

## **TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové z.ú.**

IČ: 27493784

Se sídlem: Piletická 486/19 – letiště, 503 41 Hradec Králové  
zapsaná v rejstříku ústavů, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U, vložka 176  
zastoupené Ing. Ondřejem Zezulákem, ředitelem  
jako „nájemce“

a

## **Thermowood reality, s.r.o.**

**IČ: 09566911**

sídlem Piletická 486, Hradec Králové  
zapsaná v OR, složka C 46457 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové  
zastoupená Mgr. Markem Hroudou  
jako „podnájemce“

uzavírají dnešního dne ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto

# **smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání K288/20**

## **1 Důvod uzavření smlouvy**

- 1.1 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souvislosti s aktivitou nájemce – projektem **vědeckotechnického parku**. Jedná se o projekt, který vznikl za účelem koncentrace infrastruktury pro high-tech technologie, vědu a výzkum v podnikatelské oblasti. Součástí vědeckotechnického parku je i podnikatelský inkubátor, který přinese pomoc začínajícím podnikatelům s inovačním potenciálem (jako zde podnájemci). Pomocí další součásti vědeckotechnického parku – centra pro transfer technologií – nájemce podpoří procesy vedoucí k transferu vědomostí mezi podnikateli a univerzitami a k vývoji nových výrobků. Podnikatelský inkubátor je nástroj ekonomického rozvoje vytvořený za účelem urychlení růstu a úspěšnosti závodů prostřednictvím velkého množství podpůrných služeb a produktů pro podnikatelskou činnost. Hlavní úlohou je přispět k úspěšnému rozvoji závodů, které opouštějí program inkubátoru až poté, co se stanou finančně nezávislé a schopné samostatně působit, nejpozději však do tří let od svého příchodu. K tomu inkubátor vytváří pracovní příležitosti, pomáhá obchodně využít nové technologie, poskytuje manažerskou asistenci v praxi, přístup k financím a vykonává služby na podporu prevence kritických obchodních a technických faktorů. Nabízí závodům možnost používat administrativní služby, přístup k vybavení, flexibilní podnájemní smlouvy a prostor pro expandování, apod., vše v jednom místě. Dále zajišťuje zvýhodněný přístup k poradenským službám v oblasti podnikání, ekonomiky a managementu a marketingu a rovněž tak i služby externích poradců.
- 1.2 Podnájemce potvrzuje, že má veškerá oprávnění, potřebná k provádění podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách a zaručuje se, že nedojde v souvislosti s jeho činností v pronajatých prostorách k ohrožení dobrého jména nájemce.

## **2 Nájemní poměr**

- 2.1 Nájemce prohlašuje a podnájemce bere na vědomí, že dne 28. 8. 2008 byla uzavřena mezi nájemcem a Statutárním městem Hradec Králové (jako pronajímatelem) nájemní smlouva č. 2204/2008. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn užívat budovu č. p. 486 (objekt č. 19 na letišti v Hradci Králové), který

je součástí pozemku parc. č. st. 664 v katastrálním území Věkoše, jakož i movité věci tvořící vybavení těchto prostor. Nájemce je dále oprávněn tyto prostory poskytovat do podnájmu jiným subjektům.

### 3 Předmět podnájmu

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

<b>podlaží</b>	<b>charakter</b>	<b>výměra v m<sup>2</sup></b>
II. NP	č. místnosti 211	18,21 m <sup>2</sup>

- 3.2 Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří půdorys předmětné budovy (objektu č. 19 na letišti), na kterém jsou pronajaté prostory sloužící podnikání označeny. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi nimi zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté prostory sloužící podnikání je podnájemce oprávněn využívat výlučně. Spolu s tím je podnájemce oprávněn nevýlučně užívat společné prostory nacházející se v předmětné budově vymezené v odst. 8.1 této smlouvy, když toto nevýlučné právo podnájemce je součástí práva podnájmu sjednaného touto smlouvou a tím i ceny podnájemného sjednaného v této smlouvě.

