I

c

Porsche Engineering Services, s.r.o.

|  |  |
| --- | --- |
| Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání | Sublease Contract for Premises Serving for Business |
| Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, | Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s. |
| a.s.sídlo: Technologická 372/2, Ostrava,Pustkovec, PSČ 708 00IČO: 25379631DIČ: CZ25379631zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce 1686zastoupena Mgr. Pavlem Csankem, předsedou představenstva | registered office: Technologická 372/2, Ostrava,Pustkovec, Postal Code 708 00Company ID: 25379631VAT ID:CZ25379631registered in the Commercial Register of theRegional Court in Ostrava, Section B, Insert 1686represented by Mgr. Pavel Csank, chairman of the board of directors |
| jako „Nájemce" na straně jedné | as the "Lessee" on one side |
| a | and |
| Porsche Engineering Services, s.r.o.sídlo: Praha 5, Radlická 714/113a, PSČ 158 00IČO:26474115DIČ: CZ26474115zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíle C, vložce 84557zastoupena doc. Ing. Milošem PoláškemPhD., jednatelem | Porsche Engineering Services, s.r.o.registered office: Prague 5, Radlická 714/113a,Postal Code 158 00Company ID: 26474115VAT ID:CZ26474115registered in the Commercial Register kept by theMunicipal Court in Prague, Section C, Insert84557represented by doc. Ing. Miloš Polášek PhD., managing director |
| jako „Podnájemce" na straně druhé | as the "Sublessee" on the other side |
| (Nájemce a Podnájemce označováni dále také jako Strany nebo Smluvní strany, tato Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího podnikání dále též označována jako Smlouva) | (The Lessee and the Sublessee are hereinafter also referred to as the "Parties" or the "ContractingParties"; this Sublease Contract for the PremisesServing for Business is hereinafter also referred to as the "Contract") |
| Preambule | Preamble |
| Vzhledem k tomu, že: | Given that: |
| (A) Podnájemce hodlá rozvíjet svoupodnikatelskou činnost spočívající v rozvoji automobilových trendů, jako je elektro- mobilita, autonomní jízda a chytrá mobilita na území Moravskoslezského kraje v Ostravě; | (A)The Sublessee intends to develop his business activity consisting in the development of automobile trends such as electro-mobility, autonomous driving and smart mobility in the territory of the Moravian-Silesian Region inOstrava; |

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**

I

c

1. Nájemce podporuje a napomáhá rozvíjet inovační a podnikatelský ekosystém na území Moravskoslezského kraje včetně Ostravy mimo jiné tím, že poskytuje služby podporující růst a inovace v podnikání a cílí na specifické potřeby podnikatelů v kraji;
2. Podnájemce a Nájemce hodlají do budoucna spolupracovat při rozvíjení podnikatelské činnosti Porsche v Ostravě s cílem podpořit oblast vývojových služeb v Moravskoslezském kraji;
3. Podnájemce má zájem dislokovat své podnikatelské aktivity v areálu Nájemce;

dohodli se Nájemce a Podnájemce na

následujícím znění Smlouvy:

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. číslo 4685/103 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 376 adresa: Technologická 376/5 (stavba též nazývána jako Budova Viva) a dále je vlastníkem pozemku pare. číslo 4706/1 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 375 adresa: Technologická 375/3 (stavba též nazývána jako Budova Trident). Statutární město Ostrava je dále vlastníkem pozemků: pare. č. 4704/43 k.ú. Pustkovec, obec Ostrava, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě pachtovní smlouvy (dále jen „Pachtovní smlouva" uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu Trident a Viva a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části

1. The Lessee supports and helps to develop the innovative and entrepreneurial ecosystem in the territory of the Moravian-Silesian Region, including Ostrava, inter alia by providing services supporting growth and innovation in business and targeting the specific needs of entrepreneurs in the region;
2. The Sublessee and the Lessee intend to cooperate in the future development of Porsche's business in Ostrava, in order to support the field of engineering services in the Moravian-Silesian Region;
3. The Sublessee is interested in deploying his business activities in the Lessee's premises;

the Lessee and the Sublessee have agreed on the

wording of the Contract as follows:

I.

Introductory provisions

1. The Statutory City of Ostrava is the owner of the land with plot No. 4685/103, cadastral area of Pustkovec, municipality of Ostrava. A structure with land-registry number 376 is a part of this land, address: Technologická 376/5 (the structure is also referred to as the "Viva Building") and the Statutory City of Ostrava is also the owner of the land with plot No. 4706/1, cadastral area of Pustkovec, municipality of Ostrava. A building with land- registry number 375 is a part of this land, address: Technologická 375/3 (the structure is also referred to as the "Trident Building"). The Statutory City of Ostrava is the owner of the land with plot No. 4704/43, cadastral area of Pustkovec, municipality of Ostrava, type of land being miscellaneous area, method of use - miscellaneous roads.
2. The Lessee declares that it is entitled to use the Trident and Viva Buildings on the basis of a contract of lease (hereinafter referred to as the "Leasehold Contract" concluded between the Lessee and the Statutory City of Ostrava) and, in terms of the exercise of this right of use to let parts of the premises

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

I

c

prostor Budovy Trident a Viva do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor za podmínek sjednaných dále v této Smlouvě o podnájmu. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat pare. č. 4704/43 k.ú. Pustkovec, obec Ostrava, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace a přenechat ji do užívání třetí osobě.

II.

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy o podnájmu prostor (dále jen „Smlouva") je podnájem těchto prostor, které se nacházejí v budově Trident:

a) kanceláře - o celkové výměře 270,22 m2, označené jako místnosti č. 1.30,1.31,1.51,1.52,1.53, 1.54,1.55,1.56,1.57,1.58; testovací místnosti - o celkové výměře 148,96 m2, označené jako místnosti č. 1.32,1.33, 1.34,1.35; sklad, archiv - o celkové výměře 16,9 m2, označené jako místnosti č. 1.61,1.62; a

chodby - o celkové výměře 148,95 m2, které spojují výše uvedené místnosti přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy;

b) dílna - o výměře 37,24 m2, označená jako místnost č.0.01; kolárna - o výměře 37,24 m2, označená jako místnost č.0.03; přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy;

of the Trident and Viva Buildings into a third party's use, i.e. to conclude a sublease contract for the premises under the terms and conditions agreed hereinafter. The Lessee further declares that it is authorized, based on the Lease Contract concluded between the Lessee and the Statutory City of Ostrava, to use the land with plot No. 4704/43, cadastral area of Pustkovec, municipality of Ostrava, type of land being miscellaneous area, method of use - miscellaneous roads, and to let it into a third party's use.

II.

Subject of Sublease

1. The subject of sublease under this Contract on Sublease of Premises (hereinafter referred to as the "Contract" is the sublease of the following premises located in the Trident Building:
2. office spaces - with a total area of 270.22 m2, designated as rooms No. 1.30,1.31,1.51,1.52,1.53; 1.54,1.55,1.56,1.57,1.58;

testing spaces - with a total area of 148.96 m2, designated as rooms No. 1.32,1.33,1.34,1.35; storage room, archive - with a total area of 16.9 m2, designated as rooms No. 1.61,1.62; and

corridors - with total area of 148.95 m2, which connect the above- mentioned spaces while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 1 and is an integral part of this Contract;

1. workshop - with a total area of 37.24 **m2**, designated as room No. 0.01; bicycle storage - with a total area of 37.24 m2, designated as rooms No.

0.03;

while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 1 and is an integral part of this Contract;

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

Porsche Engineering Services, s.r.o,

c) parkovací plocha - část prostor označených jako 0.04; přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy;

d) kanceláře - o celkové výměře 562,84 m2, označené jako místnosti č. 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50; sklad, archiv - o celkové výměře 40,9 m2, označené jako místnosti č. 2.28, 2.51, 2.53, 2.54; a

chodby - o celkové výměře 148,95 m2, které spojují výše uvedené místnosti přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy;

1. kanceláře - o celkové výměře 512,11 **m2**, označené jako místnosti č. 3.13,3.14; přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy;
2. terasa - o celkové výměře 257,69 m2, označené č. 3.27, 3.28;

přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy

1. vyhrazená garážová parkovací místa v budově Trident č. 7, 8,10, 30, 31, 32, 33, 35

vyhrazená venkovní parkovací místa u budovy Trident č. 6, 7, 8,10,11,14,15, 33, 34 vyhrazená garážová parkovací místa v budově Viva č. 37a, 37b, 38a, 38b,

vyhrazená venkovní parkovací místa u budovy Piano č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 40, 41, 42, 43, která jsou vyznačena pro účely této Smlouvy v situačním snímku, který je rovněž součástí přílohy č. 1 této Smlouvy.

c) parking area - a part of the premises designated as 0.04;

while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 1 and is an integral part of this Contract;

1. office space - with a total area of **562.84 m2**, designated as rooms No. 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43, 2.44, 2.45, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, 2.50;

storage room, archive - with a total area of 40.9 m2, designated as rooms No. 2.28, 2.51, 2.53, 2.54; and corridors - with a total area of 148.95 m2, which connect the above- mentioned spaces while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 2 and is an integral part of this Contract;

1. office spaces - with a total area of 512.11 **m2**, designated as rooms No. 3.13,3.14; while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 2 and is an integral part of this Contract;
2. terrace - with a total area of 257.69 m2, designated as No. 3.27, 3.28; while the exact specification of these premises is defined by the enclosed floor plan, which forms Annex 2 and is an integral part of this Contract
3. dedicated garage parking places in Trident building Nos. **7, 8, 10, 30, 31, 32, 33, 35**

dedicated outdoor parking places next to the Trident building Nos. 6, 7, 8,10, 11, 14, 15, 33, 34 dedicated garage parking places in Viva building Nos. 37a, 37b, 38a, 38b,

dedicated outdoor parking places next to the Piano building Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 40, 41, 42, 43, which are indicated for the purpose of this Contract in a situational snapshot, which also forms a part of Annex 1 to this Contract.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**



(vše dále označováno jako Předmět podnájmu)

1. Podnájemce bere na vědomí, že v době podpisu Smlouvy užívají prostory specifikované v článku II. ödst. 1. písmena a, b, c, g třetí subjekty na základě podnájemních smluv, kterým neskončí podnájemní vztah dříve než k 31.3.2020.
2. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplatu prostory uvedené v ödst. 1. tohoto článku, tj. Předmět podnájmu k užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě za podmínek stanovených touto Smlouvou a Podnájemce se zavazuje platit za to Nájemci v této Smlouvě specifikované nájemné.
3. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu dle této Smlouvy k užívání a zavazuje se hradit řádně a včas nájemné a další platby uvedené v této Smlouvě, v souladu s ustanoveními a podmínkami této Smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je způsobilý a zkolaudovaný k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
5. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem Předmětu smlouvy, je mu znám jeho stav, jakožto i jeho povaha a stavebně právní účel užívání, a bere na vědomí, že prostory specifikované v v čl. II. ödst. 1 písm. a,b,c,g Smlouvy jsou ke dni uzavření této Smlouvy způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě a splňují požadavky Podnájemce.

