

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 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: [REDACTED]
zapsaný: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

a

Nájemce: STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.
sídlo: Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
zastoupený: Ing. Jana de Merlier, ředitelka
IČO: 04128371
zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. U 231

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 místnost č. 02.17 (o celkové rozloze 15,6 m²) v 1. NP budovy (dále jen „prostory“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn společně s 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 8 hodin měsíčně.

2. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je využívání prostor dle odst. 1.2 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

Nájemné je stanoveno měsíční sazbou ve výši 404,40,- Kč bez DPH za 1 m² prostor a činí tak 6 309,- Kč měsíčně (nájemné je osvobozeno od DPH) (dále jen „nájemné“).

- 4.1. Nájemce je povinen spolu s nájemným platit úhrady za služby poskytované s nájmem, tj. za
 - 4.1.a. vodné a stočné,
 - 4.1.b. topení/chlazení,

- 4.1.c. dodávky el. energie,
- 4.1.d. úklid společných prostor,
- 4.1.e. odvoz odpadu,
- 4.1.f. ostrahu budovy,
- 4.1.g. bezpečnostní systém,
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na paušální ceně služeb ve výši 1 404,- Kč bez DPH (dále jen „**úhrada za služby**“).
- 4.3. Celková cena nájemného a úhrada za služby činí 7 713,- Kč měsíčně bez DPH.
- 4.4. Na úhradu ceny nájemného se poskytuje veřejná podpora, a to měsíčně ve výši 3 720,- Kč dle podmínek projektu v rámci režimu de minimis.
- 4.5. Po započtení veřejné podpory Objednatel uhradí Poskytovateli na účet uvedený v této smlouvě měsíčně celkem 3 994,- Kč bez DPH, tj. celkem vč. DPH **4 288,- Kč** (DPH 21 % za poskytované služby dle čl. 4.2.)
- 4.6. 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.
- 4.7. 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).
- 4.8. Nájemné a úhrada za služby jsou vždy zaplacený dnem jejich připsání na účet pronajímatele.
- 4.9. 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.
- 4.10. 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 **44 634,- 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.

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 prodloužení 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 prodloužení,

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

Dne

9. 12. 2025

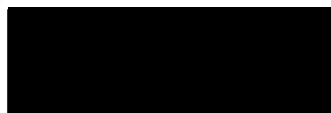
Za pronajímatele:



Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

Za nájemce:



STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.

Ing. Jana de Merlier, ředitelka

Příloha č. 1
Čestné prohlášení Objednatele
(žadatele o podporu v režimu *de minimis* v rámci projektu DIH ICB4I)

Obchodní jméno:	STAR Research & Innovation Cluster, z. ú.
IČO:	04128371
Sídlo:	Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
Země založení, pokud jí není Česká republika:	- ČR
Předmět podnikání: (uvedte prosím všechny předměty podnikání, které máte povolení vykonávat – možno i přiložit)	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona podpora inovací a konkurenceschopnosti regionu star, podpora vzniku kooperační inovační sítě a její funkčnosti podpora strategického řízení a managementu inovací v regionu star podpora a koordinace iniciativ pro rozvoj procesů inteligentní specializace na lokální úrovni marketing regionu star, koordinace a tvorba společné komunikační strategie regionu star, sdílení znalostí, networking subjektů operujících v regionu star podpora komunikace a rozvoj vícestranné spolupráce mezi veřejným, akademickým a aplikačním sektorem příprava a podpora nástrojů pro podporu dlouhodobých výzkumných partnerství, podpora rozšíření zájmů aplikační sféry o výsledky výzkumu a vývoje akademických institucí v regionu star vyhledávání nových zdrojů financování rozvoje regionu star podpora a realizace neformálního vzdělávání, podpora opatření na popularizaci vědy a výzkumu, podpora a řízení programů školení výzkumných pracovníků oblasti komunikace a popularizace vědy a výzkumu vyhledávání a rozvoj talentů podpora a zajištění doplňkových služeb nezbytných pro další rozvoj klastru star, tj. kvalitní infrastrukturní podmínky pro rozvoj regionu star - veřejná doprava, ubytovací kapacity, dostatek konferenčních ploch, konferenční zázemí, volnočasové aktivity, ict infrastruktura, energetická zajištěnost apod.