### 4 Účel podnájmu

- 4.1 Nájemce dává podnájemci předmětné prostory sloužící podnikání do podnájmu za účelem provozování podnikatelských činností spojených s předmětem podnikání podnájemce, kterými jsou:  
-výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

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

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

### 5 Doba podnájmu

- 5.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1.10.2020. do 30.9.2021**
- 5.2 Předání a převzetí pronajatých prostor uskuteční smluvní strany nejpozději do prvního dne doby podnájmu v předchozím článku uvedeného a sepíší o předání a převzetí předmětu podnájmu písemný předávací protokol, kde zachytí stav prostor sloužících podnikání a jejich vybavení (nábytek, kancelářská technika), které je oprávněn podnájemce taktéž užívat.
- 5.3 Před uplynutím sjednané doby podnájmu je možné podnájemní vztah ukončit jednostrannou výpovědí, a to i bez uvedení důvodu, případně písemnou dohodou stran. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 5.4 Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě závažného porušení ujednání uvedených v této smlouvě podnájemcem (např. podruhé je v prodlení více jak 14 dní s úhradou za podnájem nebo služby, nedoplnění kauce dle č. 9.4, zaviněné způsobení značné škody na vybavení vědeckotechnického parku, opakované porušování provozního řádu, zásadní změna předmětu podnikání oproti uvedenému v čl. 4.1.). Smlouva takto vypovězená zaniká ke dni doručení *výpovědi bez výpovědní doby* podnájemci. Výpověď bez výpovědní doby je nájemce povinen podnájemci sdělit písemnou formou a uvést v ní důvod výpovědi. Podnájemce je povinen zaplatit nájemci nájemné a platby za služby a zálohy na služby za celý měsíc, ve kterém došlo ke zrušení smlouvy výpovědí bez výpovědní doby.
- 5.5 V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a odevzdat nájemci v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše nejpozději k datu ukončení podnájmu. Pokud podnájemce obdržel Souhlas s umístěním sídla společnosti je současně povinen **zajistit, aby jeho sídlo bylo přehlášeno na jinou adresu, než je adresa Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové, a to nejpozději do sedmi (7) dnů po ukončení této smlouvy.** Podnájemce prohlašuje, že si je vědom závažnosti této své povinnosti, a bere na vědomí, že jejím nesplněním vzniká poskytovateli nárok na smluvní pokutu uvedenou v článku 10.6 této smlouvy. Pokud podnájemce nezajistí přehlášení sídla ve shora uvedené lhůtě, je nájemce oprávněn oznámit rejstříkovému soudu, že podnájemce pozbyl souhlas s umístěním sídla na adrese Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové a že na této adrese již nesídlí. Podnájemce dále sdělí svým obchodním partnerům, že na adrese Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové již nesídlí, a že se na něho mají obracet na nových kontaktech.
- 5.6 Smluvní strany berou na vědomí, že vztah z této smlouvy o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále též *smlouva o podnájmu*) má akcesorickou povahu ve vztahu ke shora uvedené nájemní smlouvě č. 2204/2008 uzavřené mezi nájemcem a Statutárním městem Hradec Králové (dále též *nájemní smlouva*). Pokud by tedy z jakéhokoli důvodu vztah z nájemní smlouvy zanikl, zaniká tím i vztah ze smlouvy o podnájmu. Nájemce se zavazuje, že po dobu platnosti smlouvy o podnájmu nevypoví bezdůvodně nájemní smlouvu a že vyvine úsilí k tomu, aby nájemní smlouva zůstala v platnosti po celou dobu podnájmu. Pokud by však přesto došlo k ukončení vztahu z nájemní smlouvy, zavazuje se podnájemce poskytnout nájemci veškerou součinnost, aby nájemce mohl dodržet své závazky z nájemní smlouvy plynoucí (například vyklidit včas prostory sloužící podnikání apod.). Nájemce se zavazuje podnájemce informovat o skutečnosti, že dojde k ukončení nájmu založeného nájemní smlouvou, a to nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy nájemce odešle písemnou výpověď nájemní smlouvy, obdrží písemnou výpověď nájemní smlouvy od pronajímatele, nebo se jinak dozví o ukončení nájemní smlouvy. V případě, že má dojít k ukončení nájemní smlouvy bez výpovědní doby, nájemce informuje podnájemce o skončení nájmu založeného nájemní smlouvou bez zbytečného odkladu poté, co se o takovém skončení nájmu dozví.