7. Nájemce se zavazuje, že 45 dnů před zahájením užívání prostor v souladu

s článkem II. odst. 3, zpřístupní Podnájemci prostory specifikované v článku II. odst. 1 písmena d,e,f, za účelem provedení stavebních úprav a vybavení kancelářských prostor.

(all hereinafter referred to as the "Subject of Sublease")

1. The Sublessee acknowledges that at the time of the signing of the Contract the premises specified in Article II, section 1, letters (a), (b), (c), (g) are used by third parties on the basis of sublease contracts, the sublease of which will not terminate before 31.03.2020.
2. By this Contract, the Lessee shall for a fee sublease to the Sublessee the premises referred to in Section 1 of this Article, i.e. the Subject of Sublease for use for the term agreed in this Contract under the terms of this Contract and the Sublessee undertakes to pay to the Lessee the rent for these premises specified in this Contract.
3. The Sublessee hereby accepts the use of the Subject of Sublease for a fee under the terms and conditions specified in this Contract from the Lessee hereunder and undertakes to pay duly and timely the rent and any other payments specified in this Contract, in accordance with provisions and terms and conditions of this Contract.
4. The Lessee declares that the Subject of Sublease is fit for and approved for use for the purpose specified in the Contract.
5. The Sublessee declares that, prior to the conclusion of the Contract, it became acquainted with the condition of the Subject of the Contract, is aware of its condition as well as its nature and the purpose of use from the view of building law, and acknowledges that the premises specified in Article II, section 1, letters a, b, c, g of the Contract are fit for use for the purpose stated in the Contract and meet the requirements of the Sublessee at the date of conclusion of this Contract.
6. The Lessee undertakes that 45 days prior to commencement of the use of the premises in accordance with Article II, Section 3, it will make the premises specified in Article II, section 1, letters d, e, f accessible to the Sublessee for the purpose of carrying out construction work and fit out of the office premises.

**MS'C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services,

I

c

1. Podnájemce v souladu s ustanoveními článku II. odst. 6. a 7. převezme Předmět podnájmu, o čemž budou sepsány písemné protokoly. Uvedené protokoly budou označeny jako „Protokol o převzetí Předmětu smlouvy" a budou tvořit volné přílohy Smlouvy.
2. Podnájemce se s Nájemcem dohodli, že

v případě písemné žádosti podané Podnájemcem nejpozději tři měsíce předem, bude mít Podnájemce možnost za podmínek shodných s podmínkami stanovenými v této Smlouvě využít opci rozšíření množství parkovacích míst od 1.4.2021 o dalších 60 vyhrazených venkovních parkovacích míst,

lokalizovaných v blízkosti budov Trident, Viva, Tandem nebo Piano. Nájemce s Podnájemcem v případě využití této opce Podnájemcem za tímto účelem sepíší dodatek k této Smlouvě.

III.

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory v souladu s jejich stavebně technickým určením a kolaudací dle obecně závazných právních předpisů za účelem výzkumu a vývoje v oblasti přírodních a technických věd, především se zaměřením na automotive sektor.

IV.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.5.2020 do 30.4.2025 (dále jen „Doba nájmu").

2. Smluvní strany se dohodly, že na základě Smlouvy je Podnájemce počínaje dnem 1.5.2020 oprávněn užívat prostory specifikované v článku II. ödst. 1. písmena a, b, c, g. Nájemce se zavazuje, že prostory specifikované v článku II. ödst. 1. písmena a, b, c zpřístupní Podnájemci 30 dnů před zahájením užívání prostor za účelem

1. The Sublessee will, in accordance with Article II, Sections 6 and 7, accept the Subject of Lease into its sublease, for which purpose handover protocols will be created. The aforementioned protocols will be designated as "Report on acceptance of the Subject of the Contract" and will be considered annexes to the Contract.
2. The Sublessee and the Lessee have agreed that provided that the Sublessee submits a written request at least three months in advance, the Sublessee will have the opportunity, under the terms and conditions identical to those laid down in this Contract, to use an option to increase the number of parking places starting from 01.04.2021 by an additional 60 dedicated outdoor parking places situated in the vicinity of the Trident, Viva, Tandem or Piano Buildings. In the event that the Sublessee uses this option, the Lessee and the Sublessee will create an annex to this Contract to this purpose.

III.

Purpose of Sublease

1. The Sublessee will use the subject premises in accordance with their build-specific & technical purpose and their final approval specifications and in accordance with generally binding legal regulations for the purpose of research and development activities in natural and technical sciences, aimed at the automotive sector.

IV.

Term of Sublease

1. The Sublease is agreed for a definite period of time, i.e. from 01.05.2020 to 30.04.2025 (hereinafter referred to as the "Term of Lease").
2. The Parties agree that under the Contract the Sublessee shall be entitled to use the premises specified in Article II, section 1, letters a, b, c, g starting from 01.05.2020. The Lessee undertakes that the premises specified in Article II, letters a, b, c will be made accessible to the Sublessee 30 days prior to the commencement of the use of the premises for the purpose of fit-out and furnishing of the

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

I

c

provedení úprav a vybavení kancelářských prostor.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že počínaje dnem 1.4.2021 se předmět podnájmu rozšíří o prostory specifikované v článku II. odst. 1 písm. d, e, f. Nájemce se zavazuje, že prostory specifikované v článku II. ödst. 1. písmena d, e, f zpřístupní Podnájemci 45 dnů před zahájením užívání prostor za účelem provedení úprav a vybavení kancelářských prostor.
2. Obě Strany se dohodly, že tři měsíce před ukončením Doby nájmu má Podnájemce nárok písemně požádat Nájemce o prodloužení Doby nájmu (dále jen „Prodloužená doba nájmu"). Prodloužená doba nájmu rozšíří dobu určitou Doby nájmu stanovenou v článku IV. ödst. 1 o 36 měsíců. Prodloužená doba nájmu tak uplyne ke dni 30.4.2028. Nájemce s Podnájemcem v případě využití této opce Podnájemcem za tímto účelem sepíší dodatek ktéto Smlouvě. Ustanovení článku IV. odst. 5 zůstávají v platnosti i po dobu Prodloužené doby nájmu. Smluvní strany se dohodly, že úplata za podnájem pro toto období bude předmětem jednání.
3. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
4. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu porušení povinností ze strany Podnájemce, a to konkrétně:
* Podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem Podnájmu;
* Podnájemce je v prodlení s placením nájemného delším než 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění tohoto prodlení.
* Poruší-li Podnájemce hrubě některou ze svých povinností vyplývající ze Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů

office premises.

1. The Contracting Parties also agree that starting from 01.04.2021 the Subject of Lease will be extended to the premises specified in Article II, section 1, letters d, e, f. The Lessee undertakes that the premises specified in Article II, letters d, e, f will be made accessible to the Sublessee 45 days prior to the commencement of the use of the premises for the purpose of fit-out and furnishing of the office premises.
2. Both Parties agree that three months prior to the termination of the Term of Lease, the Sublessee will be entitled to ask the Lessee in writing to extend the Term of Lease (hereinafter referred to as the "Extended Term of Lease"). The Extended Term of Lease will extend the definite period of the Term of Lease specified in Article IV, section 1, by 36 months. The Extended Term of Lease will therefore expire on 30.04.2028. In the event that the Sublessee uses this option, the Lessee and the Sublessee will create an annex to this Co ntract to this purpose. Provisions of Article IV, section 5 remain effective during the term of Extended Term of Lease. The Contracting Parties have agreed that the payment for the Sublease for this period will be subject to negotiation.
3. The Sublease agreed herein may terminate as follows:
4. by the Lessee's written notice of termination of the Contract with shortened term of notice due to a breach of obligations by the Sublessee, specifically:
* The Sublessee uses the Subject of Lease in breach of the agreed purpose of the Sublease;
* The Sublessee is in delay with the payment of the rent for more than 30 days from the delivery of the Lessee's request to remedy this delay.
* If the Sublessee gravely violates any of its obligations under the Contract or generally binding legal regulations;

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

I

c

- Přenechá-li Podnájemce Předmět podnájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby tehdy, porušuje-li Podnájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti z této Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů a působí-li tím Nájemci značnou újmu,

1. písemnou dohodou smluvních stran,
2. skončením vztahu Pachtovní smlouvy

mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem, k čemuž Nájemce sděluje, že Pachtovní smlouva je sjednána na dobu do 31. 12. 2025 a Statutární město Ostrava je oprávněno požádat Nájemce

k předčasnému vrácení předmětu pachtu za podmínek uvedených v předmětné Pachtovní smlouvě. Podnájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy se seznámil s obsahem a právy a povinnostmi smluvních stran vyplývající z předmětné Pachtovní smlouvy. 6 6

