



15-9400-01

evidenční číslo smlouvy: SON-15-03
 evidenční číslo nájemce: 325-15

SMLOUVA O NÁJMU

prostor sloužících k podnikání

uzavřená stranami

dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

1. SMLUVNÍ STRANY

Útvar:
se sídlem: 17. listopadu 15/2172, 708 33 Ostrava-Poruba
IČ: 619 891 00
DIČ: CZ61989100
Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních: Mgr. Martin Duda – ředitel CPI
Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických: Ing. Miroslav Neulinger
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: [redacted]
Směrový kód: [redacted]
Variabilní symbol platby: [redacted]
Doručovací adresa: 768
9720-Útvar komercionalizace výsledků vědy a výzkumu VŠB-TUO
17. listopadu 15/2172
708 33 Ostrava-Poruba

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

a

CertiCon a.s.

se sídlem: Praha 2, Václavská 12/316, PSČ 12000
IČ: 25083341
DIČ: CZ25083341
Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních: Ing. Karel Kraus, MBA
Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických: [redacted]
CertiCon a.s. je PLÁTCE DPH
(dále jen "nájemce" nebo "CertiCon a.s.")



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

2. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

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

- 2.1. Objekt Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava**
Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu podnikatelského inkubátoru VŠB – TU Ostrava (budova občanské vybavenosti) - budova č. p. 6202 umístěna na pozemku parc. č. 1738/84 (dále jen jako "P1 VŠB – TUO"), pozemek parc. č. 1738/84, o výměře 2178 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Poruba 715174, část obce: Poruba, na LV č. 1873, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
- 2.2. Předmět nájmu**
Předmětem nájmu je místnost či prostor v objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava uvedený v čl. 4. odst. 4.1. a v příloze č.01 této smlouvy, kterou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu a užívání k účelu sjednanému v této smlouvě.
- 2.3. Den převzetí**
Den určený pronajímatelem k protokolárnímu odevzdání (předání k užívání) předmětu nájmu nájemci.
- 2.4. Osoba oprávněná jednat ve věcech technických**
Osoba oprávněná k podpisu předávacího protokolu předmětu nájmu, osoba kontaktní.

3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 3.1.** Pronajímatel, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava zřízena zákonem, viz zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, § 5. Dle § 2, je právnickou osobou. Vyhradím vlastním objektem inkubátoru je Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, IČ: 61989100, (dále jen "VŠB-TUO").
- 3.2.** Pronajímatel je oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání nacházející se v objektu inkubátoru nájemci do nájmu.

4. PŘEDMĚT NÁJMU

- 4.1.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v **3. podlaží** objektu inkubátoru o celkové výměře **20,8 m²**, a to:



místopisť č. dveří	347
o výměře v m ²	20,8

(dale jen "předmět nájmu")

a nájme uvedené prostory do nájmu přijímá. Předmět nájmu je zakreslen na příloženém situačním plánu (příloha č.01). Nájme je dále oprávněn užívat hygienické zázemí a společné prostory v prostorách objektu inkubátoru.

4.2. Předmět nájmu bude nájmcí pronajímatelem protokolárně předán v termínu: **12. 3. 2015**. Protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání včetně písemného potvrzení nájme o převzetí klíčů od předmětu nájmu se stává součástí této smlouvy jako příloha č.02. Nebude-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že nájme shledává předmět nájmu ve stavu způsoběném k smluvenému užívání.

5. ÚČEL NÁJMU

5.1. Předmět nájmu je nájmcí přenecháván jako kancelář, a to za účelem realizace podnikatelské činnosti, s nímž byl nájme – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, přičemž předmětem podnikání nájme je: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

6. ROZSAH UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

6.1. Nájme se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v článku 5. této smlouvy, tj. k realizaci podnikatelské činnosti, s nímž byl nájme – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, a způsobem touto smlouvou stanoveným. Nájme je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu nájmu veškeré obecné závazné právní předpisy.

6.2. Přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě anebo umožnit, aby tyto osoby v předmětu nájmu vyvíjely jakékoliv podnikatelské aktivity (umístění sídla, uzavření smlouvy o sdružení atd.) je nájme oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem VŠB-TUO jako vlastníka nemovitosti. Nájme není oprávněn převést jakákoliv práva z této smlouvy na třetí osobu, aniž by získal předchozí písemný souhlas pronajímatele, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť.

6.3. Pronajímatelem uděluje nájmcí výslovný souhlas ke zřízení sídla s adresou Ostrava, ul. Studentská č.p. 6202, č. orientační 17, PSČ 708 00, avšak pouze po dobu trvání nájmu.

7. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

7.1. Vyhradně na základě předchozího výslovného a písemného souhlasu VŠB-TUO je nájme oprávněn pronajímatele žádat v předmětu nájmu dle této smlouvy o stavební či jiné úpravy trvalého charakteru. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je přesná specifikace těchto úprav (jejich popis a seznam). Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyzádají veškeré změny,



7.2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v objektu či na pozemcích souvisejících s objektem, v němž a na němž se nachází předmět nájmu své informační zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a s výjimkou úprav dle tohoto článku schválených pronajímatelem. Veškeré změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, se udělením tohoto souhlasu a provedením změn stávají součástí předmětu nájmu, s tím, že nájemce veškeré náklady spojené provedením těchto změn nese ze svého a nemá právo na jejich úhradu, nedohodnou-li se účastníci jinak.

7.4. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.), Poškozením se má namyslit trvale znehodnocení nebo rozbití (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.).

