



evidenční číslo smlouvy: SON-16-06
evidenční číslo nájemce: 130-16

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A PRONÁJMU MOVITÝCH VĚCÍ

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi smluvními stranami:

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

se sídlem: 17. listopadu 15/2172, 708 33 Ostrava-Poruba

IČ: 619 891 00

DIČ: CZ61989100

Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních: Mgr. Martin Duda – ředitel CPI

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických: Ing. Miroslav Neulinger

Kontaktní osoba:

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu:

Doručovací adresa: 768 – Podnikatelský inkubátor VSB-TU Ostrava
17. listopadu 15/2172, 708 33 Ostrava-Poruba

(dále také jen jako „Pronajímatel“)

a

PASSION FOR FOOD s.r.o.

se sídlem: Frýdlant nad Ostravicí, Nová Dědina 996

IČ: 048 92 631

Zastoupená: Ing. Ondřej Dubjel

Kontaktní osoba:

Doručovací adresa: Frýdlant nad Ostravicí, Nová Dědina 996

(dále také jen jako „Nájemce“)



(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „Smluvní strany“)

tato

smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a pronájmu movitých věcí

(dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB – TU Ostrava (budova občanské vybavenosti) - budovy č. p. 6202 umístěné na pozemku parc. č. 1738/84 (dále jen jako „PI VŠB–TUO“), o výměře 2178 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Poruba, část obce: Poruba, na LV č. 1873, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. Předmětem této Smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání umístěných v I.NP budovy PI VŠB–TUO a pronájem věcí movitých tvořících vybavení a zařízení těchto prostor, oboje specifikováno níže (dále též jako „Předmět nájmu“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněnou osobou k pronajímání předmětných prostor a movitých věcí.
3. Předmětem nájmu je nájem prostor sloužících k podnikání umístěných v I.NP budovy PI VŠB–TUO o výměře 153,087 m², sestávajících z místností č. 155a, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, tak jak jsou vyznačeny barevně v Situačním plánu, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1 (dále také jako „Pronajímané prostory“). Pronajímané prostory tvoří provozní prostory restaurace, přičemž jednotlivé místnosti jsou označeny takto:
155a Bistro
156 Umývárna nádobí
157 Přípravná
158 Provozní místnost
159 Chodba
160 Sklad odpadu
161 Sklad potravin
162 Šatna personálu
163 WC personálu
164 Úklidová komora.
4. Předmětem nájmu je dále nájem movitých věcí, které tvoří vybavení a zařízení Pronajímaných prostor, přičemž tyto movité věci jsou specifikovány v Seznamu strojů a zařízení, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy (dále jen „Pronajímané movité věci“).



5. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Předmět nájmu Nájemci a Nájemce přejímá Předmět nájmu, aby jej užíval spolu s příslušenstvím k účelu a za podmínek v této Smlouvě dále uvedených.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat za účelem podnikání, přičemž předmětem podnikání je provozování hostinské činnosti, a to za podmínky, že faktický výkon činnosti bude realizován pouze v pracovní dny od 8:00 do 16:00 hod., s výjimkou případů, kdy o provozování činnosti mimo tuto dobu požádá Pronajímatel (případně osoby pověřené Pronajímatelem, jejichž seznam bude předán Nájemci po podpisu této Smlouvy) a Nájemce s tím vysloví souhlas (zejména zajišťování občerstvení a rautů pro akce pořádané v budově PI VŠB-TUO).
2. Změnit dohodnutý účel užívání lze pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně a způsobem obvyklým pro tuto činnost tak, aby nedošlo ke znehodnocení nebo nadměrnému opotřebení Předmětu nájmu.

III.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **14. 3. 2016 do 13. 3. 2017**.
2. Smlouvu je možné čísloványými dodatky ke Smlouvě prodloužit, avšak nejdéle do **13. 3. 2020**.
3. Nájemní poměr mezi Pronajímatelem a Nájemcem zanikne uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí, a to dle podmínek této Smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě, že ztratí oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal; dále v případě, že se Pronajímáný prostor stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, a rovněž v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto Smlouvou.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, má-li být Pronajímáný prostor odstraněn či přestaven tak, že to brání dalšímu užívání, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Dále je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že Nájemce poruší jakoukoli povinnost stanovenou v této Smlouvě. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě, že je Nájemce o více než jeden



měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo platby za služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor (dle čl. IV. Smlouvy) a dále v případě pravomocného rozhodnutí příslušného soudu o úpadku Nájemce nebo pravomocného rozhodnutí o nařízení exekuce na Nájemce.

6. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí v ní být uveden důvod výpovědi.

IV.

Výše nájemného a plateb za služby spojené s nájmem prostor sloužících k podnikání, způsob placení

1. Celkové nájemné za Předmět nájmu se mezi Smluvními stranami sjednává smluvní, a to:
 - **ve výši 4.653,- Kč/měsícně bez DPH**, přičemž tato částka se skládá z nájemného za Pronajímané prostory ve výši 2.653,- Kč a nájemného za Pronajímané movité věci ve výši 2.000,- Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je dále povinen hradit paušální platby za služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor (dále také jako „Služby“) následovně:
 - elektrická energie: 3.747,- Kč/měsíc bez DPH,
 - vodné, stočné: 500,- Kč/měsíc bez DPH,
 - teplo: 2.100,- Kč/měsíc bez DPH.

Celková paušální cena za Služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor ve výši: 11.000,-Kč/měsíc bez DPH.

3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že úhrada za nájem dle odst. 1. tohoto článku a úhrada za paušální platby za Služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor dle odst. 2. tohoto článku jsou splatné měsíčně, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne měsíce, za který jsou nájemné a úhrada za paušální platby za Služby hrazeny. Úhradu měsíčního nájemného a paušálních plateb za Služby bude Nájemce provádět na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem, přičemž DPH bude účtováno v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Daňové doklady budou Pronajímatelem posílány na doručovací adresu uvedenou Nájemcem.
4. Úhrada za nájem a úhrada za platby za Služby budou Nájemcem hrazeny bezhotovostní formou bankovním převodem peněžních prostředků na účet Pronajímatele uvedený v této Smlouvě, pokud Pronajímatel neoznámí písemně Nájemci jiné bankovní spojení.