6. Podnájemce má právo kdykoliv v průběhu účinnosti Podnájemní smlouvy vypovědět Smlouvu v případě, že:

Předmět podnájmu nebo jeho část nebude bez zavinění Podnájemce po dobu delší než 30 dnů (buď po souvislou dobu anebo v součtu jednotlivých dní) v období jednoho kalendářního čtvrtletí způsobilý pro užívání ke sjednanému účelu;

Nájemce hrubě poruší jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy, a to zejména povinnosti uvedené v článku VI. Smlouvy nebo

- If the Sublessee lets the Subject of Sublease or any part thereof into a third party's use without the Lessee's consent;

In such event the term of notice shall be 1 month, starting from the first day of the month following the delivery of the notice to the Sublessee. The Lessee is entitled to terminate this Contract without a notice period provided that the Sublessee breaches its obligations under this Contract or generally binding legal regulations in a particularly grave manner and has thereby caused significant damage to the Lessee;

1. by written agreement of the Contracting Parties;
2. By termination of the Leasehold Contract between the Statutory City of Ostrava and the Lessee, in respect of which the Lessee informs, that the Leasehold Contract is concluded for a term until 31.12.2025 and the Statutory City of Ostrava is entitled to require the Lessee to return the subject of leasehold early under the terms and conditions specified in the subject Leasehold Contract. The Sublessee declares that before signature of this Contract it has become acquainted with the contents of this Leasehold Contract and the rights and obligations of the Contracting Parties arising from the relevant Leasehold Contract.
3. The Sublessee has the right to terminate the Sublease Contract at any time during the Term of Lease provided that:
4. the Subject of the Sublease or any part thereof is not fit for use for the agreed purpose, without the fault of the Sublessee, for a period exceeding 30 days (either for a continuous period or in the total of individual days) during the period of one calendar quarter;
5. the Lessee gravely violates any of its obligations hereunder, particularly any obligations specified in Article VI of the Contract, or

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**

I

c

1. v případě jakéhokoliv dalšího důvodu dle ustanovení § 2308 občanského zákoníku.

Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci. Podnájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby tehdy, porušuje-li Nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti z této Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů a působi­li tím Podnájemci značnou újmu

1. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět podnájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.
2. for any other cause as per Section 2308 of the Civil Code.

The term of notice shall be 1 month, starting from the first day of the month following the delivery of the notice to the Lessee. The Sublessee is entitled to terminate this Contract without notice provided that the Lessee breaches its obligations under this Contract or generally binding legal regulations in a particularly grave manner and has thereby caused significant damage to the Sublessee;

1. As of the day on which the sublease terminates, the Sublessee will be obliged to hand over the Subject of Lease to the Lessee in its original conditions, taking into account normal wear and tear unless specified otherwise in this Contract.
2. Výpověď dle této Smlouvy musí být vždy písemná a musí být adresována na adresu sídla smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu vyplývající z veřejných registrů jako sídlo smluvní strany. 9 9

9. O předání Předmětu smlouvy po skončení doby podnájmu sepíší smluvní strany zápis. Jestliže Podnájemce do skončení podnájmu prostory nevyklidí a nepředá je Nájemci dobrovolně, je Nájemce oprávněn i v nepřítomnosti Podnájemce vstoupit do těchto prostor, vykázat odtud všechny osoby, odstranit veškeré tam uložené věci a uskladnit je jinde, a to vše na náklady a nebezpečí Podnájemce.

1. A notice of termination under this Contract must always be given in writing and must be addressed to the address of the registered office of the Contracting Party specified in the header of this Contract or to the address following from the public registers as the registered office of the Contracting Party.
2. The Contracting Parties will create a handover protocol of the Subject of Lease upon termination of the Term of Sublease. If upon termination of the sublease, the Sublessee fails at clearing the premises and voluntarily handing them over to the Lessee, the Lessee will be entitled to enter these premises even in absence of the Sublessee, evict any persons, remove any things stored in the premises and store them in a different place, all at the cost and risk of the Sublessee.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +**

**info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

Porsche Engineering Services, s.r.o

**V.**

Úplata za podnájem
(dále jen „Nájemné")

1. Smluvní nájemné se stanoví dohodou
smluvních stran takto:

V takto stanovené výši nájemného jsou

zahrnuty následující služby:

* ostraha objektu
* poštovní schránka
* služby recepce v areálu
* provoz a údržba (výtahy, kotelna, UPS,

diesel agregát, klimatizace,

vzduchotechnika, chillery, tepelná čerpadla, EPS, EZS, závory, přístupový systém, hasičské přístroje, správa technických zařízení sloužících výhradně pro provoz budovy)

V.

Payment for the Sublease
(hereinafter referred to as the "Rent")

1. Contractual Rent is stipulated by agreement of the Contracting Parties as follows:

The amount of Rent stipulated in this

manner includes services as follows:

* security service for the building;
* letter box;
* reception services in the premise;
* operation and maintenance (lifts, boiler room, UPS, diesel generator, air-conditioning, chillers, heat pumps, fire alarm, intrusion detection systems, barriers, access system, fire extinguishers, administration of technical equipment serving exclusively for the operation of the building)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Patro / Floor | Výměra v / Area in m2 | Cena / Price in CZK |
| Prostory umístěné v 1. NP (blíže specifikované v čl. II. odst. 1 písm. a) Smlouvy) / Premises situated on the 1st above-ground floor (specified in detail in Article II, section 1, letter, a) of the Contract) | 436,08 |  2 690,-/m2/rok(year) |
| Prostory umístěné v 1. PP (blíže specifikované v čl. II. odst. 1 písm. b) Smlouvy) / Premises situated on the 1st basement floor (specified in detail in Article II, section1, letter b) of the Contract) | 74,48 |  1 080,-/m2/rok(year) |
| Prostory umístěné v 1. PP (blíže specifikované v čl. II. odst. 1 písm. c) Smlouvy) / Premises situated on the 1st basement floor (specified in detail in Article II, section1, letter c) of the Contract) | Výměra odpovídající 20 garážovým parkovacím místům / Area corresponding to 20 garage parking spaces |  240 000,-/rok(year) |
| Prostory umístěné v 2. NP (blíže specifikované včl. II. odst. 1 písm. d) Smlouvy) / Premises situated on the 2nd above-ground floor (specified in detail in Article II, section 1, letter d) of the Contract) | 603,74 |  **2** 690,-/m2/rok(year) |
| Prostory umístěné v 3. NP (blíže specifikované v čl. II. odst. 1 písm. e) Smlouvy) / Premises situated on the 3rd above-ground floor (specified in detail in Article II, section 1, letter e) of the Contract) | 512,11 |  3 400,-/m2/rok(year) |
| Prostory umístěné v 3. NP (blíže specifikované včl. II. odst. 1 písm. f) Smlouvy) / Premises situated on the 3rd above-ground floor (specified in detail in Article II, section 1, letter f) of the Contract) | 257,69 |  200,-/m2/rok (year) |

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

I

c

Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.

1. Smluvní nájem za jedno parkovací místo se sjednává ve výši 1 000,-Kč/měsíc/garážové vyhrazené parkovací místo a 500,- Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde ke stavební úpravě Předmětu podnájmu v 1. PP budovy Trident, na základě které dojde ke změně účelu užívání prostor, je Nájemce oprávněn navýšit cenu za užívání na částku ve výši 2 200,- Kč/m2/rok. K takovému navýšení dojde automaticky okamžikem dokončení stavebních úprav a umožněním užívání takto opravených prostor Podnájemcem.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5268368052/5500

5. Podnájemce prohlašuje, že v souladu se zněním § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH"), je registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice a předmět podnájmu bude využívat k uskutečňování svých ekonomických činností a zavazuje se zachovávat tento status po celou Dobu podnájmu.

6. Změnu těchto skutečností je povinen Podnájemce Nájemci bezodkladně oznámit. Nájemce má právo v případě zrušení registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice u Podnájemce tuto Smlouvu ukončit v souladu s čl. IV odst. 5a.

The Rent stipulated in this manner does not include VAT, which the Sublessee is required to pay together with the Rent in the amount complying with currently effective legislation.

1. It is agreed that the contractual Rent per each parking place is CZK 1,000/month/dedicated garage parking place and CZK 500/month/dedicated outdoor parking place.

The Rent stipulated in this manner does not include VAT, which the Sublessee is required to pay together with the Rental in the amount complying with currently effective legislation.

1. The Contracting Parties have agreed that if any construction alteration is made on the Subject of Sublease on the 1st basement floor of the Trident Building in consequence of which the purpose of use of the premises will change, the Lessee will be entitled to increase the price of use to the amount of CZK 2,200/m2/year. Such increase will take place automatically at the moment of completion of the construction work, allowing the Sublessee to use such repaired premises.
2. The Rent is payable quarterly (calendar quarter). The amount of the quarterly installment will be paid to the Lessee's account kept with Raiffeisenbank a.s., Account No. 5268368052/5500.
3. The Sublessee declares that, in accordance with the wording of Section 56a (3) of Act No. 235/2004 Coll., on Value Added Tax, as amended (hereinafter referred to as the "VAT Act"), it is registered as a VAT payer in the Czech Republic and the Subject of the Sublease will be used to carry out the Sublessee's economic activities and Sublessee undertakes to maintain this status during the whole Term of Sublease.
4. The Sublessee will be obliged to notify the Lessee of any change in the aforementioned state immediately. If the Sublessee's value- added tax registration in the Czech Republic is canceled, the Lessee is entitled to terminate this Contract in accordance with Article IV, section 5a.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

L/L—

Porsche Engineering Services, s.r.o.



1. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
2. Platby za nájemné budou hrazeny na základě daňového dokladu Nájemce, vystavené v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním a v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména se závaznými ustanoveními zákona o DPH. Smluvní strany se dohodly na době splatnosti těchto faktur na 40 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.
3. Cena za energie a služby bude účtována zálohově, a to ve výši zálohy 60 000,- Kč čtvrtletně a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
	1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady a služby: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů, umývání oken.
	2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn a vodné a stočné) budou účtovány zálohově a čtvrtletně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Výše následující zálohy bude upravena dle skutečnosti předchozího účetně uzavřeného čtvrtletí. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.
	3. Náklady dle bodu 9.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté kancelářské plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.
4. The Contract Parties have agreed that the first day of the first month of the given calendar quarter will always be considered the date of provision of taxable supply.
5. Payments of the Rent will be made on the basis of a Lessee's tax document issued in accordance with the aforementioned contractual arrangement and in accordance with generally applicable legal regulations, in particular the binding provisions of the VAT Act. The Contracting Parties agree that the maturity of such invoices will be 40 days from the date of taxable fulfilment. The date of compliance with the agreed maturity for the purpose of this Contract is deemed to be the date on which the invoiced amount is written off from the Sublessee's account.
6. The price of energies and services will be charged in form of advance payments with the advance payment in the amount of CZK 60,000 quarterly; subsequently it will be accounted according to actual costs of the relevant building in the manner agreed below:
	1. The following input costs and services will be accounted: Electricity, gas (heating of domestic hot water, heating), water and sewage charge, waste disposal, window cleaning.
	2. The cost of energies (meaning electricity, gas, and the water and sewage charge) will be charged in form of advance payments and accounted according to actual cost on a quarterly basis. The amount of the subsequent advance payment will be adjusted according to the real situation in the previous quarter closed in the accounting books. Advance payment invoices will always be issued as of the 15th day of the second month in each calendar quarter. VAT formalities will be regulated by current wording of the applicable binding legislation.
	3. The cost under section 9.2. will be charged to the Sublessee in proportion of the leased office area to the total leasable area of the Subject of Sublease.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

I

c

9.3.1 Bude-li to technicky možné, bude vyúčtování na vstupu vycházet z údajů podružných měřidel v rámci nejbližšího měřícího bodu budovy, vždy pro příslušnou část předmětu podnájmu.

* 1. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na pojištění nemovitosti.
	2. Další individuálně sjednané služby zprostředkované pro Podnájemce na základě dohody Smluvních stran Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány Podnájemci bez dalších příplatků či provizí a Podnájemce se je zavazuje Nájemci na základě zaslaných refakturací uhradit.
1. Náklady na ostatní služby dle bodu 9.1. a současně neuvedené v bodu 9.2. tohoto článku smlouvy budou účtovány rovněž zálohově, a to ve výši zálohy 15 000,- Kč čtvrtletně avšak vyúčtovány pouze 1 x za rok. Zálohy na energie a zálohy na ostatní služby budou na vystaveném daňovém dokladu Nájemce uváděny odděleně.
2. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje zejména telefonní poplatky, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
3. Nájemce je oprávněn jednostranně sjednané nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace dle indexu HICP za předchozí kalendářní rok zveřejněné Evropskou Centrální Bankou. O této skutečnosti bude Podnájemce písemně informován Nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna Evropskou Centrální Bankou. Zvýšené nájemné je Podnájemce

9.3.1 If technically feasible, the account will be based, on the input, on the data from the sub-meters within the nearest measuring point of the building, always from the relevant part of the Subject of Sublease.

1. No cost of insurance for the property will be transferred to the Sublessee.
2. Other individually arranged services arranged by the Lessee for the Sublessee based on the agreement of the Parties (e.g. cleaning of the Subject of Lease, data services, etc.) will be re­invoiced to the Sublessee without additional charges or commissions and the Sublessee undertakes to pay the same to the Lessee based on submitted invoices.
3. The cost of any other services under section 9.1. and not included in section 9.2. of this article of the Contract will also be charged in a form of advance payments, the quarterly advance payment amount being CZK 15,000; however, they will be accounted once in a year only. Advance payments for utility energies and advance payments for other services will be indicated separately in the issued tax document.
4. The price of the agreed Rent does not expressly include, in particular, telephone charges other than usual telephone exchange statements showing the total number and type of telephone calls made, central copiers and network printers, costs of cleaning of the leased premises including waste removal from the leased premises into the bins intended for this purpose outside building.
5. From the first day of the first month of the current calendar year, the Lessee is entitled to increase unilaterally the agreed Rent by an amount corresponding to the HICP inflation rate for the previous calendar year published by the European Central Bank. The Sublessee will be obliged to pay the increased Rent even as reverse payment provided that the new amount of the Rent is communicated to the Sublessee no later than 30th June of the year to which

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o.

c

 povinen zaplatit i zpětně za podmínky, že mu bude nová výše nájemného sdělena nejpozději do 30.6. toho roku, na který se zvýšené nájemné vztahuje, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení Nájemce o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Podnájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení, a to minimálně do doby dalšího zvýšení. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2022. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této Smlouvě.

1. V případě, že se dostane Podnájemce do prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy, vzniká Nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto odstavce není dotčeno právo na náhradu škody v celé výši.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby prostory byly udržovány ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen provádět nutné opravy předmětných prostor přesahující rámec obvyklé údržby (tj. opravy, které omezují Podnájemce v užívání prostor definovaných v této Smlouvě) v přiměřené lhůtě poté, co mu tato potřeba oprav byla písemně Podnájemcem oznámena.
3. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby podnájemce vstup do prostor za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. Nájemce za účelem kontroly z důvodu zachování utajení a bezpečnosti nesmí vstoupit do prostor bez doprovodu od pověřeného zástupce Podnájemce, kterého

the increased Rent applies; the payment has to be made within 30 days from the date of delivery of the Lessee's notice of such increase of the Rent. The Sublessee is obliged to pay the Rent for the subsequent periods including the above-mentioned increase, at least until the date of a subsequent increase. The Lessee is entitled to increase the Rent starting from the beginning of 2022 at the earliest. This annual adjustment of the Rent amount follows directly from this Contract and no supplement to this Contract needs to be concluded to this specific purpose.

13.In the event of the Sublessee's delay with any payment under this contract, the Lessee will be entitled to be paid a contractual penalty in the amount of 0.3% of the outstanding amount for each commenced day of delay. The contractual penalty provision under this section does not affect the right to full damages.

VI.

Rights and obligations of the Lessee

1. The Lessee is obliged to make sure, in coordination with the owner of the property, that the premises are maintained in a condition fit for the agreed use.
2. The Lessee is obliged to perform necessary repairs on the subject premises beyond the scope of routine maintenance (i.e. repairs that limit the Sublessee in its use of the premises defined in this Contract) within a reasonable time after the need for such repairs have been made known in writing by the Sublessee to the Lessee.
3. The Lessee is entitled to request access to the premises during the Sublessee's working hours in order to check whether the Sublessee uses the premises properly and for the purpose specified in the Contract. The Lessee will notify the Sublessee of the date of inspection of the premises in a reasonable time in advance. For the purpose of keeping secrecy and security, the Lessee must not enter the premises for the purpose of inspection unless accompanied by an authorized representative of the Sublessee,

**MS'C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o

c

 je Podnájemce povinen za tímto účelem bez zbytečného odkladu pověřit. Toto neplatí v případě mimořádných událostí. Nájemce je povinný na základě Dohody o utajení, která již k datu podpisu Smlouvy mezi Nájemcem a Podnájemcem nabyla platnosti zajistit ochranu obchodního tajemství a důvěrných informací Podnájemce získaných při kontrole.

1. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmětné prostory je vlastníkem pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v předmětných prostorách umístí.
2. Nájemce se zavazuje zajistit Podnájemci, jeho zaměstnancům, klientům a dodavatelům přístupnost předmětu podnájmu (vstup a vjezd) 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.

VII.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmětné prostory v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ostatní závazné právní předpisy. Veškeré souhlasy dotčených úřadů, hygieny, orgánů státní správy, samosprávy apod., potřebné pro případnou změnu účelu užívání najatých prostor si Podnájemce zajistí sám, na vlastní náklady. Nájemce se zavazuje poskytnout Podnájemci součinnost.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článcích IV. a V. Smlouvy počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda začne předmět podnájmu případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět podnájmu užívat z důvodu na straně Nájemce.

whom the Sublessee is obliged to provide to this purpose without undue delay. This does not apply in case of any extraordinary events. Under the Confidentiality Agreement, which has already entered into force at the date of signature of the Contract between the Lessee and the Sublessee, the Lessee is obliged to provide for protection of the business secret and confidential information of the Sublessee obtained during the inspection.

1. The Lessee declares that the property, in which the subject premises are situated, has been insured by the owner, however the insurance does not cover any items brought to the building, i.e. the insurance does not cover any items placed in the subject premises by the Sublessee.
2. The Lessee undertakes to ensure that the Sublessee, its employees, clients and suppliers have access to the Subject of Sublease (entry and drive-in) for 24 hours a day including holidays, Saturdays and Sundays.

VII.

