

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel: Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

IČO: 68378271

bank. spojení:

zapsaný: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

a

Nájemce: CARDAM s.r.o.

sídlo: náměstí Věslava Michalíka 933, 252 41 Dolní Břežany

zastoupený: Ing. Ondřej Kurkin, Ph.D., jednatel

IČO: 05437032

zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. C 263635

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy inovačního centra „Brain 4 Industry“, nacházející se na pozemku p.č. st. 1285, v katastrálním území Dolní Břežany, zapsané na LV 2437 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, na adrese náměstí Věslava Michalíka 933, 252 41 Dolní Břežany, (dále jen „**budova**“).
- 1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující prostory:
 - 1.2.a. místnosti č. 02.08, 02.09, a 02.16 (o celkové rozloze 67,3 m²) v 1. NP budovy p a
 - 1.2.b. parkovací stání pro 2 vozidla označená „3“ a „4“ v 1. PP budovy
(dále jen „**prostory**“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn společně s předmětnými prostory užívat také společné části budovy v 1. NP budovy, a to
 - 1.3.a. sociální zařízení
 - 1.3.b. kuchyňku
 - 1.3.c. společnou zasedací místnost v rozsahu nepřekračujícím 30 hodin měsíčně.

2. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je využívání prostor dle odst. 1.2.a jako kanceláře, v souladu s předmětem činnosti nájemce.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem je sjednán od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.

4. Nájemné

- 4.1. Nájemné je stanoveno měsíční sazbou ve výši
 - 4.1.a. 404,40,- Kč bez DPH za 1 m² za nájem místností dle 1.2.a,

- 4.1.b. 1 545,- Kč bez DPH za nájem 1 garážové stání dle odst. 1.2.b (dále jen „nájemné“).
- 4.2. Nájemné činí celkem **30 306,- Kč** měsíčně bez DPH.
- 4.3. Nájemce je povinen spolu s nájemným platit úhrady za služby poskytované s nájmem, tj. za
- 4.3.a. vodné a stočné,
 - 4.3.b. topení/chlazení,
 - 4.3.c. dodávky el. energie,
 - 4.3.d. úklid společných prostor,
 - 4.3.e. odvoz odpadu,
 - 4.3.f. ostrahu budovy,
 - 4.3.g. bezpečnostní systém,
 - 4.3.h. technologie.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly na paušální ceně služeb ve výši 6 057,- Kč bez DPH (dále jen „úhrada za služby“).
- 4.5. Celková cena nájemného a úhrada za služby činí 36 363,- Kč měsíčně bez DPH.
- 4.6. Na úhradu ceny nájemného se poskytuje veřejná podpora, a to měsíčně ve výši 17 754,- Kč dle podmínek projektu v rámci režimu de minimis.
- 4.7. Po započtení veřejné podpory Objednatel uhradí Poskytovateli na účet uvedený v této smlouvě měsíčně celkem 18 609,- Kč bez DPH, tj. **22 516,- Kč** vč. 21 % DPH.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok jednostranně zvýšit nájemné a/nebo úhradu za služby podle míry inflace za předcházející kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a úředně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen platit nájemné a / nebo úhradu za služby v nově určené výši po dni doručení oznámení o tomto zvýšení. Ke zvýšení plateb může dojít i kumulativně za období těch let, v nichž ke zvyšování nedošlo.
- 4.9. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně předem vždy do 10. dne každého měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud pronajímatel nesdělí nájemci jinak (Nájemné a úhrada za služby za první kalendářní měsíc jsou splatné s toutéž platbou za druhý kalendářní měsíc nájmu).
- 4.10. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
- 4.11. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného a / nebo úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 4.12. Na úhradu nájemného se v souladu s podmínkami projektu reg. č. CZ.01.1.02/0.0/0.0/20_330/0023431 Ministerstva průmyslu a obchodu v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost poskytuje veřejná podpora v rámci režimu de minimis. Nájemce potvrzuje, že splňuje kritéria pro příjemce veřejné podpory de minimis, viz v Příloha č. 1 – Čestné prohlášení objednatel. Pronajímatel zaznamená do centrálního registru podpor malého rozsahu (Registr de minimis) ke dni uzavření smlouvy výši předpokládané veřejné podpory za kalendářní rok **213 052,- Kč** s tím, že po ukončení nájmu bude výše této podpory aktualizována dle nájemného v součtu uhrazeného k 31. 12. 2026.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit podmínky pro řádný a nerušený výkon práva nájmu po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli potřebu oprav i běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
- 5.3. Nájemce není oprávněn bez výslovného a písemného souhlasu pronajímatele provádět v prostorech jakékoliv stavební nebo jiné úpravy či změny.
- 5.4. Nájemce není oprávněn přenechat prostory do podnájmu, a to ani bezúplatně.
- 5.5. Instalace elektronického zabezpečení prostor v zařízení a technologií v nich umístěných je nájemce předem projednat s pronajímatelem tak, aby zabezpečení bylo koordinováno s jiným zabezpečením v budově, a zamezilo se tak jeho možnému rušení.
- 5.6. Nájemce se zavazuje neprovozovat v prostorech činnost, která by narušovala dobré mravy, nebo obtěžovala pronajímatele či jeho okolí nad míru obvyklou.
- 5.7. Nájemce je povinen umožnit přístup zástupců pronajímatele do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé provozní době, v případě naléhavé potřeby i mimo provozní dobu.