8. DOBA NÁJMU

8.1. Pronajímateľ přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou od 12. 3. 2015 do 11. 3. 2016.

9. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

9.1. Celková měsíční cena za nájem a za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **4.992,- Kč bez DPH**. Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět nájmu výměra **20,8 m²** celkem.
Tato částka sestává z nájemného ve výši **4.052,- Kč/měsíc bez DPH** a z ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši:

• teplo: **320,- Kč/měsíc bez DPH,**
• elektrická energie: **560,- Kč/měsíc bez DPH,**
• vodné, stočné: **60,- Kč/měsíc bez DPH.**

K celkové měsíční úhradě bude připočítána DPH v zákonné výši dle platných právních předpisů.
9.1.1. Pronajímateľ tímto poskytuje nájemci možnost bezplatně:
• využívat kuchyňskou niku ve společných prostorách;
• využívat společně jednací boxy;

9.1.2. Pronajímatel dále zajišťuje každodenní úklid pronajatých prostor zdarma v rozsahu:

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

9.2. Ostatní

Pronajímatel dále nabízí nájemci možnost využívání dalších služeb, přičemž nájemce využívá tuto možnost, a zavazuje se měsíčně hradit úplatu za pronájem jednoho parkovacího místa.

Cena za 1 (jedno) parkovací místo č. 33 se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 150,- Kč/měsíc bez DPH.

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

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

9.3.1. Úhrada za nájem odst. 9.1 je splatná do 15. dne od vystavení příslušného daňového dokladu pronajímatelem. Doklady budou předávány pronajímatelem nájemci osobně, poštu na adresu sídla inkubované firmy nebo do poštovní schránky firmy umístěné v recepci Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava nebo e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou nájemcem.

9.3.2. Úhrada za služby odst. 9.2. je splatná vždy na základě daňového a účetního dokladu vystaveného pronajímatelem, a to do 15. dne po vystavení příslušného daňového dokladu. Daňový doklad je pronajímatelem vystavován vždy následující měsíc po poskytnutí služby.

9.3.3. Za den zaplacení jakékoliv částky, která má být pronajímatelem dle této smlouvy nájemcem hrazena, se považuje den, kdy je úhrada nájmu připsána na účet pronajímatele.

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

9.3.5. Při objektivním vzrůstu cen a nákladů je pronajímatel oprávněn priměřeně upravit článek 9. odst. 9.1., 9.2.

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

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

10. SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRONAJÍMATELEM NÁJEMCI

10.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel se zejména zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody, odběr odpadů, dodávky elektrické energie, provádět nezbytnou údržbu a opravy

- 12.4. Vedle těchto smluvních pokut je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody a úrok z prodlení ve smyslu Občanského zákoníku, na kterém mu v důsledku porušení povinností nájemce vznikl nárok, jakoz i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky. Nárok na náklady nájemce vyklídi.
- 12.3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení pro případ, že nájemce nevyklídi předmět nájmu v den skončení nájmu, a to do dne splnění této povinnosti nájemcem, popř. do dne, kdy pronajímatel využije svého práva a předmět nájmu na pronajímatel má.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,03 % z dlužné částky denně pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou za ním pronajímatel má.
- 12.1. Nájemce se zavazuje, že v případě porušení ustanovení čl.6.odst. 6.2. této smlouvy zaplatí pokutu ve výši 50.000,-- Kč.
- Pro případ, že nájemce poruší své povinnosti z této smlouvy, sjednaly smluvní strany tyto smluvní pokuty:

12. SMLUVNÍ POKUTY

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

11. OZNAMOVÁNÍ

- 10.3. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, že pronajímatel, nebo jím pověřená osoba může vstoupit do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Dale je pronajímatel oprávněn provádět kontrolu z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, to vše pouze v přítomnosti zástupce nájemce a po předchozím písemném vyrozumění, doručeném nájemci nejmeně 5 dní předem. V případě vzniku havarijní situace je pronajímatel oprávněn, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat zajištění přítomnosti zástupce nájemce ke vstupu i bez přítomnosti zástupce nájemce a bez předchozího vyrozumění, je však povinen o takovém vstupu nájemce neprodleně informovat.
- 10.2. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci užívat společně prostory a hygienická zařízení v objektu inkubátoru, a dále pak příslušné parkovací místa die odst. 9.3. k trvalému parkování osobních automobilů nájemce ve vnitřním prostoru areálu inkubátoru, a to po dobu trvání nájmu smlouvy. Přesná lokace parkovacích míst je znázorněna v příloze č.03 této smlouvy (Situacní pláněk vyhrazeného parkoviště). Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami na vozidlech inkubované firmy zaparkovaných na vyhrazeném parkovacím místě, to platí i pro věci v nich uložené.
- stavební částí v rozsahu, přesahujícím rámec běžných vnitřních oprav (dále jen „služby“), jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
K PODNIKÁNÍ



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

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

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

14.2.2. Písemnou výpověď s uvedením důvodů:

14.2.1. Písemnou dohodou smluvních stran.

Před uplynutím doby nájmu nájem skončí:

14.2. Před uplynutím doby nájmu

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjedán.

14.1. Uplynutím doby nájmu

14. SKONČENÍ NÁJMU

- 13.1. Nájemce odpovídá pronajímateľi za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu jejich zařízením, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky, obchodními partnery apod.). O vzniku škody a okolnostech jejího vzniku je povinen okamžitě informovat statutární orgán pronajímatele, popř. zplnomocněnou osobu. Smluvní strany se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.
- 13.2. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pověřeného zástupce pronajímatele o všech okolnostech, o kterých je mu známo, že by mohly vést ke vzniku škody pronajímateľi anebo třetím osobám.
- 13.3. Odstranění veškerých škod dle odst. 13.1. je oprávněn provádět vylučně pronajímateľ na náklad nájemce. Nájemce je povinen respektovat toto vylučně právo pronajímatele a na vyzvu pronajímatele složit na účet pronajímatele zálohu ve výši 80% % pronajímatelem předpokládané výše nákladů na odstranění škody. Výši nákladů vynaložených pronajímatelem na odstranění škod je pronajímateľ povinen nájemci prokazatelně doložit.

13. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

úhradu smluvní pokuty a náhrady škody vč. úroků z prodlení nezaniká v případě zániku nájmu, resp. této smlouvy.

SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
K PODNIKÁNÍ



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

- 15.2. Pro případ, že nájemce v uvedeném termínu předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci nájemce na dobu 15ti kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli pronajímatelům určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nezájmých svědků.
- 15.1. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu.
1. (Vybitíny), bez poškozených tapet a dále ve stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlednutím k běžnému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení prostoru do tohoto stavu.
 2. Nájemce se zavazuje v případě ukončení tohoto smluvního vztahu vymazat sídlo společnosti na adrese Podnikatelského inkubátoru VŠB – TUO v obchodním a jiném rejstříku, a to neproděně po ukončení smluvního vztahu, nejspoději však ve lhůtě 15 dní od zániku smluvního vztahu, jinak odpovídá poskytovateli za škodu, která mu jeho jedním nebo opomenutím vznikne.
 3. O stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol. Původní počet a rozmístění demontovatelných přiček zachycuje příloha č.01.
- 15.2. Pro případ, že nájemce v uvedeném termínu předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci nájemce na dobu 15ti kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli pronajímatelům určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nezájmých svědků.

15. PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI SKONČENÍ NÁJMU

- 14.2.4. Ke dni skončení nájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za nájem, sjednané smluvní pokuty, škody, úroky z prodlení apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.
3. Zánikem právníké osoby, jeli nájemcem.
 2. Smrti nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 1. Zánikem předmětu a účelu nájmu.
- 14.2.3. Písemnou výpověď bez uvedení důvodu, přičemž výpověďní lhůta činí 3 (tri) měsíce, běh výpověďní lhůty počíná prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Před uplynutím doby nájmu nájem skončí také z těchto důvodů:
1. Zánikem předmětu a účelu nájmu.
 2. Smrti nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
 3. Zánikem právníké osoby, jeli nájemcem.
- 14.2.2. Nájemce může výpovědět smlouvu z těchto důvodů:
1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou užívá předmět a účel nájmu,
 2. předmět nájmu se stane bez zavinení nájemce nezpůsobilý ke smluvnému užívání,
 3. Výpověďní lhůta činí 2 (dva) měsíce, běh výpověďní lhůty počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- V případě výpovědi dle odst. 14.2.2.1. bod 1 až bod 4 je výpověďní lhůta 10 (deset) pracovních dnů. Výpověďní lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 16.9. Nedílnou součástí této smlouvy je provozní řád budovy (příloha č.04). Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy jej prostudoval a zcela jej akceptuje a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti nájemce.
- 16.8. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.
- 16.7. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s celým textem této smlouvy včetně jejích příloh. Na důkaz toho, že s textem souhlasí, je jim srozumitelný a jasný, připojují své podpisy.
- 16.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 16.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel obdrží jedno a nájemce druhé vyhotovení.
- 16.4. Jakkoliv další dodatky této smlouvu mění, rozšiřujíci nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30ti dnů od jeho odesání. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala. Jakkoliv opravy a úpravy textu platí jen, byly-li oběma smluvními stranami parafovány.
- 16.3. Pokud by z jakéhokoli důvodu, na který smluvní strany při uzavírání této smlouvy nepomyslely nebo nemohly pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou smluvní strany povinny neoprdně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo.
- 16.2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatku k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Při posuzování takto neplatného ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší.
- 16.1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

Smluvní strany se rovněž výslovně dohodly na smluvní pokutě při nesplnění čl. 15 odst. 2 nájemcem, a to ve **výši 50.000,-Kč**. Smluvní pokuta je splatná okamžikem nesplnění této povinnosti. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

**SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
K PODNIKÁNÍ**



Přílohy smlouvy:
č.01 Situační plánek předmětu nájmu
č.02 Protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání
č.03 Situační plánek vyhrazeného parkoviště
č.04 Provozní řád
Přílohy smlouvy č.01, č.02, č.03, č.04 jsou pro obě strany závazné.

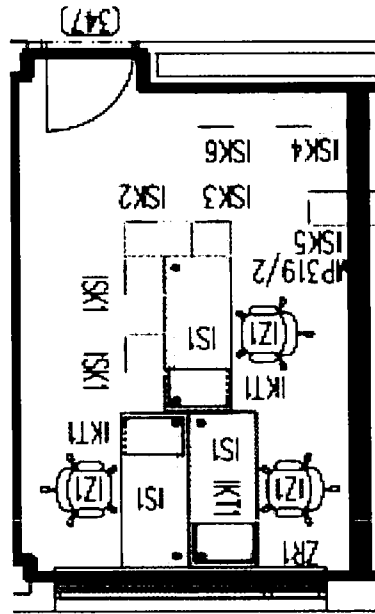
V Ostravě dne 12.3.2015

Vysoká škola báňská –
Technická univerzita Ostrava
Mgr. Martin Duda – ředitel CPI

Ing. Karel Kraus, MBA
Centrum g.s.

V Praze dne 12.3.2015

SITUAČNÍ PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU



Rozloha 20,8 m²

Certicon a.s.

