

TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové, o. p. s.

IČ: 27493784

Se sídlem: Piletická 486/19 – letiště, 503 41 Hradec Králové

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl O, vložka 129

jednající Ing. Martinem Dittrichem, ředitelem
jako „**nájemce**“

a

LANsys, s. r. o.

IČ: 28826779,

se sídlem Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové,

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddíle C, vložce 29968

jednající Michalem Jankem, jednatelem

jako „**podnájemce**“

uzavírají dnešního dne ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku tuto

smlouvu o podnájmu nebytových prostor K76/11

1 Důvod uzavření smlouvy

- 1.1 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souvislosti s aktivitou nájemce – projektem **vědeckotechnického parku**. Jedná se o projekt, který vznikl za účelem koncentrace infrastruktury pro high-tech technologie, vědu a výzkum v podnikatelské oblasti. Součástí vědeckotechnického parku je i podnikatelský inkubátor, který přinese pomoc začínajícím podnikatelům s inovačním potenciálem (jako zde podnájemci). Pomocí další součásti vědeckotechnického parku – centra pro transfer technologií – nájemce podpoří procesy vedoucí k transferu vědomostí mezi podnikateli a univerzitami a k vývoji nových výrobků.
- Podnikatelský inkubátor je nástroj ekonomického rozvoje vytvořený za účelem urychlení růstu a úspěšnosti podniků prostřednictvím velkého množství podpůrných podnikových služeb a produktů. Hlavní úlohou je přispět k úspěšnému rozvoji podniků, které opouštějí program inkubátoru až poté, co se stanou finančně nezávislé a schopné samostatně působit, nejpozději však do tří let od svého příchodu. K tomu inkubátor vytváří pracovní příležitosti, pomáhá obchodně využít nové technologie, poskytuje manažerskou asistenci v praxi, přístup k financím a vykonává služby na podporu prevence kritických obchodních a technických faktorů. Nabízí podnikům možnost používat administrativní služby, přístup k vybavení, flexibilní podnájemní smlouvy a prostor pro expandování, apod., vše v jednom místě. Dále zajišťuje zvýhodněný přístup k poradenským službám v oblasti podnikání, ekonomiky a managementu a marketingu a rovněž tak i služby externích poradců.
- 1.2 Obě smluvní strany se zavazují propagovat činnost a výrobky druhé ze smluvních stran zejména tím, že v rámci informací o své činnosti, publikovaných cestou veřejné sítě Internet a cestou reklamních i jiných tiskovin zahrnou mezi informace o své činnosti i informace či odkazy na činnost a výrobky druhé smluvní strany, a to každá ze smluvních stran na své náklady.

- 1.3 Podnájemce potvrzuje, že má veškerá oprávnění, potřebná k provádění podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách a zaručuje se, že nedojde v souvislosti s jeho činností v pronajatých prostorách k ohrožení dobrého jména nájemce.

2 Nájemní poměr

- 2.1 Nájemce prohlašuje a podnájemce bere na vědomí, že dne 28. 8. 2008 byla uzavřena mezi nájemcem a Statutárním městem Hradec Králové (jako pronajímatelem) nájemní smlouva č. 2204/2008. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn užívat budovu č. p. 486 (objekt č. 19 na letišti v Hradci Králové), nacházející se na stavební parcele č. st. 664 v katastrálním území Věkoše, jakož i movité věci tvořící vybavení těchto prostor. Nájemce je dále oprávněn tyto prostory poskytovat do podnájmu jiným subjektům.

3 Předmět podnájmu

- 3.1 Nájemce dává tímto podnájemci k užívání do podnájmu nebytové prostory, nacházející se v budově v článku 2.1. této smlouvy uvedené (objektu č. 19 Letiště Hradec Králové), a to v následujícím rozsahu:

podlaží	charakter	výměra v m ²
I. PP	č. místnosti 042	36,49 m ²
II. NP	č. místnosti 252D	23,54 m ²
I. PP	č. místnosti: 015	16,72 m ²

- 3.2 Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří půdorys předmětné budovy, na kterém jsou pronajaté nebytové prostory označeny. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi nimi zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté nebytové prostory je podnájemce oprávněn využívat výlučně. Spolu s tím je podnájemce oprávněn nevýlučně užívat společné nebytové prostory nacházející se v předmětné budově a dále pak příjezdové komunikace jakož i parkovací místa.

4 Účel podnájmu

- 4.1 Nájemce dává podnájemci předmětné nebytové prostory do podnájmu za účelem provozování podnikatelských činností spojených s předmětem podnikání podnájemce, kterými jsou:
- Telekomunikační činnosti
 - Činnosti v oblasti informačních technologií
 - Reklamní činnosti
 - Pronájem a leasing leteckých dopravních prostředků

Podnájemce se zavazuje neprovozovat v pronajatých prostorách žádnou jinou činnost, než která je dohodnuta v této smlouvě nebo která s dohodnutou činností bezprostředně souvisí.

