Obecné smluvní podmínky ke smlouvě o podnájmu prostor v areálu T-Park, Technologická 376/5 (Viva) a 375/3 (Trident).

(dále jen podmínky)

**Obsah:**

1. [Povinnosti smluvních stran 1](#_bookmark0)
	1. [Všeobecné 1](#_bookmark1)
	2. [Bezpečnost a požární ochrana 1](#_bookmark2)
	3. [Provozní a organizační 4](#_bookmark4)
	4. [Finanční 5](#_bookmark5)
	5. [Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného 6](#_bookmark6)
2. [Údržba a opravy 6](#_bookmark7)
3. [Pojištění 7](#_bookmark8)
4. [Použité výrazy a pojmy 7](#_bookmark9)
	1. [Úhrada za energie a služby 7](#_bookmark10)
	2. [Studené nájemné 8](#_bookmark11)
5. [Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli 8](#_bookmark12)
	1. [Stav odevzdaného prostoru 8](#_bookmark13)
	2. [Stav odevzdání příslušenství 8](#_bookmark14)
	3. [Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli 8](#_bookmark15)
	4. [Sankce 8](#_bookmark16)

# Povinnosti smluvních stran

## Všeobecné

1. Podnájemce nesmí na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce a zpracované příslušné dokumentace provádět žádné úpravy stavebního nebo technického charakteru.
2. Podnájemce je oprávněn na své vlastní náklady učinit opatření k zabezpečení majetku uloženého v předmětu podnájmu, a to způsobem, který nebude odporovat předchozímu odstavci této smlouvy.
3. Podnájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu podnájmu a jím instalovaných zařízení v objektu nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí.
4. Podnájemce není oprávněn dát předmět

podnájmu, ani jeho část do podnájmu či dalšího pronájmu, ani je využívat k jinému než sjednanému účelu.

1. Podnájemce je povinen předat zpět Nájemci na základě písemného protokolu předmět podnájmu nejpozději poslední den podnájmu.

## Bezpečnost a požární ochrana

1. Podnájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Provozuje-li činnost spojenou s vyšší úrovní požárního nebezpečí, než stanovenou požárním technikem pro budovu jako celek, je povinen zajišťovat požární ochranu podle ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce je povinen provozovat jen schválené spotřebiče, které si nechá na

své náklady v pravidelných lhůtách stanovených zákonem nebo jiným závazným předpisem kontrolovat, a určí osoby odpovědné za provoz tepelných spotřebičů v předmětu podnájmu.

1. Podnájemce odpovídá za plnění povinností uložených mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany v předmětu podnájmu, zejména je povinen:
	1. předložit posouzení požárního nebezpečí v případě, že provozuje činnost, pro kterou je toto vyžadováno podle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů
	2. udržovat volné únikové cesty a nástupní plochy a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody, plynu a chladícího média v prostorách, které užívá a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany, v případě porušení této povinnosti nese podnájemce plnou odpovědnost spojenou s nedodržením tohoto ustanovení
	3. oznamovat bez odkladu Hasičskému záchrannému sboru Moravskoslezského kraje a Nájemci každý požár vzniklý v předmětu podnájmu;
	4. umožňovat orgánům vykonávajícím státní požární dozor nebo preventivní požární kontrolu a Nájemci provedení kontroly zajištění požární ochrany a poskytovat jim požadované podklady a informace; plnit ve stanovených lhůtách opatření uložená orgány státního požárního dozoru nebo Nájemcem;
	5. označovat pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požáry a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o požární ochraně a odstraňovat zjištěné závady;
	6. mít k dispozici požárně technické

charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů, nutných ke stanovení preventivních opatření k ochraně života, zdraví a majetku; dodržovat návody a technické podmínky výrobce nebo obchodní organizace vztahující se k požární bezpečnosti;

* 1. informovat jednotky požární ochrany, určené k prvnímu zásahu, o rizikových činnostech a požárně nebezpečných látkách a

materiálech, provozovaných nebo nacházejících se v prostorách,

které užívá;