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Níže podepsaní zástupci smluvních stran z nájemní smlouvy evid. č. smlouvy SON-15-03, stvrzují, že rádně převzali tyto věci z majetku pronajímatele:

- nebytové prostory:

Kancelářské prostory nacházející se ve 3. podlaží objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava o celkové výměře 20,8 m², a to:

místnost č. dveří	[redacted]
o výměře v m ²	20,8

- věci movité a to:

místnost č. dveří	[redacted]
Datum porizení nabytku: duben 2008	[redacted]

SMLOUVA O NÁJMU
PŘÍLOHA č. 02
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

- věci jiné:

Parkovací karta č. 33

Klíč č.	počet
[redacted]	3
Klíč od vstupních dveří do objektu	3

- doplňující poznámka:

V Ostravě- Porubě dne 12.3. 2015

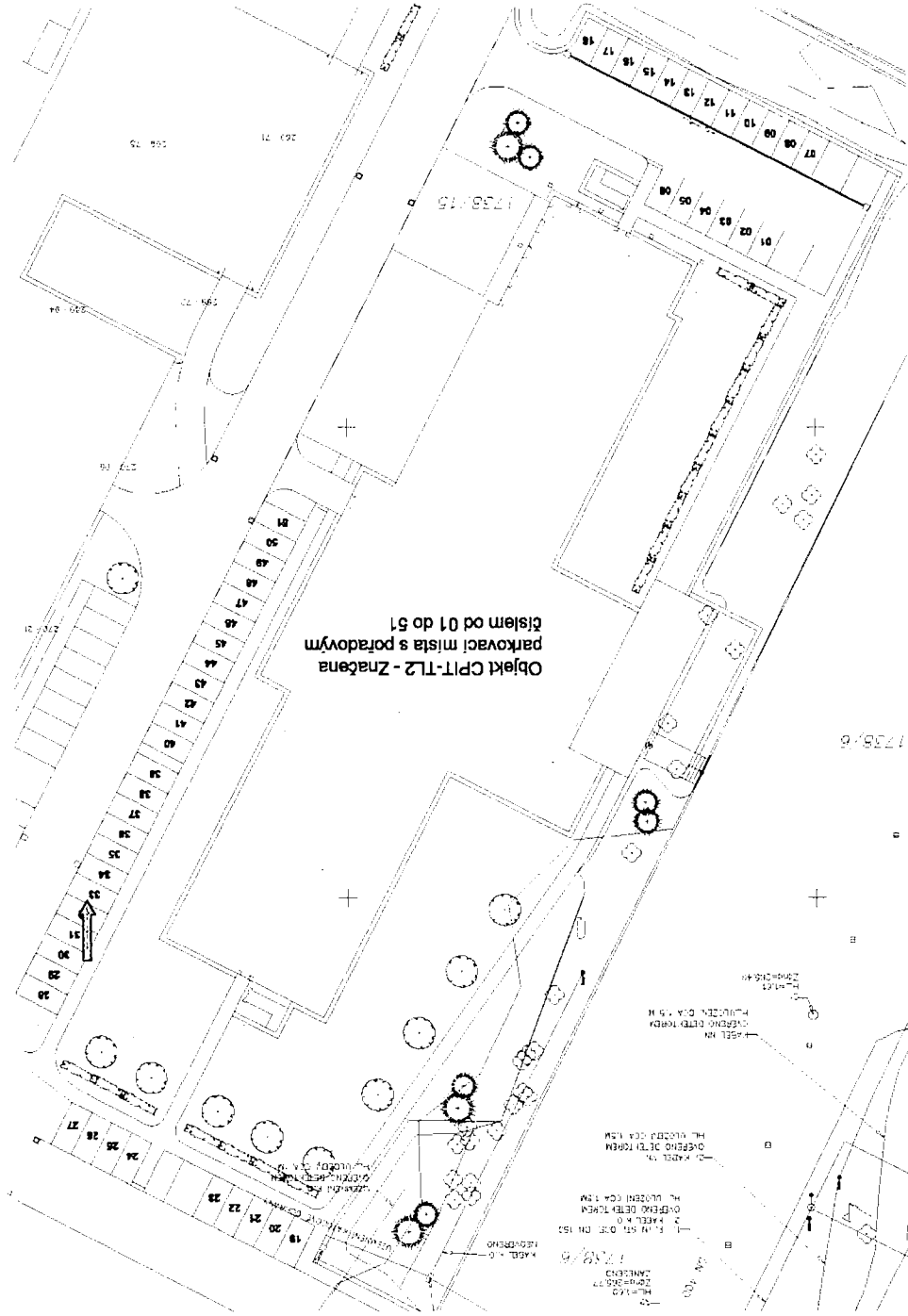
předávající

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:
Ing. Miroslav Neulingner
útv. Komerční zpráva výzkumu
vědy a výzkumu

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:
Mgr. Lukáš Hejl
Certicon a.s.

přijímající

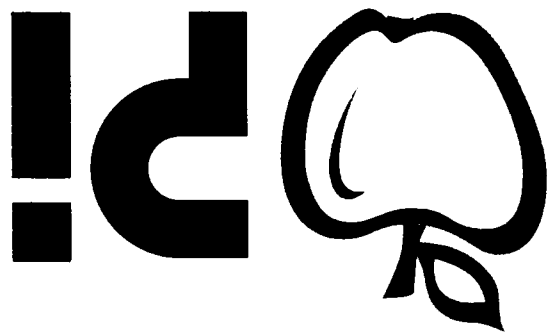
**SMLUVA O NÁJMU
PŘÍLOHA Č. 03
PARKOVACÍ STĀNI**



parkovací stání č. 33

**PROVOZNÍ RÁD
BUDOVY
PODNIKATELSKÉHO
INKUBÁTORU
PŘÍLOHA č. 04**

PODNIKATELSKÝ INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA



útvář Komerčnílizace výledků vědy a výzkumu VŠB-TU Ostrava
17. Listopadu 15/2172
708 33 Ostrava-Poruba