5. Za den zaplacení jakékoli částky, která má být Pronajímateli dle této Smlouvy Nájemcem hrazena, se považuje den, kdy je částka připsána na účet Pronajímatele.
6. V případě prodloužení Nájemce s platbou za nájem dle odst. 1. tohoto článku a/nebo platbou za Služby dle odst. 2. tohoto článku nebo s jakoukoli jinou platbou dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení.
7. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen hradit cenu za odvoz odpadu přímo dodavateli této služby na základě samostatně uzavřené smlouvy se společností OZO Ostrava s.r.o. Pokud si tuto smlouvu Nájemce nezajistí, je povinen zaplatit škody, které Pronajímateli vzniknou porušením této povinnosti. Nájemce se zavazuje při nakládání s odpady dodržovat platné právní předpisy týkající se nakládání s odpady.
8. V ceně nájemného dle odst. 1. tohoto článku a v ceně za Služby dle odst. 2. tohoto článku nejsou zahrnuty následující služby, které Pronajímatel Nájemci může za úplatu zajistit na základě samostatné písemné dohody:
 - úklid Pronajímaných prostor,
 - telefonní služby,
 - internet – konektivita,
 - zajištění parkovacích míst na parkovišti umístěném na pozemku p.č. 1738/15, zapsaném na LV č. 1873 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Poruba 715174, obec Ostrava.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je zejména povinen:

- a) zajistit úklid a údržbu Předmětu nájmu (včetně celé místnosti 155b, viz příloha č. 1),
- b) uhradit škodu vzniklou Pronajímateli nebo ostatním nájemcům PI VŠB–TUO na majetku a zařízení, pokud nebudou uhrazeny pojišťovnou Nájemce,
- c) zajišťovat a hradit drobné opravy Předmětu nájmu, přičemž za drobné opravy se považuje pro účely této Smlouvy jednotlivá oprava, jejíž cena nepřevyší částku 5.000,- Kč s tím, že v ostatních případech je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav a umožnit provedení těchto oprav a jiných nezbytných úprav,
- d) dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické a požární předpisy související s Předmětem nájmu,
- e) v co nejkratší době vyrozumět Pronajímatele o poškození Předmětu nájmu, pokud takové poškození způsobil nebo zjistil,



- f) udržovat v budově PI VŠB–TUO a současně před touto budovou v rámci své činnosti klid a pořádek tak, aby nebyl rušen výkon vlastnických či jiných práv ostatních uživatelů,
- g) umožnit Pronajímateli kontrolu dodržování smluvních podmínek a prověření případných stížností strážníků,
- h) provozovat restauraci jako nekuřáckou,
- i) poskytovat po domluvě s Pronajímatelem občerstvení a coffee break do zasedacích a seminárních místností,
- j) pojistit Předmět nájmu, přičemž toto pojištění musí být platné po celou dobu nájmu,
- k) zajistit klimatizaci v Pronajímaných prostorech,
- l) Nájemce nemůže přenechat Předmět nájmu k užívání třetí osobě nebo umožnit, aby tyto třetí osoby v Pronajímaných prostorech vyvíjely jakékoliv podnikatelské aktivity (umístění sídla, atd.) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této Smlouvy na třetí osobu, aniž by získal předchozí písemný souhlas Pronajímatele, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť.
- m) Nájemce není oprávněn provádět v Pronajímaných prostorech stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž o způsobu úhrady nákladů na takové úpravy se Smluvní strany dohodnou předem písemně.
- n) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat na vnějšek budovy PI VŠB–TUO jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany Pronajímatele nenahrazuje povinnost Nájemce vyžádat si případně nutný souhlas stavebního úřadu.
- o) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- p) Nájemce je oprávněn vstoupit a zdržovat se v prostorách PI VŠB–TUO bez omezení, avšak s přihlédnutím k platnému provoznímu řádu budovy.
- q) Nájemce není oprávněn provozovat jinou restaurační či obdobnou činnost, která by nesla název „Kovork“ a to po dobu trvání této Smlouvy a další čtyři (4) roky po ukončení platnosti Smlouvy. Pokud Nájemce tuto povinnost poruší, uhradí Pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
- r) Nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje, nebude-li písemně dohodnuto jinak, řádně předat Pronajímané prostory čisté, vyklizené, dány do původního stavu, a řádně předat Pronajímané movité věci Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předávací protokol bude podepsán oběma Smluvními stranami. V případě nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady na uvedení Předmětu nájmu do tohoto stavu. Pro případ prodloužení Nájemce s předáním Předmětu nájmu sjednávají Smluvní strany výslovně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli. Tato smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k její úhradě.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit Nájemci po dobu trvání nájemního vztahu využívání příjezdové komunikace vedoucí k samostatnému vchodu do Pronajímaných prostor ke krátkodobému parkování vozidel sloužících k zásobování provozovny Nájemce v Pronajímaných prostorech,

- b) předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání nejpozději prvního dne doby trvání nájmu dle čl. III. odst. 1 této Smlouvy, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma Smluvními stranami,
- c) udržovat na svůj náklad Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání s výjimkou oprav a údržby podle odst. 1. písm. c) tohoto článku Smlouvy,
- d) zabezpečovat odstraňování havárií a hrozících škod.

VI.