## 6 Práva a povinnosti podnájemce

- 6.1 Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory a veškerý majetek nájemce či vlastníka předmětných nemovitých věcí s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
- 6.2 Podnájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby dle ustanovení této smlouvy řádně a včas.
- 6.3 Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na předmětu podnájmu, jakož i zařízeních umístěných v budově, která mohou vést ke vzniku škody, stejně jako závady, vyžadující provedení oprav, a poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k jejich provedení. Podnájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu nájemce v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

- 6.4 Podnájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy (do objemu 500 Kč/oprava) prostor sloužících podnikání a nést náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor. Pokud však podnájemce svým zaviněním zapříčiní nutnost provedení úpravy nebo opravy v jakékoliv finanční výši (s výjimkou drobné opravy dle předchozí věty nebo běžné údržby), je povinen nájemci uhradit veškeré náklady, které na ně tento vynaložil.
- 6.5 Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, je nepřipustné.
- 6.6 Podnájemce odpovídá za škody, které způsobí v objektu vědeckotechnického parku on sám, jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, kterým podnájemce umožní do těchto prostor vstup (například jeho dodavatelé či zákazníci).
- 6.7 Podnájemce je oprávněn pronajaté prostory vybavit svým zařízením, které po skončení podnájmu na své náklady demontuje a vystěhuje z pronajatých prostor.
- 6.8 Podnájemce je povinen udržovat pronajaté prostory sloužící podnikání nepřetržitě v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele objektu.
- 6.9 Podnájemce není oprávněn provádět v prostorách vědeckotechnického parku jakékoli opravy nebo úpravy nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav, aniž by k tomu získal předchozí písemný souhlas nájemce. V mezních případech se má za to, že zamýšlená oprava či úprava přesahuje rámec obvyklé údržby a/nebo drobné opravy.
- 6.10 Souhlas nájemce se rovněž vyžaduje pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, štítů, návěstí a podobných znamení na budovu a v budově mimo samotných pronajatých prostor sloužících podnikání.
- 6.11 Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy i normy vydané nájemcem pro užívání objektu, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, normy odpadového hospodářství, stejně jako další interní předpisy nájemce v případě, že byly nebo budou nájemcem vydány. Pro úpravu interních předpisů se použije čl. 6.12 obdobně. Podnájemce nese plnou odpovědnost za dodržování právních předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a hygienických předpisů v pronajatých prostorách a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů státní správy.
- 6.12 Nájemce je oprávněn vydat **Provozní řád** vědeckotechnického parku a v něm upravit práva a povinnosti podnájemců v rámci běžného denního provozu vědeckotechnického parku. Nájemce však není oprávněn Provozním řádem pozměnit ustanovení této smlouvy nebo právních předpisů ani podnájemce podstatně omezit v užívání pronajatých prostor sloužících podnikání. Podnájemce se zavazuje takový Provozní řád dodržovat za podmínky, že s jeho obsahem byl vhodným způsobem seznámen.
- 6.13 Strany se dále dohodly tak, že podnájemce v pronajímaných prostorách neumístí ani nedovolí umístit, nebude používat ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese ani nedovolí vnést do pronajímaných prostor žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů). Podnájemce se zavazuje nájemce odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle této smlouvy.
- 6.14 Podnájemce se zavazuje ve vědeckotechnickém parku instalovat a provozovat pouze takovou technologii, jejíž provozování je v České republice povoleno.
- 6.15 Pokud bude nutné na pronajatých prostorech sloužících podnikání provést opravy a servisní práce, strany si poskytnou vzájemnou součinnost a podnájemce umožní nájemci a třetím osobám na jeho požádání bezodkladný a ničím neomezený přístup k užívaným prostorům.

- 6.16 Smluvní strany berou na vědomí, že vědeckotechnický park je umístěn v areálu letiště Hradec Králové. Proto se podnájemce zavazuje seznámit sebe a rovněž tak všechny odpovědné osoby (zaměstnance) s ustanoveními **Letištního řádu a Dopravního řádu** letiště Hradec Králové a ostatními interními předpisy platnými pro provoz areálu a je povinen bezvýhradně se jimi řídit (dokumenty jsou k seznámení na [www.lshk.cz](http://www.lshk.cz)). Podnájemce odpovídá za škodu, která vznikne porušením nebo v důsledku porušení Letištního a / nebo Dopravního řádu z jeho strany.
- 6.17 Podnájemce se zavazuje informovat nájemce o všech osobách, kterým budou uděleny prostředky pro přístup do objektu (vstupní karty, klíče). Podnájemce se taktéž zavazuje informovat nájemce o všech osobách, kterým bude tento přístup z různých důvodů zamezen. Podnájemce je povinen vrátit veškeré prostředky zpět nájemci do 14-ti dnů od tohoto oznámení.
- 6.18 Právo podat žádost o udělení Souhlasu s umístěním sídla nájemci a mít na adrese *Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové* své sídlo, pokud nájemce udělí podnájemci Souhlas s umístěním sídla. Za udělení písemného souhlasu s umístěním sídla podnájemce na této adrese se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci jednorázový poplatek ve výši 500,- Kč.

