

TECHNOLOGICKÉ CENTRUM Hradec Králové z.ú.

IČ: 27493784

se sídlem: Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové

ústav zapsaný v rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U, vložka 176

zastoupené Ing. Ondřejem Zetulákem, statutárním ředitelem

(dále jen jako „**nájemce**“)

a

Separionics s.r.o.

IČ: 119 95 076

Se sídlem: Piletická 486, 500 03, Hradec Králové zapsaná pod značkou C 48511 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Zastoupená Ing. Liborem Nejedlym a Bc. Martinem Novákem, MBA, jednatelem

bude dále v této smlouvě označován též jen jako **podnájemce**.

(poskytovatel a podnájemce společně též jako „**smluvní strany**“)

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

smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání

K364/22

(dále jen jako „**smlouva**“)

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 Předmět podnájmu

- 2.1 Nájemce prohlašuje, že je oprávněn užívat nebytové prostory sloužící k podnikání v budově č.p. 486, stavba pro administrativu, nacházející se na pozemku parc. č. st. 664 o evidované výměře 1122 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, obec Hradec Králové, Katastrální území Věkoše, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště v Hradci Králové (dále jen „**nemovitost**“), konkrétně pak objekt č. 19 na letišti v Hradci Králové, jakož i movité věci tvořící vybavení nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „**nebytové prostory**“) a to na základě nájemní smlouvy č. 2204/2008 ze dne 28. 8. 2008 uzavřené mezi nájemcem a Statutárním městem Hradec Králové (dále jen „**pronajímatele**“).
- 2.2 Nájemce je dále oprávněn nebytové prostory poskytovat do podnájmu jiným osobám.
- 2.3 Nájemce přenechává tímto podnájemci za podmínek touto smlouvou dále stanovených k dočasnému užívání nebytové prostory za účelem provozování činnosti podnájemce, která je specifikována v čl. 3 této smlouvy, a to včetně movitých věcí, které se v nich nacházejí (nebytové prostory a movité věci, které se v nich nacházejí dále společně jako „**předmět podnájmu**“) a podnájemce se za to zavazuje hradit nájemci podnájemné a úhrady za služby dle čl. 9 a čl. 10 této smlouvy.
- 2.4 Nebytové prostory dává nájemce podnájemci k dočasnému užívání v následujícím rozsahu:

podlaží	charakter	výměra v m ²
2.NP	251B	33,53 m ²

- 2.5 Spolu s nebytovými prostory je podnájemce oprávněn užívat také:
- společné prostory nemovitosti nezbytné k užívání nebytových prostor, a to WC v II. NP, kuchyňku v II. NP a sprchu v 1. PP; a
 - společné prostory nemovitosti jako jsou chodby, schodiště, kopírovací centrum, prostory pro občerstvení, foyer apod.
- 2.6 Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří situační plánec, na kterém jsou nebytové prostory označeny.

3 Účel podnájmu

- 3.1 Nájemce dává podnájemci předmětné nebytové prostory do podnájmu výlučně za účelem provozování podnikatelských činností, přičemž předmětem podnikání podnájemce je:
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
Poskytování technických služeb
Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
Testování, měření, analýzy a kontroly
Provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
- 3.2 Podnájemce prohlašuje, že sjednaný účel podnájmu je v souladu s předmětem jeho podnikání.
- 3.3 Podnájemce se zavazuje neužívat prostory za jiným účelem než za sjednaným dle této smlouvy.

4 Doba trvání podnájmu

- 4.1 Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.2.2023 do 31.1.2024.

5 Převzetí předmětu podnájmu

- 5.1 Předání a převzetí předmětu podnájmu uskuteční smluvní strany nejpozději do prvního dne doby podnájmu dle článku 4.
- 5.2 Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu, a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smlouvenému účelu podnájmu dle čl. 3 této smlouvy.
- 5.3 Podrobný popis předmětu podnájmu a jeho stav ke dni předání podnájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

6 Skončení podnájmu

- 6.1 Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou výpovědí každé ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 6.2 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy podnájemcem. K ukončení smlouvy dojde doručením písemné výpovědi, ve které bude uveden výpovědní důvod, podnájemci.
- 6.3 Podstatným porušením smlouvy podnájemcem je zejména:
- prodlení podnájmu s jakoukoli úhradou dle této smlouvy, která není uhrazena ani do 10 (deseti) dní ode dne písemné výzvy nájemce k úhradě;
 - nedoplnění kauce dle odst. 10.6 této smlouvy;
 - provádění úprav nebo změn předmětu podnájmu bez písemného souhlasu nájemce dle odst. 7.8. této smlouvy;
 - způsobení značné škody na vybavení vědeckotechnického parku;