Kauce

1. Nájemce se před podpisem této Smlouvy zavázal složit Pronajímateli kauci ve výši 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), kterou uhradil na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě.
2. Složenou kauci je Pronajímatel kdykoliv oprávněn použít na úhradu nákladů spojených s odstraňováním event. škod v objektu PI VŠB–TUO způsobených Nájemcem a na úhradu dlužného nájemného, paušálních plateb za služby spojené s užíváním Pronajímaných prostor či úhradu jiného finančního závazku Nájemce vůči Pronajímateli, a to jednostranným zápočtem.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy Pronajímatel uplatní své právo dle předchozího odstavce tohoto článku a tímto dojde ke snížení hodnoty kauce, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k doplnění výše kauce do hodnoty odpovídající odst. 1 tohoto článku. V takovém případě je Nájemce povinen k výzvě Pronajímatele kauci požadovaným způsobem doplnit nejpozději ve lhůtě 10-ti pracovních dnů. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy v uvedené lhůtě Nájemce nedoplní kauci do původní výše dle Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy se Nájemce dostane do prodlení s doplněním kauce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.
4. V případě, že Nájemce bude mít splacené všechny finanční závazky z této Smlouvy vyplývající a předá Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu dle článku V. této Smlouvy, pak bude po skončení nájmu dle této Smlouvy kauce Pronajímatelem vyúčtována a vrácena nejpozději ve lhůtě do 2 měsíců od data předání Předmětu nájmu Pronajímateli uskutečněného na základě předávacího protokolu. Smluvní strany se dohodly, že případné úroky ze složení kaucí jistiny jsou příjmem Pronajímatele.



VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před podpisem Smlouvy prohlédl a že je způsobilý ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem Smlouvy řádně zkontroloval Pronajímané movité věci co do druhu a počtu, že byl Pronajímatelem poučen o správném používání jednotlivých zařízení, popř. byl proškolen dodavatelem zařízení nebo obdržel návod k použití. Nájemce potvrzuje úplnost a funkčnost Pronajímaných movitých věcí a podpisem Smlouvy je do nájmu přijímá. Nájemce prohlašuje, že je schopen Pronajímané movité věci užívat dle účelu Smlouvy a zajišťovat jejich běžnou údržbu.
3. Při porušení či nesplnění povinností dle této Smlouvy Nájemce odpovídá za škodu i případný ušlý zisk, které nesplněním či porušením těchto povinností Pronajímátemi vzniknou. Vedle zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Smlouvy má Pronajímátem vůči Nájemci nárok na náhradu škody v plné výši.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden stav Pronajímaných prostor a Pronajímaných movitých věcí. Předávací protokol se vyhotoví po jednom výtisku pro každou ze Smluvních stran. Protokol o převzetí Předmětu nájmu do užívání včetně písemného potvrzení Nájemce o převzetí klíčů od Předmětu nájmu se stává součástí této Smlouvy jako příloha č. 3. Nebude-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že Nájemce shledává a přebírá Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy je Provozní řád budovy (příloha č. 4). Nájemce prohlašuje, že jej před podpisem této Smlouvy prostudoval a zcela jej akceptuje, a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti Nájemce v Provozním řádu budovy PI VŠB-TUO.
6. Nájemce nenese zodpovědnost za to, zda se návštěvníci Nájemce registrují na recepci PI VŠB-TUO.
7. Nájemce se zavazuje, že v Pronajímaných prostorech nebudou umístěny hrací automaty či obdobná zařízení ani provozována výherní nebo loterijní činnost.
8. Smluvní strany se dohodly na nevratitelné právní domněnce, podle které se veškeré písemnosti považují za doručené rovněž v případě zaslání písemnosti do vlastních rukou druhé smluvní strany prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v této Smlouvě (nebo na jinou adresu, došlo-li po uzavření této Smlouvy u dotčené strany ke změně adresy a tato strana druhé smluvní straně písemně změnu oznámí), přičemž za doručení písemnosti se považuje nejen odepření přijetí písemnosti dotčenou smluvní stranou, ale rovněž nepřevzetí písemnosti v odběrní lhůtě, tj. při nevyzvednutí písemnosti na poště; za den doručení písemnosti se považuje den odepření

převzetí písemnosti nebo v případě nepřevzetí písemnosti na poště se za den doručení považuje 10. den odběrní lhůty.

9. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, že Pronajímatel, kontaktní osoba nebo Pronajímatelem pověřená osoba může vstoupit do Pronajímaných prostor, a to za účelem kontroly Předmětu nájmu. Dále je Pronajímatel oprávněn provádět kontrolu z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, to vše pouze v přítomnosti Nájemce a po předchozím písemném vyrozumění, doručeném nejméně 2 dny předem. V případě vzniku havarijní situace je Pronajímatel oprávněn, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat zajištění přítomnosti Nájemce, ke vstupu do Pronajímaných prostor i bez přítomnosti Nájemce a bez předchozího vyrozumění, je však povinen o takovém vstupu Nájemce neprodleně informovat.
10. Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli a jeho klientům umožní v provozní době uvedené v článku II. odst. 1 přes Předmět nájmu přístup do části 155b (viz příloha č. 1). Dále se Nájemce zavazuje, že Pronajímatelem pověřeným osobám umožní přístup do části 155b i mimo provozní dobu, přičemž seznam těchto pověřených osob bude předán Nájemci po podpisu této Smlouvy a bude dle potřeby průběžně aktualizován.
11. V případě, že nájem skončí výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce dle výslovné dohody Smluvních stran právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.

VIII.

Závěrečná ustanovení

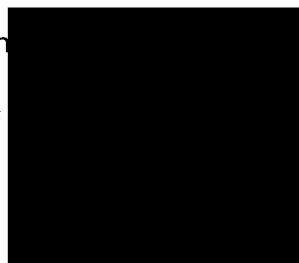
1. Kontaktní osoba uvedená u Pronajímatele je osoba oprávněná k podpisu předávacích protokolů Předmětu nájmu.
2. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
3. V otázkách, které tato Smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti Smluvních stran v tomto vzájemném vztahu řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v účinném znění.
4. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejblíže.

5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech originálních stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel po dvou vyhotoveních.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že Smlouva je podepsána oprávněnými zástupci Smluvních stran.

