I

c

futudea solution s.r.o.

**Smlouva o podnájmu prostor**

Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

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

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce 1686 zastoupena Mgr. Pavlem Csankem, předsedou představenstva

jako „Nájemce" na straně jedné

a

futudea solution s.r.o.

sídlo: Bedřicha Nikodéma 4483/3, Ostrava, Porubá, PSČ 708 00 IČO 29457289

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle C, vložce 54974 zastoupena Ing. Rudolfem Fickem, jednatelem

jako „Podnájemce" na straně druhé

(Nájemce a Podnájemce označováni 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 pare. číslo 4685/11, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 372 na adrese Technologická 372/2 (dále jen „Budova PIANO"), vše vedené na LV č. 398 pro katastrální území Pustkovec.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava, užívat Budovu PIANO a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části prostor Budovy PIANO do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává Podnájemci do užívání část prostor nacházejících se v budově PIANO, a to místnost s číselným označením 209 o celkové výměře 24,8 m2ve 2. nadzemním podlaží, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „Smlouva").
2. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.

**MS!C**

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

c

futudea solution s.r.o.

1. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy se seznámil se stavem a vybavením předmětných prostor, je mu znám jejich stav a tyto jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě.
2. Podnájemce převezme předmětné prostory, o čemž bude stranami sepsán písemný protokol, v němž bude rovněž uvedeno vybavení těchto prostor. Uvedený protokol bude označen jako „Protokol o převzetí předmětu podnájmu - příloha č. 2 Smlouvy" a stane se volnou přílohou Smlouvy.

III.

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu: „Vývoj SW „
2. 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

IV.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou, jež činí 3 (tři) roky, tj. od 1.2.2018 do 31.1.2021 (dále jen „Doba nájmu").
2. Podnájem sjednaný touto Smlouvou skončí takto:
3. písemnou výpovědí Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
4. 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.

V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,

1. písemnou výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní lhůtou, a to z důvodu nezpůsobilosti předmětných prostor k jejich užívání ke sjednanému účelu,
2. písemnou dohodou smluvních stran,
3. skončením vztahu z výpůjčky mezi Statutárním městem Ostrava a Nájemcem, k čemuž Nájemce sděluje, že výpůjčka je sjednána na dobu do 31. 12. 2024 a Statutární město Ostrava je oprávněno požádat Nájemce k předčasnému vrácení výpůjčky, pokud je předmět výpůjčky užíván v rozporu se sjednaným účelem a dále v případech porušení Smlouvy o výpůjčce citovaných ve Smlouvě o výpůjčce. V takovýchto případech je Nájemce povinen předat předmět výpůjčky Statutárnímu městu Ostrava první den po doručení písemné výzvy k vrácení výzvy. Nájemce se zavazuje informovat Podnájemce o všech podstatných skutečnostech, které by mohly mít vliv na dobu trvání výpůjčky.
4. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět podnájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci.

**MS!C**

**+420 597 305 999** 4r[**info@ms-ic.cz**](mailto:info@ms-ic.cz) **+** [**www.ms-ic.cz**](http://www.ms-ic.cz)

futudea solution s.r.o.



V.

Úplata za podnájem (dále jen nájemné)

1. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 2 400,- Kč/m2/rok.
2. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude splatná vždy k poslednímu dni prvního měsíce každého příslušného kalendářního čtvrtletí na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxx.
4. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
5. Platby za nájemné budou hrazeny na základě faktury 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 21 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.
6. Cena za energie a služby bude účtována zálohově 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 v předmětu nájmu, náklady na provoz a údržbu výtahů, náklady na provoz a údržbu kotelny, úklid chodeb a sociálních zařízení.
   2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn a vodné a stočné) budou hrazeny zálohově a čtvrtletně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Záloha za energie se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 40,- Kč/m2/měsíčně.
   3. Náklady za služby (rozumí se odvoz odpadů, umývání oken v předmětu nájmu, náklady na provoz a údržbu výtahů, náklady na provoz a údržbu kotelny, úklid chodeb a sociálních zařízení) budou hrazeny zálohově a ročně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Záloha za služby se stanoví dohodou smluvních stran ve výši 12,- Kč/m2/měsíčně.
   4. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.
   5. Náklady dle bodů 6.2. a 6.3. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.
   6. 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.
   7. Na Podnájemce nebudou přenášeny náklady na strážní službu, provoz a údržbu EZS, pojištění nemovitosti, administrativní a režijní náklady nájemce ani náklady na údržbu a opravy, nebude-li výslovně sjednáno jinak.
   8. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.
7. Sjednané nájemné dle odst. 1. tohoto článku Smlouvy bude valorizováno počínaje 1. 1. 2019 v případě, že oficiální míra inflace, zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok překročí kumulované za období od předchozí valorizace hranici 3 %.