- e. opakované porušování Provozního řádu vědeckého parku, kdy k porušení musí dojít nejméně třikrát;
a
 - f. změna předmětu podnikání nájemce oproti uvedenému v odst. 3.1 této smlouvy.
- 6.4 Ke dni ukončení smlouvy je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a vyklizený jej odevzdat nájemci ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo ke změnám provedeným s písemným souhlasem nájemce. O předání předmětu podnájmu smluvní strany sepiší protokol.
- 6.5 Pokud podnájemce obdržel písemný Souhlas s umístěním sídla společnosti dle odst. 7.15 této smlouvy, je současně povinen zajistit, aby jeho sídlo bylo přehlášeno na jinou adresu, než je adresa nebytových prostor, Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové, a to nejpozději do sedmi (7) dnů po ukončení této smlouvy.
- 6.6 Nájemce se zavazuje podnájemce informovat o skutečnosti, že dojde k ukončení nájmu založeného nájemní smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem, a to nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy nájemce odešle písemnou výpověď nájemní smlouvy pronajímateli, 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 ukončení nájemní smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co se o takovém ukončení dozví.

7 Práva a povinnosti podnájemce

- 7.1 Podnájemce je povinen nahlásit nájemci počet osob, které budou nebytových prostorách pracovat do sedmi (7) dnů od uzavření této smlouvy, a dále každou změnu v počtu těchto osob do sedmi (7) dnů poté, co taková skutečnost nastane.
- 7.2 Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději však do sedmi (7) dnů od zjištění, 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 na opravy a škodu nájemce v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
- 7.3 Podnájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy (do objemu 1000 Kč/oprava) prostor sloužících podnikání a nést náklady spojené s běžnou údržbou nebytových 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.
- 7.4 Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází nebytové prostory.
- 7.5 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).
- 7.6 Podnájemce je oprávněn pronajaté prostory vybavit svým zařízením, které po skončení podnájmu na své náklady demontuje a vystěhuje z pronajatých prostor.
- 7.7 Podnájemce je povinen udržovat pronajaté prostory sloužící podnikání nepřetržitě v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele objektu.
- 7.8 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. Pro vyloučení případných pochybností se uvádí, že písemný souhlas nájemce se vyžaduje také v případě, kdy podnájemce bude chtít provést jakékoliv úpravy nebo změny předmětu podnájmu

- 7.9 Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a interní předpisy nájemce dle odst. 7.10 této smlouvy. Podnájemce nese plnou odpovědnost za dodržování takových předpisů v nebytových prostorách.
- 7.10 Nájemce je oprávněn vydat Provozní řád vědeckotechnického parku a v něm upravit práva a povinnosti podnájemců v rámci běžného denního provozu vědeckotechnického parku. Podnájemce nájemci písemně potvrdí, že byl s Provozním řádem vědeckotechnického parku seznámen. Podnájemce se dále 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). Podnájemce odpovídá za škodu, která vznikne porušením nebo v důsledku porušení Letištního a / nebo Dopravního řádu z jeho strany.
- 7.11 Podnájemce v nebytových 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 podnájemů podle této smlouvy.
- 7.12 Podnájemce se zavazuje ve vědeckotechnickém parku instalovat a provozovat pouze takovou technologii, jejíž provozování je v České republice povoleno.
- 7.13 Pokud bude nutné na nebytových prostorech provést opravy a servisní práce nájemcem, podnájemce umožní nájemci a třetím osobám, na základě předchozího oznámení nájemcem, přístup do nebytových prostor.
- 7.14 Podnájemce se zavazuje písemně informovat nájemce o všech osobách, kterým budou uděleny prostředky pro přístup do objektu č. 19 na letišti Hradec Králové (vstupní karty, klíče). Podnájemce se taktéž zavazuje písemně informovat nájemce o všech osobách, kterým bude tento přístup z různých důvodů zamezen. Podnájemce je povinen vrátit veškeré poskytnuté prostředky zpět nájemci do čtrnácti (14) dnů od tohoto oznámení.
- 7.15 Podnájemce je oprávněn podat žádost o udělení Souhlasu s umístěním sídla nájemci a mít na adrese Piletická 486/19, 503 41 Hradec Králové umístěné své sídlo, pokud nájemce Souhlas s umístěním sídla podnájemci udělí. Za udělení písemného souhlasu s umístěním sídla podnájemce na této adrese se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci jednorázový poplatek ve výši 960 Kč Jednorázový poplatek dle předchozí věty bude podnájemcem uhrazen na bankovní účet nájemce a za podmínek uvedených v odst. 10.4. této smlouvy, nejpozději do data uvedeném na příslušné faktuře.