Přílohy:

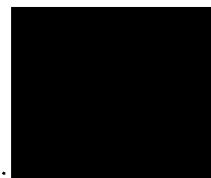
- č. 1 Situační plán Pronajímaných prostor
- č. 2 Seznam strojů a zařízení
- č. 3 Protokol o převzetí Předmětu nájmu do užívání
- č. 4 Provozní řád budovy PI VŠB-TUO

V Ostravě dne



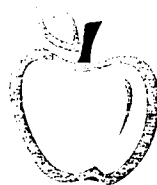
Vysoká škola báňská –
Technická univerzita Ostrava
Mgr. Martin Duda – ředitel CPI
pronajímatel

V Ostravě dne 14.3.2016

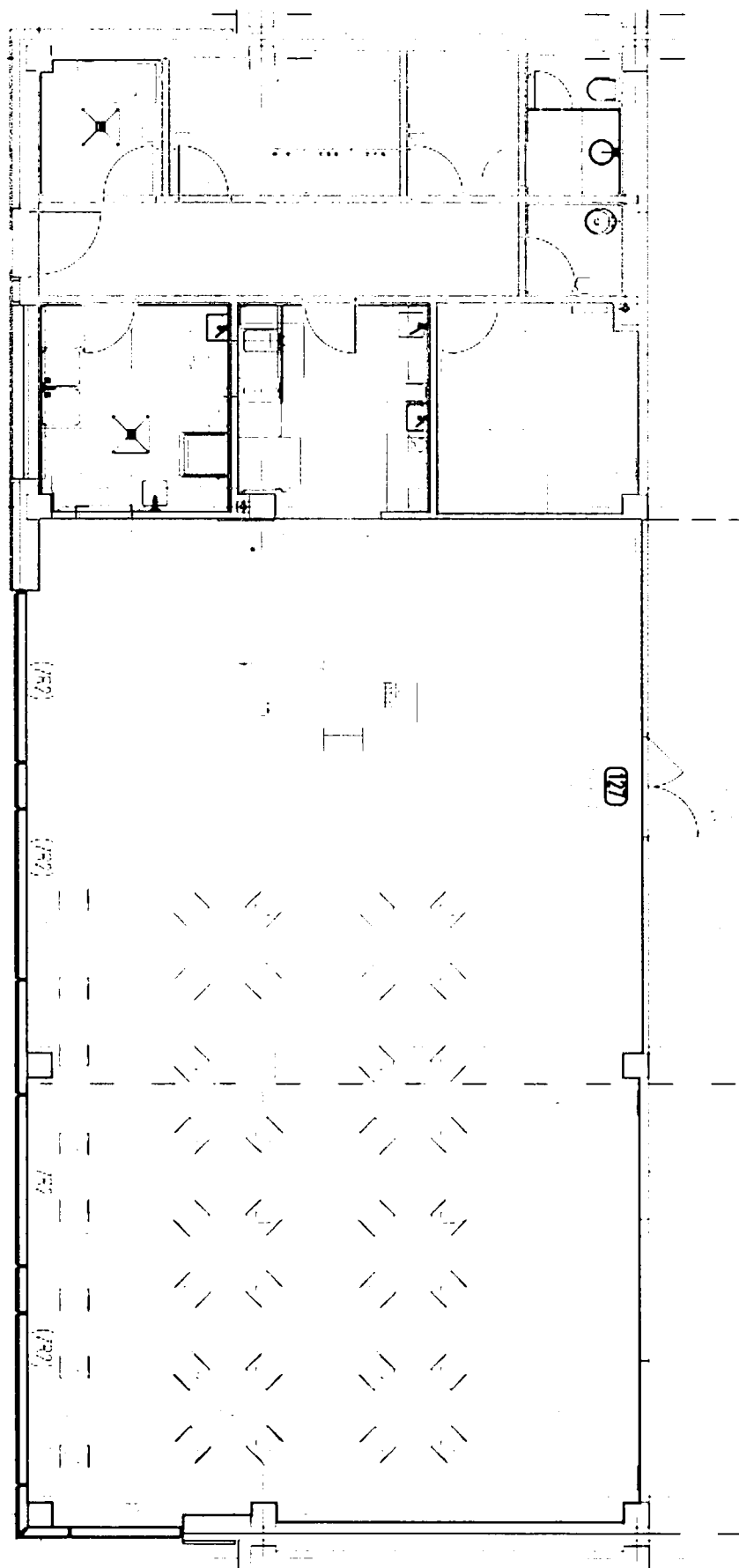


PASSION FOR FOOD s.r.o.
Ing. Ondřej Dubjel
nájemce

PŘÍLOHA Č. 1 SITUAČNÍ PLÁN
PRONAJÍMANÝCH
NEBYTOVÝCH PROSTOR



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA



PŘÍLOHA Č. 2 SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR A VĚCÍ MOVITÝCH



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

č. místnosti/ pozice	Název (místnosti, stroje, zařízení)	Délka (mm)	Šířka (mm)	Výška (mm)	napětí (Volt)	příkon (Kilowatt)	výrobní č.	inventární č.
155a	Bistro							
155.1	Chladicí skříň prosklená (360 l) (LEDNICE NORDLINE UD380AL)	600	600	1200	230	0,2	wm03-12000*6-1-1	50000028328/0
155.2	Kávovar, dvouskupinový	700	500	500	230	3,5	262284	500099
155.3	Barový pult	4300	2400	910	-	-		500099
155.4	Dřez pro bar s pákovou baterií				-	-		500099
155.5	Chlazená vitrína	1200	630	670	230	0,5	H-07-074	500099
155.6	Pevná židle				-	-	-	50000000735/0
155.7	Pevná židle				-	-	-	50000000734/0
155.8	Pevná židle				-	-	-	50000000846/0
155.9	Pevná židle				-	-	-	50000000692/0
155.10	Pevná židle				-	-	-	50000000729/0
155.11	Pevná židle				-	-	-	50000000738/0
155.12	Pevná židle				-	-	-	50000000721/0
155.13	Pevná židle				-	-	-	50000000707/0
155.14	Pevná židle				-	-	-	50000000717/0
155.15	Pevná židle				-	-	-	50000000691/0
155.16	Pevná židle				-	-	-	50000000711/0
155.17	Pevná židle				-	-	-	50000000698/0
155.18	Stůl na centrální noze S2				-	-	-	50000000/575/0
155.19	Stůl na centrální noze S2				-	-	-	50000000/573/0
155.20	Stůl na centrální noze S2	900	900	750	-	-	-	50000000/570/0
155.21	Stůl na centrální noze S2	900	900	750	-	-	-	50000000574/0
155.22	Stůl na centrální noze S2	900	900	750	-	-	-	50000000572/0
155.23	Stůl na centrální noze S2	900	900	750	-	-	-	50000000571/0
155.24	Stůl na centrální noze S1	-	350	1050	-	-	-	50000000567/0
155.25	Stůl na centrální noze S1	-	350	1050	-	-	-	50000000565/0
155.26	Odkládací pult	1900	600	910	-	-	-	500099
156	Umývárna nádobí							
156.1	Nerezový stůl	700	800	900	-	-	-	500099
156.2	Nerezový stůl	520	700	900	-	-	-	500099
156.3	Nerezový stůl třídící	1450	650	900	-	-	-	500099
156.4	Nerezový stůl s dřezem, včetně tlakové stojánkové sprchy	1560	650	900	-	-	-	500099
156.5	Nerezový stůl výstupní	1240	760	900	-	-	-	500099
156.6	Dvoudřez nerezový, vana 2x 600x600, včetně tlakové stojánkové sprchy	1300	700	900	-	-	-	500099
156.7	Košová myčka nádobí	670	800	1500	400	12,1	73800009	500099
156.8	Změkčovač vody	250	300	400	-	-	-	500099
156.9	Nástěnná skříňka nerezová	1100	350	600	-	-	-	500099
156.10	Umyvadlo nerez s bezdotykovou baterií	600	50	350	230	0,03	-	500099
156.11	Plastový zásobník papírových ručníků - nástěnný	150	300	300	-	-	-	500099
156.12	Plastový zásobník tekutého mýdla - nástěnný	100	100	200	-	-	-	500099
156.13	Plastový odpadkový koš na papírové ručníky	200	300	400	-	-	-	500099