**MS!C**

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

futudea solution s.r.o.



1. Nájemce bude dále poskytovat:
   1. společné prostory - jednací místnosti v rozsahu do 10 hodin měsíčně, přednáškový sál včetně vybavení nábytkem, video a audiotechnikou v rozsahu do 2 hod denně, nejvýše lx v kalendářním měsíci, využití kuchyňky včetně vybavení (za současného dodržování bezpečnostních a vnitřních provozních nařízení a předpisů),
   2. nevyhrazené parkování v areálu,
   3. ostraha objektu mimopracovní dobu.
2. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu podnájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.
3. Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje: telefonní a jiné telekomunikační poplatky poskytovatelům (např. Internet), pronájem telefonních přístrojů, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, náklady na využití faxu, centrální kopírky a síťové tiskárny, náklady na úklid pronajatých prostor včetně vynášení odpadků z pronajatých prostor do k tomuto účelu určených nádob vně budovy.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k poskytování služeb sítě internetu na základě osvědčení Českého telekomunikačního úřadu č. 1622 ze dne 11.10.2006. Nájemce se zavazuje poskytovat Podnájemci službu přístupu k síti internet a Nájemce se zavazuje platit za poskytování této služby poplatek. Nájemce se zavazuje poskytovat Podnájemci přístup ke sdílenému internetu o přenosové rychlosti 0,5 Gbit/s, přičemž Smluvní strany se dohodly na poplatku ve výši 200,- Kč/ročně/m2 pronajímané plochy ve smyslu článku II. odst. l Smlouvy.

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 oznámena.
3. 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.
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.

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 nájmu 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 PIANO.

**MS!C**

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

futudea solution s.r.o.



1. 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 PIANO. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
2. Podnájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
3. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.

Vlil.

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. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
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 jimi vázány.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 2.2018.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě dne

za Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s. Mgr. Pavel Csank, předseda představenstva

V Ostravě dne

31.1.2018

za futudea solutions.r.o.

Ing. Rudolf Ficek, jednatel

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí předmětu podnájmu

Příloha č. 3 - Obecné smluvní podmínky

**MS!C**

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



PŘÍLOHA č.3

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

Obecné smluvní podmínky ke smlouvě o podnájmu prostor ve stavbě  
Multifunkční budova VTP v Ostravě-Pustkovci, Technologická 372/2 a 373/4.

(dále jen podmínky)

Obsah:

[I. Povinnosti smluvních stran 1](#bookmark12)

1. Všeobecné 1
2. Bezpečnost a požární ochrana 1
3. Provozní a organizační 4
4. Finanční 5
5. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného 5

[n. Údržba a opravy 6](#bookmark13)

[lil. Pojištění 7](#bookmark14)

1. [Použité výrazy a pojmy 7](#bookmark15)
2. Úhrada za energie a služby 7
3. Studené nájemné 7
4. [Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli 8](#bookmark16)
5. Stav odevzdaného prostoru 8
6. Stav odevzdání příslušenství 8
7. Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli 8
8. Sankce 8
9. Povinnosti smluvních stran
10. Všeobecné
11. Podnájemce nesmí na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce a zpracované příslušné dokumentace provádět žádné úpravy stavebního nebo technického charakteru.
12. 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.
13. Podnájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu podnájmu a jím instalovaných zařízení v objektu nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí.
14. Podnájemce není oprávněn dát předmět podnájmu, ani jeho část do podnájmu či dalšího pronájmu, ani je využívat k jinému než sjednanému účelu.
15. Podnájemce je povinen předat zpět Nájemci na základě písemného protokolu předmět podnájmu nejpozději poslední den podnájmu.
16. Bezpečnost a požární ochrana
17. 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

