



Smlouva o podnájmu prostor

Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

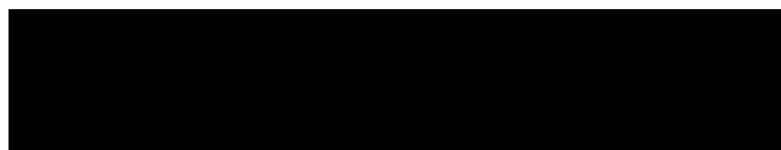
sídlo: Technologická 375/3, Pustkovec, Ostrava, PSČ 708 00

IČO 25379631

DIČ CZ25379631

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1686

v zastoupení Mgr. Adéla Hradilová, předseda představenstva



(jako „Nájemce“ na straně jedné)

a

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Vysokoškolský ústav IT4Innovations národní superpočítačové centrum

sídlo: 17. listopadu 2172/15, 70800 Ostrava - Poruba

IČO: 61989100

DIČ: CZ61989100

zřízená zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, v účinném znění

jednající: doc. Mgr. Vítem Vondrákem, Ph.D., ředitelem IT4Innovations



(jako „Podnájemce“ nebo „IT4Innovations“ na straně druhé)

(Nájemce a Podnájemce označování dále také jako „Strany“ nebo „Smluvní strany“, tato Smlouva o podnájmu prostor dále též označována jako „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. číslo 4685/103 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 376 adresa: Technologická 376/5 (stavba též nazývána jako Budova Viva) a dále je vlastníkem pozemku parc. číslo 4706/1 k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 375 adresa: Technologická 375/3



(stavba též nazývána jako Budova Trident).

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě pachtovní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, ve znění jejího dodatku, užívat Budovu Trident a Viva a v rámci výkonu tohoto užívatelského práva přenechat části prostor Budovy Trident a Viva do užívání třetí osobě, tj. uzavřít tuto Smlouvu.

II.

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je podnájem těchto prostor, které se nacházejí v budově Trident:
 - **Kancelářský prostor – přednáškový sál** o celkové výměře **234,39 m²**, označený jako místnost č. **3.35**, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z příloženého půdorysného plánu, který je přílohou č. 1 označenou jako „*Půdorysný plán*“ a je nedílnou součástí této Smlouvy

(vše dále označováno jako „**Předmět smlouvy**“).

2. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplaty prostory uvedené v odst. 1. tohoto článku, tj. Předmět smlouvy k užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě za podmínek stanovených touto Smlouvou a Podnájemce se zavazuje platit za to Nájemci v této Smlouvě specifikované nájemné.
3. Podnájemce touto Smlouvou přijímá Předmět smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce k užívání a zavazuje se hradit řádně a včas nájemné a další platby uvedené v této Smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému v této Smlouvě.
5. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy seznámil se stavem Předmětu smlouvy, je mu znám jeho stav a bere na vědomí, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
6. Podnájemce převezme Předmět smlouvy, o čemž bude Stranami sepsán písemný protokol. Uvedený protokol bude označen jako „*Protokol o převzetí Předmětu smlouvy*“. Nedojde-li k převzetí Předmětu smlouvy ani ve lhůtě do 2 pracovních dnů ode dne počátku Doby nájmu ve smyslu čl. IV bod 1 Smlouvy, či nedojde-li k podpisu předávajícího protokolu ze strany Podnájemce, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to již prvním dnem prodlení Podnájemce se splněním některé z těchto povinností.

Protokol o převzetí Předmětu smlouvy může být ze strany podnájemce převzat a podepsán



těmito osobami:



