

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

ARR - Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o.

- a -

StatoTest s.r.o.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Tato **PODNÁJEMNÍ SMLOUVA** [dále jen „Smlouva“] se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami smlouvy:

ARR - Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o., obchodní společnost založená podle práva České republiky, IČ 482 67 210, DIČ CZ48267210, se sídlem Liberec, Liberec IV-Perštýn, U Jezu 525/4, PSČ 460 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4305, zastoupená ředitelem sekce ARR pro podnikatelský inkubátor, Philipphem Rodenem;

[dále ve smlouvě také jako „**Nájemce**“]

- a -

StatoTest, s.r.o., obchodní společnost založená podle práva České republiky, IČO 09380949, DIČ CZ09380949, se sídlem U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 45697, za níž jedná Ing. Petr Klokočník, jednatel společnosti;

[dále ve smlouvě také jako „**Podnájemce**“]

- 1.2. zástupci Smluvních Stran, pokud jsou zastoupeny, shodně prohlašují, že označení jejich Smluvní Strany a oprávnění za ni jednat tak, jak je uvedeno v rubrice této Smlouvy, odpovídá aktuálnímu stavu zápisu v příslušném veřejném rejstříku nebo skutečnosti a že tento stav není dotčen žádnými změnami již uskutečněnými, avšak ještě nezapsanými v příslušném veřejném rejstříku;
- 1.3. zástupci Smluvních Stran, pokud jsou zastoupeny, shodně prohlašují, že jsou plně oprávněni i podle vnitřních pravidel jimi zastupované Smluvní Strany přijímat za tuto Smluvní Stranu veškeré závazky sjednané v této Smlouvě a že byly naplněny veškeré podmínky a uděleny veškeré souhlasy, ať již požadované ze zákona či vnitřními předpisy jimi zastupované právnické osoby, jimž podléhá uzavření této Smlouvy,
- 1.4. jejichž zástupci, pokud jsou zastoupeni, dále shodně prohlašují, že se přesvědčili o totožnosti osob jednajících za druhou Smluvní Stranu a o jejich zmocnění takto jednat.

[dále ve smlouvě také společně jako „**Smluvní Strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní Strana**“]

2. PREAMBULE SMLOUVY

2.1. VZHLEDEM K TOMU, že

- (A. Nájemce, resp. jeho součást je podnikatelským inkubátorem, jehož jedním z hlavních cílů je podpora vzniku a rozvoje inovativních firem na území Libereckého kraje, má na základě nájemní smlouvy v užívání prostory, které slouží k vytvoření a provozování specializované regionálně orientované infrastruktury pro rozvoj prostředí stimuluji podnikavost, kreativitu, vznik nových podniků, orientovaných na vyšší přidanou hodnotu a postavených na místním know-how a práci s talenty.
- (B. Podnájemce je podnikatelem, který hodlá využívat mimo jiné služby podnikatelského inkubátoru a zejména část prostor, které má Nájemce v užívání;
- (C. Nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou souhlasí s přenecháním části prostor do užívání Podnájemci a Podnájemce s jejich přenecháním k užívání souhlasí;

DOHODLY SE VŠECHNY STRANY SMLOUVY na následujícím:

3. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

- 3.1. Definice. Níže uvedené pojmy této Smlouvy mají význam definovaný v tomto článku č. 3.1 této Smlouvy:

„ Budova “	znamená stavbu č. p. 525-jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 4008/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3829 m ² , to vše v katastrálním území Liberec, části obce Liberec IV-Perštýn, a obci Liberec, zapsané na listu vlastnictví č. 4358 pro vlastníka Liberecký kraj;
„ Nájemné “	má význam podle ujednání článku 6.2 této Smlouvy;
„ Parkovací Stání “	znamená parkovací stání pro jeden (1) osobní vůz, vymezené na parkovišti, které přiléhá k Budově a jejich přesné označení je uvedeno v Příloze č. 4 této Smlouvy;
„ Prostor “	znamená kancelář č.3.12 o celkové podlahové ploše 48,52 m ² nacházející se v třetím (3.) nadzemním podlaží Budovy (D).
„ Předmět Podnájmu “	má význam podle článku 4.1 této Smlouvy;

- 3.2. Členění smlouvy. Členění Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů ve Smlouvě je použito pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinuje, neomezuje ani nepopisuje rozsah Smlouvy ani úmysl stran, pokud jde o jakékoliv její ustanovení.

- 3.3. Významy. Na příslušných místech Smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak. Slova označující

mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod s tou výhradou, pokud by tak bylo proti smyslu samotného ujednání.

