**Smlouva o podnájmu prostor**

**Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.**

sídlo: Technologická 372/2, Ostrava, Pustkovec, PSČ 708 00

IČO 25379631

DIČ CZ25379631

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce 1686

zastoupena Mgr. Pavlem Csankem, předsedou představenstva

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

**Railsformers s.r.o.**

sídlo: Technologická 372/2, Ostrava, Pustkovec, 708 00

IČO 24704440

DIČ CZ24704440

Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle C, vložce 36254

Jednající Ing. Jiří Kubica, jednatel společnosti

jako „Podnájemce“ na straně druhé

(Nájemce a Podnájemce označováni dále také jako „Strany“ nebo „Smluvní strany“, tato Smlouva o podnájmu prostor dále též označována jako „Smlouva“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. číslo 4685/11, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 372 na adrese Technologická 372/2 (dále jen „Budova PIANO“), vše vedené na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu PIANO a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části prostor Budovy PIANO do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

**II.**

**Předmět podnájmu**

1. Nájemce přenechává Podnájemci do užívání část prostor nacházejících se v budově PIANO, a to místnosti s číselným označením **C307, C308, C309, C310, C311, C315, C316, C317, C318** o celkové výměře **252,99 m2** ve 3. nadzemním podlaží, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy (vše dále označováno jako „Předmět smlouvy“).
2. Podnájemce prohlašuje, že předmětné prostory jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve smlouvě.
3. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem a vybavením Předmětu smlouvy a je mu znám jeho stav.
4. Podnájemce převezme Předmět smlouvy, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol, v němž bude rovněž uvedeno vybavení Předmětu smlouvy. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí předmětu podnájmu – příloha č. 3 Smlouvy“ a stane se volnou přílohou Smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat Předmět smlouvy k tomuto účelu:

* **Vývoj a implementace software**
* **Podpora podnikání, inovací a startup komunity v MSK**

1. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst.1 tohoto článku smlouvy je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce, a to:

* **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

**IV.**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1.3.2020 do 28.2.2021** (dále jen „Doba nájmu“).
2. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
3. písemnou výpovědí Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
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.

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,

1. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu nezpůsobilosti Předmětu smlouvy k jejich užívání ke sjednanému účelu,
2. písemnou dohodou smluvních stran,
3. skončením vztahu z výpůjčky mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem, k čemuž Nájemce sděluje, že výpůjčka je sjednána na dobu do 31. 12. 2024 a Statutární město Ostrava je oprávněno požádat Nájemce k předčasnému vrácení výpůjčky, pokud je předmět výpůjčky užíván v rozporu se sjednaným účelem a dále v případech porušení Smlouvy o výpůjčce citovaných ve Smlouvě o výpůjčce. V takovýchto případech je Nájemce povinen předat předmět výpůjčky Statutárnímu městu Ostrava první den po doručení písemné výzvy k vrácení výzvy. Nájemce se zavazuje informovat Podnájemce o všech podstatných skutečnostech, které by mohly mít vliv na dobu trvání výpůjčky.
4. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět podnájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci.

**V.**

**Úplata za podnájem**

**(dále jen nájemné)**

1. Nájemné u místností č.: **C307, C308, C309, C310, C311, C318** **o celkové výměře 180,89 m2 se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 2 100,- Kč/m2/rok**

Nájemné u místností č.: **C315, C316, C317, o celkové výměře 72,1 m2 se stanoví dohodou smluvních stran takto:**

**V období od 1.3.2020 do 31.8.2020 ve výši 1 225,- Kč/m2/rok**

**V období od 1.9.2020 do 28.2.2021 ve výši 1 837,50,- Kč/m2/rok**

Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené nájemné je podmíněno závazkem ze strany Podnájemce, který se zavazuje podporovat inovační ekosystém v Moravskoslezském kraji, což bude popsáno v příloze smlouvy č.5 V této příloze jsou uvedeny konkurenčně významné skutečnosti týkající se Startup projektů, finančních plánů, které jsou v běžných obchodních kruzích nedostupné a smluvní strany je považují za obchodní tajemství.

1. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude splatná vždy k poslednímu dni prvního měsíce každého příslušného kalendářního čtvrtletí na účet Nájemce, vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú.: 5268368052/5500.
2. V případě, že se Podnájemce stane plátcem daně z přidané hodnoty v České republice je Podnájemce povinen hradit DPH spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
3. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
4. Platby za nájemné budou hrazeny na základě faktury 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 21 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.
5. Cena za energie a služby bude účtována zálohově a následně vyúčtována dle nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:

6.1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady a služby: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů, umývání oken v předmětu nájmu, náklady na provoz a údržbu výtahů, náklady na provoz a údržbu kotelny, úklid chodeb a sociálních zařízení.

6.2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn a vodné a stočné) budou hrazeny zálohově a čtvrtletně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Záloha za energie se stanoví dohodou smluvních stran ve výši **28 000,- Kč/čtvrtletně.**

6.3. Náklady za služby (rozumí se odvoz odpadů, umývání oken v předmětu nájmu, náklady na provoz a údržbu výtahů, náklady na provoz a údržbu kotelny, úklid chodeb a sociálních zařízení, administrativní náklady a další) budou hrazeny spolu s nájemným. Náklady za služby se stanoví dohodou smluvních stran ve výši **5 000,- Kč/čtvrtletně**

6.4. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.

6.5. Náklady dle bodů 6.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.

6.6. 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.

6.7. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na strážní službu, provoz a údržbu EZS, pojištění nemovitosti nájemce ani náklady na údržbu a opravy, nebude-li výslovně sjednáno jinak.

6.8. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.

1. Nájemce bude dále poskytovat:
   1. využití jedné z následujících zasedacích místností v rozsahu 10 hod./měsíc
2. zasedací místnost č 2.09 umístěná v budově VIVA s číslem popisným 376, jež stojí na pozemku p.č. 4685/103, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 376/5 (kapacita 16 osob); nebo
3. zasedací místnost č. 2.12 umístěná v budově TRIDENT s číslem popisným 375, jež stojí na pozemku p.č. 4706/1, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 375/3 (kapacita 12 osob); nebo
4. kruhová zasedací místnost č. 1.32 umístěná v budově PIANO s číslem popisným 372, jež stojí na pozemku p.č. 4685/11, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 372/2 (kapacita 12 osob); nebo
5. místnost označená jako místnost č. 1.36 umístěná v budově PIANO s číslem popisným 372, jež stojí na pozemku p.č. 4685/11, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 372/2 (kapacita 8 osob).
6. místnost označená jako místnost č. 1.31 umístěná v budově PIANO s číslem popisným 372, jež stojí na pozemku p.č. 4685/11, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 372/2 (kapacita 60 osob).
7. využití konferenčního sálu v budově VIVA s číslem popisným 376, jež stojí na pozemku p.č. 4685/103, zapsána na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec, na adrese Technologická 376/5 (kapacita až 120 osob) v rozsahu 5 hod./měsíc,
   1. nevyhrazené parkování v areálu,
   2. ostraha objektu mimopracovní dobu.
8. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu podnájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.
9. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje: telefonní a jiné telekomunikační poplatky poskytovatelům (např. Internet), jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, náklady na využití faxu, centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.

**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 Předmětu smlouvy přesahující rámec obvyklé údržby 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.
4. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází Předmět smlouvy, je vlastníkem pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v Předmětu smlouvy umístí.

**VII.**

**Práva a povinnosti Podnájemce**

1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět smlouvy v souladu s jejím stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda začne Předmět smlouvy případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět nájmu užívat z důvodu na straně Nájemce.
3. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově PIANO.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu Předmětu smlouvy. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy PIANO. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím zněním plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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 nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
4. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této smlouvy použijí až po ustanoveních Občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
5. 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.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **1.3.2020.**
7. Smluvní strany ve shodě prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv zřizovaném Ministerstvem vnitra v souladu se zákone č 340/2015 Sb. Smluvní strany shodně prohlašují, že se na tuto Smlouvu nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění této Smlouvy nebo její části dle § 3 zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. a Smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v plném znění.
8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě dne

……………………………… ………………………………

Za Nájemce, za Podnájemce

Mgr. Pavel Csank, předseda představenstva Ing. Jiří Kubica, jednatel společnosti

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Půdorysný plánek

Příloha č. 3 - Protokol o převzetí předmětu podnájmu

Příloha č. 4 - Obecné smluvní podmínky

Příloha č.5 – Dohoda o spolupráci včetně popisu startup projektů Railsformers, včetně vyplněných Lean canvasů pro jednotlivé projekty