

**SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
K PODNIKÁNÍ**

5845 | 21-9700-01

**VŠB TECHNICKÁ
UNIVERZITA
OSTRAVA** | **CENTRUM
PODPORY
INOVACÍ**

evidenční číslo smlouvy: SONN-21-01

**Smlouva o nájmu
prostor sloužících k podnikání**

uzavíraná stranami


dle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění

1. SMLUVNÍ STRANY

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Útvar: Centrum podpory inovací
se sídlem: 17. listopadu 2172/15, 708 00 Ostrava-Poruba
IČ: 619 891 00
DIČ: CZ 61989100
Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních: doc. Ing. Igor Ivan, Ph.D. – prorektor pro komercionalizaci
a spolupráci s průmyslem

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 100954151
Směrový kód: 0300
Variabilní symbol platby: 
Doručovací adresa: 9720 – Útvar Centrum transferu technologií VŠB-TUO
17. listopadu 2172/15
708 00 Ostrava-Poruba

(dále jen „pronajímatel“ nebo „Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava“)

a

AVE Soft s.r.o.

se sídlem: Dostálova 882/63, Heřmanice, 713 00 Ostrava
IČ: 25378392
DIČ: CZ25378392

Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních:

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 16674.

AVE Soft s.r.o je PLÁTCE DPH

(dále jen „nájemce“ nebo „AVE Soft s.r.o.“)

- 1.1 Výše uvedení zástupci obou smluvních stran prohlašují, že podle stanov, společenské smlouvy nebo organizačního předpisu jsou tuto smlouvu oprávněni podepsat a k platnosti smlouvy není potřeba podpisu jiné osoby

2. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

Pokud jsou v této smlouvě užity následující termíny, rozumí se jimi pro účely této smlouvy:

2.1. Objekt Podnikatelského inkubátoru VŠB-TUO

Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TUO (budova občanské vybavenosti) - budova č. p. 6202 umístěna na pozemku parc. č. 1738/84 (dále také jen jako "PI VŠB-TUO"), o výměře 2178 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Poruba 715174, část obce: Poruba, na LV č. 1873, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

2.2. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je místnost či prostor v objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TUO uvedený v čl. 4. odst. 4.1, který přenechává pronajímatel nájemci do nájmu a užívání k účelu sjednanému v této smlouvě.

2.3. Den převzetí

Den určený pronajímatelem k protokolárnímu odevzdání (předání k užívání) předmětu nájmu nájemci.

2.4. Osoba oprávněná jednat ve věcech technických

Osoba oprávněná k podpisu předávacího protokolu předmětu nájmu, současně osoba kontaktní pro účely plnění této smlouvy a komunikace mezi smluvními stranami.

Pokud je v dalších ustanoveních této smlouvy výslovně předpokládána možnost komunikace mezi smluvními stranami či realizace práv a povinností plynoucích z této smlouvy formou e-mailu (elektronicky), je na straně nájemce pro tyto účely závazný kontaktní e-mail této osoby uvedený v záhlaví smlouvy.

3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 3.1. Pronajímatel, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, je zřízena zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, § 5. Dle § 2 téhož zákona je právnickou osobou. Výhradním vlastníkem objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TUO je Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, IČ: 61989100, (dále jen „VŠB-TUO“).
- 3.2. Pronajímatel je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání nacházející se v objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TUO nájemci do nájmu.

4. PŘEDMĚT NÁJMU

- 4.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se ve 3. NP objektu PI VŠB-TUO o celkové **výměře 107,2 m²**, a to:

místnost č. dveří	o výměře v m²
304	46,5
305	18,5
324	21,1
323	21,1

(dále jen „předmět nájmu“)

a nájemce uvedené prostory do nájmu přijímá. Nájemce je dále oprávněn užívat hygienické zázemí a společné prostory v prostorách objektu PI VŠB-TUO.

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání rovněž s kancelářským nábytkem, příp. jiným kancelářským vybavením, jehož soupis je uveden v předávacím protokolu.

- 4.2.** Předmět nájmu bude nájemci pronajímatelem protokolárně předán v termínu: **1. 2. 2021**. Nebude-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že nájemce shledává předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání.