8 Práva a povinnosti nájemce

- 8.1 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 podnájemci, učiněném s přiměřeným předstihem. Nájemce může do pronajatých prostor vstoupit bez přítomnosti pověřených osob podnájemce pouze v případech nebezpečí při živelné události či jiné neodkladné a naléhavé události.
- 8.2 Nájemce neodpovídá za škody, které podnájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní.
- 8.3 Nájemce se zavazuje udržovat zařízení související s dodávkou energií a služeb v dobrém technickém stavu a zajišťovat jejich předepsané revize.

- 8.4 V případě potřeby poskytne na základě písemné výzvy nájemce v rámci svých možností podnájemci potřebnou stavební dokumentaci za účelem kvalifikovaného zpracování projektové dokumentace před vlastní instalací technologie podnájemcem.
- 8.5 Nájemce je povinen informovat podnájemce o:
- plánovaném přerušení napojení nájemce na zařízení poskytující služby (energie, apod.);
 - nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení; a
 - všech skutečnostech, které by měly vliv na funkčnost instalovaných zařízení.
- 8.6 Dle druhé věty odst. 7.14. této smlouvy je nájemce povinen zrušit veškerá oprávnění osob, kterým byl přístup do objektu č. 19 na letišti Hradec Králové podnájemcem zamezen, a to do čtrnácti (14) dnů od doručení písemného oznámení podnájemce.

9 Centrálně zajišťovaná plnění a jejich úhrada

- 9.1 Nájemce umožní podnájemci čerpání plnění, a to:
- energie (elektřina, topení, vodné),
 - provozní služby budovy (režijní služby Technických služeb HK, odvod srážkové vody, vodné, stočné),
 - odpadové hospodářství pro směsný a vytríděný komunální odpad,
 - telefonní systém a ICT služby (viz Příloha č. 2),
- (dále jen jako „**centrálně zajišťovaná plnění**“)
- 9.2 Ceník některých centrálně zajišťovaných plnění je uveden v Přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy.
- 9.3 Podnájemce je povinen centrálně zajišťovaná plnění využívat a není oprávněn jejich zajištění sjednat sám s třetími osobami.
- 9.4 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 m², dílem ve společných prostorách na základě počtu nahlášených zaměstnanců. Pro výpočet zálohy se vychází z aktuální ceny plynu za m³ 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 m².

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.

- 9.5 Podnájemce se zavazuje hradit čerpané centrálně zajišťované plnění měsíčně zpětně, a to na základě nájemcem vystavené souhrnné faktury za podmínek uvedených v čl. 10 této smlouvy, obsahující cenu za čerpané centrálně zajišťované plnění, podnájemné a zálohu na spotřebu plynu.
- 9.6 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.
- 9.7 Fakturace služeb uvedených v Příloze č. 2 a č. 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 cen je nájemce oprávněn změnit i výši příslušných cen uvedených v ceníku počínaje měsícem, ve kterém důvody pro změnu nastaly.
- 9.8 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.
- 9.9 Nad rámec uvedených centrálně zajišťovaných 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.

10 Podnájemné

- 10.1 Podnájemce je povinen platit nájemci podnájemné. Výše celkového měsíčního podnájemného za pronajaté prostory činí **7.561 Kč měsíčně bez DPH**. Tuto částku tvoří cena nájemní plochy za m² a cena služeb za m² (dále jen „**podnájemné**“).
- 10.2 Cena služeb zahrnuje: recepci, , úklid, EZS, EPS, opravy a udržování, pravidelné revize, služby PO a BOZP, ostraha objektu PCO, režijní služby a náhradní zdroj.
- 10.3 Podnájemné se podnájemce zavazuje platit měsíčně zpětně na základě souhrnné faktury vystavené nájemcem, kterou se nájemce zavazuje předložit podnájemci