Rights and obligations of the Sublessee

1. The Sublessee is entitled to use the premises in accordance with their build-specific specifications for the purpose specified in the Contract and to observe the relevant fire, safety, hygiene and other binding legal regulations. The Sublessee will by itself and at its own cost, obtain all approvals from relevant authorities, hygiene authority, public administration bodies, etc., necessary for the change in purpose of use of the leased premises, if appropriate. The Lessee undertakes to assist the Sublesse with these topics.
2. The Sublessee is obliged to pay the Rent and payment for the services in a timely and proper manner as specified in Articles IV and V of the Contract starting from the effective date of this Contract, regardless of whether it starts using the Subject of Sublease later, as the case may be, except in the case that the Sublessee could not use the Subject of Sublease for a reason attributable to the Lessee.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o

1. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově Trident, Viva a Piano.
2. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor, a to zcela na svůj náklad. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy Trident, Viva a Piano. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
4. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v předmětných prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby. Takovéto závady je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit, a to v termínech a za podmínek dohodnutých předem s Podnájemcem.
5. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné změny nebo úpravy, technická zhodnocení, povrchové úpravy a instalace (společně jako "Úpravy") předmětných prostor či jejího vybavení, ať již dočasné nebo stálé, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících předmětným prostorám bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Pokud Nájemce dá svůj souhlas k jakýmkoli Úpravám, budou veškeré Úpravy prováděny výhradně na náklady Podnájemce podle kritérií a dokumentace odsouhlasených Nájemcem řádně a za použití kvalitních materiálů takových typů nezbytných k dosažení stávajícího standardu předmětných prostor.
6. The Sublessee is obliged to refrain from any conduct that may interfere with or compromise the performance of other rights of use and rights of lease in the Trident, Viva and Piano Buildings.
7. The Sublessee is obliged to carry out routine maintenance of the subject premises solely at the Sublessee's cost. The Sublessee is entitled to carry out any adjustments beyond the scope of routine maintenance only with current or prior approval of the Lessee and the Owner of the Trident, Viva and Piano Buildings. The same applies to any irreversible changes to the interior equipment forming a part of the Subject of Lease.
8. The Sublessee is not entitled to let the subject premises or any part thereof into a third party's use without prior written consent of the Lessee.
9. The Sublessee is obliged to notify the Lessee of any defects in the subject premises that are beyond the scope of routine maintenance. The Lessee is obliged to remedy such defects without undue delay at dates and under conditions agreed with the Sublessee in advance.
10. The Sublessee undertakes not to make any changes or alterations, technical improvements, finishes and installations (hereinafter collectively referred to as "Adjustments") to the subject premises or its equipment, whether temporary or permanent, or to install any equipment which would result in alterations or additions, overloading or excessive use of any utility lines or electrical, plumbing or mechanical systems serving the premises, without the Lessee's prior written consent. Provided that the Lessee gives its consent to any Adjustments, all the Adjustments will be carried out solely at the Sublessee's cost pursuant to criteria and documentation approved by the Lessee, duly and using high-quality materials of an adequate type in order to achieve the present standard of the subject premises. The Sublessee undertakes to carry out and finish any Adjustments without causing excessive limitations to the operation of the Trident, Viva

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)



Porsche Engineering Services, s.r.o

I

c

Podnájemce se zavazuje Úpravy provést a dokončit, aniž by nadměrně omezoval chod Budovy Trident, Viva a Piano a ostatní nájemce, podnájemce či jiné uživatele budov.

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde ke stavební úpravě Předmětu podnájmu v 1. PP budovy Trident, na základě které dojde ke změně účelu užívání prostor, je Nájemce oprávněn navýšit cenu za užívání. K takovému navýšení dojde automaticky v souladu s touto Smlouvou.
2. Pokud nebylo Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak či nebude-li Nájemce Podnájemce písemně instruovat jinak, budou jakékoli Úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v předmětném prostoru či na jakémkoliv vybavení předmětných prostor (společně jako "Zhodnocení předmětných prostor") Podnájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy a Podnájemce předmětné prostory uvede do vhodného stavu tak, aby mohla být dána do podnájmu jinému podnájemci. Pokud se Nájemce a Podnájemce nedohodnou písemně jinak, nemá Podnájemce právo na jakékoliv

finanční náhrady či kompenzace za Zhodnocení předmětných prostor.

1. Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu smlouvy své sídlo, které má zapsané nebo které hodlá zapsat do obchodního rejstříku, v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce vyvine součinnost při zajištění potřebného souhlas Vlastníka Předmětu smlouvy. Podnájemce je povinen nejpozději do 60 dnů od ukončení jeho smluvního vztahu k předmětu smlouvy zajistit změnu svého sídla v předmětném obchodním rejstříku. Nesplní-li Podnájemce povinnost uvedenou v předcházející větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení se splněním této své povinnosti. Nárok na náhradu škody tímto ujednáním není dotčen. Podnájemce je dále oprávněn

and Piano Buildings and to the other lessees, sublessees or other users of the buildings.

1. The Contracting Parties have agreed that if any construction alteration is made to the Subject of Sublease on the 1st basement floor of the Trident Building in consequence of which the purpose of use of the premises will change, the Lessee will be entitled to increase the price of use. Such increase will take place automatically in accordance with this Contract.
2. Unless agreed otherwise in writing by the Contracting Parties or unless the Lessee instructs the Sublessee otherwise, any Adjustments, technical upgrades, additions and equipment in the subject premise or on any equipment in the premises (hereinafter collectively referred to as the "Improvement of the Subject Premises") will be removed by the Sublessee at its expense prior to termination of this Contract, and the Sublessee will restore the subject premises into appropriate condition, so that they can be subleased to another sublessee. Unless the Lessee and the Sublessee agree otherwise in writing, the Sublessee is not entitled to any financial reimbursement or compensation for any Improvement of the subject premises.
3. The Sublessee is entitled to situate in the Subject of Contract its registered office, which is registered or which the Sublessee intends to register in the Commercial Register in accordance with applicable legislation. The Lessee will provide assistance in order to obtaining the necessary consent of the Owner of the Subject of Sublease. The Sublessee is obliged to ensure the change of its registered office in the subject Commercial Register within 60 days from termination of its contractual relationship to the Subject of Contract at the latest. If the Sublessee fails to fulfill its obligation specified in the preceding sentence of this section, it will be obliged to pay to the Lessee a contractual penalty in the amount of CZK 1,000 for each, even commenced day of default with fulfillment of

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**

I

c

 úplatně umístit odpovídajícím způsobem označení, příp. reklamu vlastní firmy na Budovu Trident, nesmí však narušit celkový vzhled budovy a musí mít předem písemný souhlas Nájemce. Reklama, vývěsní štít nebo jiné označení provozovny Podnájemce nesmí být provedeno na úkor ostatních nájemců či podnájemců, zejména nesmí zasahovat do prostorů jimi užívaných a musí respektovat pravidla označování daná pro budovu, v níž se pronajaté prostory nacházejí. Nájemce souhlasí, že po plánované instalaci vlajkových sloupů u budovy Trident bude mít Podnájemce právo využít jeden z těchto sloupů na pověšení firemní vlajky. Náklady za pronájem místa na vlajkových sloupech jsou zahrnuty v ceně nájemného.

1. Podnájemce se zavazuje parkovat na

předmětu smlouvy pouze na příslušných parkovacím(ch) místech, která má v předmětu podnájmu dle

této Smlouvy a řídit se provozním řádem parkoviště. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý zjištěný případ porušení. Nárok na náhradu škody tímto ujednáním není dotčen.

1. Nájemce má právo v době trvání této Smlouvy vstupovat do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení, prohlídky prostor zájemci o jejich nový pronájem nebo podnájem. Nájemce je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor kdykoliv v pracovní době a Podnájemce je povinen kontrolu stavu prostor a jejich prohlídku umožnit. Z důvodu zachování utajení a bezpečnosti se Nájemce zavazuje pohybovat v pronajatých prostorách výhradně v doprovodu zástupce Podnájemce, kterého Podnájemce danou úlohou bez zbytečného odkladu pověří. V případě poruchy, havárie,

this obligation. The claim to damages is not affected by this provision. The Sublessee will also be entitled to place a sign or advertising banner, as appropriate, of the Sublessee's own company on the Trident Building, which must not disrupt the overall appearance of the building and must have prior written consent of the Lessee. Advertising- and signboards or other designation of the Sublessee's place of business must not be placed to the detriment of other lessees or sublessees; in particular, they must not interfere with the premises used by them and must respect the design rules given for the building, in which the leased premises are located. The Lessee agrees that once the planned flagpoles at the Trident building are installed, the Sublessee may use one of these poles for the placement of its company flag. The rent for the aforementioned flagpole is included in the Rent.

1. The Sublessee undertakes to park on the Subject of Contract only on the relevant parking places included in the Sublessee's Subject of Sublease under this Contract and to follow the operating rules of the parking area. In case of breach of this obligation, the Contracting Parties stipulate a contractual penalty in the amount of CZK 1,000 for each confirmed breach event. The claim to damages is not affected by this provision.
2. During the term of this Contract, the Lessee has the right to enter the leased premises, in particular for the purpose of checking the compliance with the terms and conditions of this Contract, performing maintenance and repairs, inspecting the installed utility lines and technical equipment, and inspections of the premises by parties interested in their new lease or sublease. The Lessee is entitled to enter the leased premises at any time during working hours and the Sublessee is obliged to allow the check and inspection of the premises. For the purpose of keeping secrecy and security, the Lessee undertakes to move around in the leased premises exclusively in the company of a Sublessee's representative., whom the Sublessee will allocate to this purpose without undue delay. In the event of a

A—^

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**

I

c

 živelné pohromy, či jiné vážné a nepředvídané události má Nájemce nebo osoba jím pověřená oprávnění vstupovat do pronajatých prostor kdykoli, i bez předchozího oznámení a provádět veškerá opatření nutná a účelná k odstranění škodlivých následků události nebo k jejich omezení a předcházení. O předem neohlášeném vstupu do pronajatých prostor z výše uvedených důvodů Nájemce Podnájemce bez zbytečného odkladu informuje.

1. Nájemce u pronajatých prostor specifikovaných ve Smlouvě souhlasí s instalací nezávislého přístupového systému s elektronickým zámkem a čtečkou čipových karet (dále jen „Přístupový systém") Podnájemce. Při zřízení propojení Přístupového systému s požárními systémy budovy Trident poskytne potřebnou součinnost.
2. V důsledku zajištění ochrany majetku a zdraví osob v budově, není možné bez souhlasu Nájemce vyměňovat či jinak upravovat vložky zámků od dveří v pronajatých prostorách, aby byla zajištěna možnost Nájemce kdykoliv otevřít kterékoliv dveře v těchto prostorách v případech a za podmínek stanovených ve Smlouvě. Výjimku z tohoto pravidla tvoří dveře, které jsou opatřeny Přístupovým systémem.