5. ÚČEL NÁJMU

- 5.1.** Předmět nájmu je nájemci přenecháván jako kancelář, a to za účelem realizace podnikatelské činnosti, s níž byl nájemce – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, přičemž předmětem podnikání nájemce je softwarová činnost.

6. ROZSAH UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1.** Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v článku 5. této smlouvy, tj. k realizaci podnikatelského záměru, s níž byl nájemce – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, a způsobem touto smlouvou stanoveným. Nájemce je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu nájmu veškeré obecné závazné právní předpisy.
- 6.2.** Přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě anebo umožnit, aby tyto třetí osoby v předmětu nájmu vyvíjely jakékoliv podnikatelské aktivity (umístění sídla, uzavření smlouvy o sdružení atd.) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem VŠB-TUO jako vlastníka nemovitosti. Nájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této smlouvy na třetí osobu, aniž by získal předchozí písemný souhlas pronajímatele, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť.
- 6.3.** Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas ke zřízení sídla s adresou Ostrava, ul. Studentská č.p. 6202, č. orientační 17, PSČ 708 00, avšak pouze po dobu trvání nájmu.

7. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1.** Nájemce je oprávněn provést v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy trvalého charakteru výhradně na základě předchozího výslovného a písemného souhlasu VŠB-TUO. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je přesná specifikace těchto úprav (jejich popis a seznam). Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního či jiného vedení.

- 7.2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v objektu či na pozemcích souvisejících s objektem, v němž a na němž se nachází předmět nájmu své informační zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a s výjimkou úprav dle tohoto článku schválených pronajímatelem. Veškeré změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, se udělením tohoto souhlasu a provedením změn stávají součástí předmětu nájmu, s tím, že nájemce veškeré náklady spojené s provedením těchto změn nese ze svého a nemá právo na jejich úhradu, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při odevzdání předmětu nájmu musí být pronajímateli nájemcem předáno nazpět rovněž veškeré kancelářské vybavení, jež mu bylo spolu s předmětem nájmu poskytnuto k užívání, a to dle soupisu uvedeného v předávacím protokolu dle bodu 4.2 této smlouvy, a ve stavu, v jakém bylo nájemci předáno, při zohlednění běžného opotřebení.
- 7.4. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.). Poškozením se má namysli trvalé znehodnocení nebo rozbití (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.).

8. DOBA NÁJMU

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou **od 1.2.2021 do 31.1.2022.**

9. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- 9.1. Celková měsíční cena za nájem a za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran jako částka paušální, a to ve výši **26.800,- Kč bez DPH**. Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět nájmu výměra **107,2 m²** celkem.

Tato částka sestává z nájemného ve výši **21.954,- Kč/měsíc bez DPH** a z ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši:

- teplo: **1.656,- Kč/měsíc bez DPH,**
- elektrická energie: **2.877,- Kč/měsíc bez DPH,**
- vodné, stočné: **313,- Kč/měsíc bez DPH.**

K celkové měsíční úhradě bude připočítána DPH v zákonné výši dle platných právních předpisů.

- 9.2. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci možnost bezplatně:

- využívat kuchyňskou niku ve společných prostorách;
- využívat společné jednacích boxy;

Pronajímatel dále zajišťuje každodenní úklid pronajatých prostor zdarma v rozsahu:

- denně běžný úklid (stírání prachu, vynášení košů na odpadky), mytí podlah včetně zajištění odvozu komunálního odpadu.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

9.3. Ostatní

Pronajímatel poskytuje nájemci možnost nezaplatněného vjezdu pro zaměstnance nájemce do areálu VŠB-TUO.

Dle pravidel pronajímatele se vjezd třetích osob do areálu VŠB-TUO řídí vnitřními předpisy VŠB-TUO a je zpoplatněn.

Pronajímatel dále nabízí nájemci možnost využívání dalších služeb – spočívajících v možnosti pronájmu parkovacího místa, přičemž v případě, že nájemce využije tuto možnost, zaváže se měsíčně hradit úplatu za pronájem jednoho parkovacího místa.

Cena za 1 (jedno) parkovací místo je stanovena ve výši 150,- Kč/měsíc bez DPH.

K celkové ceně za pronájem parkovacího místa bude připočítána DPH v zákonné výši dle platných právních předpisů.

