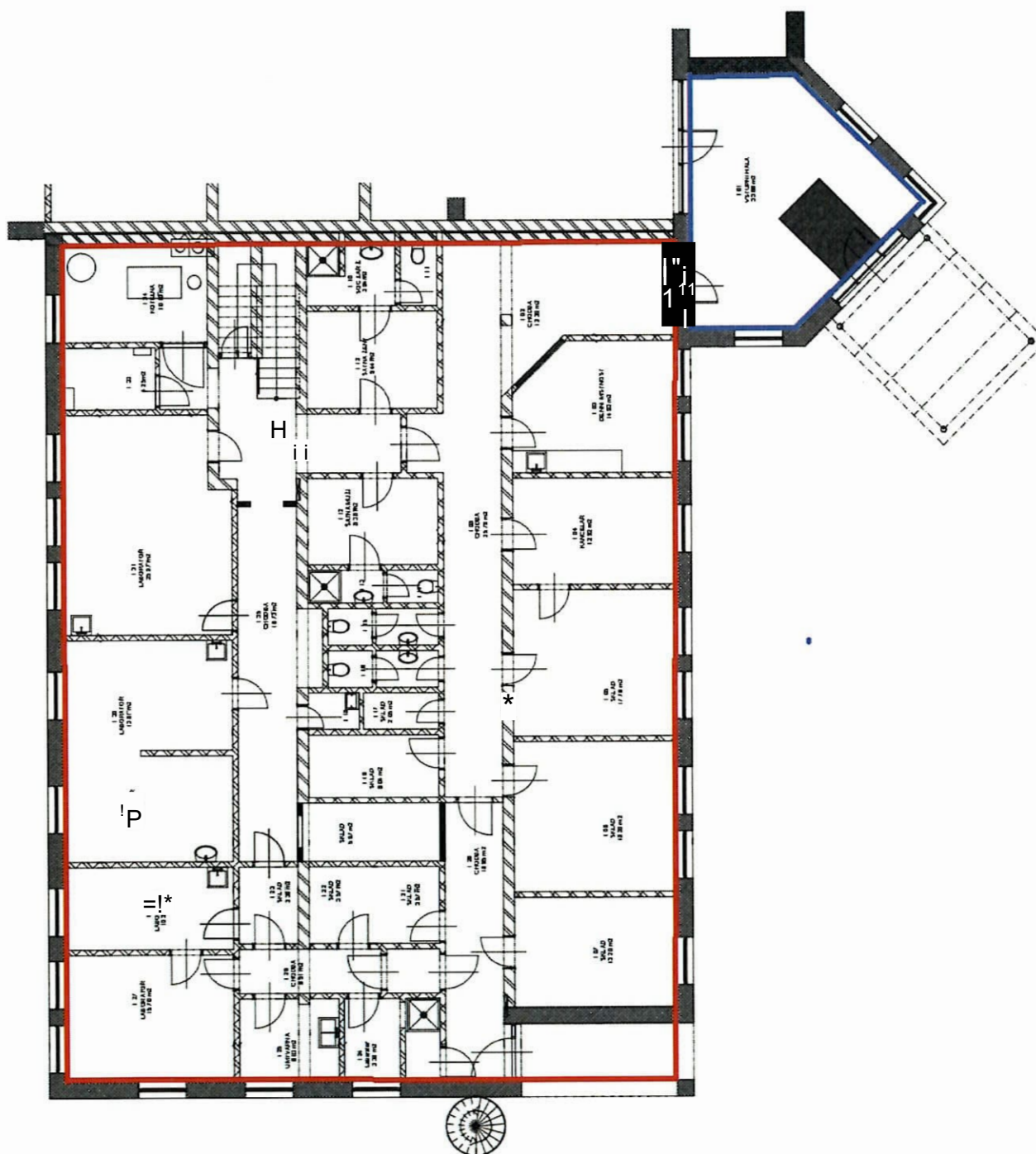
Správce budovy zajišťuje:

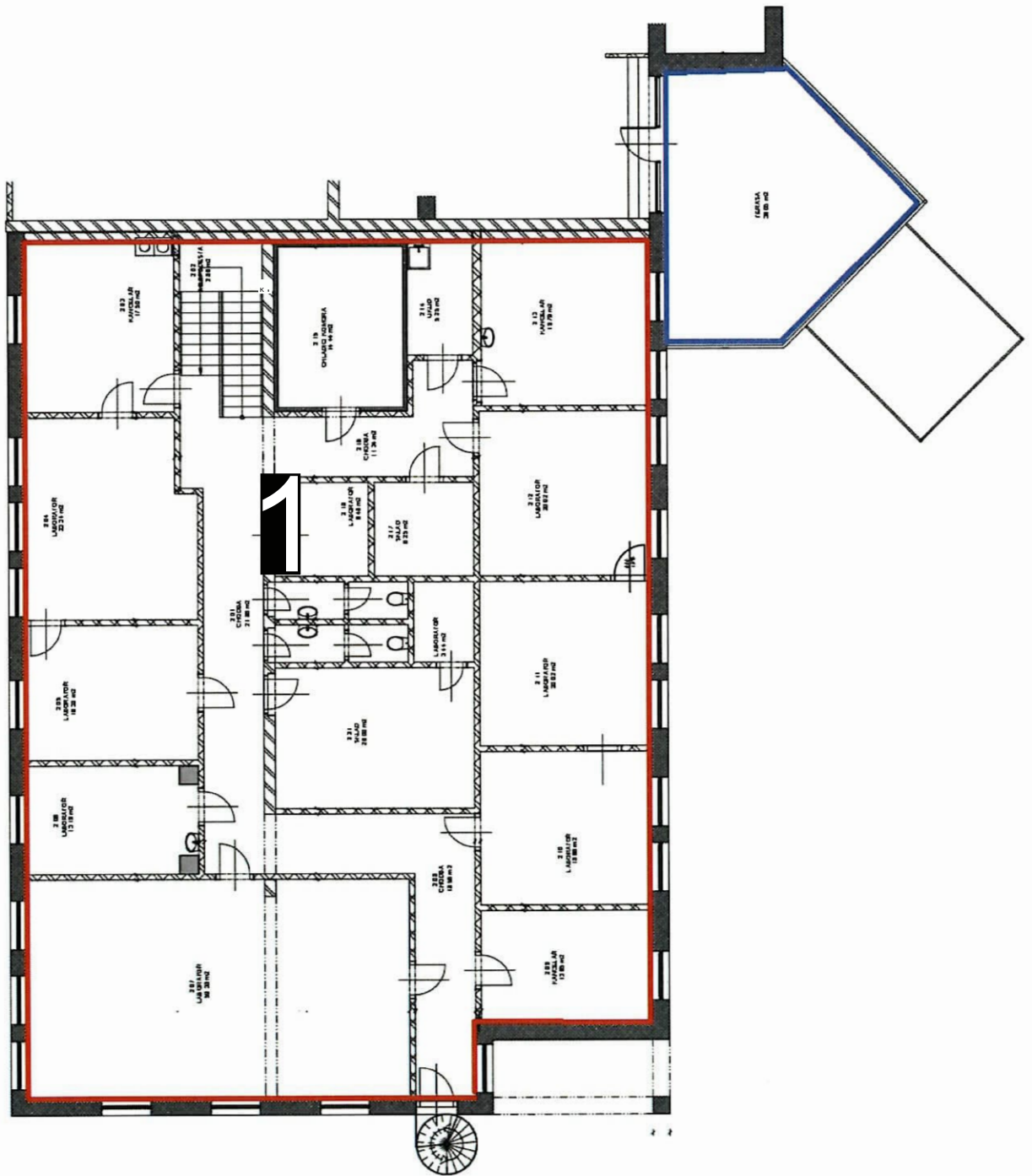
1. Běžný chod budovy
2. Povinné revize
3. Vstupní školení jednatelů nájemce z hlediska PO a BOZP
4. Jmenuje členy požární hlídky
5. Zajišťuje odvoz odpadu
6. Úklid společných prostor
7. Úpravu příjezdové komunikace a parkoviště
8. Úpravu zeleně
9. řešení nutných oprav nemovitosti
10. Údržbu inženýrských sítí a rozvodů el. energie, telefonní sítě
11. Zajišťuje údržbu a revize hasící techniky
12. Kontrolu BOZP a PO

Všichni nájemci a všechny osoby v budově pracující, nebo i dočasně přítomní (dále jen pracovníci) jsou povinni dodržovat následující pravidla:

1. Nájemce je povinen z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce „vydat prohlášení o začlenění provozovaných činností do kategorie podle míry požárního nebezpečí dle § 4 zákona 133/1985 Sb. O požární ochraně, v jeho platném znění, ve vazbě na §17, 18 a další; vyhl. 246/2001 Sb., V platném znění
2. Nájemce (jednatel) je povinen účastnit se vstupního školení PO a BOZP
3. Všichni pracovníci nájemce jsou povinni dodržovat předpisy požární ochrany a bezpečnosti práce a upozornit na všechny případné závady, těmto předpisům odporující.
4. Nájemce je povinen určit osobu, které zodpovídá za požární ochranu v pronajatých prostorech
5. Pracovníci nájemce jsou povinni počínat si při práci tak, aby neohrožovali zdraví své, ani ostatních pracovníků
6. Pracovníci nájemce jsou povinni dodržovat pořádek na pracovišti.
7. Všichni pracovníci zdržující se v objektu jsou povinni chovat se tak, aby nevznikla škoda na majetku firmy, nebo jiných zúčastněných osob. Pokud vznikne firmě VIDIA škoda, ať úmyslně, nebo z nedbalosti, může tato požadovat náhradu škody. V celém objektu je zakázáno kouřit, požívat alkohol a omamné látky.
8. Je zakázáno blokovat hlavní vstup do budovy, chodby, únikové východy, rozvodnu elektrického napětí a kotelnu.

9. Chodby v budově musí být stále průchodné, případná stěhování předmětů větších rozměrů se musí provádět po vzájemné dohodě se správcem budovy, a to dohodnutou dobu.
10. Je zakázáno odstraňovat, poškozovat, nebo zneužívat prostředky požární ochrany.
11. V případě požárního, nebo jiného nebezpečí jsou pracovníci povinni na toto nebezpečí upozornit požární hlídku a správce budovy a dále jednat dle evakuačního plánu.
12. Pracovníci jsou povinni po ukončení pracovní činnosti uzavřít okna a uzamknout místnost (i), kde pracují, popřípadě (jsou-li poslední odcházející ze své sekce) uzamknout a zakódovat celý prostor své sekce budovy.
13. Pracovníci odjíždějící autem po 17 hodině jsou povinni uzavřít za sebou příjezdová vrata na parkoviště firmy (nebo zajistit jejich uzavření- pokud nemají k dispozici ovladač pro uzavření vjezdové brány)
14. V případě jakékoliv zjištěné závady jsou pracovníci povinni o ní bez prodlení informovat jednatele společnosti VIDIA spol s r.o.





Průmyslová

Nad Safinou II

17 parkovacích míst
výlučně pro CENDIS s.p.

CzechBio - asociace
biotechnologických...

Vidia, spol. s r.o.
Nedávno zobrazené

Nad Safinou II

Google

Ručitelské prohlášení

dle § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „OZ“)

CENDIS, s.p.

Sídlo: nábreží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
IČO: 003 11 391
DIČ: CZ00311391
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze Oddíl ALX
vločka 706
Zastoupený: Ing. Jan Paroubek, pověřený řízením státního podniku
Bankovní spojení: 
Číslo účtu: 
(dále také jako „Věřitel“)

a

DIANA Biotechnologies, a.s.

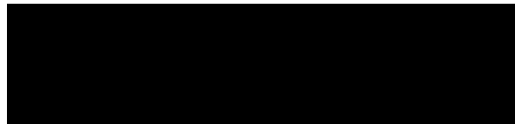
Sídlo: Průmyslová 596, 252 50 Vestec
IČO: 072 81 218
DIČ: CZ07281218
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze Oddíl B
vločka 28366
Zastoupený: Václavem Navráilem, předsedou představenstva
(dále také jako „Ručitel“),

1. Ručitel se tímto Ručitelským prohlášením bezpodmínečně zavazuje bez jakýchkoli námitek uspokojit pohledávky Věřitele z titulu úhrady veškerých nákladů vynaložených na provedení Fit out, nejvýše však do 50 % z částky 1.400.000 Kč (slovy: jeden milion čtyři sta tisíc korun českých) (dále také jako „Dluh“), pokud dlužník Věřitele, spol. **VIDIA spol. s.r.o.**, IČO: 165 56 267, se sídlem Nad Safinou II 365, 252 50 Vestec (dále také jako „Dlužník“) poruší povinnost ve smyslu odstavce 3.4 Podnájemní Smlouvy uzavřené mezi Věřitelem a Dlužníkem dne 23. září 2025 (dále také jako „Smlouva“).
2. Ručitel se zavazuje uhradit Dluh nejpozději do 30 dní od doručení písemné výzvy Věřitele.
3. Písemnou výzvu je Věřitel oprávněn učinit za předpokladu, že Dlužník neuhradí zajišťovaný Dluh.
4. Věřitel tímto přijímá Ručitele jako ručitele za Dluh Dlužníka podle tohoto Ručitelského prohlášení.
5. Toto Ručitelské prohlášení a vztahy z něj vyplývající se řídí právem České republiky. Spory z tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním budou rozhodovány soudy České republiky.
6. Toto Ručitelské prohlášení se stává platným a účinným dnem jeho podpisu Ručitelem.