* 1. zřídit požární hlídku tam, kde se provozují činností se zvýšeným požárním nebezpečím;
	2. vyvěsit na svých pracovištích speciální dokumentaci požární ochrany, pokud to charakter činnosti nájemce vyžaduje.
1. Povinnost plnit ostatní úkoly vyplývajících z obecně platných předpisů není předchozími ustanoveními dotčena.
2. Podnájemce není odpovědný pouze za plnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá Nájemce ze zákona nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se Nájemce zavázal ve smlouvě o podnájmu

nebytových prostor. Jedná se např. o:

* 1. zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím (příp. s vysokým požárním nebezpečím),
	2. zpracování organizace zabezpečení požární ochrany;
	3. vybavení prostor technickými

prostředky požární ochrany, včetně provádění jejich pravidelných revizí;

* 1. provádění předepsaných revizí a kontrol elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů,

komínů, kouřovodů a zdrojů tepla.

1. Nájemce a Podnájemce jsou povinni si

poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou pomoc; náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

1. Podnájemce je povinen umožnit provedení kontroly k zajištění bezpečnosti práce a požární bezpečnosti zařízení, v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;
2. Podnájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob, ihned ohlásit Nájemci.
3. Podnájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
4. Při používání elektrických spotřebičů je Podnájemce povinen dbát bezpečnostních předpisů daných jejich výrobcem, před ukončením pracovní doby kontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu.
5. Za škody vzniklé nedodržením předpisů k výše uvedeným zařízením je Podnájemce plně zodpovědný.
6. Současně s předáním a převzetím předmětu podnájmu provede Nájemce prostřednictvím svého zástupce řádné proškolení o používání všech Podnájemci dostupných zařízení.
7. Podnájemce je dále povinen:
	1. předat Nájemci jmenný seznam svých zaměstnanců a oznamovat změny do 3 dnů písemně;
	2. provádět evidenci pracovních úrazů v souladu s platnou legislativou;
	3. umožnit přístup Nájemce do předmětu podnájmu ke kontrole v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;
	4. zajistit účast všech zaměstnanců nájemce na Nájemcem organizovaném školení na EZS

(systém elektrické zabezpečovací signalizace) a další systémy v objektu. V případě opakovaného způsobování falešných poplachů uhradit smluvní sankce ve výši 500 Kč, za každý případ. Za opakované způsobení falešného poplachu se pro účely této smlouvy považuje způsobení tří a více falešných poplachů v průběhu po sobě jdoucích 60-ti kalendářních dnů;

* 1. zajistit používání přístupových ID karet svými zaměstnanci při průchodech dveří, kde je instalován přístupový systém. V případě opakovaného způsobování falešných poplachů uhradit smluvní sankce ve výši 500,-Kč, za každý případ. Za opakované způsobení falešného poplachu se pro účely této smlouvy považuje způsobení tří a více falešných poplachů v průběhu po sobě jdoucích 60-ti kalendářních dnů
	2. mít vlastní zdravotní prostředky první pomoci v předmětu podnájmu v souladu s platným zněním souvisejících zákonů, předpisů a závazných nařízení.
	3. Předat nájemci vyhodnocení rizik možného ohrožení bezpečnosti a zdraví společností, které se vyskytují na stejném pracovišti.
1. V oblasti ochrany dat a bezpečnosti počítačové sítě je nájemce povinen dodržovat základní bezpečnostní standardy a pravidla. Ke společné privátní síti v rámci budovy (sdílená tiskárna a jiné sdílené služby) je Podnájemce oprávněn se připojit pouze v případě, kdy jeho privátní síť je od veřejné sítě (internet) oddělena zařízením, umožňujícím kontrolu přístupu do privátní sítě (router, proxy server). Současně je nepřípustné připojovat privátní síť Podnájemce do veřejné sítě (internet) prostřednictvím telefonního modemu apod.
2. Pokud bude zjištěno porušení bezpečnostních zásad, uvedených v bodě [18](#_bookmark3) těchto podmínek, ponese Podnájemce, který se porušení dopustil, veškeré náklady na odstranění škod způsobených elektronickým útokem třetích osob, a to jak Nájemci, tak i ostatním podnájemcům v budově, včetně

škod způsobených ztrátou dat nebo únikem důvěrných informací.

1. Podnájemce, který se porušení bezpečnostních zásad dopustil, ztrácí trvale s okamžitou platností nárok na přístup ke službám sdílené privátní sítě (sdílená tiskárna a jiné sdílené služby, wifi). Tato skutečnost nemá vliv na smlouvou stanovenou výši studeného nájemného.