## **7 Práva a povinnosti nájemce**

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

## **8 Ujednání o plněních služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a o jejich úhradě**

- 8.1 Nájemce tímto poskytuje podnájemci po dobu trvání podnájemního vztahu:
- právo spoluužívání společných prostor nezbytných k užívání předmětu nájmu, a to WC v II. nadzemním podlaží, kuchyňka v II. nadzemním podlaží, sprcha v 1. podzemním podlaží,

- společné prostory budovy jako jsou chodby, schodiště, kopírovací centrum, prostory pro občerstvení, foyer apod.,
- 8.2 Dále nájemce umožní podnájemci čerpání plnění, jež jsou u podnájmů tohoto druhu obvyklá. Jedná se o tato:
- energie (elektřina, topení, vodné),
  - provozní služby budovy (režijní služby Technických služeb HK, odvod srážkové vody, vodné, stočné),
  - odpadové hospodářství pro směsný a vytříděný komunální odpad,
  - základní týdenní úklid pronajatých prostor (vysávání koberců, otírání prachu, vynášení odpadkových košů),
  - telefonní systém a ICT služby (viz Příloha č. 2),
  - služby recepce (viz Příloha č. 3).
- 8.3 Ceník některých plnění je uveden v Přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy. Podnájemce je povinen centrálně zajišťovaná plnění využívat a není oprávněn jejich zajištění sjednat sám s třetími osobami.
- 8.4 Výše platby pro centrálně zajišťovaná plnění je vypočtena dle následujících pravidel:

#### **Elektřina**

Přímo měřená v místnosti: pokud je místnost vybavena samostatným podružným měřením, je spotřeba na příslušném měřidle účtována podnájemci.

Společná spotřeba: náklady na osvětlení a provoz dalších technologií ve společných prostorách (kuchyňky, toalety, vzduchotechnika...) jsou rozděleny mezi jednotlivé nájemce v poměru počtu zaměstnanců.

#### **Topné**

Zálohová platba: výše měsíční zálohy je vypočtena na základě skutečné spotřeby plynu, dílem v pronajatých prostorách na základě m<sup>2</sup>, dílem ve společných prostorách na základě počtu nahlášených zaměstnanců. Pro výpočet zálohy se vychází z aktuální ceny plynu za m<sup>3</sup> dle ceníku dodavatele. Jednou ročně je provedeno vyúčtování na základě faktury dodavatele, neboť výsledná fakturace se vždy mírně liší od vypočtených hodnot.

Výše zálohy přímo kopíruje náklady na vytápění a ohřev teplé vody. V létě je tedy výrazně nižší než v zimě.

#### **Služby - provoz objektu (provozní služby budovy a režijní služby)**

Režijní služby Technických služeb HK: poplatek za rezervaci el. příkonu, poplatek za provoz vodovodní a kanalizační distribuční sítě. Na základě faktury z Technických služeb HK se podnájemcům přefakturuje částka v poměru pronajatých m<sup>2</sup>.

#### **Srážkové vody**

Na základě faktury z Technických služeb HK se podnájemcům přefakturuje částka v poměru pronajatých m<sup>2</sup>.

#### **Vodné a stočné**

Přímo měřená v místnosti: pokud je místnost vybavena samostatným podružným měřením, je spotřeba na příslušném měřidle účtována podnájemci. Pokud je podružné měřidlo společné pro více místností, je spotřeba na měřidle rozdělena mezi podnájemce příslušných místností v poměru počtu zaměstnanců.

Společná spotřeba: spotřeba vody ve společných prostorách (kuchyňky, toalety) je rozdělena mezi jednotlivé nájemce v poměru počtu zaměstnanců.

- 8.5 Podnájemce se zavazuje hradit nájemcem vystavenou měsíční souhrnnou fakturu (vystavenou v následujícím kalendářním měsíci), obsahující čerpané plnění a podnájemné. V těchto fakturách bude účtována také záloha na spotřebu plynu. Nájemce alespoň jednou ročně provede zúčtování ceny plynu poté, co obdrží vyúčtování od dodavatele plynu. Nájemce zúčtování provede a o jeho výsledku vyrozumí podnájemce bez zbytečného odkladu poté, co obdrží všechny podklady a faktury pro jeho vypracování.

