**Smlouva o podnájmu prostor a**

**podnájmu parkovacích míst**

Smluvní strany:

Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

sídlo: Technologická 372/2, Pustkovec, Ostrava, PSČ 708 00 IČO:25379631 DIČ: CZ25379631

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1686 jednající: Mgr. Pavel Csank, předseda představenstva

jako „Nájemce" na straně jedné

a

OptiCE Photonics s.r.o.

sídlo: Technologická 375/3, Pustkovec, Ostrava, PSČ 708 00 IČO:06613179 DIČ:06613179

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 72593 jednající: profesor RNDr. Vladimír Vašinek, CSc., jednatel

jako „Podnájemce" na straně druhé

(Nájemce a Podnájemce označováni dále také jako Strany nebo Smluvní strany, tato Smlouva o podnájmu prostor a podnájmu parkovacích míst dále též označována jako Smlouva.)

I.

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku pare. číslo 4706/1, zapsaném na LV č. 398 pro
k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto pozemku je stavba č. p. 375 na adrese:
Technologická 375/3 (stavba též nazývána jako Budova Trident) a dále je vlastníkem pozemku
pare. číslo 4685/103, zapsaném na LV č. 398 pro k. ú. Pustkovec, obec Ostrava. Součástí tohoto
pozemku je stavba č. p. 376 na adrese: Technologická 376/5 (stavba též nazývána jako Budova
Viva).
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě pachtovní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem
a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu Trident a Viva a v rámci výkonu tohoto

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

uživatelského práva přenechat části prostor Budovy Trident a Viva do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

II.

Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této Smlouvy je podnájem:

kanceláře-o celkové výměře 25,82 m2, označené jako místnost 2.32, která se nachází v budově Trident, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy 2 vyhrazených venkovních parkovacích míst před budovou Trident

Podnájemce je oprávněn využít i konferenční místnosti a přednáškový sál v budově Viva.

(vše dále označováno jako Předmět smlouvy).

1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za úplatu 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.
2. Podnájemce touto Smlouvou přejímá Předmět smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu dle této Smlouvy k užívání a zavazuje se hradit řádně a včas nájemné a další platby uvedené v této Smlouvě, v souladu s ustanoveními a podmínkami této Smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že Předmět smlouvy je způsobilý k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
4. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se 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.
5. Podnájemce převezme Předmět smlouvy, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí Předmětu smlouvy-příloha č. 2 Smlouvy" a stane se další - volnou - přílohou součástí Smlouvy.

III.

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu:
* Poskytování vysoce odborných a vědeckovýzkumných služeb v oblasti návrhů, testování a simulací optických komunikačních systémů
1. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku Smlouvy je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce, a to výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:
* Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd Výroba

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

měřících, zkušebních, navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení

* Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí Zprostředkování obchodu a služeb
* Velkoobchod a maloobchod
* Testování, měření, analýzy a kontroly
* Poskytování technických služeb

IV.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, jež činí 3 (tři) roky, tj. od 1. 1. 2018 do 31.12. 2020 (dále jen „Doba nájmu").
2. Podnájemce má právo opce spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle předchozího odstavce o další tři (3) roky, a to jednostranným úkonem Podnájemce vůči Nájemci za podmínek, jak uvedeno v této smlouvě za předpokladu, že Podnájemce není v prodlení s plněním jakéhokoli závazku Podnájemce dle této Smlouvy a současně řádně plní všechny své povinnosti stanovené touto Smlouvou. Podnájemce musí uplatnit toto právo na prodloužení Smlouvy písemným sdělením Nájemci odeslaným doporučenou poštou minimálně šest (6) celých kalendářních měsíců před uplynutím doby tří (3) let. Podmínky takového prodloužení budou stejné jako podmínky sjednané v této Smlouvě s přihlédnutím k úpravě výše nájemného dle této Smlouvy.

V případě, že se Podnájemci nepodaří podat uvedené sdělení o prodloužení v uvedené lhůtě šesti (6) měsíců, potom Podnájemce ztratí uvedené právo opce.

1. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
2. písemnou výpovědí Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
3. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu porušení povinností ze strany Podnájemce, a to konkrétně:

Podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem Podnájmu;

Podnájemce je v prodlení s placením nájemného delším než 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění tohoto prodlení.

* takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Podnájemci,
1. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu nezpůsobilosti Předmětu smlouvy k jejich užívání ke sjednanému účelu.
* takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci,
1. písemnou dohodou smluvních stran,

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

1. skončením vztahu pachtovní smlouvy mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem,
k čemuž Nájemce sděluje, že pachtovní smlouva je sjednána na dobu do 31. 12. 2025 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 vyplývající z předmětné pachtovní smlouvy.
2. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět smlouvy
v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci, není-li v této smlouvě
stanoveno jinak.

V.

Úplata za podnájem
(dále jen nájemné)

1. V režimu zasídlení ve Vědeckotechnickém parku nebo Podnikatelském inkubátoru je ze strany
nájemce podnájemci poskytována zvýhodněná cena nájemného stanovená v bodu 3 této
smlouvy. Celková výše zvýhodnění bude Nájemcem vyčíslena v odst. 10 tohoto článku. Toto
zvýhodnění je slevou, která představuje podporu malého rozsahu (de minimis) podle Nařízení
Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12. 2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování
Evropské Unie na podporu de minimis. Právní vztahy smluvních stran se řídí Nařízením komise
(ES) č. 651/2014 ze dne 17.06. 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují
určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem.

Podnájemce svým Čestným prohlášením, které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, stvrzuje, že
nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis podle Nařízení Komise
(EU) č. 1407/2013, zejména že poskytnutím této slevy nedojde k takové kumulaci s jinou
veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry
podpory de minimis, a že v posledních 3 účetních obdobích příjemci, resp. subjektům, které
jsou spolu s příjemcem podle čl. 2 odst. 2 Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 považovány za
jeden podnik, nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou
de minimis poskytovanou na základě této Smlouvy překročila maximální částku povolenou
právními předpisy Evropské unie upravujícími oblast veřejné podpory.

V případě, že nastanou okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis, ztrácí
podnájemce nárok na poskytnutí zvýhodněné ceny uvedené v odst. 2 tohoto článku Smlouvy.
Tato skutečnost může být důvodem pro nájemce k ukončení Smlouvy s šestiměsíční výpovědní
lhůtou.

Podnájemce prohlašuje, že v souladu se zněním §56 a 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 a předmět smlouvy bude využívat k
uskutečňování svých ekonomických činností a zavazuje se zachovávat tento status po celou
Dobu podnájmu.

Změnu těchto skutečností je povinen Podnájemce Nájemci bezodkladně oznámit. Nájemce
má právo v případě zrušení registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice
u Podnájemce ukončit tuto smlouvu v souladu s čl. IV odst. 3b.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

1. Smluvní nájemné v Programu START za kanceláře a testovací místnosti se stanoví dohodou smluvních takto:

|  |  |
| --- | --- |
| první rok podnájmu (1.1.2018-31.12. 2018) | cena za nájem prostoru sloužícího podnikání 1 050,- Kč/m2/rok |
| druhý rok podnájmu (1.1.2019-31.12. 2019) | cena za nájem prostoru sloužícího podnikání1 470,-Kč/m2/rok |
| třetí rok podnájmu (1. 1.2020-31. 12. 2020) | cena za nájem prostoru sloužícího podnikání 1 680,- Kč/m2/rok |

V případě uplatnění opce dle čl. 4 odst. 2 této smlouvy bude smluvní nájemné za kanceláře a testovací místnosti ve výši 2 080,-Kč/m2/rok.

V takto stanovené výši nájemného je zahrnuto:

přístup ke službám sítě internet v garantované rychlosti 5 Mbps a jedna veřejná IP adresa

zasedací místnosti v rozsahu 8 hod./měsíc

ostraha objektu

poštovní schránka

telefonní přístroj

služby recepce

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)

Služby nad rámec stanovený v nájmu, budou fakturovány dle aktuálního ceníku internetu, zasedacích místností, VIP salónků, 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.

Níže uvedené závazky Podnájemce jsou vztaženy k poskytnutí zvýhodněných smluvních cen podnájmu prostoru sloužícího k podnikání v souladu s odst. 1 tohoto smlouvy. Těmito závaznými podmínkami jsou:

Dodržení podnikatelského záměru nájemce.