6. Ukončení nájmu

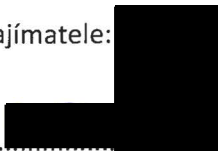
- 6.1. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v této smlouvě, nebo ze zákonných důvodů, a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou.
- 6.2. Při skončení nájmu, nejpozději v den skončení nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli prostory ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal ke dni vzniku nájmu, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn nechat prostory vyklidit na náklady nájemce.
- 6.3. V případě prodlení s předáním prostor pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli
 - 6.3.a. smluvní pokutu ve výši 1/10 z celkové částky odpovídající součtu měsíčního nájemného a úhrady za služby, a to za každý den prodlení,
 - 6.3.b. náklady spojené s vystěhováním a uskladněním věcí nájemce z prostor.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující a odpovídající podmínkám této smlouvy.
- 7.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen na základě písemných dodatků k této smlouvě.
- 7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 7.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv, uveřejnění zajistí pronajímatel.
- 7.5. Smluvní strany tímto prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
- 7.6. Přílohou této smlouvy je plán prostor.

Dne 31/12/2025

Za pronajímatele:



Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

Fyzikální ústav AV ČR
veřejná výzkumná instituce
Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8
IČO: 68378271 DIČ: CZ68378271

-1-

Dne 15.12.2025

Za nájemce:



CARDAM s.r.o.

Ing. Ondřej Kurkin, Ph.D., jednatel

Příloha č. 1

Čestné prohlášení Objednatele (žadatele o podporu v režimu *de minimis*)

Obchodní jméno:	CARDAM s.r.o.
IČO:	05437032
Sídlo:	Nám. Věslava Michalíka 933, 252 41 Dolní Břežany
Země založení, pokud jí není Česká republika:	ČR
Předmět podnikání: (uveďte prosím všechny předměty podnikání, které máte povolení vykonávat)	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech: - výroba plastových a pryžových výrobků - výroba měřicích, zkušebních, navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení - výroba strojů a zařízení - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce - projektování elektrických zařízení - výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd - testování, měření, analýzy a kontroly - vývoj zbraní - nákup a prodej, půjčování, vývoj, výroba, opravy, úpravy, uschovávání, skladování, přeprava, znehodnocování a ničení bezpečnostního materiálu

1. Objednatel prohlašuje, že:

a) splňuje podmínky pro malé a střední podniky (MSP)¹ a malé podniky se střední tržní kapitalizací (tzv. small mid-caps)², které jsou daňovými rezidenty České republiky. V případě zjištění, že Objednatel tyto podmínky nesplňuje, je Poskytovatel povinen v rámci realizace služeb tyto služby Objednateli neposkytnout.

¹ Podniky, které splňují kritéria stanovená v Příloze I Nařízení Komise (EU) č. 651/2014

² Definice tzv. small mid-caps, neboli malých podniků se střední tržní kapitalizací vychází z článku 5 nařízení 2021/1058 o ERDF: c) jsou činěny do malých společností se střední tržní kapitalizací ve smyslu čl. 2 bodu 6 a společností se střední tržní kapitalizací ve smyslu čl. 2 bodu 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/1017 prostřednictvím finančních nástrojů; nebo d) jsou činěny do malých společností se střední tržní kapitalizací a zaměřují se na výzkumné a inovační činnosti podporované podle čl. 3 odst. 1 prvního pododstavce písm. a) bodu i). Body 6 a 7 článku 2 nařízení 2015/1017 pak tyto velikostní kategorie definují takto: 6) „malými společnostmi se střední tržní kapitalizací“ se rozumí subjekty, které mají nejvýše 499 zaměstnanců a nejsou malými nebo středními podniky. Odkazy: NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/1058 ze dne 24. června 2021 o Evropském fondu pro regionální rozvoj a o Fondu soudržnosti: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R1058&qid=1637850633866&from=en> NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/1017 ze dne 25. června 2015 o Evropském fondu pro strategické investice, Evropském centru pro investiční poradenství a Evropském portálu investičních projektů a o změně nařízení (EU) č. 1291/2013 a (EU) č. 1316/2013 – Evropský fond pro strategické investice <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32015R1017&from=CS>

b) nemá střet zájmů ve smyslu „Průvodce pro oblast střetu zájmů dle čl. 61 Finančního nařízení pro Národní plán obnovy na období 2021-2026“, zapsání skutečných majitelů do evidence skutečných majitelů dle zákona č. 37/2021 Sb., zákon o evidenci skutečných majitelů, neexistenci dvojího financování a neexistenci podezření na korupční jednání v souladu s „Metodickým pokynem systému varovných signálů „RED FLAGS“. V případě, že Objednatel nesplňuje tyto podmínky nezbytné pro poskytnutí služby, Poskytovatel službu Objednateli v rámci tohoto Projektu neposkytne.