- 3.4. Odkazy na zákony a jiné odkazy. Odkazy na jakýkoliv zákon budou znamenat odkaz na tento zákon tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen [ať už před nebo po dni podpisu Smlouvy], a budou zahrnovat jakákoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona.
- 3.5. Výklad Smlouvy. Uvedené se však nevztahuje na výklad Smlouvy tak, jak byla bez znalosti budoucí zákonné úpravy Smluvními Stranami uzavřena, a dále pokud by zároveň změna zákona představovala i změnu ve vzájemných závazcích mezi Smluvními Stranami, aniž by tato změna byla případně Smluvními Stranami i vzájemně vyrovnána.

4. PŘEDMĚT PODNÁJMU

- 4.1. Touto podnájemní smlouvou nájemce přenechává k užívání Podnájemci Prostor a Parkovací Stání (dále také jako „**Předmět Podnájmu**“).
- 4.2. Součástí podnájmu jsou také další služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, které se zavazuje zajistit Nájemce, a to:
- 4.2.1. zajištění nepřetržitého připojení ke sdílené veřejné datové síti Internet v Předmětu Podnájmu, včetně poskytnutí veřejných IP adres;
- 4.2.2. zajištění možnosti odběru kávy, vody anebo čaje pro Podnájemce;
- 4.2.3. služba recepce;
- 4.2.4. služby úklidu;
- 4.2.5. dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody - vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu;
- 4.2.6. přístup do Předmětu podnájmu přes čip, čtecí kartu anebo jiné mobilní zařízení umožňující obdobnou funkci jako čip anebo čtecí karta.
- 4.3. Kromě Předmětu podnájmu může Podnájemce užívat přístupové chodby a prostory - sociální zařízení anebo kuchyněk.
- 4.4. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět Podnájmu a platit za jeho užívání níže uvedené Nájemné a další platby podle této Smlouvy, to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 4.5. Nájemce přenechává za níže uvedené Nájemné Předmět Podnájmu Podnájemci touto Smlouvou do užívání a Podnájemce Předmět Podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou k užívání přijímá.
- 4.6. Předmět Podnájmu je Podnájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto Smlouvou ode dne 01. listopadu 2023.

5. ÚČEL PODNÁJMU

- 5.1. Účelem podnájmu je užívání Prostoru Podnájemcem pro činnosti výlučně spojené s jeho zapsaným předmětem podnikání ke dni uzavření této Smlouvy tak, jak jsou uvedeny v Příloze č. 3 této Smlouvy, to vše v rámci jeho působení u podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje, v souladu s příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu. Podnájemce prohlašuje, že mu bylo Pověření k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu před podpisem této Smlouvy poskytnuto k prostudování a ten se s ním zevrubně seznámil.
- 5.2. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostoru (zejména i se statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy) před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že Prostor je způsobilý pro sjednaný účel podnájmu.
- 5.3. Podnájemce není oprávněn užívat Prostor zejména v rozporu se statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy a k jinému účelu, než který je definován v článku 5.1 této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy.

6. NÁJEMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 6.1. Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Podnájemce bere na vědomí, že úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu Podnájmu bude přefakturována včetně DPH v platné výši, taktéž DPH v platné výši bude připočtena (i) k ceně za připojení k veřejné datové síti Internet; a dále (ii) k ceně za služby recepce a (iii) k ceně za úklid (iv) k ceně za další služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu.
- 6.2. Nájemné za Předmět podnájmu bylo stanoveno na základě dohody Smluvních Stran takto (dále jen jako „Nájemné“):
- 6.2.1. Prostoru v podnájmu: 1.690 Kč (slovy: jeden tisíc šest set devadesát korun českých) za m²/rok bez příslušné DPH v období od 1. listopadu 2023 do 31. prosince 2023.
- 6.2.2. Prostoru v podnájmu: 1.945,19 Kč (slovy: jeden tisíc devět set čtyřicet pět korun českých a devatenáct haléřů) za m²/rok bez příslušné DPH s účinností od 01. ledna 2024.
- 6.2.3. Nájemné za jedno (1) Parkovací Stání činí 800 Kč (slovy: osm set korun českých) bez příslušné DPH za měsíc;
- 6.3. Spolu s Nájemným se Podnájemce zavazuje platit Nájemci náklady na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, a to v následující výši:
- 6.3.1. Cena služeb recepce činí 302,29 Kč (slovy: tři sta dva korun českých a dvacet devět haléřů) za m²/rok plochy Prostoru bez příslušné DPH;
- 6.3.2. Cena za úklid činí 219,99 Kč (slovy: dvě stě devatenáct korun a devadesát devět haléřů) za m²/rok plochy Prostoru bez

příslušné DPH, v tom je zahrnut i podíl na údržbě společných prostor.