15.Od prostorů Podnájemce, které budou od prostorů, které nejsou součástí této Smlouvy, oddělené Přístupovým systémem, se Podnájemce zavazuje přenechat pro případy poruchy, havárie, živelné pohromy, či jiné vážné a nepředvídané události Nájemci přístupovou čipovou kartu. Nájemce se zavazuje kartu pro vstup do pronajatých prostor využít výhradně v případě poruchy, havárie, živelné pohromy, či jiné vážné a nepředvídané události, anebo po předchozí domluvě s Podnájemcem.

16.Podnájemce se zavazuje, že uzavře a bude řádně udržovat příslušná pojištění majetku a odpovědnosti za škodu v takovém rozsahu a výši, aby v případě, že v souvislosti s jeho

 failure, accident, natural disaster, or any other serious and unforeseen event, the Lessee or a person authorized by the Lessee will have the right to enter the leased premises at any time, even without prior notice, and to take all necessary and effective measures to eliminate or mitigate and prevent any harmful consequences of such an event. The Lessee will inform the Sublssee without undue delay about any unannounced entry into the leased premises for the above-mentioned reasons.

1. The Lessee agrees to installation of an independent access system with an electronic lock and a chip card reader (hereinafter referred to as the "Access Control System") of the Sublessee in the leased premises specified in the Contract. The Lessee will provide necessary assistance in establishing the connection of the Access Control System with the fire suppression systems in the Trident Building.
2. In order to be able to ensure the protection of property and health of persons in the building, it is not allowed to replace or otherwise modify the door lock inserts in the leased premises without the Lessees consent, in order to preserve the Lessee's ability to open any door in such premises in cases and under the conditions specified in the Contract. Doors with the Access Control System are excluded from this rule.
3. The Sublessee undertakes to give the Lessee an access chip card to the premises of the Sublessee, which will be separated by the Access Control System from the premises that are not part of this Contract, in case of failure, accident, natural disaster or any other serious and unforeseen events. The Lessee undertakes to use the card to enter the leased premises solely in the event of a failure, accident, natural disaster, or other serious and unforeseen event, or based on prior agreement with the Sublessee.
4. The Sublessee undertakes to take out and properly maintain the relevant property and liability insurance to the extent and amount that, in the event that any damage occurs to

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

**Porsche Engineering Services, s.r.o.**

I

c

činností vznikne v pronajatých nebo společných prostorách na předmětné nemovitosti, jiném majetku nebo zdraví a životě škoda, uhradila tuto škodu Nájemci nebo poškozenému pojišťovna. V případě, že Podnájemce nebude pojištění řádně udržovat a dojde k zániku pojištění před ukončením trvání této nájemní smlouvy, je Nájemce po Podnájemci oprávněn požadovat, za každé porušení této povinnosti, smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

1. Nájemce nenese jakoukoliv odpovědnost za případně vzniklé škody na zařízení, technologiích, materiálu, zásobách či jiných věcech vnesených Podnájemcem do pronajatých prostor ani za jejich případnou ztrátu ledaže ke vzniku škody došlo v důsledku zavinění Nájemce.

Vlil.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu as jejím zněním plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Smluvní strany ve shodě prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit vzájemné smlouvy v registru smluv zřizovaném Ministerstvem vnitra v souladu se zákone č 340/2015 Sb. Smluvní strany shodně prohlašují, že se na jimi uzavírané smlouvy nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění smluv nebo její části dle § 3 zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. a strany tak souhlasí s uveřejněním v plném znění.
3. Vzájemná práva a povinnosti, které nejsou v této Smlouvě a obecných smluvních podmínkách výslovně upravená, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy (uzavření dodatku k této smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmikoliv (i

the leased or common premises on the subject property, other property or health and life, such damage is paid to the Lessee or to any injured person by the insurance company. If the Sublessee fails to duly maintain the insurance and such insurance ceases before expiry or termination of this Lease Contract, the Lessee will be entitled to claim the contractual penalty from the Sublessee in the amount of CZK 20,000 (in words: twenty thousand Czech crowns) for each breach of this obligation.

17.The Lessee is not be liable for any damages to equipment, technology, material, supplies or other items brought by the Sublessee into the leased premises orfor their possible loss unless the damage occurred as a result of the Lessee's fault.

VIII.

Final provisions

1. The Contracting Parties declare that they have duly read this Contract, understood its contents and fully agree with its wording, which they certify by their respective signatures.
2. The Contracting Parties acknowledge that they are aware of the obligation to publish contracts that have been concluded between them in the contract register maintained by the Ministry of the Interior in accordance with Act No. 340/2015 Coll. The Contracting Parties also acknowledge that the exceptions stated in §3 of the Register of Contracts Act No. 340/2015 Coll, do not apply to contracts or their parts concluded between the Parties and that they agree with the due publishing of these documents.
3. Any mutual rights and obligations not expressly regulated in this Contract and in the General terms and conditions, will be governed by applicable provisions of the Civil Code.
4. For the purposes of this Contract, a conclusion of this Contract (any amendment hereto) as a result of acceptance by one Party of an offer of the other Party with any (even insignificant)

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Porsche Engineering Services, s.r.o

c

nepodstatnými) odchylkami či dodatky.

1. Smluvní strany se dohodly, že je zavazuje pouze taková obchodní zvyklost, jejíž aplikace bude ve Smlouvě výslovně dohodnuta. Aplikace § 558, odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje.
2. Smluvní strany prohlašují, že podmínky této Smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, strany plně rozumí jejímu obsahu a podmínkám Smlouvy a mají zájem být jimi vázány.
3. Smlouva je uzavřena jako dvojjazyčná, a to v jazyce českém a v jazyce anglickém, přičemž rozhodnou verzí je text v jazyce českém.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu.

V Ostravě dne//n Ostrava on:

Za Nájemce /For the Lessee:

Pavel Csank, Miloš Polášek,

předseda představenstva /
chairman of the board of directors

variations or amendments will be excluded.

1. The Contracting Parties have agreed that they are only bound by such business customs, the application of which is expressly agreed in the Contract. Application of Section 558 (2) of the Civil Code is excluded.
2. The Contracting Parties declare that the terms and conditions of this Contract have been the subject of their mutual negotiations and compromises, that they fully understand its contents and its terms and conditions, and that they intend to be bound by them.
3. This contract is concluded in two languages, in Czech and English, it being understood that the decisive version is the wording in Czech.
4. This Contract is concluded in two copies, each being a valid original.

V Praze dne/In Prague on: 25.10.2019

Za Podnájemce/ For the Sublessee:

jednatel / managing director

Příloha č. 1 / Annex no. 1 - Půdorysný plánek (01.05.2020 - 30.4.2021)

Příloha č. 2 /Annex no. 2 - Půdorysný plánek (01.04.2021 -)

Příloha č. 3 / Annex no 3. - Protokol o převzetí Předmětu smlouvy (volná příloha) Příloha č. 4 / Annex no 4. - Obecné smluvní podmínky

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

..



l.NP od 5/2020



**Příloha č.1, parking**

Kryté parkování TRIDENT 5/2020



Kryté parkování VIVA

5/2020

Půdorys 1 PP - VIVA



Parkování za PIANEM

**5/2020**







Venkovní parkování u budovy TRIDENT

5/2020

**Příloha č**.**2**. **2.NP a 3.INIP**

- Půdorysný plánek (od 4.2021)

2.NP

4/2021



Technická místnost MaR, správce budovv, MŠIC, musí mit zajištěn

, 3.NP 4/2021



Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a s.

Obecné smluvní podmínky ke smlouvě o podnájmu prostor ve stavbě
Multifunkční budova MŠIC v Ostravě-Pustkovci, Technologická 376/5 (Viva) a

375/3 (Trident).

(dále jen podmínky)

Obsah:

1. [Povinnosti smluvních stran 1](#bookmark18)
2. Všeobecné 1
3. Bezpečnost a požární ochrana 1
4. Provozní a organizační 3
5. Finanční 5
6. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného 5
7. [Údržba a opravy 6](#bookmark19)
8. [Pojištění 6](#bookmark20)
9. [Použité výrazy a pojmy 7](#bookmark21)
10. Úhrada za energie a služby 7
11. Studené nájemné 7
12. [Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli 7](#bookmark22)
13. Stav odevzdaného prostoru 7
14. Stav odevzdání příslušenství 7
15. Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli 8
16. Sankce 8
17. Povinnosti smluvních stran
18. Všeobecné
19. Podnájemce nesmí na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce a zpracované příslušné dokumentace provádět žádné úpravy stavebního nebo technického charakteru.
20. Podnájemce je oprávněn na své vlastní náklady učinit opatření k zabezpečení majetku uloženého v předmětu podnájmu, a to způsobem, který nebude odporovat předchozímu odstavci této smlouvy.
21. Podnájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu podnájmu a jím instalovaných zařízení v objektu nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí.
22. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu, ani jeho část do podnájmu či dalšího pronájmu, ani je využívat k jinému než sjednanému účelu.
23. Podnájemce je povinen předat zpět Nájemci na základě písemného protokolu předmět podnájmu nejpozději poslední den podnájmu.
24. Bezpečnost a požární ochrana
25. Podnájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Provozuje-li činnost spojenou s vyšší úrovní požárního nebezpečí, než stanovenou požárním technikem pro budovu jako celek, je povinen zajišťovat požární ochranu podle

1/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a s.

ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemceje povinen provozovat jen schválené spotřebiče, které si nechá na své náklady v pravidelných lhůtách stanovených zákonem nebo jiným závazným předpisem kontrolovat, a určí osoby odpovědné za provoz tepelných spotřebičů v předmětu podnájmu.

1. Podnájemce odpovídá za plnění povinností uložených mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany v předmětu podnájmu, zejména je povinen:
	1. předložit posouzení požárního nebezpečí v případě, že provozuje činnost, pro kterou je toto vyžadováno podle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů
	2. udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody, plynu a chladícího média v prostorách, které užívá a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany;
	3. oznamovat bez odkladu Hasičskému

záchrannému sboru

Moravskoslezského kraje a Nájemci každý požár vzniklý v předmětu podnájmu;

* 1. umožňovat orgánům vykonávajícím státní požární dozor nebo preventivní požární kontrolu a Nájemci provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytovat jim požadované podklady a informace; plnit ve stanovených lhůtách opatření uložená orgány státního požárního dozoru nebo Nájemcem;
	2. označovat pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požáry a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o požární ochraně a odstraňovat zjištěné závady;
	3. mít k dispozici požárně technické

charakteristiky vyráběných,

používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů, nutných ke stanovení preventivních opatření k ochraně života, zdraví a majetku; dodržovat návody a technické podmínky výrobce nebo obchodní organizace vztahující se k požární bezpečnosti;

* 1. informovat jednotky požární ochrany, určené k prvnímu zásahu, o rizikových činnostech a požárně nebezpečných látkách a materiálech, provozovaných nebo nacházejících se v prostorách, které užívá;
	2. zřídit požární hlídku tam, kde se provozují činností se zvýšeným požárním nebezpečím;
	3. vyvěsit na svých pracovištích speciální dokumentaci požární ochrany, pokud to charakter činnosti nájemce vyžaduje.
1. Povinnost plnit ostatní úkoly vyplývajících z obecně platných předpisů není předchozími ustanoveními dotčena.
2. Podnájemce není odpovědný pouze za plnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá Nájemce ze zákona nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se Nájemce zavázal ve smlouvě o podnájmu nebytových prostor. Jedná se např. o:
	1. zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím (příp. s vysokým požárním nebezpečím),
	2. zpracování organizace zabezpečení požární ochrany;
	3. vybavení prostor technickými prostředky požární ochrany, včetně provádění jejich pravidelných revizí;
	4. provádění předepsaných revizí a kontrol elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla.
3. Nájemce a Podnájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou

2/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a s.

pomoc; náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

1. Podnájemce je povinen umožnit provedení kontroly k zajištění bezpečnosti práce a požární bezpečnosti zařízení, v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;
2. Podnájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob, ihned ohlásit Nájemci.
3. Podnájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
4. Při používání elektrických spotřebičů je Podnájemce povinen dbát bezpečnostních předpisů daných jejich výrobcem, před ukončením pracovní doby kontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu.
5. Za škody vzniklé nedodržením předpisů k výše uvedeným zařízením je Podnájemce plně zodpovědný.
6. Současně s předáním a převzetím předmětu podnájmu provede Nájemce prostřednictvím svého zástupce řádné proškolení o používání všech Podnájemci dostupných zařízení.
7. Podnájemce je dále povinen:
	1. provádět evidenci pracovních úrazů v souladu s platnou legislativou;
	2. umožnit přístup Nájemce do předmětu podnájmu ke kontrole v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;
	3. zajistit účast všech zaměstnanců nájemce na Nájemcem organizovaném školení na EZS (systém elektrické zabezpečovací signalizace) a další systémy v objektu. V případě opakovaného způsobování falešných poplachů uhradit smluvní sankce ve výši 500 Kč, za každý případ. Za opakované

 způsobení falešného poplachu se pro účely této smlouvy považuje způsobení tří a více falešných poplachů v průběhu po sobě jdoucích 60-ti kalendářních dnů;

* 1. zajistit používání přístupových ID karet svými zaměstnanci při průchodech dveří, kde je instalován přístupový systém. V případě opakovaného způsobování falešných poplachů uhradit smluvní sankce ve výši 500,-Kč, za každý případ. Za opakované způsobení falešného poplachu se pro účely této smlouvy považuje způsobení tří a více falešných poplachů v průběhu po sobě jdoucích 60-ti kalendářních dnů
	2. mít vlastní zdravotní prostředky první pomoci v předmětu podnájmu v souladu s platným zněním souvisejících zákonů, předpisů a závazných nařízení.
	3. Předat nájemci vyhodnocení rizik možného ohrožení bezpečnosti a zdraví společností, které se vyskytují na stejném pracovišti.
1. Provozní a organizační
2. Podnájemce je oprávněn vyměňovat zámky (zámkové vložky) v předmětu podnájmu po předchozím souhlasu Nájemce. Celý objekt je vybaven speciálním bezpečnostním zámkovým systémem, jehož funkčnost by byla neodbornou výměnou porušena. V případě nedodržení tohoto ustanovení a vzniku následných škod na systému, majetku Nájemce nebo třetích osob, za tuto škodu nájemce plně odpovídá. Případné požadavky na opravy, výměnu, prověření bezpečnosti zámků v předmětu podnájmu je nájemce povinen řešit ve spolupráci s pověřenou osobou Nájemce ve věcech technických. Při přebírání místností (předmětu podnájmu) má podnájemce nárok na 2 klíče od dané místnosti. V případě, že má podnájemce požadavek na vyšší počet klíčů, které nemá nájemce k dispozici, jsou náklady na výrobu klíče přeneseny na podnájemce. Při vrácení předmětu podnájmu zpět nájemci, je podnájemce povinen vrátit všechny klíče tedy i klíče pořízené na jeho náklady zpět nájemci z důvodu zachování bezpečnosti, a to bez nároku na úhradu nákladů. Nájemce proškolí

3/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a.s.

Podnájemce o využívání systému kontroly vstupu (ACC - Přístupový systém), seznámí jej s oprávněními i odpovědností držitele karty (karet). Podnájemce je povinen chránit mu svěřené karty, hlásit jejich ztrátu Nájemci nejpozději následující pracovní den ode dne zjištění ztráty a zavazuje se uhradit Nájemci náklady spojené s blokací karty staré a výrobou karty nové v hodnotě 300,- Kč bez DPH. Podnájemce se zavazuje, že bude využívat k průchodu dveří panikové kování pouze v případě vyhlášení požárního poplachu, nebo v případě poruchy Přístupového systému. V případě poruchy přístupového systému toto neprodleně ohlásí na recepci budovy a bude se dále řídit jejími pokyny.

1. V případě vzniku škod na majetku Nájemce nebo třetích osob (týká se i duševního vlastnictví) v důsledku nedodržení ustanovení bodu 21 těchto podmínek, nese Podnájemce za takto vzniklé škody plnou zodpovědnost.
2. Podnájemce je povinen před instalací konzultovat s odpovědným zástupcem Nájemce ve věcech technických montáž a připojení jakýchkoli zařízení jiných než běžné kancelářské techniky, potřebných k provozování své podnikatelské činnosti. Jelikož jsou elektrické okruhy rozděleny na zálohované a nezálohované zajistí podnájemce, aby na zálohované zásuvky (barevně odlišeny - šedé) byly zapojeny pouze počítače a monitory.
3. V případě potřeby Podnájemce instalovat k provozování své podnikatelské činnosti elektrické spotřebiče s vyšším příkonem než běžná kancelářská technika a jakékoli plynové spotřebiče, je Podnájemce povinen toto předem s Nájemcem projednat a instalaci provést až na základě písemného souhlasu Nájemce (postačí emailová korespondence). V případě, že Podnájemce nesplní tuto povinnost a instalací zařízení Podnájemce dojde k překročení odběrných parametrů energií dojednaných Nájemcem s poskytovatelem elektrické energie a plynu a následné penalizaci Nájemce poskytovatelem elektrické energie a plynu, zavazuje se Podnájemce uhradit takto vzniklé penále v plném rozsahu. Platba bude provedena na základě faktury Nájemce a splatnost se sjednává na 10 kalendářních dnů ode dne prokazatelného doručení daňového dokladu.
4. Způsob zajištění pořádku a čistoty v předmětu podnájmu je věcí Podnájemce. Nájemce v případě zájmu zajistí úklidovou službu na náklady Podnájemce v rozsahu dle jeho požadavků. Podnájemce je v tomto případě povinen umožnit pověřenému dodavateli služby provádění úklidu.
5. V kuchyňkách, vybavených myčkou, je doporučeno odkládat použité nádobí do myček. Uvedení myčky do provozu je předmětem činnosti úklidové služby, v případě potřeby může toto provést Podnájemce sám.
6. Podnájemce a všichni jeho zaměstnanci a osoby ve vztahu k němu jsou povinni udržovat pořádek ve společně užívaných prostorách jednacích místností a přednáškového sálu. Po ukončení užívání jednacích místností a přednáškového sálu jsou povinni tyto předat službu konajícímu zaměstnanci Nájemce (obsluha recepce). Pokud bude v rámci takové přejímky zjištěno výrazné znečistění nebo jakékoli poškození interiéru nebo instalovaného technického zařízení, ponese Podnájemce veškeré náklady na uvedení poškozeného vybavení interiérů a technického zařízení do původního stavu případně uhradí Nájemci rozdíl mezi skutečnými náklady na provedení opravy a plněním pojišťovny. V případě užívání cyklistických kol je podnájemce a všichni jeho zaměstnanci povinni využívat pro uskladnění prostory k tomu určené (kolárny), vybavené přístupovým systémem, kde bude umožněno kolo uskladnit a zajistit. V opačném případě má nájemce právo požadovat úhradu nákladů za způsobenou škodu (výmalba stěn, mimořádný úklid, oprava prosklených zábradlí atd.)
7. Nájemce organizačně zajistí provedení očistění oken v Podnájemcem užívaných prostorách, a to oboustranně včetně okenních rámů, minimálně dvakrát ročně. Náklady spojené s touto údržbou jsou promítnuty do paušální úhrady za energie a služby.
8. Nájemce oznámí Podnájemci termín provedení čistění oken minimálně 7 kalendářních dnů před termínem čistění a Podnájemce zajistí v dohodnutém termínu přístup dodavatele služby k oknům v předmětu podnájmu. V případě, že Podnájemce neumožní dodavateli čistění oken v dohodnutém termínu, je Nájemce

4/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a.s.

1. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného

oprávněn fakturovat vzniklé vícenáklady. V takovém případě je Podnájemce povinen umožnit čistění oken v náhradním termínu, dohodnutém s Nájemcem. Nájemce zajistí, že dodavatel bude mít před vstupem do prostor podnájemce podepsanou dohodu o utajení v rozsahu minimálně totožným s Dohodou o utajení podepsanou mezi Nájemcem a podnájemcem.

1. Podnájemce není oprávněn nikde ve společných prostorách, na oknech, na vnějším plášti budovy apod. umisťovat bez souhlasu Nájemce žádné reklamní a propagační předměty, poutače, apod. Informace o provozovně a umístění Podnájemce bude Nájemcem zajištěna v rámci jednotného informačního systému a v souladu se živnostenským zákonem.
2. V celé budově je přísný zákaz kouření. Toto ustanovení se Podnájemce zavazuje dodržovat v plném rozsahu také v prostorách, jež jsou předmětem podnájmu. Zákaz kouření se týká i garáží a teras.
3. Finanční
4. Není-li ve smlouvě výslovně sjednáno jinak platí, že všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. Fakturovány budou ceny včetně DPH, jejíž výše bude odpovídat platným předpisům v době uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu ustanovení zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
5. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, převodním příkazem Podnájemce na základě faktury Nájemce.
6. Podnájemce je povinen hradit koncesionářské poplatky a jiné správní poplatky za jím instalované a provozované rozhlasové a televizní přijímače, případně za jiná zařízení podléhající režimům tohoto typu.
7. Podnájemce je povinen zejména dodržovat podmínky, za nichž mu bylo zvýhodněné nájemné poskytnuto. K tomu je povinen sdělovat Nájemci všechny relevantní informace, vztahující se k předloženému podnikatelskému záměru nebo k žádosti o poskytnutí nájmu nebytových prostor, včetně účetních údajů a údajů o zaměstnancích, při současném respektování obchodního tajemství a zákona o ochraně osobních údajů. Podnájemce sděluje Nájemci informace na základě ustanovení ve smlouvě, nebo na základě písemné výzvy Nájemce ve stanovených termínech, nebo do 21 dnů ode dne doručení výzvy.
8. Poskytování zvýhodněné ceny nájemného

Nájemcem může být zrušeno zejména

v následujících případech:

* 1. Podnájemce nedodržuje zcela, nebo z podstatné části předmět podnikání, deklarovaný v podnikatelském záměru nebo v žádosti o poskytnutí nájmu prostor;
	2. Podnájemce opakovaně nedodržel termín splatnosti, v případě prvního nedodržení splatnosti je v prodlení delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
	3. Podnájemce nesdělí Nájemci ani na základě jeho písemné žádosti požadované informace k posouzení plnění podmínek pro poskytnutí zvýhodněného nájemného;
	4. Podnájemce výrazným způsobem

nedosáhne vzájemně

odsouhlasených měřitelných

ukazatelů, k jejichž dosažení se v rámci procesu schvalování o poskytnutí zvýhodněného nájemného zavázal.

5/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a s.

1. Údržba a opravy
2. Podnájemce odpovídá za škody jím způsobené na předmětu podnájmu.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav předmětu podnájmu (movitého i nemovitého majetku, nejedná se o opravy zařízení Podnájemce), které má Nájemce provést a současně bude povinen Nájemci umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.
4. Podnájemce je povinen nahradit škody na majetku, způsobené neodborným zacházením nebo vlastní nedbalostí, a to úhradou nákladů na jeho opravu nebo uvedením do původního stavu.
5. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností v pronajatých prostorách třetím osobám.
6. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět práce spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami předmětu podnájmu mimo závady, které se projeví v záruční lhůtě a které bude povinen svým

nákladem odstranit zhotovitel stavby, popř. dodavatel zařízení. O vzniku závad na zařízeních v záruční době je Podnájemce povinen bezodkladně informovat Nájemce. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu "náklady spojené s obvyklým udržováním" smluvní strany se dohodly, že za takové budou považovat všechny náklady v jednotlivém případě do 1.000,- Kč (bez DPH) a maximálně však do výše 12.000,--Kč (bez DPH) za jeden kalendářní rok.

1. Pro ujednání dle předchozího článku sjednávají smluvní strany výjimku pro údržbu osvětlení včetně výměny světelných zdrojů. Zejména z důvodu zajištění bezpečnosti práce zajistí tyto práce vždy Nájemce na základě upozornění Podnájemce.
2. Pojištění
3. Budova jako stavební objekt bude pojištěna vlastníkem, a to proti živlu, vandalismu, proti škodám způsobených krádeží, vloupáním, nebo loupežným přepadením, dále ve věci odpovědnosti vlastníka za škodu a pojištění požárního přerušení provozu.
4. Náklady na pojištění dle čl. 49 nebudou na Podnájemce dále přenášeny (tzn. náklady nebudou refakturovány).
5. Ve věci ochrany věcí Podnájemce (movitých i nemovitých) nepřebírá Nájemce žádné právní závazky.
6. Pojištění majetku Podnájemce je výhradní záležitostí Podnájemce.

6/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a.s.

1. Použité výrazy a pojmy
2. Úhrada za energie a služby
3. Pod pojmem „úhrada za energie a služby“ se pro účely smlouvy o podnájmu nájmu prostor, není-li sjednáno jinak, rozumí paušálně hrazené náklady související s užíváním pronajatých prostor, především za elektrickou energii, teplo, teplou a studenou vodu (včetně stočného), užívání společných ploch (toalety, výtahy, chodby a kuchyňky a garáže) a jednacích místností (bezplatně v rozsahu dohodnutém ve smlouvě o podnájmu), využívání rozvodů počítačové a telefonní sítě, běžný výpis nákladů na telefonní hovory včlenění na jednotlivé telefonní linky (číslo linky, náklady na hovory celkem), odvoz běžných komunálních odpadů (vzniklých v administrativních budovách a provozech) z k tomu určených kontejnerů, informační služba na recepci budovy, poštovní schránka u vstupu do objektu, umytí oken v předmětu nájmu 2 x ročně a úklid kuchyněk minimálně 5x týdně. Součástí úklidu kuchyňky se rozumí také ukládání znečištěného nebo neuklizeného nádobí podnájemce(ů) do myčky, je-li jí kuchyňka vybavena. Úklid čistého nádobí z myčky je věcí podnájemce. Náklady na provoz a údržbu myčky jdou na vrub Nájemce.
4. Úhrada za energie a služby výslovně nezahrnuje: telefonní a jiné telekomunikační poplatky poskytovatelů (např. Internet), jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, pronájem telefonního přístroje (předpokládá se vlastní, je však možné přístroj pronajmout či zajistit jiným způsobem za úplatu), centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy, pronájem přednáškového sálu a jednacích místností nad ve smlouvě o podnájmu sjednaný rozsah, poskytnutí televizního signálu pro příjem místních televizních stanic.
5. Studené nájemné
6. Pod pojmem „studené nájemné“ se pro účely smlouvy o podnájmu nájmu prostor rozumí cena nájmu prostor (místnost, sestava místností, podlaží, vybavená uzamykatelnými dveřmi, funkčními okny, podlahovou krytinou - koberec, PVC, dlažba dle typu místností, rozvody elektrické energie, zásuvkami, přípojnými místy rozvodů počítačové a telefonní sítě, osvětlovacími tělesy a vypínači) bez jakýchkoli služeb, energií, připojení k internetu a interiérového vybavení.
7. Odevzdání nebytových prostor zpět nájemci

a) Stav odevzdaného prostoru

1. Nájemce protokolárně odevzdá nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na běžné opotřebení a na vady, které je povinen odstranit Nájemce, bude uklizený a čistý. Nebytový prostor bude bíle vymalovaný, na stěnách nebudou žádné díry, nástěnky aj. Koberec bude vyčištěný a bude odpovídat stavu běžného opotřebení, což znamená, že nebude obsahovat skvrny a nebude mechanicky poškozen.

b) Stav odevzdání příslušenství

1. Spolu s nebytovým prostorem odevzdá nájemci všechny klíče a ID karty, které mu byly ze strany nájemci protokolárně předány. V případě že, ID karta nebude odevzdána nebo bude nefunkční, zavazuje se podnájemce uhradit nájemci škodu ve výši 300 Kč bez DPH. V případě, že podnájemce nevrátí klíč z důvodu ztráty nebo poškození, uhradí náklady na pořízení nového zámku či nových zámků do speciálního bezpečnostního zámkového systému, nebo klíče pokud bude nájemcem rozhodnuto, že nebyla narušena bezpečnost.

7/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy MŠIC (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Moravskoslezský inovační centrum Ostrava, a.s.

1. Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli
2. Podnájemce je povinen protokolárně předat prostory nájemci nejpozději v den ukončení nájmu nejpozději do 15:00 hod. Smluvní strany se mohou dohodnout o pozdějším předání prostor pouze v případě, že dohodu uskuteční písemně nejpozději 4dny před datem předání.
3. Sankce
4. V případě, že při ukončení podnájmu vyplývajícího z uzavřené podnájemní smlouvy nebo z výpovědi podnájemce nebudou prostory předány v termínu a stavu dle ustanovení bodu a), či jiné písemné dohody, bude nájemce podnájemci účtovat sankci ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.

8/8