- 4.2 Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory způsobem, který nebude rušit a obtěžovat (nadměrný hluk apod.) ostatní uživatele předmětného objektu a rovněž se zavazuje při užívání nebytových prostor, společných částí i okolí budovy dodržovat předpisy, vztahující se k ochraně životního prostředí.
- 4.3 Podpisem této smlouvy podnájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

5 Doba podnájmu

- 5.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012

- 5.2 Předání a převzetí pronajatých prostor uskuteční smluvní strany nejpozději do prvního data v předchozím článku uvedeného a sepiší o předání a převzetí předmětu podnájmu písemný předávací protokol, kde zachytí stav nebytových prostor a jejich vybavení (nábytek, kancelářská technika), které je oprávněn podnájemce taktéž užívat.
- 5.3 Před uplynutím sjednané doby podnájmu je možné podnájemní vztah ukončit jednostrannou výpovědí, případně písemnou dohodou stran. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 5.4 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení ujednání uvedených v této smlouvě podnájemcem (např. opakované nezaplacení úhrady za podnájem nebo služby, zaviněné způsobení značné škody na vybavení vědeckotechnického parku, opakované porušování provozního řádu, zásadní změna předmětu podnikání oproti uvedenému v čl. 4.1.). Odstoupení je v takovém případě účinné okamžikem doručení projevu vůle obsahující tento úkon nájemce podnájemci.
- 5.5 V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a odevzdat nájemci v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše nejpozději k datu ukončení podnájmu.
- 5.6 Smluvní strany berou na vědomí, že vztah z této smlouvy o podnájmu nebytových prostor (dále též *smlouva o podnájmu*) má akcesorickou povahu ve vztahu ke shora uvedené nájemní smlouvě č. 2204/2008 Sb., uzavřené mezi nájemcem a Statutárním městem Hradec Králové (dále též *nájemní smlouva*). Pokud by tedy z jakéhokoli důvodu vztah z nájemní smlouvy zanikl, zaniká tím i vztah ze smlouvy o podnájmu. Nájemce se zavazuje, že po dobu platnosti smlouvy o podnájmu nevypoví bezdůvodně nájemní smlouvu a že vyvine úsilí k tomu, aby nájemní smlouva zůstala v platnosti po celou dobu podnájmu.
Pokud by však přesto došlo k ukončení vztahu z nájemní smlouvy, zavazuje se podnájemce poskytnout nájemci veškerou součinnost, aby nájemce mohl dodržet své závazky z nájemní smlouvy plynoucí (například vyklidit včas nebytové prostory apod.).

6 Práva a povinnosti podnájemce

- 6.1 Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory a veškerý majetek nájemce či vlastníka předmětných nemovitostí s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
- 6.2 Podnájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby dle ustanovení této smlouvy řádně a včas.
- 6.3 Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na zařízeních, která mohou vést ke vzniku škody, stejně jako závady, vyžadující provedení oprav, a poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k jejich provedení. Podnájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu nájemce v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
- 6.4 Podnájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy (do objemu 500 Kč/oprava) nebytového prostoru a nést náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor. Pokud však podnájemce svým zaviněním zapříčiní nutnost provedení takové úpravy nebo opravy, je povinen nájemci uhradit veškeré náklady, které na ně tento vynaložil.
- 6.5 Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřijatelné.
- 6.6 Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí v objektu vědeckotechnického parku on sám, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, kterým podnájemce umožní do těchto prostor vstup (například jeho dodavatelé či zákazníci).
- 6.7 Podnájemce je oprávněn pronajaté prostory vybavit svým zařízením, které po skončení podnájemního stavu na své náklady demontuje a vystěhuje z pronajatých prostor.