## Provozní a organizační

1. Podnájemce není oprávněn vyměňovat zámky (zámkové vložky) v předmětu podnájmu. Celý objekt je vybaven speciálním bezpečnostním zámkovým systémem, jehož funkčnost by byla výměnou porušena. V případě nedodržení tohoto ustanovení a vzniku následných škod na systému, majetku Nájemce nebo třetích osob, za tuto škodu nájemce plně odpovídá. Případné požadavky na opravy, výměnu, prověření bezpečnosti zámků v předmětu podnájmu je nájemce povinen řešit ve spolupráci s pověřenou osobou Nájemce ve věcech technických. Při přebírání místností (předmětu podnájmu) má podnájemce nárok na 2 klíče od dané místnosti. V případě, že má podnájemce požadavek na vyšší počet klíčů, které nemá nájemce k dispozici, jsou náklady na výrobu klíče přeneseny na podnájemce. Při vrácení předmětu podnájmu zpět nájemci, je podnájemce povinen vrátit všechny klíče tedy i klíče pořízené na jeho náklady zpět nájemci z důvodu zachování bezpečnosti, a to bez nároku na úhradu nákladů.
2. Nájemce proškolí Podnájemce o využívání systému kontroly vstupu (ACC – Přístupový systém), seznámí jej s oprávněními i odpovědností držitele karty (karet). Podnájemce je povinen chránit mu svěřené karty, hlásit jejich ztrátu Nájemci nejpozději následující pracovní den ode dne zjištění ztráty a zavazuje se uhradit Nájemci náklady spojené s blokací karty staré a výrobou karty nové v hodnotě 300,- Kč bez DPH. Podnájemce se zavazuje, že bude využívat k průchodu dveří panikové kování pouze v případě vyhlášení požárního poplachu, nebo v případě poruchy Přístupového systému. V případě poruchy přístupového systému toto neprodleně ohlásí na recepci budovy a bude se dále řídit jejími pokyny.
3. V případě vzniku škod na majetku Nájemce

nebo třetích osob (týká se i duševního vlastnictví) v důsledku nedodržení ustanovení bodu 22 těchto podmínek, nese Podnájemce za takto vzniklé škody plnou zodpovědnost.

1. Podnájemce je povinen před instalací konzultovat s odpovědným zástupcem Nájemce ve věcech technických montáž a připojení jakýchkoli zařízení jiných než běžné kancelářské techniky, potřebných k provozování své podnikatelské činnosti. Jelikož jsou elektrické okruhy rozděleny na zálohované a nezálohované zajistí podnájemce, aby na zálohované zásuvky (barevně odlišeny - šedé) byly zapojeny pouze počítače a monitory.
2. V případě potřeby Podnájemce instalovat k provozování své podnikatelské činnosti elektrické spotřebiče s vyšším příkonem než běžná kancelářská technika a jakékoli plynové spotřebiče, je Podnájemce povinen toto předem s Nájemcem projednat a instalaci provést až na základě písemného souhlasu Nájemce. V případě, že Podnájemce nesplní tuto povinnost a instalací zařízení Podnájemce dojde k překročení odběrných parametrů energií dojednaných Nájemcem s poskytovatelem elektrické energie a plynu a následné penalizaci Nájemce poskytovatelem elektrické energie a plynu, zavazuje se Podnájemce uhradit takto vzniklé penále v plném rozsahu. Platba bude provedena na základě faktury Nájemce a splatnost se sjednává na 10 kalendářních dnů ode dne prokazatelného doručení daňového dokladu.
3. Způsob zajištění pořádku a čistoty v předmětu podnájmu je věcí Podnájemce. Nájemce v případě zájmu zajistí úklidovou službu na náklady Podnájemce v rozsahu dle jeho požadavků. Podnájemce je v tomto případě povinen umožnit pověřenému dodavateli služby provádění úklidu.
4. V kuchyňkách, vybavených myčkou, je doporučeno odkládat použité nádobí do myček. Uvedení myčky do provozu je předmětem činnosti úklidové služby, v případě potřeby může toto provést Podnájemce sám.
5. Podnájemce a všichni jeho zaměstnanci a osoby ve vztahu k němu jsou povinni udržovat pořádek ve společně užívaných prostorách jednacích místností a