- 10.4 Fakturované částky budou podnájemcem hrazeny bezhotovostně na bankovní účet nájemce číslo 254404419/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s. (dále jen „**bankovní účet**“), a to nejpozději do data splatnosti uvedeného na příslušné faktuře. Faktura je zaplacená dnem, kdy bude fakturovaná částka odeslána z bankovního účtu podnájemce ve prospěch bankovního účtu nájemce.
- 10.5 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.
- 10.6 Podnájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce částku odpovídající dohodnutému podnájemnému za dva měsíce (dále jen jako „**kauce**“). Kauce činí **15.122 Kč** a bude uhrazena do deseti (10) dnů od uveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 14.1. a odst. 14.2 této smlouvy. Kauci si nájemce ponechá po celou dobu trvání této smlouvy.
- 10.7 Kauce bude vrácena bez zbytečného odkladu po ukončení smlouvy, nebude-li k tomuto dni evidována za podnájemcem splatná pohledávka nájemce. Kauce se podnájemci vrací bez přirostlých úroků, poněvadž smluvní strany výslovně sjednávají, že podnájemci na úroky z kauce nevzniká nárok. 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. V případě byť jen částečného započtení je podnájemce povinen kauci do deseti (10) dnů od písemné výzvy nájemce doplnit do původní částky na výše uvedený bankovní účet nájemce.
- 10.8 Nájemce má právo kteroukoliv cenu plnění dle této smlouvy každoročně vždy k 1.1. příslušného roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěného dle Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok (poprvé za rok 2022). Nájemce je dále oprávněn jednostranně zvýšit podnájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis. O zvýšení ceny plnění bude nájemce podnájemce písemně informovat. Podnájemce se zavazuje od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno písemné oznámení o zvýšení ceny plnění, tuto zvýšenou cenu plnění hradit.

11 Sankční ustanovení

- 11.1 Neuhradí-li podnájemce včas cenu za centrálně zajišťovaná plnění a/nebo plyn dle čl. 9 této smlouvy, podnájemné a/nebo kauci dle čl. 10 této smlouvy a/nebo jednorázový poplatek za umístění sídla dle čl. 7 této smlouvy či jakoukoliv jejich část, je podnájemce povinen nájemci uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, a to za každý byť započatý den. Poruší-li podnájemce svou povinnost sjednat si pojištění dle ust. 13.2. této smlouvy, je podnájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý byť započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 11.2 Pokud podnájemce k datu ukončení této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nevyklidí a řádně nepředá nebytové prostory nájemci, je nájemce oprávněn za účasti třetí osoby na náklady podnájemce majetek podnájemce z nebytových prostor vyklidit a na náklady podnájemce uskladnit. Nájemce je oprávněn písemným oznámením od podnájemce zakoupit všechny věci, které byly ponechány v předmětu podnájmu po uplynutí doby podnájmu, a to za cenu 1,- Kč, kupní smlouva je uzavřena písemným oznámením využití tohoto práva ze strany nájemce. Podnájemce je srozuměn s tím, že nájemce je oprávněn tyto věci bez dalšího zničit na náklady podnájemce. Nájemce má rovněž nárok na náhradu případně vzniklé škody. Nájemce má v případě prodlení podnájemce s vyklizením a řádným předáním nebytových prostor nárok na smluvní pokutu, a to ve výši 300,- Kč za každý byť započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 11.3 Smluvní strany si navzájem odpovídají za škodu, která by jedné z nich vznikla v důsledku toho, že druhá smluvní strana porušila ustanovení této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce má právo požadovat náhradu škody vedle úroku z prodlení.

- 11.4 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.
- 11.5 Pro případ, že podnájemce poruší svou povinnost přehlásit své sídlo na jinou adresu (odst. 6.5.7.15 7.15 této smlouvy), je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 300 ,-Kč za každý byt započatý den prodlení se splněním této povinnosti. 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.
- 11.6 Ujednáními o smluvní pokutě není dotčen nárok nájemce na náhradu vzniklé škody, a to náhradu škody v celé výši.
- 11.7 Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné na základě písemné výzvy nájemce k zaplacení, a budou hrazeny na bankovní účet nájemce za podmínek stanovených v odst. 10.4. této smlouvy.