Tel.: +420 597 329 010
Mobil: +420 777 793 365
E-mail: inkubator@vsb.cz
web: <http://cpi.vsb.cz/>



Tímto provozním řádem budovy se ustavují vnitřní pravidla užívání budovy Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava (dále jen „budova“). Provozním řádem jsou povinni se řídit všichni nájemci prostor VŠB-TU Ostrava (dále jen „nájemci“), všichni řídicí pracovníci pracovišť VŠB-TU Ostrava, na listu vlastnictví č. 1873, pro katastrální území Poruba 715174, Obec : 554821 Ostrava. Budova je označena ve vnitřním informačním systému VŠB-TUO jako PI (CPII-TL2).

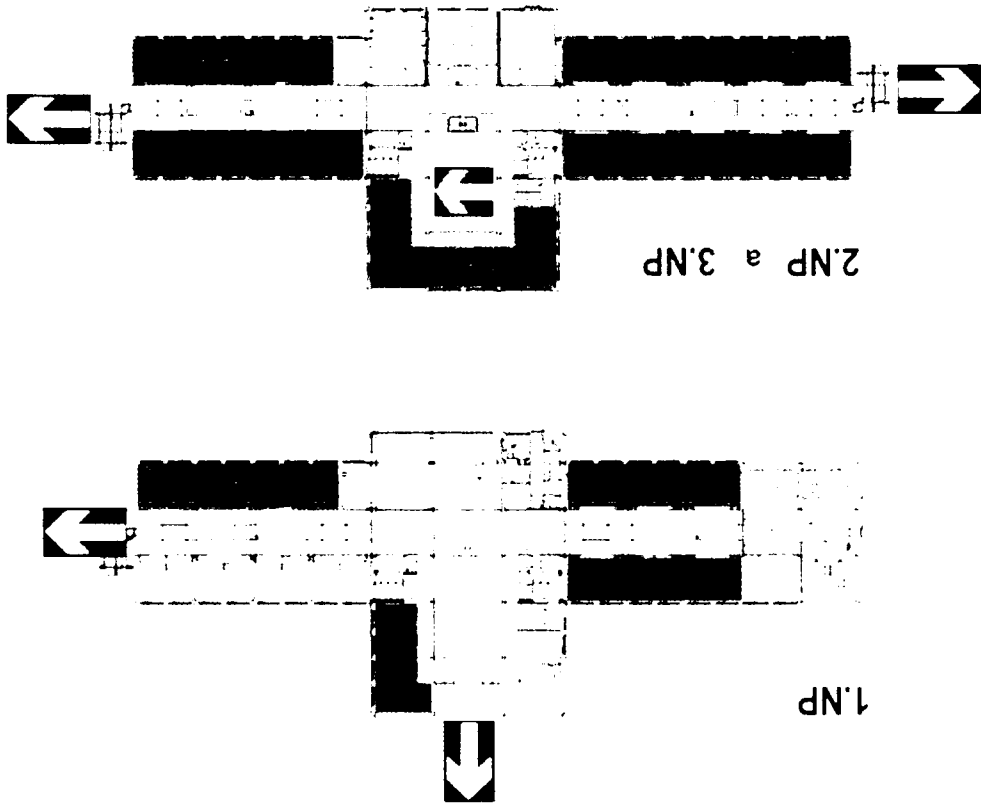
1 Popis objektu

Objekt Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava je budova občanské vybavenosti (administrativní budova) na adrese Ostrava-Poruba, ul. Studentská č.p. 6202, č. orientální 17, 708 00 Ostrava-Poruba, zapsaná v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1873, pro katastrální území Poruba 715174, Obec : 554821 Ostrava. Budova je označena ve vnitřním informačním systému VŠB-TUO jako PI (CPII-TL2).

Kontaktní adresa pronajímatele:

9720 - Utvar Komerční zřizovatel výzkumu VŠB-TU Ostrava
17. listopadu 15/2172
708 00 Ostrava-Poruba

Situční plánek s vyznačenými směry úniku:





2 Recepce

Recepce je umístěna ve vstupním atriu budovy. **Provoz recepce je zajištěn v pracovní dny v době od 8:00 do 16:00, mimo polední pauzy.** Provozní doba recepce může být po předchozím upozornění nájemců krátkodobě pozmeněna.

Základní služby recepce jsou zdarma (příchozí pošta, rezervace zasedacích, výukových nebo virtuálních místností). Rozšířené služby recepce jsou zpoplatněny (např. tisk, kopírování, skenování, vazání dokumentů, zajištění běžné odchozí pošty). Ceník služeb je k nahlédnutí na recepci.

Recepční služba dohlíží na pohyb osob, zařízení a materiálů v objektu, zajišťuje chod zasedacích a výukových místností a dále poskytuje pro nájemce budovy a návštěvy zejména informace o rozmnížení jednotlivých firem v rámci objektu.

Kontakt na recepční službu – tel.: 59 732 9011, e-mail: jenka.rudolfova@vsb.cz

3 Pravidla pohybu osob, včetně návštěv v objektu

– **Pro nájemce a uživatele je budova přístupná po dobu od 5:00 hodin do 22:00 hodin denně v pracovních dnech. V případě nutného vstupu ve dnech pracovního klidu, je nutné toto oznámit na recepci minimálně 3 dny předem.**

– Pro nájemce a uživatele je budova nepřístupná po dobu od 22:00 do 5:00 hodin (budova je elektronicky zastřežena).