přednáškového sálu. Po ukončení užívání jednacích místností a přednáškového sálu jsou povinni tyto předat službu konajícímu zaměstnanci Nájemce (obsluha recepce). Pokud bude v rámci takové přejímky zjištěno výrazné znečistění nebo jakékoli poškození interiéru nebo instalovaného technického zařízení, ponese Podnájemce veškeré náklady na uvedení poškozeného vybavení interiérů a technického zařízení do původního stavu případně uhradí Nájemci rozdíl mezi skutečnými náklady na provedení opravy a plněním pojišťovny. V případě užívání dopravních prostředků kol a koloběžek (vč. elektrických) je podnájemce a všichni jeho zaměstnanci povinni využívat pro uskladnění prostory k tomu určené (kolárny), vybavené přístupovým systémem, kde bude umožněno kolo uskladnit a zajistit. V opačném případě má nájemce právo požadovat úhradu nákladů za způsobenou škodu (výmalba stěn, mimořádný úklid, oprava prosklených zábradlí atd.)

1. Nájemce organizačně zajistí provedení očistění oken v Podnájemcem užívaných prostorách, a to oboustranně včetně okenních rámů, minimálně dvakrát ročně. Náklady spojené s touto údržbou jsou promítnuty do paušální úhrady za energie a služby.
2. Nájemce oznámí Podnájemci termín provedení čistění oken minimálně 7 kalendářních dnů před termínem čistění a Podnájemce zajistí v dohodnutém termínu přístup dodavatele služby k oknům v předmětu podnájmu. V případě, že Podnájemce neumožní dodavateli čistění oken v dohodnutém termínu, je Nájemce oprávněn fakturovat vzniklé vícenáklady. V takovém případě je Podnájemce povinen umožnit čistění oken v náhradním termínu, dohodnutém s Nájemcem.
3. Podnájemce není oprávněn nikde ve společných prostorách, na oknech, na vnějším plášti budovy apod. umisťovat bez souhlasu Nájemce žádné reklamní a propagační předměty, poutače, apod. Informace o provozovně a umístění Podnájemce bude Nájemcem zajištěna v rámci jednotného informačního systému a v souladu se živnostenským zákonem.
4. V celé budově je přísný zákaz kouření. Toto ustanovení se Podnájemce zavazuje

dodržovat v plném rozsahu také v prostorách, jež jsou předmětem podnájmu. Zákaz kouření se týká i garáží a teras.

## Finanční

1. Podnájemce je povinen řádně a ve stanoveném termínu hradit nájemné. V případě prodlení s platbou nájemného je Nájemce oprávněn formou vystavené faktury účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů a smluvního ujednání.
2. Není-li ve smlouvě výslovně sjednáno jinak platí, že všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. Fakturovány budou ceny včetně DPH, jejíž výše bude odpovídat platným předpisům v době uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu ustanovení zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, převodním příkazem Podnájemce na základě faktury Nájemce.
4. V případě prodlení Podnájemce s platbou nájemného nebo prodlení s úhradou za služby delším než 30 kalendářních dnů je Nájemce oprávněn vypovědět smlouvu o podnájmu prostor v souladu s příslušnými ustanoveními uvedenými v předmětné smlouvě o podnájmu prostor. Podnájemce je povinen prostory vyklidit a předat je ve stavu plně způsobilém dalšího užívání s uvedením případných úprav a změn na předmětu podnájmu do původního stavu, není-li ve smlouvě, či dodatkem, sjednáno jinak.
5. Případná výpověď dle předchozího odstavce nezbavuje Podnájemce povinnosti uhradit dlužnou částku a Nájemce nezbavuje práva ji vymáhat.
6. V případě, že prostory nebudou uvolněny v termínu dle ustanovení bodu 36, či jiné písemné dohody, vyklidí prostory Podnájemce Nájemce s tím, že zajistí věci Podnájemce do úplné úhrady svých pohledávek včetně nákladů na vyklizení předmětných prostor. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li závazek nájemce uhrazen ani do 90 dnů po lhůtě splatnosti, je Nájemce oprávněn zajištěné věci Podnájemce prodat a dluh tímto způsobem

umořit. Případný výtěžek z prodeje nad rámec pohledávek Nájemce (včetně nákladů na prodej) se Nájemce zavazuje Podnájemci uhradit bez zbytečného prodlení.