12 Ochrana osobních údajů

- 12.1 Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci plnění dle této smlouvy může být nájemce pověřen prací s osobními údaji, tedy bude vystupovat mj. jako zpracovatel osobních údajů pro podnájemce, zavazuje se nájemce zpracovávat osobní údaje v souladu s právními předpisy, zejm. za podmínek čl. 28 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů, dále jen jako „GDPR“).
- 12.2 Účelem zpracování je plnění závazků nájemce plynoucí mu z této smlouvy.
- 12.3 Při plnění závazků dle této smlouvy nájemcem může docházet ke zpracování těchto kategorií osobních údajů klientů podnájemce:
- a) osobních údajů adresátů nebo odesílatelů pošty (identifikační údaje, kontaktní údaje, případně údaje, které jsou obsahem pošty);
 - b) osobních údajů osob, od kterých převezme nájemce jejich osobní údaje z důvodu návštěvy podnájemce (identifikační údaje, kontaktní údaje);
 - c) osobní údaje osob, s kterými nájemce komunikuje v případě přepojení telefonních hovorů (identifikační údaje, kontaktní údaje); a
 - d) osobních údajů zaměstnanců podnájemce (kontaktní údaje).

12.4 Nájemce se zavazuje, že:

- a) zpracovává osobní údaje pouze na základě doložených pokynů podnájemce, včetně v otázkách předání osobních údajů do třetí země nebo mezinárodní organizaci;
- b) zajišťuje, aby se osoby oprávněné zpracovávat osobní údaje zavázaly k mlčenlivosti nebo aby se na ně vztahovala zákonná povinnost mlčenlivosti;
- c) přijme všechna technická a organizační opatření dle čl. 32 GDPR, aby zajistil úroveň zabezpečení odpovídající danému riziku, a sice: fyzické prostředky zabezpečení, hesla, autorizace uživatelů, zabezpečené přenosy, zálohování dat;
- d) dodržuje podmínky právních předpisů pro zapojení dalšího zpracovatele (např. předchozí souhlas podnájemce s tímto zapojením dle čl. 28 odst. 2 a 4 GDPR);
- e) zohledňuje povahu zpracování, je podnájemci nápomocen, prostřednictvím vhodných technických a organizačních opatření, pokud je to možné, pro splnění povinnosti podnájemce reagovat na žádosti o výkon práv subjektu údajů dle čl. 28 GDPR a čl. 12 až čl. 22 GDPR, jakož i pro splnění dalších povinností ve smyslu GDPR (zejména dle čl. 32 až 36 GDPR);
- f) je podnájemci nápomocen při zajišťování souladu s povinnostmi zabezpečovat osobní údaje, ohlašovat bezpečnostní incidenty atd.;
- g) nejpozději do 1 (jednoho) měsíce po ukončení smlouvy na písemnou výzvu předá veškerá data, která zpracovává pro podnájemce v souladu s touto smlouvou, pokud tato výzvy není učiněna, pak dané údaje zničí;
- h) poskytne podnájemci veškeré informace potřebné k doložení toho, že byly splněny povinnosti stanovené v tomto článku, a umožní audity, včetně inspekci, prováděné podnájemcem nebo jiným auditorem, kterého podnájemce pověřil, a k těmto auditům přispěje;
- i) nahlásí podnájemci porušení zabezpečení osobních údajů, a to takovým způsobem, aby podnájemce mohl postupovat dle čl. 33 odst. 1 GDPR; a
- j) informuje neprodleně podnájemce v případě, že podle jeho názoru určitý pokyn porušuje právní předpisy týkající se ochrany osobních údajů.

12.5 Podnájemce potvrzuje, že byl seznámen s rozsahem zpracování osobních údajů v souvislosti s plněním povinností plynoucích nájemci z této smlouvy.

12.6 Podnájemce uděluje nájemci výslovný souhlas se zapojením dalších zpracovatelů (sub-zpracovatelů) při zpracování osobních údajů dle smlouvy. O zamýšleném zapojení dalšího sub-zpracovatele a/nebo změnách sub-zpracovatelů bude nájemce podnájemce s dostatečným předstihem informovat. Pokud podnájemce ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů nesdělí výslovně nájemci, že se zapojením sub-zpracovatele nesouhlasí, vyjadřuje tím svůj souhlas se zapojením daného sub-zpracovatele.

12.7 Podnájemce tímto uděluje souhlas se zapojením následujícího sub-zpracovatele:

Podniková neziskovka z.s., IČO: 07845111, sídlem U Střelnice 90/21, 500 09 Hradec Králové.