- 6.8 Podnájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory nepřetržitě v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele objektu.
- 6.9 Podnájemce není oprávněn provádět v prostorách vědeckotechnického parku jakékoli opravy nebo úpravy nad rámec obvyklé údržby, aniž by k tomu získal předchozí písemný souhlas nájemce. V mezních případech se má za to, že zamýšlená oprava či úprava přesahuje rámec obvyklé údržby.
- 6.10 Souhlas pronajímatele se rovněž vyžaduje pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na budovu a v budově mimo samotných pronajatých nebytových prostor.
- 6.11 Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané nájemcem pro užívání objektu, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, normy odpadového hospodářství, stejně jako další interní předpisy nájemce v případě, že byly nebo budou nájemcem vydány. Pro úpravu interních předpisů se použije čl. 6.12. obdobně. Podnájemce nese plnou odpovědnost za dodržování právních předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů v pronajatých prostorách a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů státní správy.
- 6.12 Nájemce je oprávněn vydat **Provozní řád** vědeckotechnického parku a v něm upravit práva a povinnosti podnájemců v rámci běžného denního provozu vědeckotechnického parku. Nájemce však není oprávněn Provozním řádem pozměnit ustanovení této smlouvy nebo právních předpisů ani podnájemce podstatně omezit v užívání pronajatých nebytových prostor. Podnájemce se zavazuje takový Provozní řád dodržovat za podmínky, že s jeho obsahem byl vhodným způsobem seznámen.
- 6.13 Strany se dále dohodly tak, že podnájemce v pronajímaných prostorách neumístí ani nedovolí umístit, nebude používat ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese ani nedovolí vnést do pronajímaných prostor žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů). Podnájemce se zavazuje nájemce odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle této smlouvy.
- 6.14 Podnájemce se zavazuje ve vědeckotechnickém parku instalovat a provozovat pouze takovou technologii, jejíž provozování je v České republice povoleno.
- 6.15 Pokud bude nutné na pronajatých nebytových prostorech provést opravy a servisní práce, strany si poskytnou vzájemnou součinnost a podnájemce umožní nájemci a třetím osobám na jeho požádání bezodkladný a ničím neomezený přístup k užívaným prostorům.
- 6.16 Smluvní strany berou na vědomí, že vědeckotechnický park je umístěn v areálu letiště Hradec Králové. Proto se podnájemce zavazuje seznámit sebe a rovněž tak všechny odpovědné osoby (zaměstnance) s ustanoveními **Letištního řádu** a **Dopravního řádu** letiště Hradec Králové a ostatními interními předpisy platnými pro provoz areálu a je povinen bezvýhradně se jimi řídit (dokumenty jsou k seznámení na www.tchk.cz). Podnájemce odpovídá za škodu, která vznikne porušením nebo v důsledku porušení Letištního a / nebo Dopravního řádu z jeho strany.
- 6.17 Podnájemce se zavazuje informovat nájemce o všech osobách, kterým budou uděleny prostředky pro přístup do objektu (vstupní karty, klíče). Podnájemce se taktéž zavazuje informovat nájemce o všech osobách, kterým bude tento přístup z různých důvodů zamezen. Podnájemce je povinen vrátit veškeré prostředky zpět nájemci do 14-ti dnů od tohoto oznámení.

7 Práva a povinnosti nájemce

- 7.1 Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci přiměřené úpravy pronajatého prostoru tak, aby vyhovoval podmínkám podnájemce.

- 7.2 Nájemce nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky za přítomnosti osoby pověřené podnájemcem, a to během obvyklé pracovní doby a po předchozím oznámení, učiněném s přiměřeným předstihem. Nájemce může do pronajatých prostor vstoupit bez přítomnosti pověřených osob podnájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události či jiné neodkladné a naléhavé události.
- 7.3 Nájemce neodpovídá za škody, které podnájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností, vyplývajících pro nájemce z této smlouvy či obecně závazných právních předpisů.
- 7.4 Nájemce se zavazuje udržovat zařízení související s dodávkou energií a služeb v dobrém technickém stavu a zajišťovat jejich předepsané revize.
- 7.5 V případě potřeby poskytne v rámci svých možností nájemce podnájemci potřebnou stavební dokumentaci za účelem kvalifikovaného zpracování projektové dokumentace před vlastní instalací technologie podnájemcem.
- 7.6 Nájemce je povinen informovat podnájemce o:
- přerušení napojení na zařízení nájemce
- nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení
- všech skutečnostech, které by měly vliv na funkčnost instalovaných zařízení.
- 7.7 Dle druhého odstavce čl. 6.17 je nájemce povinen zrušit veškerá oprávnění osob podnájemce do 14-ti dnů od oznámení podnájemce.