- 8.6 Fakturace služeb uvedených v Příloze č. 2 a 3 bude probíhat na základě ceníku služeb (Příloha č. 2 a č. 3), který byl zpracován podle cenových předpisů platných v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se dále výslovně dohodly tak, že při změně cen dodavatelů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad je nájemce oprávněn změnit i výši příslušných úhrad uvedených v ceníku počínaje měsícem, ve kterém důvody pro změnu nastaly.
- 8.7 Nájemce zajišťuje mnohá z uvedených plnění prostřednictvím příspěvkové organizace Technické služby Hradec Králové (dále též Technické služby). Na základě smlouvy uzavřené s Technickými službami je nájemce povinen této organizaci hlásit počet pracovníků v objektu Technologického centra. Proto se podnájemce zavazuje, že do sedmi dnů od uzavření této smlouvy nahlásí nájemci počet osob, které budou v pronajatých prostorách sloužících podnikání pracovat, a že nájemci nahlásí každou změnu v počtu těchto osob do sedmi dnů poté, co taková skutečnost nastane.
- 8.8 Ceny v této smlouvě uvedené v sobě nezahrnují daň z přidané hodnoty (pokud není v jednotlivých případech výslovně uvedeno jinak). Jestliže obecně závazné právní předpisy ukládají platit z určité ceny daň z přidané hodnoty, tato cena se automaticky zvyšuje o částku odpovídající sazbě DPH. Pokud by došlo ke změně příslušné sazby DPH, upraví se výše ceny odpovídajícím způsobem.
- 8.9 Nad rámce uvedených plnění poskytne nájemce podnájemci další služby jako například účetní a právní služby, služby informačních a komunikačních technologií, poradenství v oblasti financování a dotační poradenství atp. Tyto služby jsou předmětem samostatné rámcové smlouvy o poskytování služeb, kterou smluvní strany mezi sebou sjednají.

## 9 Podnájemné

- 9.1 Podnájemce je povinen platit nájemci podnájemné. Výše celkového měsíčního podnájemného za pronajaté prostory **činí 4492,-Kč měsíčně bez DPH**. Tuto částku tvoří cena nájemní plochy za m<sup>2</sup> a cena služeb za m<sup>2</sup>.

Cena služeb zahrnuje: recepci, svoz odpadů, úklid, EZS, EPS, opravy a udržování, pravidelné revize, služby PO a BOZP, ostraha objektu PCO, režijní služby a náhradní zdroj.

Podnájemné se podnájemce zavazuje platit měsíčně pozadu na základě souhrnné faktury (čl. 8.5) na účet nájemce číslo 254404419/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s. do data splatnosti faktury.

Podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájem (podnájem) prostor sloužících podnikání osvobozen od DPH. Smluvní strany se však dohodly, že na podnájem dle této smlouvy o podnájmu prostor sloužících podnikání se DPH uplatní, tak jak umožňuje § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty.

- 9.2 Podnájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním příkazem na výše uvedený účet nájemce **kauci**, tj. částku odpovídající dohodnutému podnájemnému za dva měsíce. Kauce tedy činí **8984,- Kč** a bude uhrazena do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Tuto kauci si poskytovatel ponechá po celou dobu trvání této smlouvy. Podnájemce se podpisem této smlouvy vzdává práva na úroky přirostlé ke kauci ode dne její zaplacení nájemci do dne jejího vrácení podnájemci, tj. kauce se podnájemci vrací bez přirostlých úroků. Tato kauce bude vrácena bez zbytečného odkladu po ukončení podnájmu, nebude-li k tomuto dni evidována za podnájemcem splatná pohledávka nájemce. V případě, že nájemce bude za podnájemcem kdykoli během trvání smlouvy evidovat neuhrazenou splatnou pohledávku vzniklou na základě této smlouvy nebo mezi stranami sjednané rámcové smlouvy o poskytování služeb, je nájemce oprávněn tuto pohledávku započíst na složenou kauci. K zápočtu eventuálního dluhu podnájemce oproti uhrazené kauci, jak je shora uvedeno, dává podnájemce podpisem této smlouvy své svolení. V případě byť jen částečného započtení je podnájemce povinen kauci do 10 dnů od písemné výzvy doplnit do původní částky na výše uvedený účet nájemce.