Nájemce bude využívat 6 vyhrazených parkovacích míst.

Pronajímatel neodpovídá za újmu způsobenou třetími osobami na vozidlech inkubované firmy či jejich zaměstnanců zaparkovaných na vyhrazeném parkovacím místě, to platí i pro věci v nich uložené.

9.4. Splatnost úhrady za nájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

9.4.1. Úhrada dle odst. 9.1. této smlouvy a úhrada za pronájem parkovacího místa dle odst. 9.3, je-li tato služba využita, je splatná do 30. dne od vystavení příslušného daňového dokladu pronajímatelem. Doklady budou předávány pronajímatelem nájemci e-mailem na e-mailovou adresu ucetni@avesoft.cz. Daňový doklad je pronajímatelem vystavován vždy následující měsíc po poskytnutí služby.

9.4.2. Za den zaplacení jakékoli částky, která má být pronajímateli dle této smlouvy nájemcem hrazena, se považuje den, kdy je úhrada příslušné částky připsána na účet pronajímatele.

9.4.3. Pronajímatel je oprávněn v případě změny zákona o DPH provést jednostranně změnu výše procentní sazby DPH ve fakturách.

9.4.4. Při objektivním vzrůstu cen a nákladů je pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši úhrad dle článku 9. této smlouvy, což nájemce bere na vědomí. Změny musí být smluvními stranami zachyceny v dodatku ke smlouvě.

9.5. Způsob placení úhrady za nájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

Úhrada za nájem a za služby poskytované Podnikatelským inkubátorem VŠB-TUO je hrazena bezhotovostní formou bankovním převodem peněžních prostředků na účet pronajímatele uvedený v čl. 1. smlouvy, pokud pronajímatel neoznámí písemně nájemci jiné bankovní spojení.

10. SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRONAJÍMATELEM NÁJEMCI

10.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel se zejména zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody, odběr odpadu, dodávky elektrické energie, provádět nezbytnou údržbu a opravy stavební části v rozsahu přesahujícím rámec běžných vnitřních oprav (dále jen „služby“), jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.

10.2. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci užívat společné prostory a hygienická zařízení v objektu PI VŠB-TUO.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

0000000000

10.3. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, že pronajímatel, nebo jím pověřená osoba může vstoupit do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Dále je pronajímatel oprávněn provádět kontrolu z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, to vše pouze v přítomnost zástupce nájemce a po předchozím písemném vyznamení, doručeném nájemci nejméně 5 dnů předem. V případě vzniku havarijní situace je pronajímatel oprávněn, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat zajištění přítomnosti zástupce nájemce ke vstupu i bez přítomnosti zástupce nájemce a bez předchozího vyznamení, je však povinen o takovém vstupu nájemce neprodleně informovat.

11. OZNAMOVÁNÍ, INFORMAČNÍ POVINNOST NÁJEMCE

11.1. Veškerá oficiální oznámení učiněná dle této smlouvy budou mít písemnou formu, budou zasílána druhé straně doporučeně, případně pověřenou osobou. Pokud neoznámí kterákoli ze stran druhé straně jinak, veškerá oznámení a další sdělení učiněná dle této smlouvy budou zasílána na adresu účastníků uvedenou v záhlaví této smlouvy. Tím není dotčen bod 11.2 této smlouvy.

11.2. Oznámení, výzvy či další formy komunikace, u kterých je v této smlouvě výslovně předpokládána možnost jejich realizace elektronickou formou, je nutné zasílat na e-mailovou adresu osoby oprávněné jednat ve věcech technických, která je uvedena v záhlaví této smlouvy u jednotlivých smluvních stran, pokud není v konkrétním případě stanoveno jinak.

11.3. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce bude poskytovat pronajímateli pravidelně 1x ročně (k datu 30. 4. daného roku; při zpracování účetní závěrky daňovým poradcem mohou být některé informace zaslány dodatečně k datu 31. 7. daného roku) následující informace:

- počet zaměstnanců k datu 31. 12. předchozího kalendářního roku - FTE za rok (nebo za příslušné měsíce, po které firma sídlila v PI VŠB-TUO);
- počet zaměstnanců k datu 31. 12. předchozího kalendářního roku - fyzicky za rok (nebo za příslušné měsíce, po které firma sídlila v PI VŠB-TUO);
- nově vytvořená pracovní místa v předchozím kalendářním roce (nebo za příslušné měsíce, po které firma sídlila v PI VŠB-TUO);
- obrát za předchozí kalendářní rok (nebo za příslušné měsíce, po které firma sídlila v PI VŠB-TUO);
- realizovaná a budoucí spolupráce s VŠB-TUO.