1. Objednatel prohlašuje, že:

a) Je:

- *) malým a středním podnikem podle definice v Příloze I Nařízení Komise EU č. 651/2014 (tj. zaměstnává méně než 250 osob a roční obrát nepřesahuje 50 milionů EUR nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 43 miliony EUR). velikost do 300 zaměstnanců)

- *) ~~velkým podnikem~~
(*) nehodící se škrtněte.

2. Objednatel dále prohlašuje, že:

- a) Uvádí v tomto Prohlášení v souvislosti s poskytovanou podporou de minimis údaje v rozsahu požadovaném dle § 14, odst. 3, písm. e) zákona č. 218/2000Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- b) Nebylo rozhodnuto o jeho úpadku dle ustanovení § 136 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, (pokud je soudem povolena reorganizace, která je podnikem splněna, nenahlíží se na podnik jako na podnik v úpadku a podmínka pro poskytnutí dotace je tak splněna).
- c) Není v likvidaci.
- d) Mu nebyl soudem nebo správním orgánem uložen zákaz činnosti, týkající se provozování živnosti.
- e) Plní povinnosti dle zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zejména povinnost zveřejnit účetní závěrku v příslušném rejstříku ve smyslu zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Tento odstavec se týká jen těch subjektů, které takové povinnosti mají uloženy. Poskytovatel provede kontrolu dodržování této povinnosti za poslední dvě uzavřená účetní období, tedy období, za které žadatel podal daňová přiznání. V případě subjektů, které nemají tuto povinnost stanovenou zákonem za celé toto období, bude její plnění kontrolováno za období, za které mají tuto povinnost stanovenou. Objednatel je povinen tuto povinnost plnit po celou dobu realizace služeb.
- f) Má zapsány skutečné majitele dle §4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v evidenci skutečných majitelů dle § 118b odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
- g) Nemá formu společnosti s ručením omezeným, kde je k podílu (podílům) společníka (společníků) vydán kmenový list podle § 137 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.
- h) Nemá vlastníky v jurisdikcích nespolupracujících v daňové oblasti, tzv. daňových rájích, a to z více než 25 % z celkového podílu na vlastnické struktuře. Aktuální seznam jurisdikcí nespolupracujících v daňové oblasti dle Rady EU je na odkazu: <https://www.consilium.europa.eu/cs/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/#countries>

3. Objednatel dále prohlašuje, že:

jako účetní období používá

- ☒ kalendářní rok.
☐ hospodářský rok (začátek, konec).

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. 2012 - 31. 3. 2013; 1. 4. 2013 - 31. 12. 2013):

4. Podniky propojené s žadatelem o podporu

Objednatel, tj. 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 jakákoliv 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.

Objednatel 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

5. Objednatel 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.

6. Objednatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- ☒ nevznikl rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením) podniku.

Pokud Objednatel 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.

7. Objednatel 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 € ¹
19.12.2024	Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i. - Fyzikální ústav AV ČR	44 634,00	1 776,34