7. Podnájemce podpisem protokolu o převzetí Předmětu smlouvy výslovně stvrzuje, že Předmět smlouvy nemá žádné vady, nevykazuje žádné nedodělky či známky poškození. Uvedené neplatí, bude-li v protokolu o převzetí Předmětu smlouvy výslovně uvedeno jinak.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že Podnájemci mohou být rovněž předány ID karty, jejichž seznam bude uveden zejména v předávacím protokole, popř. v jakémkoliv jiném dalším předávacím protokole, budou-li Podnájemci předávány v budoucnu rovněž další ID karty, popř. některé ID karty budou Nájemci ze strany Podnájemce navráceny (dále jen „**ID karty**“). Uvedené ID karty umožňují jejich držitelům vstup do prostor Předmětu smlouvy, když tyto ID karty mohou být dále ze strany Podnájemce předány konkrétním zaměstnancům Podnájemce či Uživatelům služby AI Hub.
9. Smluvní strany se v souvislosti s předchozím bodem dohodly, že Nájemce je oprávněn předat Podnájemci výpisy či jiné související informace týkající se užití jednotlivých ID karet při vstupu do Předmětu smlouvy. Uvedené výpisy budou obsahovat zejména datum a čas přístupu předmětné ID karty, resp. její použití ke vstupu do Předmětu smlouvy a případné další údaje. Nájemce je oprávněn k předání těchto informací na základě žádosti Podnájemce, když k jejich předání může dojít rovněž elektronickým způsobem, a to zasláním na e-mailovou adresu Podnájemce, popř. jiným způsobem určeným ze strany Nájemce.
10. Smluvní strany se v souvislosti s předchozím bodem dále dohodly, že Podnájemce je povinen zajistit ochranu takto předaných informací a informovat držitele jednotlivých ID karet o existenci těchto záznamů, popř. splnit další právní povinnosti související s uchováním takových informací. Podnájemce je dále povinen zajistit dodržování veškerých právních předpisů souvisejících s takto předanými informacemi a může je užít pouze k ochraně svých práv či k jinému legitimnímu účelu. Podnájemce přebírá veškerou odpovědnost za nakládání s těmito údaji.
11. Podnájemce je dále povinen učinit veškeré kroky k zajištění ochrany ID karet předaných Podnájemci, a to zejména před jejich ztrátou, zničením, poškozením či jiným znehodnocením. Podnájemce je rovněž povinen zajistit, že ID karty budou mít v držení pouze oprávněné osoby a nedojde k jejich zneužití. Podnájemce tedy dle dohody smluvních stran plně odpovídá za veškerou případnou škodu, která vznikne v důsledku ztráty, zničení, poškození či jiného znehodnocení ID karet, popř. v důsledku neoprávněného užití ID karty, a to bez ohledu na zavinění Podnájemce. Jakoukoliv takto vzniklou škodu je Podnájemce povinen nahradit Nájemci, a to bez zbytečného odkladu od výzvy Nájemce k jejímu nahrazení. V případě porušení této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý



i započatý den prodlení Podnájemce s nahrazením vzniklé újmy.

III. Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat Předmět smlouvy výlučně k tomuto účelu:
 - zajistit fyzické zázemí AI Hubu pro spolupráci v oblasti AI a HPC, které propojuje firmy, zejména malé a střední podniky a start-ups, studenty, výzkumníky či veřejný sektor s kapacitami LUMI AI Factory, jejím expertním know-how a rozvojovými aktivitami;
 - nabízet služby uživatelům AI Hubu v souvislosti s podporou této spolupráce.
2. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce není bez předchozího písemného souhlasu Nájemce oprávněn užívat Předmět smlouvy k jinému účelu než uvedenému v této Smlouvě.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 10.5.2026 do 29.2.2028** (dále jen „**Doba nájmu**“). Smluvní strany se dohodly, že doručí-li Podnájemce Nájemci nejpozději do 30. 11. 2027 písemnou žádost o prodloužení této Smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě, kterým bude doba podnájmu prodloužena do 31. 3. 2029. V uvedeném dodatku bude současně upraveno poskytnutí podpory de minimis vztahující se k nájemnému za období od 1. 3. 2028 do 31. 3. 2029. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
 - a) uplynutím Doby nájmu,
 - b) písemnou výpovědí Smlouvy učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu, když v takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní dobou, a to z důvodu porušení jakýchkoliv povinností ze strany Podnájemce, zejména, nikoliv však výlučně v těchto případech:
 - Podnájemce poruší povinnost uvedenou v čl. III. bodu 2 této Smlouvy;
 - Podnájemce je v prodlení s placením nájemného či jiné platby dle této Smlouvy delším než 30 kalendářních dnů;
 - Podnájemce poruší jakoukoliv z povinností uvedených v čl. VII. bodu 3 nebo bodu



4 této Smlouvy;

V takovém případě činí výpovědní doba 7 kalendářních dnů a začne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi Podnájemci.

- d) písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní dobou, a to z důvodu nezpůsobilosti Předmětu smlouvy k jeho užívání ke sjednanému účelu nebo z důvodu neprovedení změny rozpočtu projektu vztahujícího se k AI Hubu, čímž v důsledku by došlo na straně Podnájemce k pozbytí důvodu k uzavření této Smlouvy s délkou v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.

V takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.

- e) písemnou dohodou smluvních stran,
- f) skončením vztahu pachtovní smlouvy mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem, k čemuž Nájemce sděluje, že pachtovní smlouva je sjednána na dobu do 31. 12. 2030 a Statutární město Ostrava je oprávněno požádat Nájemce k předčasnému vrácení předmětu pachtu za podmínek uvedených v předmětné pachtovní smlouvě. Podnájemce prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy se seznámil s obsahem a právy a povinnostmi smluvních stran vyplývajících z předmětné pachtovní smlouvy.

2. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat Předmět smlouvy v původním stavu Nájemci, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Bližší podmínky odevzdání Předmětu smlouvy se řídí přílohou č. 2 této Smlouvy označenou jako „*Obecné smluvní podmínky*“.
3. Nedojde-li k řádnému předání Předmětu smlouvy Nájemci v den skončení podnájemního vztahu, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu smlouvy a tento vyklidit na náklady Podnájemce. Podnájemce k uvedenému dává tímto svůj výslovný souhlas. Veškeré věci Podnájemce budou uskladněny na náklady Podnájemce, a to nejméně po dobu 15 kalendářních dnů. Po uplynutí této lhůty je Nájemce rovněž oprávněn tyto věci zničit, popř. s nimi naložit způsobem uvedeným v Obecných smluvních podmínkách.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že dojde-li k ukončení této Smlouvy výpovědí učiněnou ze strany Nájemce v souladu s čl. IV. bodem 2 písm. c) této Smlouvy, pak je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu, jejíž výše bude odpovídat součtu sjednaného nájemného, záloh za služby či jiných plateb uvedených v čl. V této Smlouvy za období dvojnásobku výpovědní doby, nejdéle však do doby přenechání Předmětu smlouvy do užívání jiné osobě, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Tímto ujednáním není dotčeno právo Nájemce na náhradu vzniklé újmy.



V.
Úplata za podnájem
(dále jen nájemné)

1. Podnájemce prohlašuje, že v souladu se zněním § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), je registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice.

Změnu těchto skutečností je povinen Podnájemce Nájemci bezodkladně oznámit.

2. Smluvní nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši **75.000 Kč /měsíc**.

V takto stanovené výši nájemného je zahrnuto:

- Internetové připojení MSIC Connect Individual 10 MB (nájemné bylo navýšeno o cenu internetového připojení),
- ostraha objektu
- poštovní schránka
- služby recepce v areálu
- provoz a údržba (výtahy, kotelna, UPS, diesel agregát, klimatizace, vzduchotechnika, chillery, tepelná čerpadla, EPS, EZS, závory, přístupový systém, hasičské přístroje, správa technických zařízení sloužících výhradně pro provoz budovy)

V případě, že Doba nájmu nebude z jakéhokoliv důvodu činit celý měsíc, bude Nájemcem Podnájemci fakturována výše nájemného v alikvotní výši, a to dle skutečného počtu dní trvání Doby nájmu v daném měsíci.

Služby nad rámec stanovený v nájmu, budou fakturovány dle aktuálního ceníku internetu, zasedacích místností, přednáškového sálu a skutečných nákladů na poradenské služby.

Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.

3. Smluvní nájemné za užívání:

- 3.1. technické místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 450,- Kč/m²/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
- 3.2. skladu a archívu se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 450,- Kč/m²/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
- 3.3. zasedací místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 3 500,- Kč/m²/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům



- 3.4. terasy se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 270,- Kč/m²/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
4. Smluvní nájem za jedno parkovací místo se sjednává ve výši 2500,-Kč/měsíc/garážové vyhrazené parkovací místo a 1800,-Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo, respektive 2000,-Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo za závorou. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
5. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. 5268368052/5500.
6. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
7. Platby za nájemné budou hrazeny na základě daňového dokladu Nájemce, vystavené v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním a v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména se závaznými ustanoveními zákona o DPH. Každý vystavený daňový doklad bude obsahovat tzv. interní číslo objednávky, které bude Nájemci sděleno ze strany Podnájemce ve lhůtě do 10 pracovních dnů od účinnosti Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na době splatnosti těchto faktur na 30 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této Smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.
8. Cena za energie a služby bude hrazena zálohově čtvrtletně a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
 - 8.1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady a služby: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů, umývání oken, úklid chodeb, společných prostor, kuchyněk a sociálních zařízení.
 - 8.2. Zálohy za energie jsou stanoveny ve výši **17 000,- Kč/měsíc** bez DPH. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn, a vodné a stočné) budou účtovány zálohově a čtvrtletně (tj. kalendářní čtvrtletí) vyúčtovány dle skutečných nákladů. Výše následující zálohy bude upravena dle skutečnosti předchozího účetně uzavřeného čtvrtletí. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15. dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.
 - 8.3. Náklady dle bodu 8.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté kancelářské plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.