6.3.3. Cena za připojení k veřejné datové síti internet činí 39,80 Kč (slovy: třicet devět korun českých a osmdesát haléřů) za m²/rok plochy Prostoru bez příslušné DPH.

6.3.4. Cena za přístup do Předmětu podnájmu přes čip, čtecí kartu anebo jiné mobilní zařízení umožňující obdobnou funkci jako čip anebo čtecí karta činí 165,29 Kč (slovy: sto šedesát pět korun českých a dvacet devět haléřů) bez DPH měsíčně za každou jednu fyzickou osobu, která bude trvale užívat Předmět podnájmu, přičemž v této ceně je zahrnuta rovněž možnost konzumace kávy, vody anebo čaje.

(všechny náklady podle tohoto článku dále jen jako "**Náklady I**")

6.4. Úhrada za ostatní plnění spojená s užíváním Předmětu Podnájmu jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody - vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeúčtování dodávek bude provedeno následovně:

6.4.1. úhrada na vodné a stočné tj. za dodávku studené i teplé vody a odvod odpadních vod - bude činit 58 Kč (slovy: padesát osm korun českých) bez DPH měsíčně za každou jednu fyzickou osobu, která bude trvale užívat Předmět podnájmu v daném kalendářním měsíci.

6.4.2. úhrada za elektrickou energii - výpočet bude proveden podílem výměry podlahové plochy Prostoru vůči užívané kancelářské ploše v třetím (3.) nadzemním podlaží Budovy, a to na základě odečtu elektroměru určeného pro třetí (3.) nadzemní podlaží Budovy;

6.4.3. úhrada za teplo - výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v Prostoru vůči výměře celkové vytápěné podlahové plochy v třetím (3.) nadzemním podlaží Budovy;

6.4.4. úhrada za odvoz a likvidaci komunálního a tříděného odpadu - výpočet bude proveden podílem výměry podlahové plochy Prostoru vůči užívané kancelářské ploše v příslušném nadzemním podlaží Budovy.

Pro účely výpočtu výše té úhrady, jejíž výše podle této Smlouvy závisí na celkovém počtu osob užívajících Předmět podnájmu, se Podnájemce zavazuje do dvacátého pátého (25.) dne kalendářního měsíce, ve kterém převezme Předmět Podnájmu, sdělit Nájemci počet osob trvale užívajících Předmět Podnájmu na základě této Smlouvy a dále pak oznámit Nájemci případnou každou změnu v tomto počtu osob, a to nejpozději do pěti (5) dnů ode dne, kdy taková změna nastala. Podnájemce se zavazuje na výzvu Nájemce bez zbytečného odkladu uzavřít s Nájemcem dodatek k této Smlouvě, kterým upraví přílohu č. 1 a počet osob trvale

užívajících Předmět podnájmu včetně výše příslušných plateb závislých na tomto počtu.

(všechny náklady podle tohoto článku dále jen jako "**Náklady II**")

6.5. Podnájemce se dále zavazuje hradit podíl na nákladech spojených s užíváním společných částí Budovy, a to následujícím způsobem:

6.5.1. podíl na nákladech za teplo ve společných částech - výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v Prostoru vůči výměře celkové užívané a vytápěné podlahové plochy Budovy;

6.5.2. podíl na nákladech za elektrickou energii ve společných částech - výpočet bude proveden podílem výměry Prostoru vůči výměře užívané kancelářské plochy celé Budovy, a to z celkové společné spotřeby Budovy po odečtení součtu patrových spotřeb v Budově.

(všechny náklady podle tohoto článku dále jen jako "**Náklady III**")

6.6. Podnájemce se dále zavazuje hradit Nájemci paušální platbu na podíl na servisních nákladech Budovy, mimo jiné na provoz a údržbu výtahů, trafostanice, čerpadla a související zařízení, které jsou blíže vymezeny v Příloze č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást. (dále jen "**Servisní poplatek**"). Paušální platba na Servisní poplatek se nevyúčtovává.