8 Ujednání o plněních poskytovaných služeb v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a o jejich úhradě

- 8.1 Nájemce tímto poskytuje podnájemci po dobu trvání podnájemního vztahu:
- právo spoluužívání společných prostor nezbytných k užívání předmětu nájmu, a to WC v I. podzemním podlaží a 2. nadzemním podlaží, kuchyňka v 2. nadzemním podlaží, sprcha v 1. podzemním podlaží, společné prostory budovy č. 19 Letiště jako jsou chodby, schodiště, kopírovací centrum, občerstvení apod.
 - právo spoluužívání účelových komunikací, které jsou potřebné k přístupu do areálu vědeckotechnického parku.
 - podnájemce zodpovídá za svěřený movitý, za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení svěřeného majetku, nalézajícího se v pronajatém prostoru.
- 8.2 Dále nájemce umožní podnájemci čerpání plnění, jež jsou u podnájmů tohoto druhu obvyklá. Jedná se zejména o tato:
- energie (elektřina, otop, voda)
 - provozní služby budovy a režijní služby v rámci areálu letiště (parkovací stání, ostraha areálu aj.)
 - odpadové hospodářství pro směsný a vytríděný komunální odpad
 - základní úklid pronajatých prostor (vysávání koberců, otírání stolů, vynášení odpadkových košů)
 - telefonní systém a ICT služby (viz Příloha č. 2)
 - služby recepce (viz Příloha č. 3)
- 8.3 Ceny v této smlouvě uvedené v sobě nezahrnují daň z přidané hodnoty (pokud není v jednotlivých případech výslovně uvedeno jinak). Jestliže obecně závazné právní předpisy ukládají platit z určité ceny daň z přidané hodnoty, tato cena se automaticky zvyšuje o částku odpovídající sazbě DPH. Pokud by došlo ke změně příslušné sazby DPH, upraví se výše ceny odpovídajícím způsobem. Ceník uvedených plnění je uveden v Přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy. Pokud některé plnění není v tomto ceníku uvedeno, zaplatí podnájemce takovou cenu, která bude následně dodavatelem tohoto plnění vyúčtována (Technické služby Hradec Králové, Východočeská plynárenská, a.s. apod.). Podnájemce je povinen tato centrálně zajišťovaná plnění využívat a není oprávněn jejich zajištění sjednat sám s třetími osobami.

- 8.4 Nad rámce uvedených plnění poskytne nájemce podnájemci další služby jako například účetní a právní služby, služby informačních a komunikačních technologií, poradenství v oblasti financování a dotační poradenství atp. Tyto služby jsou předmětem samostatné rámcové smlouvy o poskytování služeb, kterou smluvní strany mezi sebou sjednají.
- 8.5 Fakturace bude probíhat na základě ceníku služeb (Příloha č. 2 a č. 3), který byl zpracován podle cenových předpisů platných v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se dále výslovně dohodly tak, že při změně cen dodavatelů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad je nájemce oprávněn změnit i výši příslušných úhrad uvedených v ceníku počínaje měsícem, ve kterém důvody pro změnu nastaly. Případná změna ceníku bude podnájemci písemně oznámena. Podnájemce se zavazuje takto případně zvýšenou cenu služeb platit nájemci, jakmile mu bude oznámena. Výše platby za plnění za příslušný kalendářní měsíc bude podnájemci vyúčtována vždy bez zbytečného odkladu poté, co nájemce zjistí od příslušných dodavatelů cenu za všechny poskytnuté služby. Výše platby pro jednotlivé druhy služeb je dána násobkem koncové ceny a skutečného rozsahu poskytované služby v daném měsíci.
- 8.6 Podnájemce se zavazuje hradit nájemcem vystavenou měsíční souhrnnou fakturu, obsahující čerpané plnění, podnájemné a čerpané služby uvedené v Přílohách č. 2 a č. 3. V těchto fakturách bude účtována také záloha na spotřebu plynu. Nájemce alespoň jednou ročně provede zúčtování ceny plynu poté, co obdrží vyúčtování od dodavatele (Východočeská plynárenská, a.s. apod.). Případný nedoplatek/přeplatek si strany uhradí do jednoho měsíce poté, co nájemce provede zúčtování podle předchozí věty a o jeho výsledku vyrozumí podnájemce. Nájemce zúčtování provede a o jeho výsledku vyrozumí podnájemce bez zbytečného odkladu poté, co obdrží všechny podklady a faktury pro jeho vypracování.
- 8.7 Nájemce zajišťuje mnohá z uvedených plnění prostřednictvím příspěvkové organizace Technické služby Hradec Králové (dále též *Technické služby*). Na základě smlouvy uzavřené s Technickými službami je nájemce povinen této organizaci hlásit počet pracovníků v objektu Technologického centra. Proto se podnájemce zavazuje, že do sedmi dnů od uzavření této smlouvy nahlásí nájemci počet osob, které budou v pronajatých nebytových prostorách pracovat, a že nájemci nahlásí každou změnu v počtu těchto osob do sedmi dnů poté, co taková skutečnost nastane. Ze stejného důvodu se podnájemce zavazuje, že do sedmi dnů od uzavření této smlouvy nahlásí nájemci počet a státní poznávací značku vozidel, která bude používat k vjezdu do areálu letiště, a že nájemci nahlásí každou změnu v počtu těchto vozidel do sedmi dnů poté, co taková skutečnost nastane.