- 8.3.1. Bude-li to technicky možné, bude vyúčtování na vstupu vycházet z údajů podružných měřidel v rámci nejbližšího měřicího bodu budovy, vždy pro příslušnou část předmětu podnájmu.
- 8.4. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.
- 8.5. Náklady na ostatní služby dle bodu 8.1. a současně neuvedené v bodu 8.2. tohoto článku smlouvy budou účtovány rovněž zálohově, a to ve výši zálohy **7 000,- Kč/měsíc** a to čtvrtletně avšak vyúčtovány pouze 1 x za rok. Zálohy na energie a zálohy na ostatní služby budou na vystaveném daňovém dokladu Nájemce uváděny odděleně.
9. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje využívání centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
10. Nájemce je oprávněn jednostranně obvyklé nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude Podnájemce písemně informován Nájemcem bez zbytečného odkladu po zveřejnění příslušné míry inflace, nejpozději však do 90 dnů ode dne jejího zveřejnění, a to kdykoliv v průběhu kalendářního roku, ve kterém má dojít ke zvýšení nájemného, nejpozději však do konce příslušného kalendářního roku. Zvýšené nájemné je Podnájemce povinen zaplatit zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení Nájemce o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Podnájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné již od kalendářního roku bezprostředně následujícího po uzavření této Smlouvy. Tato možnost každoroční úpravy výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této Smlouvě.
11. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li Podnájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy, vzniká Nájemci právo na uhrazení smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s úhradou příslušné platby či její části. Tímto ujednáním není dotčeno právo Nájemce na náhradu vzniklé újmy.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby Předmět smlouvy byl udržován ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen provádět nutné opravy Předmětu smlouvy přesahující rámec obvyklé údržby, čímž se rozumí hodnota jedné opravy v částce převyšující 10.000,- Kč, a to v přiměřené



lhůtě poté, co mu tato potřeba oprav byla písemně Podnájemcem oznámena.

3. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby Podnájemce (nejméně však každý pracovní den v čase od 9:00 do 15:00 hodin) vstup do Předmětu smlouvy za účelem kontroly, zda tento prostor Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této Smlouvě. Termín prohlídky Předmětu smlouvy Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu, nejméně však 2 pracovní dny předem. Bude-li hrozit nebezpečí z prodlení, je Nájemce oprávněn provést prohlídku Předmětu smlouvy i bez předchozího oznámení.
4. Nájemce prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmětné prostory je vlastníkem pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Podnájemce v předmětných prostorách umístí. Smluvní strany se tedy dohodly, že za veškeré věci Podnájemce nese odpovědnost právě Podnájemce, když Nájemce není povinen k náhradě jakékoliv újmy, která by byla způsobena Podnájemci, popř. třetím osobám nacházejícím se v Předmětu smlouvy. Podnájemce se tímto výslovně vzdává jakéhokoliv případného nároku na náhradu újmy vůči Nájemci.
5. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost Předmětu smlouvy 24 hod. denně včetně svátků a víkendů. Uvedené však neplatí v případě oprav, údržby či jiných rekonstrukcí prováděných vlastníkem či Nájemcem.

VII.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět smlouvy v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému v této Smlouvě.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. této Smlouvy počínaje dnem nabytí účinnosti této Smlouvy, a to bez ohledu na to, zda začne Předmět smlouvy užívat.
3. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově Trident a Viva. V této souvislosti Podnájemce přebírá plnou odpovědnost za jednání veškerých osob, které se budou v Předmětu prostoru nacházet. Podnájemce je zejména povinen zajistit, aby žádné osoby nezpůsobovaly hluk či nepořádek v Předmětu smlouvy, aby Předmět smlouvy žádným způsobem nepoškozovaly, neznehodnocovaly či neužívaly jej k jinému účelu než sjednanému v této Smlouvě.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu Předmětu smlouvy, kterou se rozumí zajišťování údržby a oprav v hodnotě nepřesahující 10.000,- Kč na jednu údržbu či opravu.
5. Jakékoliv stavební úpravy je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce, popř. také vlastníka Budovy Trident a Viva. Totéž se vztahuje



na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí Předmětu smlouvy, popř. vybavení, které je ve vlastnictví Nájemce či vlastníka.