6.7. Podnájemce se zavazuje spolu s Nájemným platit Nájemci měsíčně také Náklady I, zálohy na Náklady II, zálohy na Náklady III a Servisní poplatek, to vše včetně příslušné DPH (jsou-li předmětem DPH), a to měsíčně pozadu na základě daňového dokladu - faktury vystavené Nájemcem nejpozději do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, na který jsou placeny, to vše ve výši uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy. Celková měsíční platba je vymezena v Příloze č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

6.8. Nájemce provede vyúčtování záloh na Náklady II a záloh na Náklady III, a to jednou za každé kalendářní čtvrtletí vždy k jeho konci, nejpozději však do konce kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, kterým příslušné kalendářní čtvrtletí končí. Případné nedoplatky na Nákladech II a Nákladech III vyplývající ze čtvrtletního vyúčtování je povinen Podnájemce uhradit Nájemci ve lhůtě do patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování. Případné přeplatky na službách Nájemce vrátí Podnájemci nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování, a to bezhotovostně na účet Podnájemce, ze kterého přišly příslušné platby záloh, nebude-li mezi Smluvními stranami ujednáno jinak. Na žádost Podnájemce umožní Nájemce Podnájemci kontrolu (včetně pořízení kopií) faktur dodavatelů služeb za účelem ověření správnosti Podnájemci účtovaných nákladů na služby. Smluvní strany ujednaly, že Náklady I jsou paušální úhradou za příslušné služby a že tak nebudou podléhat vyúčtování.

- 6.9. Smluvní strany ujednaly, že za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na daňovém dokladu. Daňové doklady vystavené podle této Smlouvy budou vystaveny v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat také číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li příslušný doklad náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a touto Smlouvou, je Podnájemce oprávněn vrátit Nájemci daňový doklad k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této Smlouvy. Do doby vrácení opraveného daňového dokladu není Podnájemce v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se Smluvní Strany výslovně dohodly, že vrácením daňového dokladu (jeho odesláním zpět Nájemci) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto Smlouvou. Do doby doručení řádného daňového dokladu tak není Podnájemce povinen poskytnout nájemci příslušné finanční plnění.
- 6.10. Podnájemce je povinen poukazovat Nájemné, Náklady I, zálohy na Náklady II, zálohy na Náklady III, Servisní poplatek a případné nedoplatky vyúčtování záloh na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné, Náklady I, zálohy na Náklady II, zálohy na Náklady III a Servisní poplatek jsou splatné do třiceti (30) dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto Smlouvou na adresu Podnájemce uvedenou v části 12 této Smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet Nájemce. Smluvní Strany společně ujednaly, že daňový doklad je možné doručit i v elektronické podobě na email Podnájemce, uvedený v části 12 této Smlouvy.
- 6.11. Nájemce si vyhrazuje právo upravit Nájemné každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem (anebo jeho nástupcem) za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše Nájemného upravuje; takto upravená výše Nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy Nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení Nájemného bude formou písemného oznámení zasláno Nájemcem Podnájemci vždy nejpozději do 31. května příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku.
- 6.12. Nájemce je novou výši Nájemného povinen oznámit Podnájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li Podnájemce Nájemcem písemně vyrozuměn do 31. května příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše Nájemného se nemění.
- 6.13. V případě prodlení Podnájemce s placením Nájemného, Nákladů I, záloh na Nákladech II, záloh na Nákladech III, Servisního

poplatku a případných nedoplatků vyúčtování, zavazuje se Podnájemce Nájemci zaplatit úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

7. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce předá Předmět Podnájmu nejpozději do 31. října 2023 Podnájemci písemným protokolem, a to ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání Smlouvy nerušeně užívat. Nájemce předá Podnájemci vstupní, parkovací a jiné přístupové karty na základě písemné žádosti Podnájemce doručené Nájemci, přičemž žádost bude obsahovat nejméně počet a označení osob, kterým budou takové karty přenechány do užívání.
- 7.2. Nájemce má povinnost zajistit po dobu trvání podnájmu Podnájemci nezbytné služby:
 - 7.2.1. Dodávka elektrické energie;
 - 7.2.2. Vytápění Prostor;
 - 7.2.3. Dodávku vody a odvádění odpadních vod;
 - 7.2.4. Úklid společných prostor;
 - 7.2.5. Odvoz a likvidaci komunálního i tříděného odpadu;
 - 7.2.6. Zajištění nepřetržitého připojení k veřejné datové síti Internet;
 - 7.2.7. přístup do Předmětu podnájmu přes čip, čtecí kartu anebo jiné mobilní zařízení umožňující obdobnou funkci jako čip anebo čtecí karta;
 - 7.2.8. možnost konzumace kávy, vody anebo čaje;
 - 7.2.9. recepce na vstupu do Budovy;
 - 7.2.10. úklid.
- 7.3. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat Prostor svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání Předmětu Podnájmu Podnájemcem.
- 7.4. Nájemce je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 7.5. Nájemce je povinen informovat písemně Podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s Prostorem nejméně sedm (7) dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.