1/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

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 a plynu 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 poskytovatjim 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;

* 1. provádění předepsaných revizí a

kontrol elektroinstalace,

plynoinstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla.

1. Nájemce a Podnájemce jsou povinni si poskytovat při zdolávání požárů vzájemnou pomoc; náhrada výdajů se řídí zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.
2. Podnájemce je povinen umožnit provedení

2/8

Obecné smluvní podmínky poskytováni podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

kontroly k zajištění bezpečnosti práce a požární bezpečnosti zařízení, v termínu po vzájemné dohodě, nejpozději ve lhůtě do tří pracovních dnů od vyzvání Nájemcem;

1. Podnájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob, ihned ohlásit Nájemci.
2. 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.
3. 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.
4. Za škody vzniklé nedodržením předpisů k výše uvedeným zařízením je Podnájemce plně zodpovědný.
5. Současně s předáním a převzetím předmětu podnájmu provede Nájemce prostřednictvím svého zástupce řádné proškolení o používání všech Podnájemci dostupných zařízení.
6. 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;

* 1. zajistit účast všech zaměstnanců

nájemce na Nájemcem

organizovaném školení na EZS (systém elektrické zabezpečovací signalizace) a další systémy v objektu vč. provozních řádů. Seznámit nové zaměstnance

s provozními řády a systémem EZS. 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 (datový sklad File Server, 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 podnájemcům v budově, včetně škod způsobených ztrátou dat nebo únikem důvěrných informací.
3. Podnájemce, který se porušení bezpečnostních zásad dopustil, ztrácí trvale

3/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

s okamžitou platností nárok na přístup ke službám sdílené privátní sítě (datový sklad File Server, sdílená tiskárna a jiné sdílené služby). Tato skutečnost nemá vliv na smlouvou stanovenou výši studeného nájemného.

1. Provozní a organizační
2. 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. 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.
3. Nájemce proškolí Podnájemce o využívání systému kontroly vstupu (ACC), 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..
4. 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.
5. Podnájemce je povinen před instalací konzultovat s odpovědným zástupcem Nájemce (členem představenstva) montáž a připojení jakýchkoli zařízení jiných než běžné kancelářské techniky, potřebných k provozování své podnikatelské činnosti.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Podnájemce a všichni jeho zaměstnanci a osoby ve vztahu k němu jsou povinni udržovat pořádek ve společně užívaných prostorách jednacích místností a přednáškového sálu. Po ukončení užívání jednacích místností a přednáškového sálu jsou povinni tyto předat službu konajícímu zaměstnanci Nájemce (obsluha recepce). Pokud bude v rámci takové přejímky zjištěno výrazné znečistění nebo jakékoli poškození interiéru nebo instalovaného technického zařízení, ponese Podnájemce veškeré náklady na uvedení poškozeného vybavení interiérů a technického zařízení do původního stavu případně uhradí Nájemci rozdíl mezi skutečnými náklady na provedení opravy a plněním pojišťovny.
10. Nájemce organizačně zajistí provedení očistění oken v Podnájemcem užívaných prostorách, a to oboustranně včetně okenních rámů, minimálně dvakrát ročně.

4/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

Náklady spojené s touto údržbou jsou promítnuty do paušální úhrady za energie a služby.