13 Pojištění

- 13.1 Podnájemce je povinen se dát na své náklady pojistit proti všem škodám, které by způsobil na vybavení vědeckotechnického parku. Platnost pojistné smlouvy je podnájemce povinen udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
- 13.2 Doklad o sjednaném pojištění dle odst. 13.1. této smlouvy je podnájemce povinen nájemci předložit nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

14 Závěrečná ustanovení

- 14.1 Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“), podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění smlouvy za podmínek stanovených zákonem o registru smluv zajistí nájemce. Nájemce je oprávněn provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech jejích příloh, a to bez omezení.
- 14.2 Tato smlouva se stává platnou od okamžiku podpisu oběma smluvními stranami a účinnou dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 14.3 Tato smlouva, stejně jako právní poměry touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí právním řádem České republiky, kdy místně příslušným je vždy Okresní soud v Hradci Králové, resp. Krajský soud v Hradci Králové v případech, kdy je příslušným soudem prvního stupně.
- 14.4 Všechna oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé smluvní straně doručena, a to prostřednictvím osoby oprávněné k přejímání písemností za smluvní stranu. Písemná forma je dodržena, pokud je oznámení učiněno elektronickou formou (e-mailovou zprávou) ve formátu pdf. Smluvní strany se zavazují potvrzovat si přijetí takové komunikace.
- 14.5 Obě smluvní strany přebírají podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 557, § 2223, § 2303, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
- 14.6 Změnit smlouvu je možné jen písemnými, oběma smluvními stranami podepsanými a vztupně číslovanými dodatky. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 14.7 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.
- 14.8 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.
- 14.9 Podnájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu či její část bez písemného souhlasu nájemce.
- 14.10 Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu smlouvy. Vedle toho si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 14.11 Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

14.12 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy: Příloha č. 1: Situační plán; Příloha č. 2: ICT služby; a Příloha č. 3: Služby recepce, ostatní provozní služby

14.13 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.

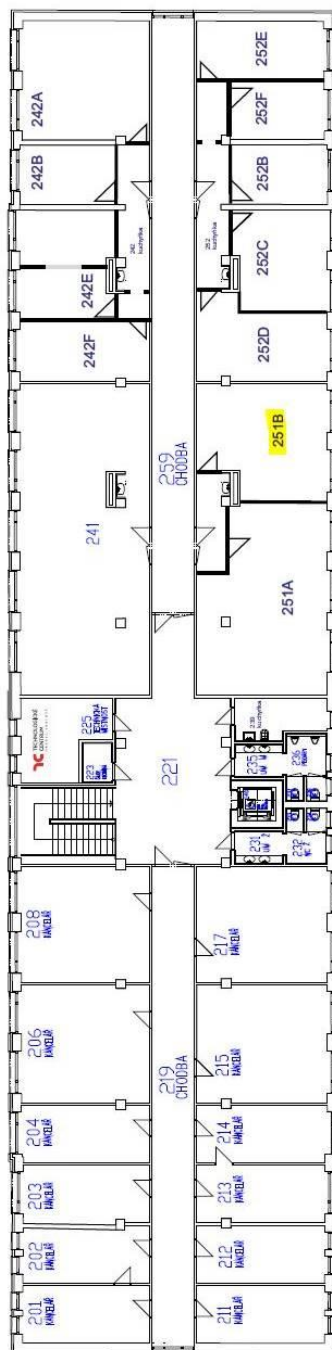
V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne

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

.....
Bc. Martin Novák, MBA, jednatel
Separionics s.r.o.
jako podnájemce

Příloha č. 1: Situační plánek



Příloha č. 2: ICT služby

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 můžou 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. 3: 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+ 258. Každý uživatel má přidělen vlastní přístupový kód, na základě kterého je mu účtována spotřeba služeb copycentra. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny služby ICT a ceny pro klienty TC HK. Uvedené ceny jsou v Kč bez DPH.

Ceník pronájmu sálů	jednotka	cena pro klienty TC HK
konferenční sál (cca 40 osob)	h	100,-
- projekce na plátno, AV, flip chart		v ceně
zasedací místnost (max. 10 osob)	h	50,-
- televize, flip chart		v ceně
velký sál (spojené konf. sál a zasedací místn.) (cca 70 osob)	h	250,-
asistence technického pracovníka při akci	h	200,-
Služby COPYCENTRA	jednotka	cena pro klienty TC HK
kopie, tisk A4 černobíle	A4	1,00
kopie, tisk A4 barevně	A4	4,00
Kopie, tisk A3 černobíle	A3	2,00
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, vyskákat 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, kuchyně, schodiště, apod.).