1. Podnájemce je dále povinen hradit veškeré telekomunikační poplatky vztahující se k telefonním přístrojům umístěným v prostorách, které jsou předmětem podnájmu, včetně poplatku za využívání telefonního traktu a linek Nájemce, a to na základě měsíčních faktur vystavovaných Nájemcem s lhůtou splatnosti 14 dní ode dne vystavení faktury. Úhrada bude provedena převodním příkazem na účet Nájemce.
2. Podnájemce je povinen hradit koncesionářské poplatky a jiné správní poplatky za jím instalované a provozované rozhlasové a televizní přijímače, případně za jiná zařízení podléhající režimům tohoto typu.

## Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného

1. Podnájemce je povinen zejména dodržovat podmínky, za nichž mu bylo zvýhodněné nájemné poskytnuto. K tomu je povinen sdělovat Nájemci všechny relevantní informace, vztahující se k předloženému podnikatelskému záměru nebo k žádosti o poskytnutí nájmu nebytových prostor, včetně účetních údajů a údajů o zaměstnancích, při současném respektování obchodního tajemství a zákona o ochraně osobních údajů. Podnájemce sděluje Nájemci

informace na základě ustanovení ve smlouvě, nebo na základě písemné výzvy Nájemce ve stanovených termínech, nebo do 21 dnů ode dne doručení výzvy.

1. Poskytování zvýhodněné ceny nájemného Nájemcem může být zrušeno zejména v následujících případech:
	1. Podnájemce nedodržuje zcela, nebo z podstatné části předmět podnikání, deklarovaný v podnikatelském záměru nebo v žádosti o poskytnutí nájmu prostor;
	2. Podnájemce opakovaně nedodržel termín splatnosti, v případě prvního nedodržení splatnosti je v prodlení delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
	3. Podnájemce nesdělí Nájemci ani na základě jeho písemné žádosti požadované informace k posouzení plnění podmínek pro poskytnutí zvýhodněného nájemného;
	4. Podnájemce výrazným způsobem nedosáhne vzájemně

odsouhlasených měřitelných ukazatelů, k jejichž dosažení se v rámci procesu schvalování o poskytnutí zvýhodněného nájemného zavázal.

# Údržba a opravy

1. Podnájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu podnájmu.
2. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav předmětu podnájmu (movitého i nemovitého majetku, nejedná se o opravy zařízení Podnájemce), které má Nájemce provést a současně bude povinen Nájemci umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.
3. Podnájemce je povinen nahradit škody na

majetku, způsobené neodborným zacházením nebo vlastní nedbalostí, a to úhradou nákladů na jeho opravu nebo uvedením do původního stavu.

1. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností v pronajatých prostorách třetím osobám.
2. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět práce spojené s obvyklým

udržováním a drobnými opravami předmětu podnájmu mimo závady, které se projeví v záruční lhůtě a které bude povinen svým

nákladem odstranit zhotovitel stavby, popř. dodavatel zařízení. O vzniku závad na zařízeních v záruční době je Podnájemce povinen bezodkladně informovat Nájemce. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu "náklady spojené s obvyklým udržováním" smluvní strany se dohodly, že za takové budou považovat všechny náklady v jednotlivém případě do 1.000,- Kč (bez DPH) a maximálně však do výše 12.000,--Kč (bez DPH) za jeden kalendářní rok.

1. Pro ujednání dle předchozího článku sjednávají smluvní strany výjimku pro údržbu osvětlení včetně výměny světelných zdrojů. Zejména z důvodu zajištění bezpečnosti práce zajistí tyto práce vždy Nájemce na základě upozornění Podnájemce.

# Pojištění

1. Budova jako stavební objekt bude pojištěna vlastníkem, a to proti živlu, vandalismu, proti škodám způsobených krádeží, vloupáním, nebo loupežným přepadením, dále ve věci odpovědnosti vlastníka za škodu a pojištění požárního přerušení provozu.
2. Náklady na pojištění dle čl. 49 nebudou na Podnájemce dále přenášeny (tzn. náklady nebudou refakturovány).
3. Ve věci ochrany věcí Podnájemce (movitých i nemovitých) nepřebírá Nájemce žádné právní závazky.
4. Pojištění majetku Podnájemce je výhradní záležitostí Podnájemce.