1. 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.
2. 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.
3. V celé budově s výjimkou restaurace a Nájemcem k tomu vyhrazených ploch mimo budovu je zakázáno kouření. Toto ustanovení se Podnájemce zavazuje dodržovat v plném rozsahu také v prostorách, jež jsou předmětem podnájmu.
4. Finanční
5. 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. .
6. 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.
7. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, převodním příkazem Podnájemce na základě faktury Nájemce.
8. 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.
9. Případná výpověď dle předchozího odstavce nezbavuje Podnájemce povinnosti uhradit dlužnou částku a Nájemce nezbavuje práva ji vymáhat.
10. 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.
11. 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, resp., 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.
12. 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.
13. Povinnosti Podnájemce při poskytnutí zvýhodněného nájemného
14. Podnájemce je povinen zejména dodržovat podmínky, za nichž mu bylo zvýhodněné

5/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

nájemné poskytnuto. K tomu je povinen sdělovat Nájemci všechny relevantní informace, vztahující se k předloženému podnikatelskému záměru nebo k žádosti o poskytnutí nájmu nebytových prostor, včetně účetních údajů a údajů o zaměstnancích, při současném respektování obchodního tajemství a zákona o ochraně osobních údajů. Podnájemce sděluje Nájemci informace na základě ustanovení ve smlouvě, nebo na základě písemné výzvy Nájemce ve stanovených termínech, nebo do 21 dnů ode dne doručení výzvy.

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

42.1. Podnájemce nedodržuje zcela, nebo z podstatné části předmět podnikání, deklarovaný v podnikatelském záměru nebo v žádosti o poskytnutí

nájmu prostor;

1. Podnájemce opakovaně nedodržel termín splatnosti, v případě prvního nedodržení splatnosti je v prodlení delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
2. Podnájemce nesdělí Nájemci ani na základě jeho písemné žádosti požadované informace k posouzení plnění podmínek pro poskytnutí zvýhodněného nájemného;
3. Podnájemce výrazným způsobem

nedosáhne vzájemně

odsouhlasených měřitelných

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

r

1. Údržba a opravy
2. Podnájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu podnájmu.
3. 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.
4. Podnájemce je povinen nahradit škody na pronajatém majetku, způsobené neodborným zacházením nebo vlastní nedbalostí, a to úhradou nákladů na jeho opravu nebo uvedením do původního stavu.
5. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností v pronajatých prostorách třetím osobám.
6. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provádět práce spojené s obvyklým

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

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

6/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

1. Pojištění
2. 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.
3. Náklady na pojištění dle čl. 49 nebudou na Podnájemce dále přenášeny (tzn. náklady nebudou refakturovány).
4. Ve věci ochrany věcí Podnájemce (movitých i nemovitých) nepřebírá Nájemce žádné právní závazky.
5. Pojištění majetku Podnájemce je výhradní záležitostí Podnájemce.
6. Použité výrazy a pojmy

a) Úhrada za energie a služby

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 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 a recepční služba na recepci budovy, poštovní schránka u vstupu do objektu, umytí oken v předmětu nájmu 2 x ročně a úklid kuchyněk maximálně 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 údržbu myčky jdou na vrub Nájemce.

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), náklady na využití faxu, 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 a satelitních televizních stanic, poskytnutí dat z centrálního systému C4 (přístupový a kamerový systém).

b) Studené nájemné

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.

7/8

Obecné smluvní podmínky poskytování podnájmu v prostorách Multifunkční budovy VTP a dalších prostorách ve správě

společnosti Moravskoslezské inovační centrum Ostrava, a.s.

1. Odevzdání nebytových prostor zpět pronajímateli

a) Stav odevzdaného prostoru

Nájemce protokolárně odevzdá nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na běžné opotřebení a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, 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.

1. Stav odevzdání příslušenství

Spolu s nebytovým prostorem odevzdá pronajímateli všechny klíče a ID karty, které mu byly ze strany pronajímatele protokolárně předány. V případě že, ID karta nebude odevzdána nebo bude nefunkční, zavazuje se podnájemce uhradit pronajímateli 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.

1. Termín odevzdání prostor zpět pronajímateli

Podnájemce je povinen protokolárně předat prostory pronajímateli 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.

1. Sankce

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 pronajímatel podnájemci účtovat sankci ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.

8/8