9 Podnájemné

- 9.1 Podnájemce je povinen platit nájemci podnájemné. Výše celkového podnájemného za pronajaté prostory č. 252D činí 3.531,- Kč bez DPH měsíčně + za prostory č. 042 činí 1.460,- Kč bez DPH měsíčně + za prostory č. 015 činí 535,- Kč bez DPH měsíčně, **tj. celková částka za pronajaté prostory činí 5.526,- Kč bez DPH.** Tuto částku tvoří skutečné podnájemné (ve výši 2.943,- Kč bez DPH za prostor č. 252D a ve výši 1.216,- Kč bez DPH za prostor č. 042 a ve výši 446,- Kč bez DPH za prostor č. 015) a částka na zabezpečení objektu, základní služby ICT infrastruktury - připojení k zabezpečené síti, služby recepce, pravidelný úklid a parkování v areálu letiště (souhrnně 20% skutečného podnájemného). Podnájemné se podnájemce zavazuje platit měsíčně na základě souhrnné faktury (čl. 8.6.) na účet nájemce číslo 514048001/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. do data splatnosti faktury.
- 9.2 Smluvní strany se dále dohodly tak, že nájemce poskytne podnájemci, který má zájem vstoupit do podnikatelského inkubátoru, slevu ze sjednané výše podnájemného, a to takto:
- 1-12 měsíc trvání podnájemného – sleva z podnájemného ve výši 50 % z částky uvedené v článku 9.1.,
 - 13-24 měsíc trvání podnájemného – sleva z podnájemného ve výši 35 % z částky uvedené v článku 9.1.,
 - 25-36 měsíc trvání podnájemného – sleva z podnájemného ve výši 20 % z částky uvedené v článku 9.1.
- 9.3 Pro případ pozastavení podpory vědeckotechnického parku od Ministerstva průmyslu a obchodu v rámci operačního programu Průmysl a podnikání a programu Prosperita nebo pozastavení podpory poskytované Statutárním městem Hradec Králové se smluvní strany dohodly tak, že nájemce je oprávněn slevu uvedenou a sjednanou v předchozím článku smlouvy přiměřeně snížit.

- 9.4 Podnájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním příkazem na výše uvedený účet nájemce **kauci**, tj. částku odpovídající dohodnutému podnájemnému za dva měsíce. Kauce tedy činí **11.052,- Kč** a bude uhrazena do 10 dnů od podpisu této smlouvy.
Tato kauce bude vrácena bez zbytečného odkladu po ukončení podnájmu, nebude-li k tomuto dni evidována za podnájemcem splatná pohledávka nájemce. V případě, že nájemce bude za podnájemcem kdykoli během trvání smlouvy evidovat neuhrazenou splatnou pohledávku vzniklou na základě této smlouvy nebo mezi stranami sjednané rámcové smlouvy o poskytování služeb, je nájemce oprávněn tuto pohledávku započíst na složenou kauci. K zápočtu eventuálního dluhu podnájemce oproti uhrazené kauce, jak je shora uvedeno, dává podnájemce podpisem této smlouvy své svolení. V případě byť jen částečného započtení je podnájemce povinen kauci do 10 dnů doplnit do původní částky na výše uvedený účet nájemce.
- 9.5 Pro případ, že v době trvání této smlouvy dojde na území ČR k zavedení jednotné evropské měny (EURO), dohodly se smluvní strany tak, že výše podnájemného bude s účinností od prvního dne kalendářního měsíce po zavedení EURO hrazeno v této měně, a to dle oficiálního přepočítacího kurzu mezi korunou českou a EURO, stanoveného za tímto účelem Českou národní bankou.

10 Sankční ustanovení

- 10.1 Neuhradí-li podnájemce včas splatné nájemné, úhradu za služby nebo jiný finanční závazek z této smlouvy, je podnájemce povinen nájemci uhradit úrok z prodlení ve výši 0,03% denně z dlužné částky. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok nájemce na případnou náhradu škody, a to škody v plném rozsahu.
- 10.2 Podnájemce tímto bere na vědomí, že pokud by po uplynutí výpovědní lhůty nebo doby stanovené dohodou neuvolnil nebytové prostory, jednalo by se o neoprávněné užívání a pro ten případ považuje podnájemce za spravedlivé a oprávněné, aby nájemce za účasti třetí osoby majetek podnájemce vyklidil, v nezbytném rozsahu zajistil proti poškození a učinil další vhodná opatření k tomu, aby podnájemce nemohl nebytové prostory neoprávněně užívat, resp. aby nájemce mohl tyto předmětné prostory dále komerčně využívat.
- 10.3 Při postupu dle odst. 2 tohoto článku vzniká nájemci vůči podnájemci nárok na veškeré náklady spojené s uvedeným postupem a rovněž nárok na náhradu vzniklé škody.
- 10.4 Smluvní strany si navzájem odpovídají za škodu, která by jedné z nich vznikla v důsledku toho, že druhá poruší ustanovení této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů.
- 10.5 Nájemce však nenese odpovědnost za případné škody způsobené výpadky dodávek energií ze strany smluvního dodavatele a za škody na majetku třetích osob tímto výpadkem vzniklé, jakož ani za případné škody vzniklé podnájemci a třetím osobám v důsledku havarijního přerušení nebo omezení dodávek energií a jiných plnění. Nájemce bude podnájemce o dopředu známých odstávkách informovat, přičemž termíny odstávek plnění zajišťovaných Technickými službami jsou zveřejňovány na stránkách www.tshk.cz.