PŘÍLOHA Č. 2 SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR A VĚCÍ MOVITÝCH



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

č. místnosti/ pozice	Název (místnosti, stroje, zařízení)	Délka (mm)	Šířka (mm)	Výška (mm)	napětí (Volt)	příkon (Kilowatt)	výrobní č.	inventární č.
157	Příprava							
157.1	Ohřívač hranglek	330	290	520	230	0,35	ITEM:102500600	
157.2	Fritéza 2x5 l el.						ITEM:102510100 (vrchní díl)	
157.3	2 ks Mrazicí podestavba (zn. Electrolux)	600	600	860	-	-	ITEM: 100105500	500099
157.4	Nerezový stůl	1900	700	930	-	-	9227161106	1900038021
157.5	Pizza pec (velký stojací)	980	850	740			-	500099
157.6	Podstavec pod pizza pec	980	850	160	-	-	nečitelné	
157.7	Nerezový stůl s dřezem, páková baterie	1600	700	930	-	-	-	500099
157.8	Umyvadlo nerez s bezdotykovou baterií	330	480	400	230	0,03	-	500099
157.9	Plastový zásobník papírových ručníků - nástěnný	150	300	300	-	-	-	500099
157.10	Plastový zásobník tekutého mýdla - nástěnný	100	100	200	-	-	-	500099
157.11	Režon	1200	700	900	230	2,4	07811	500099
157.12	Nástěnná skříňka nerezová	1200	300	600	-	-		500099
157.13	Nástěnná skříňka nerezová	1200	300	600	-	-		500099
157.14	Digestoř	2000	850	400	-	-		500099
157.15	Digestoř	1000	1100	400				500099
157.16	Podpultová chladicí skříň 148 l (Zanussi)	530	600	860	230	0,5	TT160C;9371207226071432	500099
157.17	Ohřívač na párky v rohlíku (na 4 rohlíky)	300	500	100				500099
158	Kancelář							
158.1	Sestava stolů S6	1800	1800	770				50000000581/0
158.2	Kontejner mobilní KT1	430	650	640				50000001660/0
158.3	Šatní skříň SK1	800	460	185				50000000914
158.4	Skříň šanonová SK2	800	450	1850	-	-	-	50000000915
158.5	Kancelářská židle							50000000787
159	Chodba							
159.1	Servírovací vozík 3 patra	930	630	950	-	-		500099
160	Sklad odpadu							
160.1	Váha skladová do 60kg	400	500	880				500099
161	Sklad potravin							
161.1	Mrazicí skříň 500 l	770	700	1700	230	0,225	(240)1455668(21)0271722	500099
161.2	Mrazicí skříň 500 l	770	700	1700	230	0,225	(240)1465642(21)0284230	500099
161.3	Chladicí skříň 500 l	770	700	1700	230	0,3	(240)1479177(21)0300107	500099
161.4	Regál	530	800	1600	-	-	-	500099
161.5	Regál	530	800	1600	-	-	-	500099
161.6	Regál	530	800	1600	-	-	-	500099
162	Šatna personálu							
162.1	Šatní skříň SK3	570	600	1850	-	-	-	50000000918
162.2	Šatní skříň SK3	570	600	1850	-	-	-	50000000917
162.3	Šatní skříň SK3	570	600	1850	-	-	-	50000000916

PŘÍLOHA Č. 2 SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR A VĚCÍ MOVITÝCH



