**Smlouva o podnájmu prostor**

**Smluvní strany:**

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

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

IČ: 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

1. **Moravskoslezský automobilový klastr z.s.**

sídlo: Ostrava Poruba , Studentská 6202/17 , 708 00

IČ: 27041867

DIČ: CZ27041867

jednající: xxxxxxxx , výkonný ředitel klastru

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.)

**Preambule**

Projekt COBOTY – Kolokační centrum resp. obsahová náplň (účel podnájmu) je ze strany Nájemce aktivitou podporovanou a v prostředí vědecko-technologického parku žádoucí. Za tímto účelem je sjednána i tato smlouva.

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. číslo 4685/21, k. ú. Pustkovec, obec Ostrava, jehož součástí je stavba č. p. 373, adresa: Technologická ul. 373/4, Ostrava – Pustkovec (dále jen budova TANDEM).
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě Smlouvy o nájmu nemovitosti uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava ze dne 27. 3. 2006, užívat budovu TANDEM a v rámci výkonu uživatelského práva přenechat části prostor budovy TANDEM 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 Tandem:
* místnost s označením 0.18 (technická laboratoř) – o celkové výměře **126,89 m2**
* místnost s označením 0.19 (technická laboratoř) – o celkové výměře **19.76 m2**

přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy.

(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 další (volnou) přílohou Smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu:
	1. Vybudování kolokačního centra COBOTY
	2. Přispívat k řešení konkrétních inovačních problémů v praxi.
	3. Podporovat technické schopnosti a myšlení členů praktickou tvorbou řešení těchto inovačních problémů.
	4. Vyvíjet a ověřovat funkční vzorky pracovišť pro ověření technologie COBOTY
	5. Přispívat ke zvyšování kvalifikace a odborné znalosti členů.
2. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku Smlouvy je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce, a to:
* Moravskoslezského automobilového klastru z.s.

**IV.**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
3. písemnou výpovědí Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 12 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 nájemního vztahu mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, k čemuž Nájemce sděluje, že nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou s 13 měsíční výpovědní lhůtou. Podnájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se seznámil s obsahem a právy a povinnostmi smluvních stran vyplývající z předmětné Smlouvy o podnájmu.
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. Smluvní nájemné za předmět smlouvy se stanoví dohodou smluvních ve výši 2 165,-Kč/měsíc (dále jen nájemné).

Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
Služby obsažené v nájemném jsou následující: odvoz odpadů, umývání oken, úklid chodeb, společných prostor, a sociálních zařízení, poplatky OSA, údržba a servis výtahů, kotelny, UPS, diesel agregátu, klimatizace, vzduchotechniky, EPS, EZS, přístupového a kamerového systému a technických zařízení sloužících výhradně pro provoz budovy.

1. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. xxxxxxxx.
2. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
3. 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 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.
4. Cena za energie bude účtována zálohově, a to ve výši zálohy **6 000,- Kč** čtvrtletně a následně bude vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
	1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady za energie: Elektrická energie (včetně TUV, chladu a vytápění), plyn (vytápění), vodné a stočné.
	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. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na strážní službu, pojištění nemovitosti, administrativní a režijní náklady nájemce ani náklady na údržbu a opravy, nebude-li výslovně sjednáno jinak.
	4. Náklady dle bodu 5.1. 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.
5. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje telefonní poplatky, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
6. 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 2018. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této smlouvě.
7. Nájemce bude dále poskytovat společné prostory – jednací místnosti v rozsahu do 10 hodin měsíčně, přednáškový sál včetně vybavení nábytkem, video a audiotechnikou v rozsahu do 2 hod denně, nejvýše 1x v kalendářním měsíci, využití kuchyňky včetně vybavení (za současného dodržování bezpečnostních a vnitřních provozních nařízení a předpisů), a to v budově Piano na ulici Technologická 372/2, Ostrava-Pustkovec.

**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 Tandem.
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 Tandem. 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 Tandem 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.

**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 Tandem. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy Tandem 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. Tato smlouva podléhá zákonu č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů.
4. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy (uzavření dodatku k této smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmikoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
5. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této smlouvy použijí až po ustanoveních občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
6. 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.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **13. 10. 2017.**
8. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě, dne V Ostravě, dne

Za Nájemce: Za Podnájemce:

………………………….. ………………………………………

 Mgr. Pavel Csank xxxxxxxxx

předseda představenstva výkonný ředitel klastru