– Budova je pro návštěvníky otevřena v pracovních dnech v čase od 8:00 do 16:00.
– Pro nájemce, uživatele a návštěvníky je budova v době od 24. 12. do 1. 1. včetně uzavřena a trvale zastřežena elektronickým zabezpečovacím systémem.

– Budova je pro návštěvníky uzavřena v pracovních dnech v čase od 16:00 do 8:00 následujícího dne a ve dnech pracovního klidu po dobu 24 hodin denně. Nájemcům a uživatelům se zakazuje v této době vpusťet do budovy cizí osoby.

– Každá návštěva nájemce je povinná se při vstupu do budovy ohlásit na recepci. Za splnění této povinnosti zodpovídá nájemce.

– Nájemci a uživatele jsou povinni při příchodu a odchodu z budovy vyznačit na tabuli příchodu a odchodu příchod/odchod první/poslední osoby z nájemního/přiděleného prostoru, který jim přísluší. Tabule se nachází u recepce.

– Nájemci, uživatele a návštěvy jsou oprávněny samostatně vstupovat pouze do pronajatých prostor a do společných prostor budovy.

– Do ostatních prostor budovy mohou nájemci a uživatele vstupovat pouze v doprovodu osoby pověřené pronajímatelem.

4 Zabezpečení budovy

Budova je zabezpečena elektronickým zabezpečovacím systémem (dále jen "EZS") a kamerovým systémem. "EZS" je propojen se strážní službou rektorátu VŠB-TUO (budova A), která v případě vyvolání poplachů alarmuje městskou policii. Zabezpečeny jsou veškeré prostory budovy včetně nájemních prostor.

Nájemci a uživatele mohou užívat prostory budovy, zejména pak od 5:00 do 22:00 hodin a od 5:00 – 22:00 hodin ve dnech pracovního klidu, za dodržení níže uvedených podmínek.

– Všichni nájemci a uživatele jsou povinni používat "EZS" budovy.

– Při příchodu do budovy, není-li v budově recepční služba, musí nájemce/uživatel překontrolovat stav alarmu „EZS“ a v případě jeho aktivace jej deaktivovat.

– Při odchodu z budovy, není-li v budově recepční služba, musí nájemce/uživatel překontrolovat na tabuli příchodu a odchodu, zda se v budově nenachází jiný nájemce/uživatel a v případě, že opouští budovu jako poslední, má povinnost aktivovat „EZS“ budovy. Kód pro aktivaci a deaktivaci obdrží nájemce/uživatel od pronajímatele budovy.

– Všichni nájemci a uživatelé jsou povinni v době nepřítomnosti recepční služby při vstupu do svěřené prostor. Poslední odcházející nájemce/uživatel, který aktivuje bezpečnostní systém budovy nebo při odchodu z ní, budovu za sebou uzamknout, a také uzamknout a zabezpečit budovy je povinen zajistit, aby bylo zhasnuto ve všech společných prostorách.

V případě, že nájemce/uživatel zanechá nebo poruší pravidla zabezpečení budovy popsaná výše, přebírá odpovědnost za případné škody na svém majetku, majetku ostatních nájemců a uživatelů, majetku pronajímatele a na budově samotné.

V případě spuštění falešného poplachu nespřávným užíváním „EZS“ je nájemce/uživatel, který falešný poplach způsobí, povinen okamžitě a bez odkladu kontaktovat bezpečnostní službu VSB-TUO na vrátnici rektorátu a vysvětlit situaci a vyčkat příchodu hlídky strážní služby.

Nájemce/uživatel, který falešný poplach způsobí, hradí náklady spojené s vyjezdem hlídky městské policie, ostrahou objektu a vyjezdu odpovědné osoby pronajímatele.

Telefonní číslo strážní služby vrátnice rektorátu je:

– 59 732 1212

(v rámci pevné sítě areálu VSB staci vyzvočit 1212).

5 Pravidla pro manipulaci s klíči a bezpečnostní kódy v objektu

– Při předání nebytových prostor k užívání je nájemce/uživatel současně předán klíč od vstupních dveří do pronajatých/přidělených prostor a klíč od hlavního vchodu do budovy.

– Ztrátu klíče nahlásí nájemce/uživatel recepční službě, která provede zápis a informuje pronajímatele objektu.

– Výměnu zámku zajistí pronajímatele objektu v souladu se záručními podmínkami dodavatelské firmy, která prováděla stavbu.

– Nájemce/uživatel je zakázáno u své kanceláře měnit zámkovou vložku.

– Pronajímatele budovy, nebo jím pověřená osoba může vstoupit do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Dále je pronajímatele oprávněn provádět kontrolu z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, to vše pouze v přítomnosti zástupce nájemce a po předchozím písemném vyrozumění, doručeném nájemci nejmeně 5 dnů předem. V případě vzniku havarijní situace je majitel objektu VSB-TUO oprávněn, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat zajištění přítomnosti zástupce nájemce, ke vstupu i bez přítomnosti zástupce nájemce a bez předchozího vyrozumění, je však povinen o takovém vstupu nájemce neprodleně informovat.

– Nájemce/uživatel se zakazuje svěřovat klíče od budovy a sdělovat čísla kódů zabezpečovacího systému jiným osobám.

– Ztrátou klíče nájemce/uživatel svěřeny klíč, je povinen uhradit pronajímatele novou zámkovou vložku s klíči, včetně její instalace.