11 Pojištění

- 11.1 Podnájemce je povinen dát se pojistit proti všem škodám, které by způsobil na vybavení vědeckotechnického parku.

12 Závěrečná ustanovení

- 12.1 Spory, které vzniknou z titulu podnájmu nebytových prostor, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení místně a věcně příslušnému soudu.

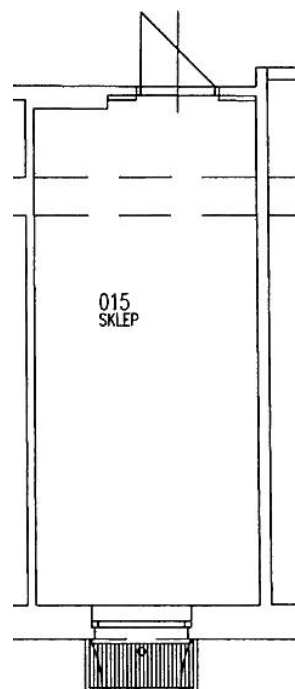
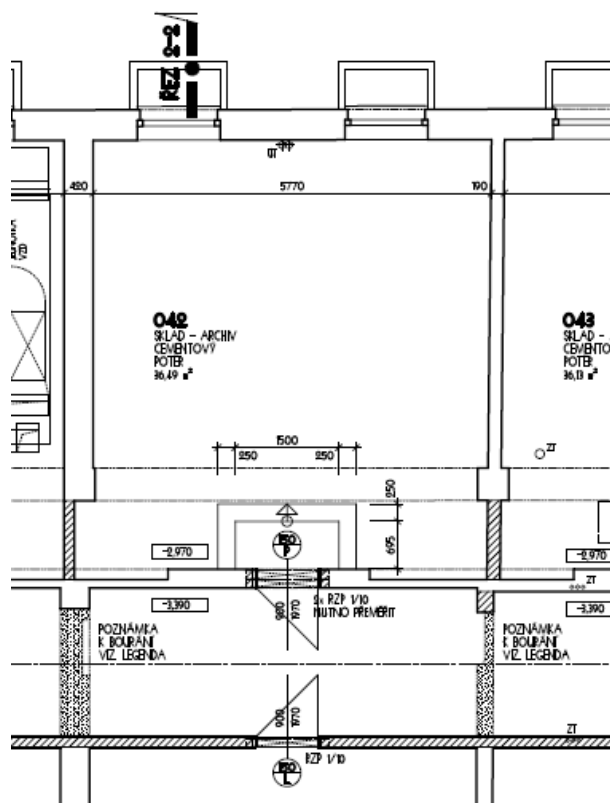
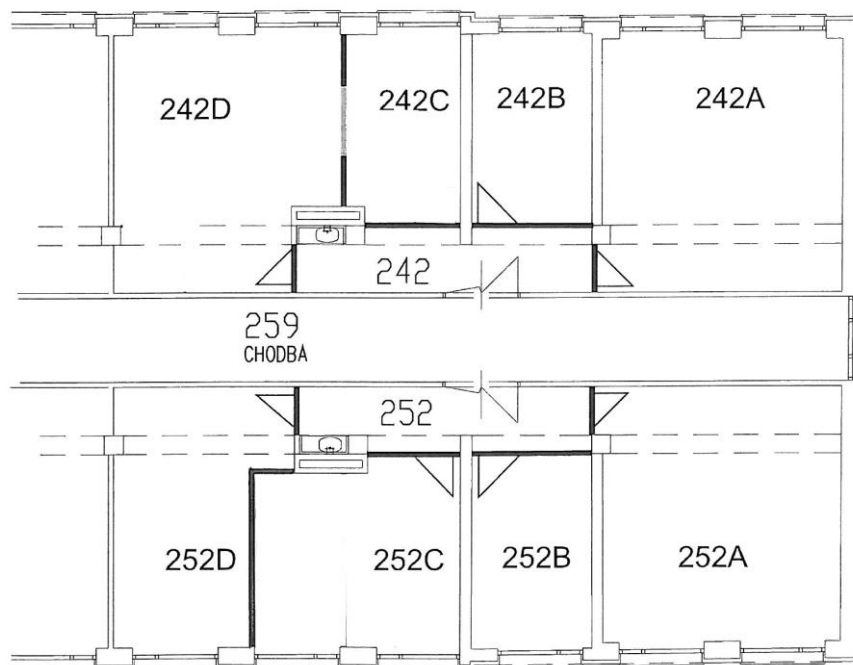
- 12.2 Změnit smlouvu je možné jen písemnými, oboustranně podepsanými a pořadově číslovanými dodatky. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a dále pak občanského zákoníku.
- 12.3 Stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným či dočasně neplatným, nemá tato skutečnost vliv na platnost ostatních závazků touto smlouvou sjednaných. Smluvní strany si v takovém případě poskytnou veškerou součinnost a neplatné ustanovení nahradí ustanovením platným.
- 12.4 Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních majících stejnou platnost, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 12.5 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy
Příloha č. 1: Půdorys budovy č. 19 (Letiště HK)
Příloha č. 2: Telefonní systém a ICT služby
Příloha č. 3: Služby recepce
- 12.6 Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne

.....
Ing. Martin Dittrich, ředitel
TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové, o. p. s.
jako nájemce

.....
Michal Janko
LANsys, s . r. o.
jako podnájemce

Příloha č. 1: Půdorys budovy č. 19 (Letiště HK)



Příloha č. 2: Telefonní systém a ICT služby

IP telefonie v TC HK

Každý klient TC HK obdrží telefon s vlastním číslem (495077xxx). Pronájem telefonního přístroje činí 100,- Kč/měsíc (bez DPH).

Ceník hlasového řešení se řídí dle aktuálního tarifu *O2 Business Profit* (intervalová tarifkace), jenž je přístupný na <https://www.cz.o2.com>. Hovory v rámci objektu TC HK jsou bezplatné.

Všechny odchozí hovory směřované mimo objekt TC HK musí být vytáčeny přes „0“. Pro případ volání na recepci v rámci objektu stačí vytočit trojčíslí „111“, v opačném případě je nutné recepci volat pomocí: „495077111.“

Služby ICT v TC HK

Všem klientům je umožněn přístup do sítě a k internetu. Klientům je přiřazen vlastní segment VLAN s vyhrazeným rozsahem IP adres, které jsou přidělovány přes DHCP. Pomocí centrálního DNS serveru 10.2.4.10 je zajištěn forwarding dotazů do internetu. Každý klient má vlastní odchozí veřejnou IP adresu. Bezpečnostní politiku si definuje klient tím, že předá seznam požadovaných portů. V celém objektu mohou klienti mimo jiné využívat i bezdrátové připojení wifi.

Nad rámec základních ICT služeb je možné tyto služby individuálně rozšířit. Rozsah služeb dle aktuálních požadavků nájemce bude fakturován za ceny zveřejněného ceníku.

Klient plně odpovídá za provoz v přiděleném segmentu, zejména dbá na využívání sítě v souladu s platnou legislativou a obecnými pravidly využívání sítě CESNET (www.cesnet.cz).

Ceník služeb

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny služby ICT a ceny pro klienty TC HK (bez DPH).

Ceník je platný od 1. 1. 2009. TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové si vyhrazuje právo na změnu cen.

ZÁKLADNÍ SLUŽBY	platba	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
konektivita k internetu - veřejná WiFi, omezený přístup			zdarma	zdarma
konektivita k internetu 40 Mbps in/out (CESNET)			v nájmu	
vlastní odchozí pevná IP adresa			v nájmu	
služby ochrany sítě firewallem			v nájmu	
vlastní VLAN pro LAN i WLAN; VPN pomocí Cisco klienta			v nájmu	
zaškolení uživatelů, seznámení se službami sítě TCHK			v nájmu	
NAT dovnitř - překlad na vnitřní zákaznický server	zřízení	ks	300,-	
IP telefon – (každá pobočka)	měsíčně	ks	100,-	
IP telefon - hovorné	měsíčně	dle aktuálního tarifu <i>O2 Business Profit</i>		

(V)-SERVER hosting	platba	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
- pronájem virtuálního SBS (2 vCPU, 1024 MB RAM, 20 GB dat. disk)	měsíčně	ks	700,-	1500,-
http://www.microsoft.com/cze/windowsserver2003/sbs/evaluation/features/default.mspx				
- startovací konfigurace MS Small Business Server 2003 Standard			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování OS			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování dat (do 20GB)			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování dat (nad 20GB)	měsíčně	10 GB	50,-	100,-
- CPU: další 2 vCPU	měsíčně	2 vCPU	100,-	200,-
- RAM: každých 256MB navíc	měsíčně	256 MB	50,-	50,-
- administrace, úpravy zálohovacího plánu	měsíčně	h	300,-	1000,-
- další diskový prostor pro souborová data (SATA disky)	měsíčně	10 GB	100,-	150,-