- 7.6. Nájemce je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda Podnájemce užívá Předmět Podnájmu řádným způsobem, mj. na základě předchozí domluvy vstupovat do Předmětu Podnájmu.
- 7.7. Nájemce zajistí Podnájemci při převzetí Předmětu Podnájmu předání přístupových čipových karet do Budovy, které budou výhradně užívány Podnájemcem.
- 7.8. Nájemce se zavazuje udělit Podnájemci souhlas s umístěním sídla jeho podnikání do Budovy (tj. sídla podnikatele-právnícké osoby, anebo místa podnikání podnikatele-fyzické osoby), přičemž takový souhlas bude podle ujednání Smluvních Stran vždy na dobu určitou, a to po dobu trvání této Smlouvy, a bude možné jej jednostranně odvolat jednostranným právním jednáním zaslaným na adresu Podnájemce podle pravidel ujednaných v této Smlouvě pro doručování.
- 7.9. Nájemce neodpovídá za škodu vzniklou na majetku Podnájemce umístěném v Předmětu Podnájmu, stejně tak jako na majetku třetích osob.

8. Práva a povinnosti podnájemce

- 8.1. Podnájemce nesmí vykonávat k Předmětu Podnájmu jiné činnosti, ani s ním nakládat jinak, než jak je uvedeno v této Smlouvě.
- 8.2. Podnájemce není oprávněn dát Předmět Podnájmu dle této Smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 8.3. Podnájemce se zavazuje udržovat Předmět Podnájmu, chránit před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na Předmětu Podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 8.4. Veškeré zásahy v Předmětu Podnájmu je Podnájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce, když nedílnou součástí žádosti ze strany Podnájemce bude odpisový plán technicky zhodnoceného Předmětu Podnájmu. Dojde-li k pořízení nebo technickému zhodnocení na Předmětu Podnájmu a předaném majetku Nájemce z prostředků Podnájemce nebo jiné osoby, Podnájemce může takto vzniklé náklady nárokovat nebo požadovat jejich plnou nebo částečnou úhradu po Nájemci pouze pokud s nimi Nájemce předem písemně souhlasil. Podnájemce se zavazuje po ukončení této Smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení provedené v době platnosti a účinnosti této Smlouvy z prostředků Podnájemce na Předmětu Podnájmu Nájemci, když zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadaným Nájemcem, anebo vlastníkem Budovy. Podnájemce je však oprávněn provedené technické zhodnocení na Předmětu Podnájmu odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.

- 8.5. Podnájemce je oprávněn umístit na Předmětu Podnájmu elektrický spotřebič, který není standardním kancelářským vybavením, nebo jehož spotřeba elektrické energie by neúměrně zatížila úhradu za elektrickou energii u ostatních uživatelů v Budově, jen po předchozím písemném souhlasem Nájemce a vlastníka Budovy. V případě umístění spotřebiče bude spotřebovaná energie tímto zařízením účtována zvlášť. K tomu se zavazuje Podnájemce takové zařízení vybavit podružným elektroměrem, aby bylo možné stanovit výši spotřebované energie.
- 8.6. Podnájemce je povinen při své činnosti dodržovat příslušné právní, zejména požární a bezpečnostní, předpisy, a hygienické předpisy. Podnájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje, a to po předchozím oznámení a dohodě s Nájemcem, resp. kontaktní osobou, případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.
- 8.7. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou svou činností a činností osob, které jsou společně s ním na Předmětu Podnájmu s výjimkou běžného opotřebení Předmětu Podnájmu.
- 8.8. Podnájemce bez odkladu oznámí Nájemci potřebu odstranění závad na Předmětu Podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak Podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která Nájemci vznikla.
- 8.9. Podnájemce při ukončení podnájmu vrátí Předmět Podnájmu ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud Podnájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby podnájmu Prostor řádně a včas, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý, i započatý den prodlení s plněním této převzaté povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Nájemce na náhradu škody, která mu z porušení povinnosti Podnájemcem vznikne.
- 8.10. Podnájemce je povinen používat kuchyňské elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených, tj. v kuchyňkách Budovy.
- 8.11. Podnájemce bude při užívání Prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu (Budovy) a statické zatížení podlahových konstrukcí Budovy, s nimiž se Podnájemce nejpozději ke dni předání Předmětu Podnájmu seznámí, a dále bude dbát na pořádek ve společných prostorách Budovy. V případě, změny Provozního a požárního řádu v průběhu trvání podnájmu je Podnájemce povinen se novým Provozním a požárním řádem řídit od okamžiku, kdy mu bude doručen, přičemž pro doručení nové verze Provozního a požárního řádu podle ujednání Smluvních Stran postačí, když bude odeslán Nájemcem na email Podnájemce uvedený v části 12 této Smlouvy.
- 8.12. Podnájemce je oprávněn po předchozím souhlasu Nájemce Budovy, kde se nachází Předmět Podnájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu označením Podnájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení

podnájemce je povinen uvést Budovu do původního stavu. Nájemce se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení Podnájemce, bude-li takového povolení třeba.