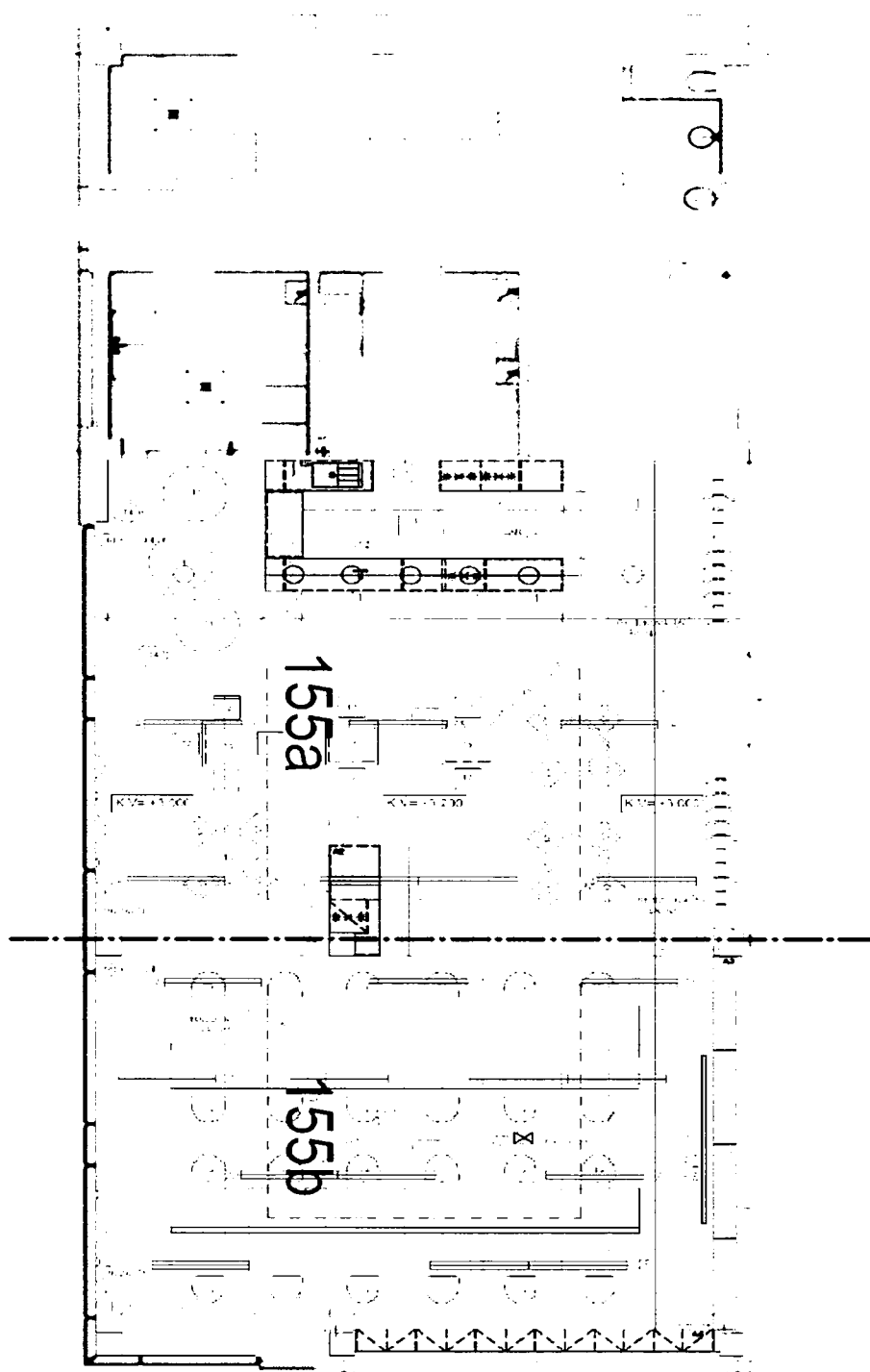
PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

č. místnosti/ pozice	Název (místnosti, stroje, zařízení)	Délka (mm)	Šířka (mm)	Výška (mm)	napětí (Volt)	příkon (Kilowatt)	výrobní č.	inventární č.
163	WC personálu							
163.1	Nerezový dávkovač na mýdlo				-	-	-	500099
163.2	Nerezový zásobník toaletního papíru				-	-	-	500099
163.3	Nerezový odpadkový koš	200	200	300	-	-	-	500099
164	Úklidová komora							
164.1	Keramická výlevka				-	-	-	500099
164.2	3 ks Uzavíratelný plastový kontejner	550	700	1000				500099

PŘÍLOHA Č. 2
SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH
PROSTOR A VĚCÍ MOVITÝCH



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA



PŘÍLOHA Č. 3 PROTOKOL O PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU DO UŽÍVÁNÍ



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

se sídlem: 17. listopadu 15/2172, 708 33 Ostrava-Poruba

IČ: 619 891 00

DIČ: CZ61989100

Zastoupená při předání:

(dále jen „předávající“)

Přebírající:

PASSION FOR FOOD s.r.o.

se sídlem: Frýdlant nad Ostravicí, Nová Dědina 996

IČ: 75578948

Zastoupená při předání:

(dále jen „přebírající“)

Dnešního dne předávající předal a přebírající převzal:

- nebytové prostory:

Prostory bistra a jeho příslušenství nacházející se v 1. podlaží objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava o celkové výměře **153,087 m²**, a to:

Místnost č. (č. dveří)	o výměře v m ²
155 (127)	87,32
156 (135)	10,309
157 (128)	10,390
158 (129)	10,714
159 (134)	11,602
160 (133)	4,350
161 (132)	8,304
162 (131)	4,177
163 (131B)	3,596
164 (130)	2,325

PŘÍLOHA Č. 3 PROTOKOL O PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU DO UŽÍVÁNÍ



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

- věci movité a to:

Věci movité jsou uvedeny v příloze č. 2 Smlouvy o nájmu SON-16-06.

- věci jiné:

Klíč č.	počet
157	3
Boční vchodové dveře do bistra	3

- doplňující poznámka:

Užívání předaných prostor k podnikatelské činnosti je vázáno k datu podpisu smlouvy o nájmu.

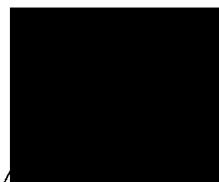
1.2. Kancelář
.....
.....
.....
.....

V Ostravě – Porubě dne *14.6.* 2016



Předávající

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



Přebírající

Ing. Ondřej Dubjel
PASSION FOR FOOD s.r.o.