Vznik nejméně jednoho pracovního místa do konce prvního roku činnosti v předmětu podnájmu a dvou do konce třetího roku podnájmu (rozumí se hlavní pracovní poměr a plný úvazek nebo ekvivalent) a v případě uplatnění opce dle čl. 4 odst. 2 této smlouvy vznik nejméně 4 pracovních míst do konce šestého roku podnájmu (rozumí se hlavní pracovní poměr a plný úvazek nebo ekvivalent).

Obě výše uvedené podmínky platí současně, tzn. neplnění kterékoliv z nich, může být důvodem k ukončení poskytování zvýhodněného nájemného prostoru sloužícího k podnikání a nájemce je povinen hradit nájemné ve výši 2.450,--Kč/m2 a rok.

1. Smluvní nájemné za užívání:

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

* 1. technické místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 080,- Kč/nr/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
	2. skladu a archívu se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 1 080,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
	3. zasedací místnosti se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 2 600,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům
	4. terasy se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 200,- Kč/m2/rok. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
1. Smluvní nájem za jedno parkovací místo se sjednává ve výši 500,-Kč/měsíc/garážové vyhrazené parkovací místo a 200,-Kč/měsíc/venkovní vyhrazené parkovací místo. K venkovnímu parkovacímu místu bude jednorázově připočten zřizovací poplatek ve výši 1 000,-Kč/parkovací místo. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude uhrazena na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
4. 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. 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.
5. Cena za energie a služby bude účtována zálohově, a to ve výši zálohy 1 500,- Kč čtvrtletně a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
	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.
	2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn [teplo] a vodné a stočné) budou účtovány zálohově a čtvrtletně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Výše následující zálohy bude upravena dle skutečnosti předchozího účetně uzavřeného čtvrtletí. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.
	3. Náklady dle bodu 8.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté kancelářské plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

8.3.1. Bude-li to technicky možné, bude vyúčtování na vstupu vycházet z údajů podružných měřidel v rámci nejbližšího měřícího bodu budovy, vždy pro příslušnou část předmětu podnájmu.

* 1. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na pojištění nemovitosti.
	2. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou re fakturovány bez dalších příplatků či provizí.
	3. 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 400,- Kč čtvrtletně avšak vyúčtovány pouze 1 x za rok. Zálohy na energie a zálohy na ostatní služby budou na vystaveném daňovém dokladu Nájemce uváděny odděleně.
1. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje telefonní poplatky, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
2. Nájemce prohlašuje, že poskytnutí cenově zvýhodněného nájemného podle této smlouvy je poskytnutí podpory podle pravidla de minimis ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské Unie na podporu de minimis. Výše podpory k 1.1. 2018 činí 245 584,- Kč. V případě uplatnění opce dle čl. 4 odst. 2 této smlouvy bude vyčíslena nová výše podpory, která bude zapsána do registru de minimis.
3. Pokud budou Nájemci v průběhu trvání Smlouvy poskytnuty ze strany Pronajímatele další zvýhodněné služby, bude výše zvýhodnění rovněž zapsána do registru de minimis do 5 dnů po vystavení faktury za poskytnuté zvýhodněné služby.
4. Nájemce je oprávněn jednostranně obvyklé nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce písemně informován nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo k jejímu zveřejnění. 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 nejdříve od počátku roku 2019. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek k této smlouvě.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen v součinnosti s vlastníkem nemovitosti zajišťovat, aby prostory byly udržovány ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen provádět nutné opravy předmětných prostor přesahující rámec obvyklé údržby v přiměřené lhůtě poté, co mu tato potřeba oprav byla písemně Podnájemcem

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

oznámena.

I

c

1. Nájemce je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby podnájemce vstup do prostor za účelem kontroly, zda je Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. Nájemce je povinný zajistit utajení důvěrných informací Podnájemce získaných při kontrole ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník") způsobem obvyklým pro utajování takových informací, pokud nebude výslovně sjednáno jinak.
2. 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.
3. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu podnájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.

VII.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmětné prostory v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě.
2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda začne předmět podnájmu případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět podnájmu užívat z důvodu na straně Nájemce.
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.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy Trident a Viva. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v předmětných prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
7. Podnájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné změny nebo úpravy, technická zhodnocení, povrchové úpravy a instalace (společně jako "Úpravy") předmětných prostor či jejího 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 prostorám 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

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

a ostatní nájemce.