- 9.3 Pro případ, že v době trvání této smlouvy dojde na území ČR k zavedení jednotné evropské měny (EURO), dohodly se smluvní strany tak, že výše podnájemného bude s účinností od prvního dne kalendářního měsíce po zavedení EURO hrazeno v této měně, a to dle oficiálního přepočítacího kurzu mezi Korunou českou a EURO, stanoveného za tímto účelem Českou národní bankou.

## **10 Sankční ustanovení**

- 10.1 Neuhradí-li podnájemce včas splatné nájemné, úhradu za služby nebo jiný finanční závazek z této smlouvy, je podnájemce povinen nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok nájemce na případnou náhradu škody, a to škody v plném rozsahu.
- 10.2 Podnájemce tímto bere na vědomí, že pokud by po uplynutí výpovědní lhůty nebo doby stanovené dohodou neuvolnil prostory sloužící podnikání, jednalo by se o neoprávněné užívání a pro ten případ považuje podnájemce za spravedlivé a oprávněné, aby nájemce za účasti třetí osoby majetek podnájemce vyklidil, v nezbytném rozsahu zajistil proti poškození a učinil další vhodná opatření k tomu, aby podnájemce nemohl prostory sloužící podnikání neoprávněně užívat, resp. aby nájemce mohl tyto předmětné prostory dále komerčně využívat.
- 10.3 Při postupu dle odst. 2 tohoto článku vzniká nájemci vůči podnájemci nárok na veškeré náklady spojené s uvedeným postupem a rovněž nárok na náhradu vzniklé škody.
- 10.4 Smluvní strany si navzájem odpovídají za škodu, která by jedné z nich vznikla v důsledku toho, že druhá poruší ustanovení této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce má právo požadovat náhradu škody vedle úroku z prodlení.
- 10.5 Nájemce nenese odpovědnost za případné škody způsobené výpadky dodávek energií ze strany smluvního dodavatele a za škody na majetku třetích osob tímto výpadkem vzniklé, jakož ani za případné škody vzniklé podnájemci a třetím osobám v důsledku havarijního přerušení nebo omezení dodávek energií a jiných plnění. Nájemce bude podnájemce o dopředu známých odstávkách informovat, přičemž termíny odstávek plnění zajišťovaných Technickými službami jsou zveřejňovány na stránkách [www.tshk.cz](http://www.tshk.cz).
- 10.6. Pro případ, že podnájemce poruší svou povinnost přehlásit své sídlo na jinou adresu (článek 5.5 této smlouvy), je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení se splněním svého závazku. Podnájemce prohlašuje, že si je vědom své povinnosti přehlásit sídlo na jinou adresu a že s ohledem na její význam považuje uvedenou smluvní pokutu za přiměřenou. Ujednáními o smluvní pokutě obsaženými kdekoli v této smlouvě není dotčen nárok na náhradu vzniklé škody, a to náhradu škody v celé výši.

## **11 Pojištění**

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

## **12 Závěrečná ustanovení**

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



- 12.2 Změnit smlouvu je možné jen písemnými, oboustranně podepsanými a pořadově číslovanými dodatky. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 12.3 Stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným či neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost ani účinnost ostatních závazků touto smlouvou sjednaných, jsou-li takováto neplatná či neúčinná ujednání oddělitelná zbytku smlouvy. Smluvní strany si v takovém případě poskytnou veškerou součinnost a neplatné či neúčinné ustanovení nahradí ustanovením platným a účinným.
- 1.1 Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoli pochyb tak Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku (doložky v adhezních smlouvách). Smluvní strany prohlašují, že žádná není slabší smluvní stranou. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení § 557 občanského zákoníku (pravidlo contra proferentem).
- 12.4 Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2303, § 2311 občanského zákoníku.
- 12.5 Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 12.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Telefonní systém a ICT služby  
Příloha č. 2: Služby recepce
- 12.7 Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 30.9.2020

.....  
Ing. Ondřej Zezulák, ředitel  
TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové z. ú.  
jako nájemce

.....  
Mgr. Marek Hrouda  
Thermowood reality s.r.o.  
jako podnájemce

## Příloha č. 1: Telefonní systém a ICT služby

### IP telefonie v TECHNOLOGICKÉM CENTRU Hradec Králové (dále jen TC HK)

Každý klient TC HK obdrží telefon s vlastním číslem (495077xxx). Hovory jsou bezplatné.