c) bude dodržovat po celou dobu realizace služeb a implementace jeho výsledků princip „významně nepoškozovat (DNSH)“, tedy že nesmí významně poškozovat environmentální cíle dle čl. 17 Nařízení o Taxonomii. Poskytovatel je povinen zajistit kontrolu a dodržování principu DNSH také u všech Objednatelů služeb poskytovaných v rámci realizaci tohoto Projektu. V případě zjištění, že poskytnutím podpory by byl tento princip porušen, je příjemce povinen služby odběrateli v rámci realizace těchto služeb neposkytnout.

2. Objednatel dále prohlašuje, že:

jako účetní období používá

☒ **kalendářní rok.**

☐ **hospodářský rok** (začátek 1.1.2026, konec 31.12.2026).

V případě, že během **předchozích dvou účetních období došlo k přechodu z kalendářního roku na rok hospodářský anebo opačně**, uveďte tuto skutečnost vypsáním účetních období, která byla použita (např. 1. 4. 2022 - 31. 3. 2023; 1. 4. 2023 - 31. 12. 2023):

.....
.....
.....

3. Podniky propojené s žadatelem o podporu

Žadatel o podporu se považuje za propojený s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:

- a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům v daném subjektu.

Podnikem je jakýkoli subjekt vykonávající hospodářskou činnost nezávisle na právním postavení tohoto subjektu a způsobu jeho financování. V rámci České republiky je tak za podnik považována jakákoli podnikající fyzická osoba nebo právnická osoba.

Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu. Všechny subjekty kontrolované (právně či fakticky) tímž subjektem by se měly pokládat za jeden podnik.

Za podnik propojený se žadatelem o podporu se považují pouze podniky usídlené v rámci České republiky. Z tohoto důvodu neuvádějte ve výčtu níže zahraniční vlastníky nebo zahraniční dceřiné společnosti.

Do výčtu podniků propojených přímo či zprostředkovaně se žadatelem o podporu se zahrnují osoby zapsané v základních registrech v souladu se zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

Žadatel prohlašuje, že

- ☐ **není** ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.
☒ **je** ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

Obchodní jméno podniku/Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa	IČ/Datum narození
Česká zbrojovka a.s.	Svat. Čecha 1283, 688 01 Uherský Brod	463 45 965
BENEŠ a LÁT a.s.	Tovární 463, 289 14 Poříčany	257 24 304
Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.	Na Slovance 1999/2, Libeň, 182 00 Praha 8	683 78 271

4. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- ☒ **nevznikl spojením** – fúzí s jiným podnikem.
☐ **nepřevzal jmění** od jiného podniku.
☐ **nestal se nabyvatelem závodu** jiného podniku podle smlouvy o převodu závodu.

Pokud došlo k některé z výše popsaných situací, uveďte následující informace:

Obchodní jméno podniku	IČO	Sídlo	Typ transakce	Datum účinnosti

Výše uvedené změny spočívající ve spojení či nabytí podniků

- ☐ **jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.
☐ **nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

5. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- ☒ **nevznikl** rozdělením (rozštěpením nebo odstěpením) podniku.

Pokud žadatel vznikl rozdělením podniku a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita, prosím níže uveďte požadované informace:

Obchodní jméno podniku	IČO	Sídlo	Typ transakce	Datum účinnosti

Výše uvedené změny spočívající v rozdělení podniků

- ☐ **jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.
☐ **nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

6. Žadatel dále prohlašuje, že

- nebylo vydáno závazné rozhodnutí o vrácení neoprávněně vyplacené podpory, podle kterého by byl povinen vrátit veřejnou podporu;
- ke dni podpisu tohoto prohlášení v období uvedeném v bodě 1. tohoto prohlášení obdržel následující podpory malého rozsahu (*de minimis*):

Datum poskytnutí	Poskytovatel podpory	Výše obdržené podpory v Kč	Výše obdržené podpory v € ³
6.1.2025	Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i. - Fyzikální ústav AV ČR	700 000,00	27 828,58
19.12.2024	Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i. - Fyzikální ústav AV ČR	213 052,00	8 479,01

³ K přepočtu CZK na EUR se použije kurz vydaný Evropskou centrální bankou platný k datu poskytnutí podpory *de minimis*.

7. Žadatel níže svým podpisem

- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly.

Datum a místo:	Dolní Břežany, 15.12.2025		
Jméno osoby oprávněné zastupovat žadatele:	Ing. ONDŘEJ KURKIN		
Funkce:	Jednatel	Podpis:	

Prostory CARDAM = 67,3 m²
Sdílené prostory = 74,4 m²