- 8.13. Podnájemce je povinen platit řádně a včas Nájemci Nájemné, Náklady I, Náklady II, Náklady III a Servisní poplatek.
- 8.14. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce není povinen skládat Nájemci jistotu (kauci) podle ustanovení § 2254 zákona č. 89/21012 Sb., občanského zákoníku.

9. doba podnájem

- 9.1. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět Podnájemce k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 01. listopadu 2023 a konče dnem 31. října 2024.
- 9.2. Smluvní strany odchylně od ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ujednaly automatické prodloužení doby podnájemce o jeden rok za kumulativního splnění následujících podmínek:
- 9.2.1. ani jedna Smluvní strana nepodá za podmínek této Smlouvy nejpozději tři měsíce před koncem doby podnájemce výpověď;
- 9.2.2. podnájemce nebude v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této Smlouvy; a
- 9.2.3. Nájemce vysloví s takovým prodloužením doby podnájemce nejpozději v době trvání podnájemce svůj písemný souhlas.
- 9.3. Doba podnájemce může být za podmínek sjednaných v předchozím článku prodloužována i opakovaně.
- 9.4. Tato podnájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními Stranami. V případě, že tato Smlouva bude zveřejněna Nájemcem v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.

10. skončení a zánik smlouvy

- 10.1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních Stran nebo výpovědí jedné ze Smluvních Stran s výpovědní dobou třech (3) měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní Straně.
- 10.2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou jeden (1) měsíc doručenou Podnájemci, a to v případě, že Podnájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo Nájemce na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této Smlouvy, rozumí mimo jiné to, že:

- 10.2.1. Podnájemce je v prodlení s úhradou Nájemného, popřípadě jiné platby podle této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
- 10.2.2. Podnájemce užívá Předmět Podnájmu v rozporu s účelem podnájmu stanoveným v části 5 této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
- 10.2.3. Podnájemce užívá Předmět Podnájmu nebo společné prostory Budovy, parkoviště či jiná venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu s touto Smlouvou, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
- 10.2.4. Podnájemce závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a požárními a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této Smlouvy a takové porušení neodstraní po písemné výzvě Nájemce ani v dodatečné třiceti (30) denní lhůtě;
- 10.2.5. má-li být Budova odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu Podnájmu, a Nájemce to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
- 10.2.6. Podnájemce porušuje povinnosti podnájemce ujednané touto Smlouvou.
- 10.3. Za dobu trvání podnájmu je Podnájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ustanovení § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou třech (3) měsíců:
 - 10.3.1. bude-li podstatně změněn předmět činnosti Podnájemce v Předmětu Podnájmu.
- 10.4. Nájemce může od této Smlouvy odstoupit z důvodu vstupu Podnájemce do likvidace nebo zahájení insolvenčního řízení na jeho majetek. Smluvní Strany se dohodly, že odstoupení musí mít písemnou formu a musí být doručeno Podnájemci s tím, že účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho doručení.
- 10.5. Podnájem rovněž skončí bez dalšího v případě, že skončí nájem k Předmětu Podnájmu Nájemce.
- 10.6. Během výpovědní doby není Podnájemce oprávněn Předmět Podnájmu ani jeho části nově poskytovat do užívání třetím osobám tak, aby tímto užíváním byl Předmět Podnájmu zatížen po skončení doby trvání podnájmu dle této Smlouvy.
- 10.7. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této Smlouvy, při ukončení této Smlouvy, zůstává zánikem Smlouvy nedotčena.