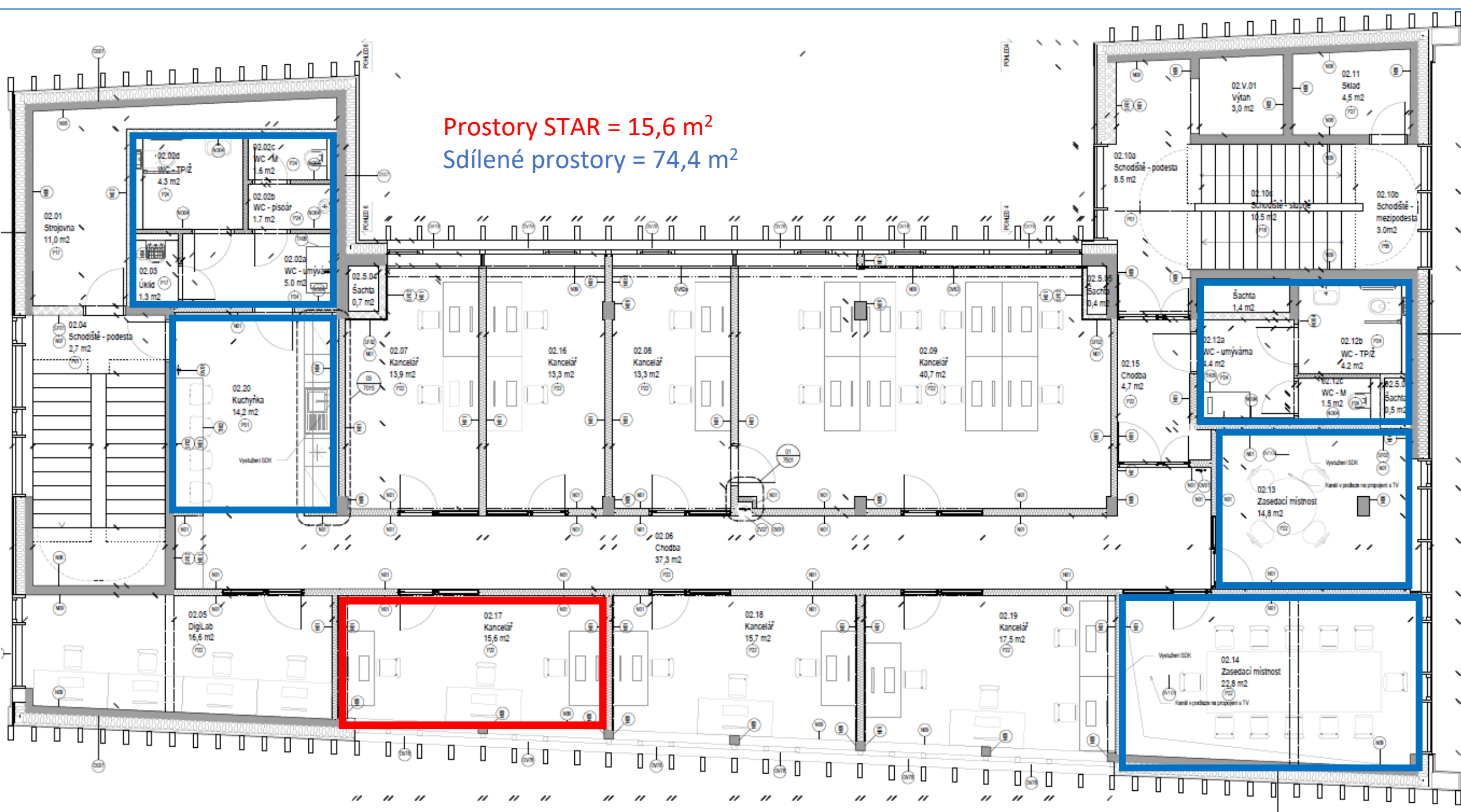
8. Objednatel níže svým podpisem

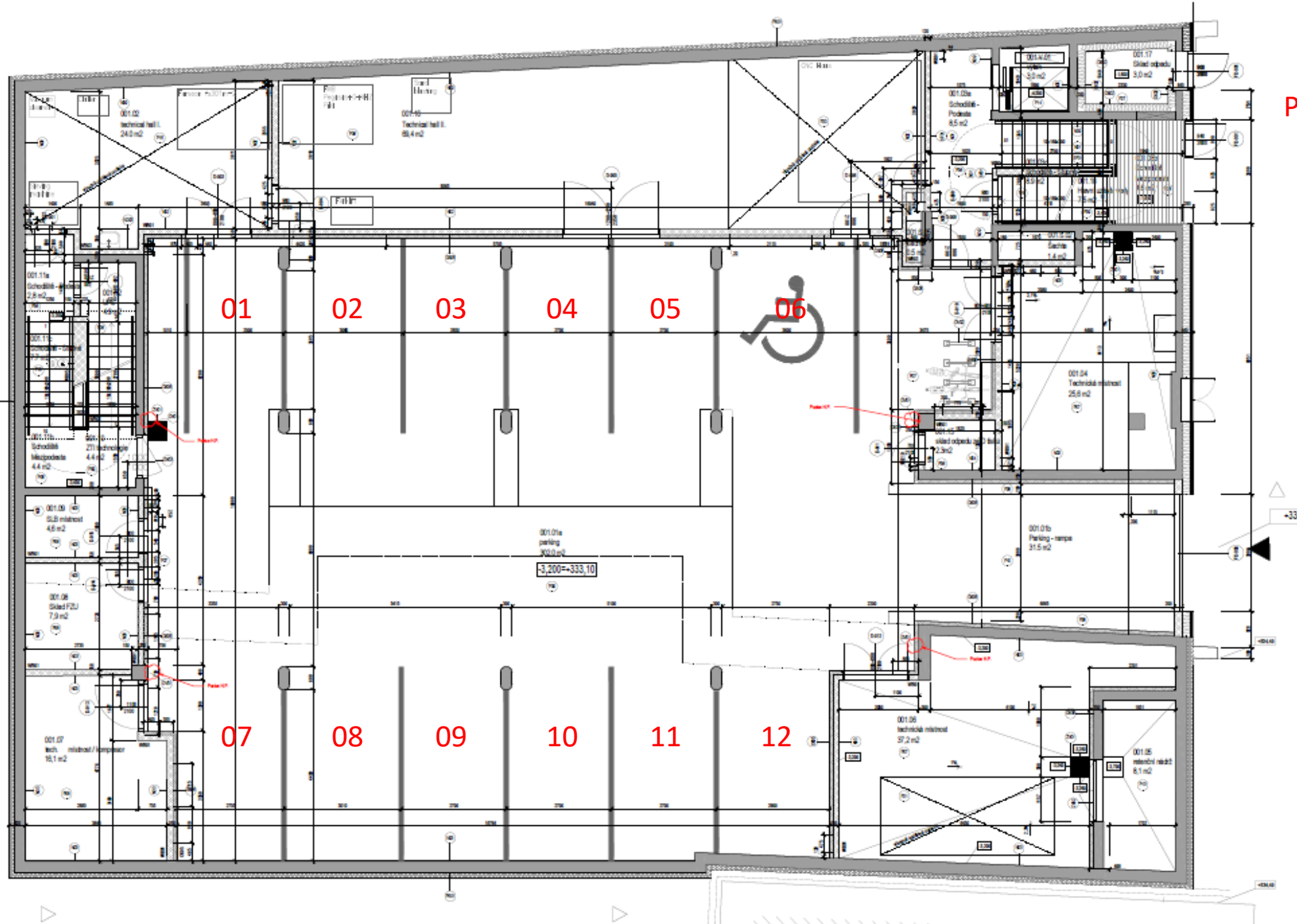
- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly.

Datum a místo:	9.12.2025 Dolní Brězaný		
Jméno osoby oprávněné zastupovat objednatele:	JANA DE MERUER		
Funkce:	vedoucí	Podpis:	

¹ K přepočtu CZK na EUR se použije kurz vydaný Evropskou centrální bankou platný k datu poskytnutí podpory *de minimis*.

Prostory STAR = 15,6 m²
Sdílené prostory = 74,4 m²





Parkovací stání