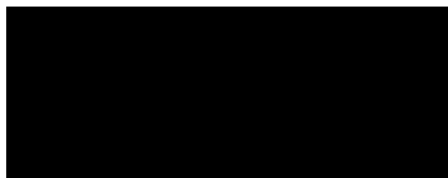
PODNIKATELSKÝ INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY PODNIKATELSKÉHO INKUBÁTORU

PŘÍLOHA Č. 4

útvár Komeracionalizace výsledků vědy a výzkumu VŠB-TU Ostrava
17. Listopadu 15/2172
708 33 Ostrava-Poruba

Tel.:
Mobil:
E-mail :
web:



SMLOUVA O NÁJMU PŘÍLOHA Č. 04 PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

Tímto provozním řádem budovy se ustavují vnitřní pravidla užívání budovy Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava (dále jen „budova“). Provozním řádem jsou povinni se řídit všichni nájemci prostor v této budově a jejich zaměstnanci (dále jen „nájemci“), všichni řídicí pracovníci pracovišť VŠB-TUO umístěných v budově a jejich zaměstnanci (dále jen „uživatelé“) a osoby vstupující do budovy (dále jen „návštěvníci“).

1 Popis objektu

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

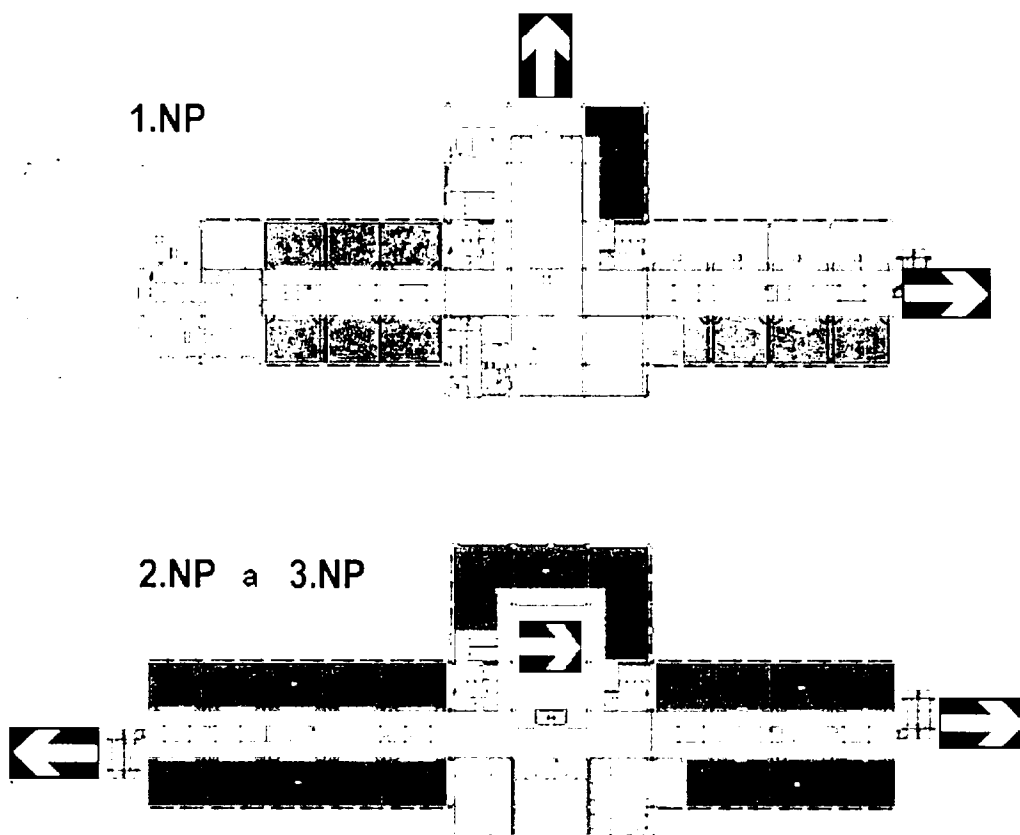
Kontaktní adresa pronajímatele:

9720 - Útvar Komeracionalizace výsledků vědy a výzkumu VŠB-TU Ostrava

17. listopadu 15/2172

708 00 Ostrava-Poruba

Situační plán s vyznačenými směry úniku:



2 Recepce

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

Základní služby recepce jsou zdarma (příchozí pošta, rezervace zasedacích, výukových nebo virtuálních místností).

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

Kontakt na recepční službu – tel.:



3 Pravidla pohybu osob, včetně návštěv v objektu

- **Pro nájemce a uživatele je budova přístupná po dobu od 5:00 hodin do 22:00 hodin denně v pracovních dnech. V případě nutného vstupu ve dnech pracovního klidu, je nutné toto oznámit na recepci minimálně 3 dny předem.**
- Pro nájemce a uživatele je budova nepřístupná po dobu od 22:00 do 5:00 hodin (budova je elektronicky zastřežena).
- Budova je pro návštěvníky otevřena v pracovních dnech v čase od 8:00 do 16:00.
- Pro nájemce, uživatele a návštěvníky je budova v době od 24. 12. do 1. 1. včetně uzavřena a trvale zastřežena elektronickým zabezpečovacím systémem. Uvedené datum se může měnit podle platného dokumentu Příkazu rektora VŠB-TUO. O změně budou uživatelé, nájemci a návštěvy budovy neprodleně informováni na informační tabuli ve vestibulu budovy.
- Budova je pro návštěvníky uzavřena v pracovních dnech v čase od 16:00 do 8:00 následujícího dne a ve dnech pracovního klidu po dobu 24 hodin denně. Nájemcům a uživatelům se zakazuje v této době vpouštět do budovy cizí osoby.
- Každá návštěva nájemce je povinná se při vstupu do budovy ohlásit na recepci. Za splnění této povinnosti zodpovídá nájemce.
- Nájemci a uživatelé jsou povinni při příchodu a odchodu z budovy vyznačit na tabuli příchodů a odchodů příchod/odchod první/poslední osoby z nájemního/přiděleného prostoru, který jim přísluší. Tabule se nachází u recepce.
- Nájemci, uživatelé a návštěvy jsou oprávněny samostatně vstupovat pouze do pronajatých prostor a do společných prostor budovy.
- Do ostatních prostor budovy mohou nájemci a uživatelé vstupovat pouze v doprovodu osoby pověřené pronajímatelem.

4 Zabezpečení budovy

Budova je zabezpečena elektronickým zabezpečovacím systémem (dále jen „EZS“) a kamerovým systémem. „EZS“ je připojen na pult centralizované ochrany Městské policie Ostrava. Zabezpečeny jsou veškeré prostory budovy včetně nájemních prostor.