6. Podnájemce je oprávněn přenechat Předmět smlouvy nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, avšak pouze v rozsahu účelu Smlouvy (uživatelé AI Hubu), přičemž se bude jednat o osoby, kterým budou Nájemcem vydávány ID karty ve smyslu čl. II Smlouvy. Ve všech ostatních případech je možnost přenechání užívání Předmětu smlouvy nebo jeho části podmíněno předchozím souhlasem ze strany Nájemce.
7. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady či potřebu jakýchkoliv oprav v Předmětu smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 2 kalendářních dnů, nebude-li se jednat o akutní závadu, která by musela být odstraněna ihned. Akutní závadu je Podnájemce povinen oznámit ihned. Uvedená oznamovací povinnost se vztahuje jak na opravy, které spadají jak pod tzv. běžnou údržbu, tak i na opravy, které tuto běžnou údržbu přesahují.
8. Nájemce je oprávněn u každé závady spadající pod běžnou údržbu vždy jednostranně rozhodnout, zda tato bude odstraněna samotným Podnájemcem, popř. zda k jejímu odstranění dojde ze strany Nájemce, a to na náklady Podnájemce. Uvedené rozhodnutí je Nájemce oprávněn učinit nejpozději ve lhůtě do 14 kalendářních dnů ode dne oznámení takové závady Podnájemcem v souladu s čl. VII. bodu 7 této Smlouvy.
9. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné změny nebo úpravy, technická zhodnocení, povrchové úpravy a instalace (společně jako "**Úpravy**") Předmětu smlouvy či jeho vybavení, ať již dočasné nebo stálé, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících předmětným prostorům bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Pokud Nájemce dá svůj souhlas k jakýmkoli Úpravám, budou veškeré Úpravy prováděny výhradně na náklady Podnájemce podle kritérií a dokumentace odsouhlasených Nájemcem řádně a za použití kvalitních materiálů takových typů nezbytných k dosažení vysokého standardu předmětných prostor. Podnájemce se zavazuje Úpravy provést a dokončit, aniž by jakkoliv omezoval chod Budovy Trident a Viva a ostatní uživatele těchto prostor.
10. Pokud nebylo Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak či nebude-li Nájemce Podnájemce písemně instruovat jinak, budou jakékoli Úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v Předmětu smlouvy či na jakémkoliv vybavení Předmětu smlouvy (společně jako "**Zhodnocení předmětných prostor**") Podnájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy a Podnájemce Předmět smlouvy uvede do původního stavu tak, aby mohlo dojít k řádnému předání Předmětu smlouvy Nájemci dle této smlouvy.
11. Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu smlouvy své sídlo, které hodlá zapsat do



obchodního rejstříku, v souladu s příslušnými právními předpisy a se souhlasem vlastníka Předmětu smlouvy. Podnájemce je povinen nejpozději do 60 dnů od ukončení této Smlouvy zajistit výmaz svého sídla z předmětného obchodního rejstříku. Nesplní-li Podnájemce povinnost uvedenou v předcházející větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení se splněním této své povinnosti. Tímto ujednáním není dotčeno právo Nájemce na náhradu vzniklé újmy.

12. Podnájemce je povinen udržovat v řádném stavu veškeré vybavení, zařízení či jiné movité věci (dále jen „**Zařízení**“), které vnesl do Předmětu smlouvy, tak aby nedošlo ke vzniku žádné újmy způsobené špatným technickým stavem, vadami či neodborným užíváním těchto Zařízení.
13. Nájemce se zavazuje nadbytečně nerušit Podnájemce v užívání Předmětu smlouvy. V případě porušení tohoto ustanovení nebo v případě neumožnění řádného užívání Předmětu smlouvy ze strany Podnájemce, se Nájemce zavazuje zaplatit Podnájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den trvajícího stavu.

VIII.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce a Podnájemce se dále dohodli, že Podnájemce je oprávněn v souvislosti se Smlouvou umístit na reklamní ploše logotyp Podnájemce, a to po předchozím oznámení Nájemci. Zhotovení a montáž hradí Podnájemce, nesdělí-li Nájemce Podnájemci ve lhůtě do 7 kalendářních dnů ode dne oznámení Nájemce, že uvedené zhotovení a montáž zajistí na náklady Podnájemce. Sjednaným materiálem pro reklamu je samolepící fólie pro venkovní použití a místem reklamy je nerezový stojan před Budovou Viva. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy Viva bude předmětem dohody mezi Podnájemcem a Nájemcem. Podnájemce je oprávněn umístit své označení pouze způsobem v Budově Viva a Budově Trident obvyklým, tak aby nenarušoval označení jiných podnájemců či jinak nesnižoval důstojnost Nájemce a Předmětu smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím zněním plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Vzájemná práva a povinnosti, které nejsou v této Smlouvě a obecných smluvních podmínkách (viz příloha č. 2) výslovně upravená, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 2 označená jako „*Obecné smluvní podmínky*“, když Podnájemce je povinen se řídit rovněž pravidly uvedenými v této příloze č. 2.



3. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn jednostranně změnit práva a povinnosti, jakož i jiná ujednání uvedená v příloze č. 2 této Smlouvy. Takovou změnu je však Nájemce povinen oznámit Podnájemci, a to nejméně 15 kalendářních dnů před nabytím účinnosti takové změny. Podnájemce je oprávněn do doby účinnosti takové změny nesouhlasit s provedenou změnou pouze v případě, když současně s tímto nesouhlasem doručí ve lhůtě do nabytí účinnosti změny Nájemci výpověď této Smlouvy učiněnou v souladu a za podmínek uvedených v čl. IV. bodu 2., písm. a) této Smlouvy. Do doby uplynutí výpovědní doby se tento smluvní vztah bude řídit původním zněním obecných smluvních podmínek, resp. zněním účinným před jednostrannou změnou, se kterou Podnájemce projevil nesouhlas a z důvodu které učinil výpověď této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn zasílat veškeré dokumenty a činit jakákoliv právní jednání související s touto Smlouvou vůči Podnájemci prostřednictvím e-mailové komunikace, a to na e-mailovou adresu Podnájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Uvedená forma bude považována za dodržení písemné formy právního jednání. V uvedeném případě se taková zpráva považuje za doručenu nejpozději 3. dnem po jejím odeslání. Smlouva může být měněna dohodou smluvních stran pouze ve formě písemných a vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných zástupci obou smluvních stran. Pro vyloučení pochybností smluvní strany potvrzují, že pro případ uzavírání dodatků se smluvní strany odchylují od tohoto bodu Smlouvy a dodatky musí být řádně označenými samostatnými dokumenty, nikoliv e-mailovými zprávami.
5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy mít zřízenou datovou schránku, prostřednictvím které bude umožněna rovněž komunikace mezi soukromými subjekty, tedy zejména mezi Podnájemcem a Nájemcem. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Tímto ujednáním není dotčeno právo Nájemce na náhradu vzniklé újmy.
6. Pro účely této Smlouvy se vylučuje uzavření této Smlouvy (uzavření dodatku k této Smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
7. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této Smlouvy použijí až po ustanoveních občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že podmínky této Smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, strany plně rozumí jejímu obsahu a podmínkám Smlouvy a mají zájem být jimi vázány.
9. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabývá dnem svého uveřejnění v registru smluv ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se pro tento



případ dohody, že uveřejnění Smlouvy zajistí Nájemce. Smluvní strany dále prohlašují, že Smlouva, a to včetně svých příloh, neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

10. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních, a to za předpokladu, že Smlouva není uzavírána v elektronické podobě opatřené digitálními podpisy svých zástupců.

V Ostravě dne.....

V Ostravě dne.....

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

.....
za Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.
Mgr. Adéla Hradilová,
předseda představenstva

.....
za IT4Innovations
doc. Mgr. Vít Vondrák, Ph.D.,
ředitel IT4Innovations

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek
Příloha č. 2 – Obecné smluvní podmínky
Příloha č. 3 – Čestné prohlášení o podpoře de minimis

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

Obsah:

I.	Povinnosti smluvních stran	1
a)	Všeobecné.....	1
b)	Bezpečnost a požární ochrana	1
c)	Provozní a organizační	4
d)	Finanční	5
e)	Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného	6
II.	Údržba a opravy	6
III.	Pojištění.....	7
IV.	Použité výrazy a pojmy	7
a)	Úhrada za energie a služby	7
b)	Studené nájemné.....	7
V.	Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli.....	8
a)	Stav odevzdaného prostoru.....	8
b)	Stav odevzdání příslušenství	8
c)	Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli.....	8
d)	Sankce.....	8

I. Povinnosti smluvních stran

a) 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.

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

b) Bezpečnost a požární ochrana

6. 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.
7. Podnájemce odpovídá za plnění povinností uložených mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany v předmětu podnájmu, zejména je povinen:
- 7.1. předložit posouzení požárního nebezpečí v případě, že provozuje činnost, pro kterou je toto vyžadováno podle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- 7.2. 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.
- 7.3. oznamovat bez odkladu Hasičskému záchrannému sboru Moravskoslezského kraje a Nájemci každý požár vzniklý v předmětu podnájmu;
- 7.4. 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;
- 7.5. 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;
- 7.6. 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;
- 7.7. 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;
- 7.8. zřídit požární hlídku tam, kde se provozují činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím;
- 7.9. vyvěsit na svých pracovištích speciální dokumentaci požární ochrany, pokud to charakter činnosti nájemce vyžaduje.
8. Povinnost plnit ostatní úkoly vyplývající z obecně platných předpisů není předchozími ustanoveními dotčena.
9. 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:
- 9.1. zpracování dokumentace o začlenění do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím (příp. s vysokým požárním nebezpečím),
- 9.2. zpracování organizace zabezpečení požární ochrany;
- 9.3. vybavení prostor technickými prostředky požární ochrany, včetně provádění jejich pravidelných revizí;
- 9.4. provádění předepsaných revizí a kontrol elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla.