Informace výše uvedené budou vždy vztaženy pouze k organizační jednotce nájemce umístěné v budově PI VŠB-TUO. Poskytnutá data budou dále anonymizována a prezentována pouze v souhrnné formě s daty poskytnutými dalšími klienty pronajímatele.

11.4. Pronajímatel každoročně zašle nájemci výzvu k poskytnutí informací dle předchozího odstavce v elektronické formě, přičemž tato bude obsahovat rovněž konkrétní podmínky, resp. způsob poskytnutí informací ze strany nájemce, včetně lhůty k jejich poskytnutí.

11.5. Nájemce odpovídá za to, že jím poskytované údaje v rámci plnění informační povinnosti dle tohoto článku smlouvy odpovídají skutečnému stavu.

12. SMLUVNÍ POKUTY

Pro případ, že nájemce poruší své povinnosti z této smlouvy, sjednaly smluvní strany tyto smluvní pokuty:

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- 12.1.** Nájemce se zavazuje, že v případě porušení ustanovení čl. 6. odst. 6.2. této smlouvy zaplatí smluvní pokutu ve výši 25 000,-- Kč.
- 12.2.** Nájemce se zavazuje, že v případě porušení povinnosti dle čl. 15 odst. 15.1 bodu 2. této smlouvy zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč.
- 12.3.** Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky (včetně DPH) denně pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou za ním pronajímatel má, pokud není stanoveno jinak v konkrétních ustanoveních této smlouvy. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a/nebo plateb za služby spojené s nájmem čl. 9. smlouvy se smluvní pokuta ve smyslu předchozí věty tohoto odstavce uplatní až v případě prodlení nájemce s jejich úhradou trvajícím déle než sedm (7) kalendářních dnů oproti termínu splatnosti vystaveného daňového dokladu k jejich úhradě. Pronajímatel je tak oprávněn účtovat shora uvedenou smluvní pokutu počínaje osmým (8) kalendářním dnem prodlení nájemce s úhradou vystaveného daňového dokladu. Pronajímatel zašle v případě zjištění prodlení nájemce s úhradou vystaveného daňového dokladu (zpravidla do čtyř (4) kalendářních dnů po termínu splatnosti daňového dokladu) nájemci upozornění na toto prodlení ve formě e-mailové zprávy zasláné na e-mail osoby oprávněné jednat ve věcech technických na straně nájemce. Opomenutí pronajímatele zaslat nájemci upozornění ve smyslu předchozí věty však nikterak nevylučuje ani jinak neovlivňuje odpovědnost nájemce za jeho prodlení s úhradou vystaveného daňového dokladu, ani právo/nárok pronajímatele na úhradu smluvní pokuty za prodlení nájemce s úhradou vystaveného daňového dokladu ve smyslu výše uvedených ujednání."
- 12.4.** Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den prodlení pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v den skončení nájmu, a to do dne splnění této povinnosti nájemcem, popř. do dne, kdy pronajímatel využije svého práva a předmět nájmu na náklady nájemce vyklidí.
- 12.5.** V případě, že nájemce neposkytne pronajímateli informace dle čl. 11 odst. 3 této smlouvy ve lhůtě stanovené ve výzvě k poskytnutí informací, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ nesplnění této informační povinnosti.
- 12.6.** Pokud vyjde najevo, že informace poskytnuté nájemcem dle čl. 11 odst. 3 této smlouvy neodpovídají skutečnému stavu, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000,- Kč, a to v každém případě poskytnutí informací neodpovídajících skutečnému stavu.
- 12.7.** Vedle těchto smluvních pokut je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu újmy, která mu v důsledku porušení povinností nájemce vznikla, jakož i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky. Nárok na úhradu smluvní pokuty a náhradu újmy nezaniká v případě zániku nájmu, resp. této smlouvy

13. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

- 13.1.** Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu a jeho zařízení jím, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky, obchodními partnery apod.). O vzniku škody a o okolnostech jejího vzniku je nájemce povinen okamžitě informovat osobu oprávněnou jednat ve věcech smluvních nebo osobu oprávněnou jednat ve věcech technických uvedenou na straně pronajímatele. Smluvní strany se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- 13.2.** Nájemce je dále povinen neprodleně informovat osobu oprávněnou jednat ve věcech technických na straně pronajímatele o všech okolnostech, o kterých je mu známo, že by mohly vést ke vzniku škody pronajímateli anebo třetím osobám.
- 13.3.** Odstranění veškerých škod dle odst. 13.1. je oprávněn provádět výlučně pronajímatel na náklad nájemce. Nájemce je povinen respektovat toto výlučné právo pronajímatele a na výzvu pronajímatele složit na účet pronajímatele zálohu ve výši 80ti % pronajímatelem předpokládané výše nákladů na odstranění škody. Výši nákladů vynaložených pronajímatelem na odstranění škod je pronajímatel povinen nájemci prokazatelně doložit.

14. SKONČENÍ NÁJMU

14.1. Uplynutím doby nájmu

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

14.2. Před uplynutím doby nájmu

Před uplynutím doby nájmu nájem skončí:

14.2.1. Písemnou dohodou smluvních stran.

14.2.2. Písemnou výpovědí s uvedením důvodu:

14.2.2.1. Pronajímatel může vypovědět smlouvu písemnou výpovědí z těchto důvodů:

1. má-li být prostor odstraněn či přestaven tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
2. porušuje-li nájemce i přes výzvu hrubě své povinnosti vůči pronajímateli
3. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
4. nájemce je v prodlení s placením úhrady za nájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem po dobu přesahující 30 kalendářních dnů,
5. nájemce poruší povinnost dle čl. 6. odst. 6.2.,
6. nájemce nebo jeho zákazník přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,

14.2.2.2. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:

1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou užívá předmět nájmu,
2. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

14.2.2.3. Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce, běh výpovědní doby počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V případě výpovědi dle odst. 14.2.2.1. bod 2 až bod 6 je výpovědní doba 10 (deset) pracovních dnů. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

14.2.3. Písemnou výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce, běh výpovědní doby počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Před uplynutím doby nájmu nájem skončí také z těchto důvodů:

1. zánikem předmětu nájmu,

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

2. smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
3. zánikem právnické osoby, je-li nájemcem.

14.2.4. Ke dni skončení nájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za nájem, sjednané smluvní pokuty, škody apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.

15. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI SKONČENÍ NÁJMU

15.1. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu.

1. Vybielený, bez poškozených tapet a dále ve stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení prostoru do tohoto stavu.
2. Nájemce se zavazuje v případě ukončení tohoto smluvního vztahu vymazat sídlo společnosti na adrese Podnikatelského inkubátoru VŠB – TUO v obchodním a jiném rejstříku, a to neprodleně po ukončení smluvního vztahu, nejpozději však musí být podán návrh na výmaz sídla společnosti ve lhůtě 15 dní od zániku smluvního vztahu.
3. O stavu předaných a převzatých prostor a jejich vybavení bude stranami sepsán protokol.

15.2. Pro případ, že nájemce v uvedeném termínu předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci nájemce na dobu 15ti kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepiše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků.

Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je pronajímatel oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek pronajímatele, které za nájemcem má. Pronajímatel neodpovídá za žádné újmy, které by nájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět nájmu vyklidit.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

16.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že na zajištění zaplacení případných pohledávek pronajímatele za nájemcem je nájemce povinen složit pronajímateli vratnou jistotu ve výši dvou celkových měsíčních úhrad bez DPH dle odst. 9.1 této smlouvy, tedy **53.600,- Kč**, a to na účet **100954151/0300, variabilní symbol** [REDACTED]

16.1.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že jistota bude uhrazena nejpozději do 30ti dnů ode dne podpisu smlouvy.