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

### Služby ICT v TC HK

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

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

Klient plně odpovídá za provoz v přiděleném segmentu, zejména dbá na využívání sítě v souladu s platnou legislativou a obecnými pravidly využívání sítě .

### Ceník služeb

V tabulce níže jsou uvedeny služby ICT a ceny pro klienty TC HK. Uvedené ceny jsou v Kč bez DPH.

Ceník je platný od 1. 1. 2019. TC HK si vyhrazuje právo na změnu cen.

ZÁKLADNÍ SLUŽBY	platba	jednotka	cena pro klienty TC HK	cena ostatní
konektivita k internetu 200/200Mbps + veřejná WiFi			290,-	
vlastní odchozí pevná IP adresa			v ceně	
služby ochrany sítě firewallem			v ceně	
vlastní VLAN pro LAN i WLAN			v ceně	
zaškolení uživatelů, seznámení se službami sítě TCHK			v ceně	
NAT dovnitř - překlad na vnitřní zákaznický server	zřízení	ks	300,-	
IP telefon - hovorné	měsíčně		V ceně	
umístění zákaznického serveru v serverovně TC (rack, klimatizace, napájení, gigabit ethernet)				
Dle průměrné spotřeby zařízení ( 3Kč/kWh,min 100Kč)				

## Příloha č. 2: Služby recepce, ostatní provozní služby

### Recepce v TECHNOLOGICKÉM CENTRU Hradec Králové (dále jen TC HK)

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

### Kopírovací, tiskové a faxové služby

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

<b>Ceník pronájmu sálů</b>	<b>jednotka</b>	<b>cena pro klienty TC HK</b>
<b>konferenční sál (cca 40 osob)</b>	h	100,-
- projekce na plátno		v ceně
- AV (ozvučení)		v ceně
- tabule interaktivní s projekcí		v ceně
- plazmové televize ve vestibulu a recepci		v ceně
- flip chart (papíry a fixy)		80,-
- data-video konference	h	120,-
standardní uspořádání židlí divadelní; instalace stolů či 2. projekce	poplatek	80,-
<b>zasedací místnost (max. 10 osob)</b>	h	50,-
- plazmová televize		v ceně
- interaktivní tabule		v ceně
- flip chart (papíry a fixy)		80,-
- data-video konference	h	120,-
<b>velký sál (spojené konf. sál a zasedací místn.) (cca 70 osob)</b>	h	250,-
<b>asistence technického pracovníka při akci</b>	h	200,-
<b>Služby COPYCENTRA</b>	<b>jednotka</b>	<b>cena pro klienty TC HK</b>
kopie, tisk A4 černobíle	A4	1,00
kopie, tisk A4 barevně	A4	3,00
Kopie, tisk A3 černobíle	A3	4,00
Kopie, tisk A3, barevně	A3	8,00

## **Zabezpečení objektu**

Každý klient má klíč od zadního (severního) vchodu nad schody u parkoviště. Klíče od pronajatých prostor klienti nedostávají, neboť se v objektu využívá systém EKV (elektronická kontrola vstupu). Každá osoba má přidělenou vstupní kartu systému EKV s definovanou sadou oprávnění pro vstup do pronajatých prostor. Je-li vstupní karta klientem poškozena a není funkční, nájemce je povinen vydat klientovi novou kartu. Za tento úkon si nájemce účtuje částku 200,- Kč (bez DPH).

Je-li daný prostor zakódován pomocí EZS (elektronický zabezpečovací systém), je automaticky blokován vstup pomocí karty – EKV odmítne jakoukoliv kartu. Každá osoba má přidělený vlastní kód k EZS s definovanou sadou oprávnění pro zabezpečení svých pronajatých prostor.

Změnu kódu může klient provést následujícím postupem: *zadej aktuální kód + enter, 8+ent, 1+ent, uživatel+ent, změna+ent, zadat nový kód + ent, vyskakat ven pomocí esc, ověřit zadáním nového kódu.*

Každý klient je povinen při odchodu zabezpečit své pronajaté prostory a označit nepřítomnost v objektu na tabuli přítomnosti. Kdo opouští objekt jako poslední, je povinen zabezpečit vchodové zóny a společné prostory ve skupině A1 (chodby, toalety, kuchyňky, schodiště, apod.).