10. Nájemce a Podnájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou pomoc; náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.
11. 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;
12. Podnájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob, ihned ohlásit Nájemci.
13. 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.
14. 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.
15. Za škody vzniklé nedodržením předpisů k výše uvedeným zařízením je Podnájemce plně zodpovědný.
16. Současně s předáním a převzetím předmětu podnájmu provede Nájemce prostřednictvím svého zástupce řádné proškolení o používání všech Podnájemci dostupných zařízení.
17. Podnájemce je dále povinen:
 - 17.1. předat Nájemci jmenný seznam svých zaměstnanců a oznamovat změny do 3 dnů písemně;
 - 17.2. provádět evidenci pracovních úrazů v souladu s platnou legislativou;
 - 17.3. umožnit přístup Nájemce do předmětu podnájmu ke kontrole v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;
 - 17.4. 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;
 - 17.5. 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
 - 17.6. mít vlastní zdravotní prostředky první pomoci v předmětu podnájmu v souladu s platným zněním souvisejících zákonů, předpisů a závazných nařízení.
 - 17.7. Předat nájemci vyhodnocení rizik možného ohrožení bezpečnosti a zdraví společností, které se vyskytují na stejném pracovišti.
18. 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 nepřipustné připojovat privátní síť Podnájemce do veřejné sítě (internet) prostřednictvím telefonního modemu apod.
19. Pokud bude zjištěno porušení bezpečnostních zásad, uvedených v bodě 18 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.

20. 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.

c) Provozní a organizační

21. 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 místnosti (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.

22. 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 blokcí 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. V kuchyňkách, vybavených myčkou, je doporučeno odkládat použité nádoby do myček. Uvedení myčky do provozu je předmětem činnosti úklidové služby, v případě potřeby může toto provést Podnájemce sám.

28. 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 znečištění nebo jakékoli poškození interiéru nebo instalovaného technického zařízení, ponese Podnájemce veškeré náklady na uvedení poškozeného vybavení interiéru a technického zařízení do původního stavu případně uhradí Nájemci rozdíl mezi skutečnými náklady na provedení opravy a plněním pojišťovny. V případě užívání cyklistických 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.)

29. Nájemce organizačně zajistí provedení očištění oken v Podnájemcem užívaných prostorách, a to oboustranně včetně okenních rámců, minimálně dvakrát ročně. Náklady spojené s touto údržbou jsou promítnuty do paušální úhrady za energie a služby.
30. Nájemce oznámí Podnájemci termín provedení čištění oken minimálně 7 kalendářních dnů před termínem čištění a Podnájemce zajistí v dohodnutém termínu přístup dodavatele služby k oknům v předmětu podnájmu. V případě, že Podnájemce neumožní dodavateli čištění oken v dohodnutém termínu, je Nájemce oprávněn fakturovat vzniklé vícenáklady. V takovém případě je Podnájemce povinen umožnit čištění oken v náhradním termínu, dohodnutém s Nájemcem.
31. Podnájemce není oprávněn nikde ve společných prostorách, na oknech, na vnějším plášti budovy apod. umísťovat 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.
32. 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.

d) Finanční

33. 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.
34. 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.
35. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, převodním příkazem Podnájemce na základě faktury Nájemce.
36. 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.
37. Případná výpověď dle předchozího odstavce nezavazuje Podnájemce povinnosti uhradit dlužnou částku a Nájemce nezavazuje práva ji vymáhat.
38. 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 umožnit. Případný výtěžek z prodeje nad rámec pohledávek Nájemce (včetně nákladů na prodej) se Nájemce zavazuje Podnájemci uhradit bez zbytečného prodlení.

39. 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.
40. 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.

e) Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného

41. 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.

42. Poskytování zvýhodněné ceny nájemného Nájemcem může být zrušeno zejména v následujících případech:

- 42.1. Podnájemce nedodrží zcela, nebo z podstatné části předmět podnikání, deklarovaný v podnikatelském záměru nebo v žádosti o poskytnutí nájmu prostor;
- 42.2. Podnájemce opakovaně nedodržel termín splatnosti, v případě prvního nedodržení splatnosti je v prodlení delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
- 42.3. Podnájemce nesdělí Nájemci ani na základě jeho písemné žádosti požadované informace k posouzení plnění podmínek pro poskytnutí zvýhodněného nájemného;
- 42.4. Podnájemce výrazným způsobem nedosáhne vzájemně odsouhlasených měřitelných ukazatelů, jejichž dosažení se v rámci procesu schvalování o poskytnutí zvýhodněného nájemného zavázal.

II. Údržba a opravy

43. Podnájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu podnájmu.
44. 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.
45. Podnájemce je povinen nahradit škody na

majetku, a to úhradou nákladů na jeho opravu nebo uvedením do původního stavu.

46. Podnájemce odpovídá za veškeré újmy, které způsobí svou činností v pronajatých prostorách třetím osobám, když současně odpovídá také za veškeré újmy způsobené třetími osobami, které se v předmětu podnájmu nachází v souvislosti s Podnájemcem, ať již jde o jeho zaměstnance, spolupracující osoby, klienty či jakékoliv jiné návštěvníky.
47. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět práce spojené s obvyklým

udržováním a drobnými opravami předmětu podnájmu. 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 10.000,- Kč (bez

DPH).