- 9 **Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením v objektu**
- Nájemce/uživatel je oprávněn vybavit předmět nájmu způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a to tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.).
 - V objektu mohou být instalována pouze zařízení, která vyhovují požadavkům právních a technických předpisů České republiky. Zařízení musí být instalována v souladu s platnou legislativou a technickými normami České republiky, s doporučením výrobce zařízení, s ohledem na vlastnosti prostředí a vliv na již instalovaná zařízení v objektu pronajímatele.

- 8 **Poštovní schránky**
- Poštovní zásilkový úřad pro nájemce/uživatele prostor budovy jsou doručovány zaměstnancem České pošty na recepci budovy. Zde jsou recepční službou rozříděny a zařazeny do poštovních příhrádek jednotlivých nájemců. Pro své poštovní zásilkový se nájemce dostaví na recepci, kde mu jsou na požádání z poštovní příhrádky vydány.
 - Doporučené zásilkový a balíky jsou roznašeny zaměstnancem České pošty jednotlivým adresátům přímo do pronajatých/přidělených prostor po celé budově.

- 7 **Jednotný informační systém budovy**
- Nájemce/uživatelé jsou povinni při označování svého sídla či místa podnikání nebo při propagaci stálých aktivit realizovaných v budově dodržovat jednotný informační systém budovy (dále jen "JIS"). Za tímto účelem jim bude umožněno užívat veškerých v budově užitých technologií JIS.
 - Nájemce/uživatelé se zakazují bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoli informace nebo reklamou ve společných prostorách budovy nebo na jejím pláti a plochách k budově náležících mimo JIS.
 - Nájemce/uživatelé se zakazují umísťovat do společných prostor, zejména chodeb, jakýkoli nábytek bez předchozího souhlasu pronajímatele s přesným vymezením umístění a rozsahu.

- 6 **Pravidla pro vnášení a vynášení zařízení a materiálů do objektu a mimo něj**
- Přesun materiálů a inventáře ve vlastnictví VŠB-TUO - správě CPI a podřízených útvarů je povolen pouze na základě vyplněného tiskopisu, který se vypisuje ve dvojím vyhotovení (tiskopisy jsou uloženy na recepci, jedno vyhotovení zůstává na recepci, druhé má uživatel zodpovědný za přesun zařízení a materiálů).
 - Pokud se bude zařízení nebo materiál vracet zpět do objektu (oprava), odezda nájemce/uživatel recepční službě druhé vyhotovení tiskopisu a ten si jej odepíše.
 - Recepční služba je povinna provádět kontrolu vnášených a vynášených předmětů.
 - V případě, kdy nebudou předloženy potřebné doklady, je recepční služba oprávněna předměty zadržet.
 - Při pohybu materiálů v objektu jsou nájemce/uživatelé povinni řídit se pokyny pronajímatele budovy a chovat se tak, aby se zabránilo vzniku škody nebo ohrožení majetku.
 - Vnášení kol, koloběžek a obdobných prostředků do budovy je zcela zakázáno.

V případě, že pronajímatel uzavře s nájemcem smlouvu o pronájmu parkovacího místa na parkovišti budovy, je mu přiděleno parkovací místo a současně je mu vystaven průkaz opravňující k vjezdu a parkování vozidla na tomto parkovišti. Průkaz obsahuje tyto údaje: číslo parkovacího místa, jméno a příjmení držitele oprávnění nebo název firmy, razítko a podpis zástupce pronajímatele.

13 Parkování na parkovišti budovy

- Při využití kuchyňské niky nebo jednacích boxů jsou nájemci/uživatelé povinni dbát pořádku a vždy před odchodem uvést kuchyňskou niku nebo jednací prostor do původního stavu.
- Každý nájemce/uživatel je povinen před použitím elektronického vybavení kuchyňské niky seznámit se s příslušnými manuály a zacházet s vybavením dle manuálu. Manuály jsou k dispozici na recepci.
- Kuchyňské niky a jednacími boxy slouží všem nájemcům/uživatelům budovy zdarma.

12 Pravidla pro využití kuchyňské niky a jednacích boxů

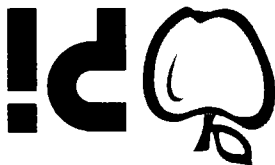
Nájemce/uživatel svůj požadavek na využití zasedací nebo výukové místnosti sdělí recepční službě, která požadavek zapíše do informačního systému. V případě, že zasedací nebo výuková místnost bude volná, zapůjčí nájemci klíče se zápisem do knihy výdeju klíčů. Nájemce/uživatel si může zasedací i výukovou místnost rezervovat až na 1 měsíc dopředu. Nájemce/uživatel se zavazuje zasedací i výukovou místnost v souladu s nutnou potřebou a šetrně se chovat k vybavení místnosti. Odpovídá za případné vznikle škody, po dobu používání zasedací nebo výukové místnosti. Po ukončení zasedání nebo výuky nájemce předá klíče recepční službě, která provede kontrolu místnosti.

Využívání zasedacích a seminárních místností je placenou službou, kterou podrobně upravuje Ceník nájemného a služeb Podnikatelského inkubátoru VSB-TU Ostrava.