1. Pokud nebylo Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak či nebude-li Nájemce Podnájemce písemně instruovat jinak, budou jakékoli Úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v předmětném prostoru či na jakémkoliv vybavení předmětných prostor (společně jako "Zhodnocení předmětných prostor") Podnájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy a Podnájemce předmětné prostory uvede do vhodného stavu tak, aby mohla být dána do podnájmu jinému podnájemci
2. 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 jeho smluvního vztahu k předmětu smlouvy zajistit výmaz svého sídla z předmětného obchodního rejstříku. Nesplní-li podnájemce povinnost uvedenou v předcházející větě tohoto odstavce, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení se splním této své povinnosti.
3. Podnájemce se zavazuje parkovat na předmětu smlouvy pouze na příslušném(ých) parkovacím(ch) místě (ech), která má v předmětu podnájmu dle této Smlouvy a řídit se provozním řádem parkoviště. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý zjištěný případ porušení.

Vlil.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce a Podnájemce se dále dohodli, že Podnájemce je oprávněn v souvislosti se Smlouvou umístit na reklamní ploše logotyp Podnájemce. Zhotovení a montáž hradí Podnájemce. Nájemce však na žádost Podnájemce uvedené zajistí. Sjednaným materiálem pro reklamu je samolepící fólie pro venkovní použití a místem reklamy je nerezový stojan před Budovou Trident. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy Trident bude předmětem dohody mezi Podnájemcem a Nájemcem.

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. 4) výslovně upravená, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy (uzavření dodatku k této smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmikoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
4. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této smlouvy použijí až po ustanoveních občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
5. 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

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

jimi vázány.

1. Tato smlouva podléhá zákonu č. 340/2015 Sb. o registru smluv.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.1. 2018.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě, dne 4. 12. 2017

Za Nájemce:

předseda představenstva

V Ostravě, dne 4. 12. 2017

Za Podnájemce:

Mgr. Pavel Csank profesor RNDr. Vladimír Vašinek, CSc.
 jednatel

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí Předmětu smlouvy (volná příloha)

Příloha č. 3 - Čestné prohlášení k de minimis

Příloha č. 4 - Obecné smluvní podmínky

**MS!C**

**+420 597 305 999 +**

**info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

LEGENDA OTEVÍRÁNÍ WEN

POZNÁMKA SOK POOHLEOY

LEGENDA ZNAČENÍ

U«ri\* rtín : .twuí v «>T.P1 «33\*« \*\* \*3i\*i3\*

i m<\*muiNn t»x«» m s»\*ou:m Kortv\* :\*\*utrfcrr v \*Knn 9TV»Y Rtoa . WVTJW 0« «XI »S3 OOt«C\*ř\*i 9Tw»lT r\* m\*3i rf-

-4

-

pfc

**6**

■\*-

12

Ä

13( U

‘t ■

11)

15

«\_#«

Čestné prohlášení podpora de minimis

Příjemce podpory: OptiCE Photonics s.r.o.

Sídlo: Technologická 375/3, Pustkovec, Ostrava, PSČ 708 00 IČO: 06613179

Jméno a příjmení, funkce prohlašující osoby: profesor RNDr. Vladimír Vašinek, CSc., jednatel

1. Příjemce prohlašuje, že jako účetní období používá:

 × kalendářní rok

 □ hospodářský rok (začátek: , konec: )

1. Podniky propojené s příjemcem podpory

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

1. jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
2. jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídícího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
3. 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;
4. 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.

Do výčtu podniků propojených přímo či zprostředkovaně se žadatelem o podporu se zahrnují osoby zapsané v základním registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci ("registr osob") v souladu se zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

Příjemce podpory 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 | IČ/Datum narození |
|  |  |  |
|  |  |  |

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

I

c

§

□

3. Příjemce prohlašuje, že v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

× nevznikl spojením podniků či nabytím podniku,

□ vznikl spojením (fúzí, splynutím) níže uvedených podniků,

□ nabytím (fúzí, sloučením) převzal jmění níže uvedeného/ých podniků:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Obchodní jméno podniku | Sídlo | IČ |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Výše uvedené změny spočívající ve spojení či nabytí podniků:

 □ jsou již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

 □ nejsou zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

4. Příjemce prohlašuje, že v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

× nevznikl rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením) podniku

* vznikl rozdělením níže uvedeného podniku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Obchodní jméno podniku | Sídlo | IČ |
|  |  |  |

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora de minimis použita. Příjemci byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Datum poskytnutí | Poskytovatel | Částka v Kč |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Výše uvedené změny spočívající v rozdělení podniků:

* jsou již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.
* nejsou zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.
1. Příjemce níže svým podpisem:

• potvrzuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla de minimis podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013, zejména že přijetím této podpory nedojde k takové kumulaci sjinou veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry podpory de minimis, a že v posledních 3 účetních období příjemci, resp. subjektům, které jsou spolu s příjemcem podle čl. 2 odst. 2 Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 považovány za jeden podnik, nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této Smlouvy překročila maximální částku povolenou právními předpisy Evropské unie upravující oblast veřejné podpory.

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně,

I

c

* se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu trvání Smlouvy bude neprodleně informovat poskytovatele 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 pozdějších předpisů, 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 pozdějších předpisů.

V Ostravě, dne 4. 12. 2017

**MS!C**

**+420 597 305 999 +** **info@ms-ic.cz** **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Obecné smluvní podmínky ke smlouvě o podnájmu prostor ve stavbě
Multifunkční budova VTP v Ostravě-Pustkovci, Technologická 376/5 (Viva) a

375/3 (Trident).

(dále jen podmínky)

Obsah:

I. Povinnosti smluvních stran 1

1. Všeobecné 1
2. Bezpečnost a požární ochrana 1
3. [**Provozní a organizační 4**](#bookmark25)
4. [**Finanční 5**](#bookmark26)
5. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného 6

[n. Údržba a opravy 6](#bookmark27)

[HI. Pojištění 7](#bookmark28)

1. [Použité výrazy a pojmy 7](#bookmark29)
2. Úhrada za energie a služby 7
3. Studené nájemné 7
4. [Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli 8](#bookmark30)
5. [**Stav odevzdaného prostoru 8**](#bookmark31)
6. [**Stav odevzdání příslušenství 8**](#bookmark32)
7. [**Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli 8**](#bookmark33)
8. [**Sankce 8**](#bookmark34)

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.
6. Bezpečnost a požární ochrana
7. 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

l/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a s.

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;
	3. oznamovat bez odkladu Hasičskému

záchrannému sboru

Moravskoslezského kraje a Nájemci každý požár vzniklý v předmětu podnájmu;

* 1. 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;
	2. 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;
	3. 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;
	2. zřídit požární hlídku tam, kde se provozují činností se zvýšeným požárním nebezpečím;
	3. 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;
	4. provádění předepsaných revizí a kontrol elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla.
3. Nájemce a Podnájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou

2/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

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 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 pod nájemcům v budově, včetně škod způsobených ztrátou dat nebo únikem důvěrných informací.

3/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

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.
2. Provozní a organizační
3. 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.
4. 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.
5. 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).

4/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

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 cyklistických kol 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.
5. Finanční
6. 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.
7. 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.
8. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, převodním příkazem Podnájemce na základě faktury Nájemce.
9. 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.
10. Případná výpověď dle předchozího odstavce nezbavuje Podnájemce povinnosti uhradit dlužnou částku a Nájemce nezbavuje práva jí vymáhat.
11. 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.
12. Podnájemce je dále povinen hradit veškeré

5/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a s.

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.

1. 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.
2. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného
3. 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

II. 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

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.

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"

6/8

\*

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a s.

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

 III.

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 re fakturovány).
3. Ve věci ochrany věcí Podnájemce (movitých i nemovitých) nepřebírá Nájemce žádné právní závazky.
4. Pojištění majetku Podnájemce je výhradní záležitostí Podnájemce.

IV. Použité výrazy a pojmy

1. Úhrada za energie a služby
2. 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.
3. 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.
4. Studené nájemné
5. 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,

7/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP (Viva, Trident) a dalších

prostorách ve správě společnosti Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

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

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.
2. Stav odevzdání příslušenství
3. 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.
4. Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli
5. 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.
6. Sankce
7. 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.

8/8