# Použité výrazy a pojmy

## Úhrada za energie a služby

1. Pod pojmem „úhrada za energie a služby“ se pro účely smlouvy o podnájmu nájmu prostor, není-li sjednáno jinak, rozumí paušálně hrazené náklady související s užíváním pronajatých prostor, především za elektrickou energii, teplo, teplou a studenou vodu (včetně stočného), užívání společných ploch (toalety, výtahy, chodby a kuchyňky a garáže) a jednacích místností (bezplatně v rozsahu dohodnutém ve smlouvě o podnájmu), využívání rozvodů počítačové a telefonní sítě, běžný výpis nákladů na telefonní hovory v členění na jednotlivé telefonní linky (číslo linky, náklady na hovory celkem), odvoz běžných komunálních odpadů (vzniklých v administrativních budovách a provozech) z k tomu určených kontejnerů, informační služba na recepci budovy, poštovní schránka u vstupu do objektu, umytí oken v předmětu nájmu 2 x ročně a úklid kuchyněk minimálně 5x týdně. Součástí úklidu kuchyňky se rozumí také ukládání znečištěného nebo neuklizeného nádobí podnájemce(ů) do myčky, je-li jí kuchyňka vybavena. Úklid čistého nádobí z myčky je věcí podnájemce. Náklady na provoz a údržbu myčky jdou na vrub Nájemce.
2. Úhrada za energie a služby výslovně nezahrnuje: telefonní a jiné telekomunikační poplatky poskytovatelů (např. Internet), jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, pronájem telefonního přístroje (předpokládá se vlastní, je však možné přístroj pronajmout či zajistit jiným způsobem za úplatu), centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy, pronájem přednáškového sálu a jednacích místností nad ve smlouvě o podnájmu sjednaný rozsah, poskytnutí televizního signálu pro příjem místních televizních stanic.

## Studené nájemné

1. Pod pojmem „studené nájemné“ se pro účely smlouvy o podnájmu nájmu prostor rozumí cena nájmu prostor (místnost, sestava místností, podlaží, vybavená uzamykatelnými dveřmi, funkčními okny, podlahovou krytinou – koberec, PVC, dlažba dle typu místností, rozvody elektrické energie, zásuvkami, přípojnými místy rozvodů počítačové a telefonní sítě, osvětlovacími tělesy a vypínači) bez jakýchkoli služeb, energií, připojení k internetu a interiérového vybavení.
	* 1. **Odevzdání nebytových prostor zpět nájemci**

## Stav odevzdaného prostoru

1. Nájemce protokolárně odevzdá nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na běžné opotřebení a na vady, které je povinen odstranit Nájemce, bude uklizený a čistý. Nebytový prostor bude bíle vymalovaný, na stěnách nebudou žádné díry, nástěnky aj. Koberec bude vyčištěný a bude odpovídat stavu běžného opotřebení, což znamená, že nebude obsahovat skvrny a nebude mechanicky poškozen.

## Stav odevzdání příslušenství

1. Spolu s nebytovým prostorem odevzdá nájemci všechny klíče a ID karty, které mu byly ze strany nájemci protokolárně předány. V případě že, ID karta nebude odevzdána nebo bude nefunkční, zavazuje se podnájemce uhradit nájemci škodu ve výši 300 Kč bez DPH. V případě, že podnájemce nevrátí klíč z důvodu ztráty nebo poškození, uhradí náklady na pořízení nového zámku či nových zámků do speciálního bezpečnostního zámkového systému, nebo klíče pokud bude nájemcem rozhodnuto, že nebyla narušena bezpečnost.

## Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli

1. Podnájemce je povinen protokolárně předat prostory nájemci nejpozději v den ukončení nájmu nejpozději do 15:00 hod. Smluvní strany se mohou dohodnout o pozdějším předání prostor pouze v případě, že dohodu uskuteční písemně nejpozději 4dny před datem předání.

## Sankce

1. V případě, že při ukončení podnájmu vyplývajícího z uzavřené podnájemní smlouvy nebo z výpovědi podnájemce nebudou prostory předány v termínu a stavu dle ustanovení bodu a), či jiné písemné dohody, bude nájemce podnájemci účtovat sankci ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.