11 Pravidla pro využití zasedacích a seminárních místností

- Blíže informace k odpovědnosti nájemce za škody viz Smlouva o nájmu.
- Po skončení nájmu, resp. práva k užívání prostor, je nájemce/uživatel povinen předat prostor čistý, vyklizený, vymalovaný (resp. vybiřeny), bez poškozených tapet a dále ve stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem/uživatelem s přihlednutím k běžnému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení prostoru do tohoto stavu. O stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol.
- Nájemce/uživatel je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu, resp. v den skončení práva na užívání přidělených prostor.
- Jakékoliv poruchy, závady či poškození majetku v pronajatých prostorách je nájemce/uživatel povinen nahlásit na recepci (tel. klapka 9011). V rámci možnosti technické skupiny uživatelů pronajímatele budou tyto poruchy, závady a poškození majetku co nejdříve odstraněny.
- Výhradně na základě předchozího výslovného a písemného souhlasu VSB-TUO je nájemce/uživatel oprávněn pronajímatele žádat o stavební či jiné úpravy trvalého charakteru. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je přesná specifikace těchto úprav (jejich popis a seznam). Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního či jiného vedení.
- Opravy a údržba pronajatých prostor jsou prováděny pronajímatelem.

10 Opravy a údržba pronajatých nebytových prostor



Parkovací místa jsou vyznačena a očíslována náteřem na povrchu parkovací plochy.
Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami na vozidlech nájemce zaparkovaných na vyhrazeném parkovacím místě, to platí i pro věci v nich uložené.

14 Koncová telefonní zařízení

Nájemci je v rámci nájemního vztahu pronajímatelem poskytnut ke každé pronajaté telefonní lince s provolbou na ústřednu, standardní telefonní přístroj. Při použití vlastních koncových telekomunikačních zařízení je zakázáno zapojovat do telefonních rozvodů budovy nehomologované telefonní přístroje.

15 Wi-Fi

Pronajímatel nezakazuje využívat uvnitř objektu technologii Wi-Fi, ale vyhrazuje si právo zakázat.

16 Úklidová služba

- Úklid kancelářských a společných prostor v budově zajišťuje úklidová služba VSB-TUO.
- Úklid prostor v objektu je prováděn v době od 5:00 do 14:00.

17 Postup při nakládání s odpady

Pokud nájemce/uživatel využívá úklidovou službu pronajímatele, ukládá běžný odpad z pronajatých prostor do dvou samostatných nádob s označením "papír plast" (papírové a lepenkové obaly, plastové obaly, textilní materiály) a "komunální odpad" (znečištěné papíry, sklo a plasty, biologicky rozložitelný odpad)

Při odstraňování jiných druhů odpadu, které vzniknou v souvislosti s činností nájemce, tyto odpady nájemce likviduje na vlastní náklady, nestanovuje-li nájemní smlouva jinak.

18 Pravidla protipožární ochrany, ochrany života a zdraví při práci

- Za činnosti prováděné pronajímatelem v prostorech VSB-TUO z hlediska požadavků zákona o Požární ochraně a prováděcích předpisů v plném rozsahu zodpovídá pronajímatel.
- Závazné pokyny pro jednání osob v objektu při vzniku mimořádných událostí řeší požární poplachové směrnice, vyvěšené v budově.
- Pravidla zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro zaměstnance pronajímatele zajišťuje v plném rozsahu pronajímatel/zaměstnavatel.
- Nájemníci a uživatelé pronajatých prostor jsou povinni se seznámit s pokyny a poplachovými směrnici vyše v tomto bodě uvedenými.

Telefonní číslo ohlašovacího požární (včetně rektora): 59 732 1212 (3111, 3113)

19 Zakaz kouření v budově, zakaz manipulace s otevřeným ohněm a zakaz práce s nebezpečnými látkami

- V celé budově je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm a nebezpečnými látkami.
- Je zakázáno realizovat nebo vykonávat činnosti, při kterých hrozí možnost požáru, výbuchu nebo úniku škodlivých látek.

20 Další povinnosti nájemce

- Nájemcům, uživatelům i návštěvníkům se zakazuje vstoupit do budovy zvenčí.
- Při odchodu jsou nájemci a uživatelé povinni uzavřít všechna okna, a to i okna ve společných prostorách, pokud je otevřeli.
- Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci jsou povinni šetřit elektrickou, tepelnou energii a vodu.
- Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci jsou povinni dodržovat čistotu v užívaných prostorách i v celé budově. Dále jsou povinni nerušit svou činností ostatní nájemce/uživatelé a nezatěžovat ostatní nadměrných hlukem.
- Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci nesmí ničit zařízení užívaných prostor a společných prostor. Případně závady je povinen nájemce/uživatel hlásit na recepci budovy.
- Nájemcům a uživatelům se zakazuje užívat prostory k jinému účelu než účelu vymezenému v nájemní smlouvě nebo účelu jeho umístění v prostorách budovy.
- Všichni nájemci/uživatelé budovy si zodpovídají za veškeré věci odložené ve společných prostorách budovy.
- Boční únikové východy se zakazuje požívat k jinému účelu, nežli zachráně žití v době ohrožení.
- Zakazuje se vstup na střechní budovy nepovolaným osobám.

21 Závěrečná ustanovení

Provozní řád nabývá platnosti dnem vyhlášení. S provozním řádem objektu musí být prokazatelně seznámen každý pracovník smluvních stran, který pracuje v objektu a každý zaměstnanec uživatele, který pracuje v objektu.

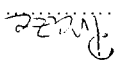
Podpisem nájemní smlouvy nájemce prohlašuje, že se spolu se svými zaměstnanci s provozním řádem seznámil.

Podpisem tohoto provozního řádu prohlašuje uživatel, že se spolu se svými zaměstnanci s provozním řádem seznámil.

Tento provozní řád nabývá účinnosti 1. března 2015

V Ostravě dne 12. 3. 2015

V



dne

12. 3. 2015

Vysoká škola báňská –
Technická univerzita Ostrava
Mgr. Martin Duda – ředitel CPI

Certicon a.s.
Ing. Karel Kraus, MBA