16.1.2. V případě, kdy nájemce nesložil ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci tohoto článku jistotu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně vzniká pronajímateli právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10ti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- 16.1.3.** Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy nájemce neuhradí pronajímateli jakoukoliv pohledávku, vzniklou pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, je pronajímatel oprávněn uspokojit své právo jednostranným zápočtem proti jistotě složené nájemcem dle této smlouvy.
- 16.1.4.** Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy pronajímatel uplatní své právo dle předchozího odstavce tohoto článku této smlouvy a dojde takto ke snížení hodnoty jistoty, kterou nájemce složil u pronajímatele, je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce k doplnění výše jistoty do hodnoty odpovídající odst. 1 tohoto článku této smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen k výzvě pronajímatele jistotu požadovaným způsobem doplnit nejpozději ve lhůtě 10ti pracovních dnů. Pronajímatel bude nájemce neprodleně informovat o čerpání jistoty.
- 16.1.5.** Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce nedoplní včas jistotu na výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy se nájemce dostane do prodlení s doplněním jistoty dle ujednání tohoto článku, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10ti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.
- 16.1.6.** Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel je povinen vrátit nájemci jistotu (případně její zbývající část) nejpozději do 3 měsíců poté, kdy nájemce protokolárně předá pronajímateli zpět předmět nájmu, a to na číslo účtu 1919717001/5500, vedeného u Raiffeisenbank, a.s., nebude-li nájemcem písemně oznámeno jiné číslo účtu.
- 16.2.** Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 16.3.** Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatků k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Při posuzování takto neplatného ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší.
- 16.4.** Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který smluvní strany při uzavírání této smlouvy nepomyslely nebo nemohly pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou smluvní strany povinny neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo.
- 16.5.** Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu mění, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30ti dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala. Jakékoliv opravy a úpravy textu platí jen, byly-li oběma smluvními stranami parafovány.
- 16.6.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel obdrží jedno a nájemce druhé vyhotovení.
- 16.7.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv na základě zákona č. 340/2015 Sb.
- 16.8.** Po celou dobu trvání této smlouvy a tedy z ní vyplývajícího nájemního vztahu je pro nájemce závazný Provozní řád budovy PI VŠB-TUO (dále jako „provozní řád“), který se tak stává součástí této smlouvy

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

- 16.8.1.** Nájemce prohlašuje, že provozní řád před podpisem této smlouvy přečetl, zcela jej akceptuje a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti v něm uvedené. Nájemce je dále povinen zajistit seznámení všech svých zaměstnanců s provozním řádem a zajistit z jejich strany dodržování povinností z něj vyplývajících; to platí přiměřeně i pro klienty či jiné třetí osoby docházející za nájemcem do budovy PI VŠB-TUO. Porušení povinností stanovených v provozním řádu je považováno za porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, se všemi právními důsledky z toho plynoucími.
- 16.8.2.** Provozní řád je nájemci přístupný na recepci budovy PI VŠB-TUO. Nájemce bere na vědomí, že provozní řád může být pronajímatelem měněn v závislosti na aktuálních provozních potřebách. V případě, že pronajímatel provede v provozním řádu změny, je povinen nájemce o těchto změnách neprodleně informovat, a to zasláním e-mailu o provedených změnách nájemci.
- 16.8.3.** Pokud by nastala situace, že nájemce nemá v důsledku provedených změn provozního řádu zájem na dalším trvání nájemního vztahu, je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v písemné formě, s uvedením důvodu výpovědi. Nájemce je v tomto případě oprávněn smlouvu vypovědět ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy mu byly oznámeny změny provozního řádu. Výpovědní doba v tomto případě činí tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi pronajímateli.
- 16.9.** Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv, neboť podléhá povinnosti uveřejnění ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění smlouvy dle předchozí věty zajistí pronajímatel.
- 16.10.** Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s celým textem této smlouvy včetně provozního řádu budovy PI VŠB-TUO. Na důkaz toho, že s textem souhlasí, je jim srozumitelný a jasný, připojují své podpisy.
- 16.11.** Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.

Přílohy smlouvy:

č.01 Protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání

V Ostravě dne27.01.2021.....

V dne

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Vysoká škola báňská –
Technická univerzita Ostrava
doc. Ing. Igor Ivan, Ph.D. - prorektor pro
komercializaci a spolupráci s průmyslem

jednatel