[PODPISY SMLUVNÍCH STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ]

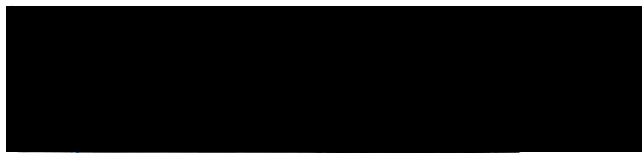
Příloha č. 6: Ručitelské prohlášení

V líc | U dne 23. 9. 2025



DIANA Biotechnologies, a.s.
Václav Navrátil
předseda představenstva

V 7 -«-<rdne 23. 9. 2025



CENDIS, s.p.
Ing. Jan Paroubek
pověřený řízením státního podniku

Příloha č. 5: Ručitelské prohlášení

Ručitelské prohlášení

dle § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „OZ“)

VIDIA spol. s.r.o.

Sídlo: Nad Safinou II 365, 252 50 Vestec
IČO: 165 56 267
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 4970
Zastoupený: Peterem Koždoněm, MSc. MBA
zástupcem jednatele Vendeavour a.s. a
In Jura ien uiňákemJednatel

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále také jako „**Ručitel**“)

a

CENDIS, s.p.

Sídlo: nábreží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
IČO: 003 11 391
DIČ: CZ00311391
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze Oddíl ALX
vložka 706
Zastoupený: Ing. Jan Paroubek, pověřený řízením státního podniku

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále také jako „**Věřitel**“),

1. Ručitel se tímto Ručitelským prohlášením bezpodmínečně zavazuje bez jakýchkoli námitek uspokojit pohledávky Věřitele z titulu smluvní pokuty ani ~~nebo náhrady~~ škody (dále také jako „**Dluh**“), pokud dlužník Věřitele, **Václav Holeček, MBA**, nar. [redacted] a/nebo **Lucie Holečková**, nar. [redacted] oba bytem [redacted] oba společně dále také jako „**Dlužník**“) poruší povinnost ve smyslu odstavce 15.11. Podnájemní Smlouvy uzavřené mezi Ručitelem, Věřitelem a Dlužníkem dne 23. září 2025 (dále také jako „**Smlouva**“).
2. Ručitel se zavazuje uhradit Dluh nejpozději do 30 dní od doručení písemné výzvy Věřitele.
3. Písemnou výzvu je Věřitel oprávněn učinit za předpokladu, že Dlužník neuhradí zajišťovaný Dluh a jsou splněny podmínky odstavce 15.13 Smlouvy.
4. Věřitel tímto přijímá Ručitele jako ručitele za dluhy Dlužníka podle tohoto Ručitelského prohlášení.
5. Toto Ručitelské prohlášení a vztahy z něj vyplývající se řídí právem České republiky. Spory z tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním budou rozhodovány soudy České republiky.
6. Toto Ručitelské prohlášení se stává platným a účinným dnem jeho podpisu Ručitelem.

[PODPISY SMLUVNÍCH STRAN SE NACHÁZEJÍ NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ]

[redacted]

V *Prace* dne 23. 9. 2025

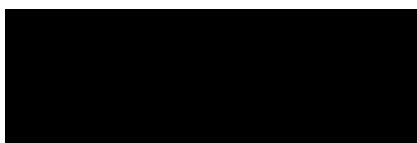


VIDIA<SpQI//.r.o.
Ing. Jiří EWfék
jednatel 1/

V *Prace* dne 23. 9. 2025



QENDIS, s.p.
Ing. Jan Paroubek
pověřený řízením státního podniku



VIDIA spol. s r.o.
Peter Koždoň, MSc. MBA
zástupce jednatele Vendeavour a.s.