III. Pojištění

48. 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.
49. Ve věci ochrany věcí Podnájemce (movitých i nemovitých) nepřebírá Nájemce žádné právní závazky. Za tyto nese plnou odpovědnost Podnájemce.
50. Pojištění majetku Podnájemce je výhradní záležitostí Podnájemce.

IV. Použité výrazy a pojmy

a) Úhrada za energie a služby

51. 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 kuchyňek 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.
52. 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.

b) Studené nájemné

53. 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.

V. Odevzdání nebytových prostor zpět nájemci

a) Stav odevzdaného prostoru

54. Podnájemce protokolárně odevzdá nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na vady, které je povinen odstranit Nájemce, bude uklizený a čistý. Podnájemce je povinen odstranit rovněž pozůstatky běžného opotřebení, bude-li uvedené možné. Nebytový prostor bude 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.

b) Stav odevzdání příslušenství

55. Spolu s nebytovým prostorem odevzdá nájemci všechny klíče a ID karty, které mu byly ze strany nájemce protokolárně či jinak předány. V případě že, ID karta nebude odevzdána nebo bude nefunkční, zavazuje se podnájemce uhradit nájemci škodu ve výši 1.000,- Kč bez DPH za každou neodevzdanou či nefunkční ID kartu. 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. Konkrétní způsob nápravy včetně osoby zajišťující nápravu bude určen jednostranně nájemcem.

c) Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli

56. Podnájemce je povinen protokolárně předat prostory nájemci nejpozději v den ukončení nájmu nejpozději do 15:00 hod. Smluvní strany se mohou dohodnout na pozdějším předání prostor.

d) Sankce

57. 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 2.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

V Ostravě dne

Vdne

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

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

Mgr. Adéla Hradilová, předseda představenstva

Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu *de minimis*

Obchodní jméno / Jméno žadatele	
Sídlo / Adresa žadatele	
IČO / Datum narození	
NACE kód ¹	

1. Podniky² propojené s žadatelem o podporu

Žadatel o podporu se považuje za propojený³ s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:

- a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.

Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu.

Žadatel prohlašuje, že

- není** ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.
- je** ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

Obchodní jméno podniku/Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa	IČO/Datum narození

2. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v uplynulých 36 měsících

- nevznikl** spojením podniků či nabytím podniku.
- vznikl spojením** (fúzí splynutím⁴) níže uvedených podniků:

¹ Vyplňte odvětví činnosti dle klasifikace NACE, do kterého podpora směřuje. Lze zvolit pouze jedno odvětví činnosti na úrovni 4místného číselného NACE kódu ve tvaru "**PÍSMENO.XX.XX**". V případě, že podpora zvýhodňuje příjemce ve více odvětvích činnosti, doplňte převažující odvětví.

² Podle pravidel veřejné podpory lze za podnik považovat jakýkoliv subjekt, který provádí hospodářskou činnost, tedy nabízí na trhu zboží nebo služby, a to bez ohledu na právní formu tohoto subjektu.

³ Bližší informace o propojeném podniku naleznete v METODICKÉ PŘÍRUČCE k aplikaci pojmu „jeden podnik“ z pohledu pravidel podpory *de minimis*.

nabytím (fúzí sloučením⁵) **převzal jmění** níže uvedeného/ých podniku/ů:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČO

3. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v uplynulých 36 měsících

nevznikl rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením⁶) podniku.

vznikl rozdělením níže uvedeného podniku:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČO

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita⁷. Podniku (žadateli) byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

Datum poskytnutí	Poskytovatel	Částka v Kč

4. Žadatel níže svým podpisem

- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly.
- souhlasí se zpracováním svých osobních údajů obsažených v tomto prohlášení ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění p. p., za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory

⁴ Viz § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Viz § 61 zákona č. 125/2008 Sb.

⁶ Viz § 243 zákona č. 125/2008 Sb.

⁷ Pokud by na základě převzatých činností nebylo možné dříve poskytnuté podpory *de minimis* rozdělit, rozdělí se podpora poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení (viz čl. 3 odst. 10 nařízení (EU) č. 1408/2013 a čl. 3 odst. 9 nařízení (EU) č. 717/2014, 2023/2831 a 2023/2832).

⁷ Správce je koordinační orgán ve smyslu zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p., zpracovatelem je poskytovatel podpory *de minimis*.

a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. Tento souhlas uděluji správci a zpracovateli, kterým je Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s. IČ: 25379631, sídlem Technologická 375/3, 708 00, Ostrava-Pustkovec, pro všechny údaje obsažené v tomto prohlášení, a to po celou dobu 10 let ode dne udělení souhlasu. Zároveň si je žadatel vědom svých práv podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Datum a místo podpisu	
------------------------------	--

Jméno a podpis osoby oprávněné zastupovat žadatele		Razítko (pokud je součástí podpisu žadatele)	
---	--	---	--

Údaje obsažené v tomto prohlášení budou za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. uvedeny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.