11. pojištění

- 11.1. Vlastník Budovy uzavřel na svůj náklad a v rozsahu, který je pro něj dostupný pojistnou smlouvu na pojištění majetku proti jeho zničení, ztrátě, poškození nebo úbytku.
- 11.2. Podnájemce je po dobu trvání této Smlouvy povinen na svůj náklad udržovat v platnosti pojištění obecné odpovědnosti (dále jen „**pojištění**“), přičemž pojištění se bude vztahovat na povinnost Podnájemce nahradit újmu, která byla způsobena jinému v souvislosti s činností Podnájemce. Pojištění se bude dále vztahovat zejména na povinnost Podnájemce nahradit:
 - 11.2.1. újmu na životě nebo zdraví člověka včetně povinnosti odčinit způsobené duševní útrapy;
 - 11.2.2. újmu na věci způsobené jejím poškozením, zničením nebo ztrátou, a to včetně újmy na věci užívané Podnájemcem (včetně věcí nemovitých);
 - 11.2.3. následné finanční škody, které vznikly jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci;
 - 11.2.4. finanční škody, které vznikly jinak, než jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci (čisté finanční škody);
 - 11.2.5. újmu vyplývající z vlastnictví, držby nebo jiného oprávněného užívání nemovitostí.
- 11.3. Limit pojistného plnění se zavazuje Podnájemce sjednat v minimální výši 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) za jednu pojistnou událost a dvojnásobek limitu za všechny pojistné události nastalé v jednom roce. Pojištění bude sjednáno se spoluúčastí pojištěného v maximální výši 10 %.
- 11.4. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojištění obecné odpovědnosti vzniklo (bylo uzavřeno) nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy a bylo udržováno v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Případnou spoluúčast hradí na své náklady Podnájemce.
- 11.5. Podnájemce se zavazuje neprodleně předložit Nájemci kopii pojistné smlouvy o pojištění obecné odpovědnosti, včetně příp. dodatků, které uzavřel na základě této smlouvy, a to nejpozději však v den předání Předmětu Podnájemce ze strany Nájemce, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného.
- 11.6. Pojistné plnění v případě pojištění odpovědnosti bude ve prospěch příslušné poškozené osoby.
- 11.7. Podnájemce je oprávněn si nad rámec shora uvedeného pojistit svůj majetek vlastní pojistkou. Podnájemce je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této Smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené Podnájemcem nad rámec této Smlouvy nesmí nijak omezit práva Nájemce vyplývající z pojistné smlouvy či jiná práva Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

12. Doručování

12.1. Smluvní Strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď Smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto Smlouvou druhé Smluvní Straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé Smluvní Straně doručeny desátý (10.) den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou nájemce i podnájemce je adresa uvedená v rubrice této Smlouvy.

12.2. Každá Smluvní Strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé Smluvní Straně alespoň patnáct (15) dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.

12.3. Podnájemce může kontaktovat Nájemce ve věcech smluvních, ve věcech placení nájemného a záloh za plnění spojených s užíváním Předmětu Podnájmu a ve věcech týkajících se užívání Předmětu Podnájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Denisa Sedlická, tel.xxx, e-mail: xxx

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce nenahrazuje písemné právní jednání podle ujednání článku 12.1 této Smlouvy, pokud není mezi Smluvními Stranami ujednáno jinak.

12.4. Nájemce může kontaktovat Podnájemce ve věcech smluvních, ve věcech týkajících se fakturace i užívání Předmětu Podnájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Petr Klokočník, tel.xxx, e-mail: xxx

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemné právní jednání podle ujednání článku 12.1 této Smlouvy, pokud není mezi Smluvními Stranami ujednáno jinak.

13. Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

13.1. Podnájemce bere na vědomí, že Smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní Nájemce v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv Nájemcem zveřejněny.

13.2. Podnájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

14. Prohlášení ke schopnosti plnit na Smlouvu a další prohlášení

- 14.1. Podnájemce prohlašuje, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.
- 14.2. Nájemce prohlašuje, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu této Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.
- 14.3. Odstoupení od Smlouvy. Smluvní Strany sjednaly právo kterékoliv ze Smluvních Stran od Smlouvy písemně odstoupit pro případ, kdy se jakékoliv prohlášení z této Smlouvy stane nebo bude od počátku nepravdivým.

15. Postoupení práv ze smlouvy

- 15.1. Smluvní Strany společně vyloučily možnost postoupení práv a povinností z této Smlouvy na třetí osobu bez souhlasu druhé Smluvní Strany, a to včetně postoupení podle ustanovení § 1897 odst. 2 občanského zákoníku.