- další diskový prostor pro transakční data (FC disky)	měsíčně	10 GB	150,-	200,-
- dohled služeb (dle rozsahu)	měsíčně	server	od 50,-	od 100,-
- pronájem virtuálního serveru (OS dodá uživatel)	měsíčně	ks	700,-	1500,-
zákl. konf. (2 vCPU, 1024 MB RAM, 20 GB datový disk)				
- podpora při instalaci (v ceně)			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování OS (v ceně)			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování dat (do 20GB)			v ceně	v ceně
- pravidelné zálohování dat (nad 20GB)	měsíčně	10 GB	50,-	100,-
- CPU: další 2 vCPU	měsíčně	2 vCPU	100,-	200,-
- RAM: každých 256MB navíc	měsíčně	256 MB	50,-	50,-
- administrace, úpravy zálohovacího plánu	měsíčně	h	300,-	1000,-
- další diskový prostor pro souborová data (SATA disky)	měsíčně	10 GB	100,-	150,-
- další diskový prostor pro transakční data (FC disky)	měsíčně	10 GB	200,-	300,-

PHYSICAL SERVER housing	měsíčně	ks	600,-	1200,-
- umístění zákaznického serveru v serverovně TC (rack, klimatizace, napájení, gigabit ethernet)				
- zálohování dat (denně)	měsíčně	10 GB	100,-	200,-
- administrace, úpravy zálohovacího plánu	měsíčně	h	300,-	1000,-
- připojení k SAN	měsíčně	HBA	200,-	300,-
- další diskový prostor pro souborová data (SATA disky)	měsíčně	10 GB	100,-	200,-
- další diskový prostor pro transakční data (FC disky)	měsíčně	10 GB	200,-	300,-

Klientské služby	platba	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
- zálohování stanice (denně - CDP)	měsíčně	10 GB	200,-	300,-
- podpora klientských stanic	měsíčně	h	200,-	

Tabulka 1: Ceník služeb ICT

Příloha č. 3: Služby recepce, ostatní provozní služby

Recepce

Všichni klienti TC HK mají k dispozici následující služby recepce: přepojování telefonních hovorů, příjem a distribuce pošty, příjem návštěv klientů TC HK, rezervace zasedací místnosti a konferenčního sálu, možnost prezentace společnosti na LCD panelech, případná asistence při využívání copycentra.

Kopírovací, tiskové a faxové služby

V prvním nadzemním podlaží je umístěno multifunkční zařízení Develop ineo+ 451. Každý uživatel má přidělen vlastní přístupový kód, na základě kterého je mu účtována spotřeba služeb copycentra. Fax má číslo 495 077 131. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny služby ICT a ceny pro klienty TC HK (bez DPH).

Pronájem AV techniky - konferenční sál	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
- konferenční sál	h	100,-	500,-
- projekce na plátno		v ceně	v ceně
- AV (ozvučení)		v ceně	v ceně
- tabule na psaní		v ceně	v ceně
- tabule interaktivní s projekcí		v ceně	v ceně
- LCD ve vestibulu a recepci		v ceně	v ceně
- data-video konference	h	120,-	240,-
- zasedací místnost	h	50,-	150,-
- plazmová televize		v ceně	v ceně
- interaktivní tabule		v ceně	v ceně
- flip chart		v ceně	v ceně
- velký sál (spojené)	h	250,-	800,-
- asistence technického pracovníka při akci	h	200,-	300,-

Služby COPYCENTRA	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
kopie, tisk A4 černobíle	A4	1,20	1,50
kopie, tisk A4 barevně	A4	6,00	8,00
kopie, tisk A4 černobíle - vlastní papír	A4	0,80	1,00
kopie, tisk A4 barevně - vlastní papír	A4	4,00	7,00
kopie, tisk A5, A3, banner = přepočít podle A4			
papír A4 90 g/m ² GLOSS	A4	0,50	0,70
papír A4 135 g/m ² GLOSS	A4	1,00	1,50
papír A4 170 g/m ² GLOSS	A4	1,50	2,00
papír A4 250 g/m ² GLOSS	A4	2,00	2,50
papír A3 170 g/m ² GLOSS	A3	3,00	4,00
papír A3 250 g/m ² GLOSS	A3	4,00	5,00
papír A3 + 250 g/m ² GLOSS (305x457 mm)	A3+	5,00	6,00
Laminace A4		6,00	8,00
Laminace A3		12,00	16,00
skenování	A4	1,00	1,00
FAX odeslání	A4 + telefon	1,00	1,00
FAX příjem	A4	1,20	1,50
příplatek za službu obsluhy zařízení	A4	1,00	1,00

Tabulka 2: Ceník služeb copycentra, AV techniky

Zabezpečení objektu

XXX