**Smlouva o podnájmu prostor**

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

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

IČO 25379631

DIČ CZ25379631

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1686

jednající: **Mgr. Pavel Csank, předseda představenstva**

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

**Hofri s.r.o.**

sídlo: Lípová 494/3, 747 14 Ludgeřovice

IČO 01853449

DIČ CZ01853449

Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle C, vložce 68611

Jednající **Ing. Jiří Hofrichter, 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 4685/103 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 parc. 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).
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě pachtovní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu Trident a Viva a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části prostor Budovy Trident a Viva do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

**II.**

**Předmět podnájmu**

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

* **kancelářský prostor** o celkové výměře **210,2 m2**, označený jako místnosti **č. 2.42, 2.43, 2.44, 2.46, 2.47, 2.48, 2.49, které se nachází v budově Viva**, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy.
* **Skladový prostor o celkové výměře 7,99 m2,** označený jako místnost **č. 2.45, který se nachází v budově VIVA**
* **Vyhrazené garážové parkovací místo č. 1, 2, 3, 4, 5, 30, 31 v budově VIVA**

(dále označováno jako Předmět smlouvy).

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplatu prostory uvedené v odst. 1. tohoto článku, tj. Předmět smlouvy 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.
2. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět smlouvy 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.
3. Nájemce prohlašuje, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
4. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem Předmětu smlouvy, je mu znám jeho stav a bere na vědomí, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
5. Podnájemce převezme Předmět smlouvy, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí Předmětu smlouvy – příloha č. 2 Smlouvy“ a stane se volnou přílohou Smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu:

* Vývoj software

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

**IV.**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, **od**. **1. 2. 2021 do 31.1. 2022** (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 od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění tohoto prodlení.

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne

měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci,

1. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu nezpůsobilosti Předmětu smlouvy k jejich užívání ke sjednanému účelu.

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

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.
3. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět smlouvy v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

**V.**

**Úplata za podnájem**

**(dále jen nájemné)**

1. 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 smlouvy bude využívat k uskutečňování svých ekonomických činností a zavazuje se zachovávat tento status po celou Dobu podnájmu.

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 ukončit tuto smlouvu v souladu s čl. IV odst. 3b.

1. Smluvní nájemné se stanoví dohodou smluvních stran takto:
   * **Za kancelářské prostory** o celkové výměře **162,26 m2,** označeny jako místnosti **č. 2.42, 2.43, 2.44, 2.46, 2.47 ve výši 2.690 ,-Kč/m2/rok**
   * **Za kancelářské prostory** o celkové výměře **47,94 m2,** označené jako místnosti **č. 2.48, 2.49, se stanoví nájemné dohodou smluvních takto:**

|  |  |
| --- | --- |
| **V období od 1.2.2021 do 31.7.2021** | **1345,- Kč/m2/rok** |
| **V období od 1.8.2021 do 31.1.2022** | **2018,- 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.4. 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.

V takto stanovené výši nájemného je zahrnuto:

* přístup ke službám sítě internet v garantované rychlosti 5 Mbps a jedna veřejná IP adresa
* zasedací místnosti v rozsahu 8 hod./měsíc
* ostraha objektu
* poštovní schránka
* telefonní přístroj
* 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)

Služby nad rámec stanovený v nájmu, budou fakturovány dle aktuálního ceníku internetu, zasedacích místností, přednáškového sálu a skutečných nákladů na poradenské služby.

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

1. Smluvní nájemné za užívání:
   1. technické místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 080,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   2. skladu a archívu se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 080,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   3. zasedací místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 2 600,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
   4. terasy se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 200,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
2. Smluvní nájem za jedno parkovací místo se sjednává ve výši 1000,-Kč**/**měsíc/garážové vyhrazené parkovací místo a 500,-Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo. K venkovnímu parkovacímu místu bude jednorázově připočten zřizovací poplatek ve výši 1 000,-Kč/parkovací místo. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5268368052/5500.
4. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
5. 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 14 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.
6. Cena za energie a služby bude účtována zálohově, a to ve výši zálohy **22 000,- 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, úklid chodeb, společných prostor, kuchyněk a sociálních zařízení.
   2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn [teplo] 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 2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté kancelářské plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.
      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.
   4. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na pojištění nemovitosti.
   5. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.
   6. Náklady na ostatní služby dle bodu 2. a současně neuvedené v bodu 2. tohoto článku smlouvy budou účtovány rovněž zálohově, a to ve výši zálohy **6 000,- 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.
7. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje 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.
8. Nájemce je oprávněn jednostranně obvyklé nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce písemně informován nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo k jejímu zveřejnění. Zvýšené nájemné je podnájemce povinen zaplatit zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, 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. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2021. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této smlouvě.
9. 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 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 je povinný zajistit utajení důvěrných informací Podnájemce získaných při kontrole ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) způsobem obvyklým pro utajování takových informací, pokud nebude výslovně sjednáno jinak.
4. 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.
5. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu podnájmu 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.
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 podnájmu případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět podnájmu 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 Trident a Viva.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy Trident a Viva. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v předmětných prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
7. 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 vysokého standardu předmětných prostor Podnájemce se zavazuje Úpravy provést a dokončit, aniž by jakkoliv omezoval chod Budovy Trident a Viva a ostatní nájemce
8. 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
9. Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu smlouvy své sídlo, které hodlá zapsat do obchodního rejstříku, v souladu s příslušnými právními předpisy a se souhlasem vlastníka předmětu smlouvy. Podnájemce je povinen nejpozději do 60 dnů od ukončení jeho smluvního vztahu k předmětu smlouvy zajistit výmaz svého sídla z předmětného obchodního 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 splním této své povinnosti.
10. 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.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemce a Podnájemce se dále dohodli, že Podnájemce je oprávněn v souvislosti se Smlouvou umístit na reklamní ploše logotyp Podnájemce. Zhotovení a montáž hradí Podnájemce. Nájemce však na žádost Podnájemce uvedené zajistí. Sjednaným materiálem pro reklamu je samolepící fólie pro venkovní použití a místem reklamy je nerezový stojan před Budovou Viva. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy Viva bude předmětem dohody mezi Podnájemcem a Nájemcem.

**IX.**

**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. Vzájemná práva a povinnosti, které nejsou v této Smlouvě a obecných smluvních podmínkách (viz příloha č. 3) výslovně upravená, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
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. 2. 2021.**
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Ostravě dne 25.1.2021

Za Nájemce: Za Podnájemce:

………………………….. ………………………………………

Mgr. Pavel Csank, Ing. Jiří Hofrichter,

předseda představenstva jednatel společnosti

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí Předmětu smlouvy

Příloha č. 3 – Obecné smluvní podmínky

Příloha č. 4 - Dohoda o spolupráci