16. Neuplatnění práv a úplnost ujednání

- 16.1. Skutečnost, že některá ze Smluvních Stran neusiluje o náhradu za porušení sjednané povinnosti nebo netrvá na důsledném splnění některé povinnosti, prohlášení či podmínky Smlouvy, přesto neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení Smlouvy) nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení. Žádné takové vyvázání z povinností nebude předpokládáno, ale bude účinné, pouze pokud bude vyjádřeno pro takový případ písemně, a nelze se Smluvním Stranám v budoucnu dovolávat nepostižení oprávněnou Smluvní Stranou obdobného dřívějšího případu, jako jednání Smlouvou či jejich praxí připuštěného.
- 16.2. Smluvní Strany stvrzují, že Smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět Smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku Smlouvou.
- 16.3. Jakákoliv změna či úprava Smlouvy nebo vyvázání se z ní (celková i částečná), musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma Smluvními Stranami, a to s vyloučením jakékoliv jiné možnosti změny Smlouvy. Pro účely jednání o změně či úpravě Smlouvy se obě Smluvní Strany zavazují na základě písemné výzvy nejpozději do

třiceti (30) dnů ode dne doručení této výzvy některé ze Smluvních Stran zahájit jednání o změně. Nezahájení jednání představuje výpovědní důvod podle této Smlouvy.

17. Řešení sporů mezi Smluvními stranami

- 17.1. Smluvní Strany se zavazují ke splnění všech závazků ze Smlouvy, stejně jako závazků na ně navazujících. Pro případ, že by některá ze Smluvních Stran své závazky ze Smlouvy nebyla schopna dodržet, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se všechny Smluvní Strany ponejprv společně jednat a při jednání se v dobré víře pokusit dojít k takové výsledné změně závazku, jež byl porušen nebo má být porušen, která bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu porušeného závazku a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch Smluvní Strany druhé či jiné.
- 17.2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatné, nedotýká se to ostatních ustanovení Smlouvy, která zůstávají nadále platná a účinná. Smluvní Strany se zavazují dohodou bezodkladně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné ustanovení novým ustanovením platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu neplatného ustanovení a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch jiné Smluvní Strany. Smluvní Strany se zavazují v takovém případě pozměnit i ostatní ustanovení Smlouvy tak, aby nahrazeným ujednáním byly v celkovém plnění Smluvních Stran naplněny výše uvedené předpoklady. Nezahájení jednání o nahrazení neplatného ujednání dohodou do třiceti (30) dnů od výzvy kterékoliv ze Smluvních Stran, představuje výpovědní důvod podle této Smlouvy.
- 17.3. Smluvní Strany společně ujednaly, že spory ze Smlouvy, spory z platnosti, neplatnosti, anebo nicotnosti Smlouvy, anebo jejích částí, anebo spory na ně navazující, budou příslušné rozhodnout obecné soudy místně příslušné pro osoby se sídlem na území města Jablonec nad Nisou, tj. okresní soud v Jablonci nad Nisou, anebo jiný místně příslušný soud stanovený podle předpisů platných a účinných v době podání žaloby.

18. Závěrečná ujednání, vyhotovení Smlouvy a podpisy Smluvních stran

- 18.1. Níže podepsaní tímto osobně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si Smlouvu a její obsah řádně zvážili, celý její text přečetli a pochopili a že ji uzavírají po zralé úvaze a o své vůli svobodně, bez tísně, a nikoliv za nevýhodných podmínek, a to s plným úmyslem Smlouvu takto splnit. Rovněž osobně prohlašují, že jim nejsou známe žádné skutečnosti, které by mohly Smlouvu, jakkoliv zneplatnit, zmařit její účel, učinit neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě či dotknout se jinak práv třetích osob.

Smluvní Strany prohlašují, že nebyl podán insolvenční návrh na jejich majetek. Dále prohlašují, že jim osobně nejsou známe ani po zevrubném prověření žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly naplnění zákonných předpokladů k podání insolvenčního návrhu proti kterékoliv Smluvní Straně.

18.2. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, přičemž všechny stejnopisy mají sílu originálu a po jednom stejnopise obdrží každá ze Smluvních Stran, a jeden stejnopis obdrží Liberecký kraj. Smlouva se stane platnou a účinnou okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními Stranami, resp. okamžikem, kdy se obě Smluvní Strany dozví o tom, že Smlouva byla podepsána druhou Smluvní stranou.

19. Přílohy Smlouvy

1. Přehled a specifikace služeb poskytovaných spolu s podnájemem;
2. Vymezení společných prostor Budovy určené k užívání Podnájemci;
3. Živnostenský list Podnájemce/Výpis z obchodního rejstříku Podnájemce.
4. Vymezení Parkovacího Stání

20. Podpisy Stran

V Liberci dne 31.10.2023

x

StatoTest s.r.o.

Podnájemce

Ing. Petr Klokočník

Jednatel

x

ARR - Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o.

Nájemce

Philipp Roden

ředitel sekce ARR pro podnikatelský inkubátor