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

- Všichni nájemci a uživatelé jsou povinni používat „EZS“ budovy.

SMLOUVA O NÁJMU

PŘÍLOHA Č. 04

PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

- Při příchodu do budovy, není-li v budově recepční služba, musí nájemce/uživatel překontrolovat stav alarmu „EVS“ a v případě jeho aktivace jej deaktivovat.
- Při odchodu z budovy, není-li v budově recepční služba, musí nájemce/uživatel překontrolovat na tabuli příchodů a odchodů, zda se v budově nenachází jiný nájemce/uživatel a v případě, že opouští budovu jako poslední, má povinnost aktivovat „EVS“ budovy. Kód pro aktivaci a deaktivaci obdrží nájemce/uživatel od pronajímatele budovy.
- Všichni nájemci a uživatelé jsou povinni v době nepřítomnosti recepční služby při vstupu do budovy nebo při odchodu z ní, budovu za sebou uzamknout, a také uzamknout a zabezpečit svěřené prostory. Poslední odcházející nájemce/uživatel, který aktivuje bezpečnostní systém budovy je povinen zajistit, aby bylo zhasnuto ve všech společných prostorách.

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

V případě spuštění falešného poplachu nesprávným užíváním „EVS“ je nájemce/uživatel, který falešný poplach způsobil, povinen okamžitě a bez odkladu kontaktovat Městskou policii Ostrava a vysvětlit situaci. Při kontaktování městské policie je nutné sdělit své jméno a číslo objektu. Číslo objektu je 2215.

Nájemce/uživatel, který falešný poplach způsobil, hradí náklady spojené s výjezdem hlídky městské policie, ostrahou objektu a výjezdu odpovědné osoby pronajímatele.

Telefonní číslo Městské policie Ostrava je:

- **156**

(v rámci pevné sítě areálu VŠB je nutné vytočit **0156**).

Číslo objektu je:

- **2215**

5 Pravidla pro manipulaci s klíči a bezpečnostními kódy v objektu

- Při předání nebytových prostor k užívání je nájemci/uživateli současně předán klíč od vstupních dveří do pronajatých/přidělených prostor a klíč od hlavního vchodu do budovy.
- Ztrátu klíče nahlásí nájemce/uživatel recepční službě, která provede zápis a informuje pronajímatele objektu.
- Výměnu zámků zajistí pronajímatel objektu v souladu se záručními podmínkami dodavatelské firmy, která prováděla stavbu.
- Nájemci/uživateli je zakázáno u své kanceláře měnit zámkovou vložku.
- Pronajímatel budovy, nebo jím pověřená osoba může vstoupit do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Dále je pronajímatel oprávněn provádět kontrolu z hlediska požární ochrany a dodržování dalších předpisů, to vše pouze v přítomnost zástupce nájemce a po předchozím písemném vyrozumění, doručeném nájemci nejméně 5 dnů předem. V případě vzniku havarijní situace je majitel objektu VŠB-TUO oprávněn, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat zajištění přítomnosti zástupce nájemce, ke vstupu i bez přítomnosti zástupce nájemce a bez předchozího vyrozumění, je však povinen o takovém vstupu nájemce neprodleně informovat.
- Nájemci/uživateli se zakazuje svěřovat klíče od budovy a sdělovat čísla kódů zabezpečovacího systému jiným osobám.

- Ztratí-li nájemce/uživatel svěřený klíč, je povinen uhradit pronajímateli novou zámkovou vložku s klíči, včetně její instalace.

6 Pravidla pro vnášení a vynášení zařízení a materiálu do objektu a mimo něj

- Přesun materiálu a inventáře ve vlastnictví VŠB-TUO - správě útvaru 9720 je povolen pouze na základě vyplněného tiskopisu, který se vypisuje ve dvojím vyhotovení (tiskopisy jsou uloženy na recepci, jedno vyhotovení zůstává na recepci, druhé má uživatel zodpovědný za přesun zařízení a materiálu).
- Pokud se bude zařízení nebo materiál vracet zpět do objektu (oprava), odevzdá nájemce/uživatel recepční službě druhé vyhotovení tiskopisu a ten si jej odepíše.
- Recepční služba je povinna provádět kontrolu vnášených a vynášených předmětů.
- V případě, kdy nebudou předloženy potřebné doklady, je recepční služba oprávněna předměty zadržet.
- Při pohybu materiálu v objektu jsou nájemci/uživatelé povinni řídit se pokyny pronajímatele budovy a chovat se tak, aby se zabránilo vzniku škody nebo ohrožení majetku.
- Vnášení kol, koloběžek a obdobných prostředků do budovy je zcela zakázáno.

7 Jednotný informační systém budovy

- Nájemci/uživatelé jsou povinni při označování svého sídla či místa podnikání nebo při propagaci stálých aktivit realizovaných v budově dodržovat Jednotný informační systém budovy (dále jen „JIS“). Za tímto účelem jim bude umožněno užívat veškerých v budově užitých technologií JIS.
- Nájemcům/uživatelům se zakazuje bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv informace nebo reklamu ve společných prostorách budovy nebo na jejím plášti a plochách k budově náležících mimo JIS.
- Nájemcům/uživatelům se zakazuje umísťovat do společných prostor, zejména chodeb, jakýkoliv nábytek bez předchozího souhlasu pronajímatele s přesným vymezením umístění a rozsahu.

8 Poštovní schránky

Poštovní zásilky určené pro nájemce/uživatele prostor budovy jsou doručovány zaměstnancem České pošty na recepci budovy. Zde jsou recepční službou roztříděny a zařazeny do poštovních přihrádek jednotlivých nájemců. Pro své poštovní zásilky se nájemce dostaví na recepci, kde mu jsou na požádání z poštovní přihrádky vydány.

Doporučené zásilky a balíky jsou roznášeny zaměstnancem České pošty jednotlivým adresátům přímo do pronajatých/přidělených prostor po celé budově.

9 Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením v objektu

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

10 Opravy a údržba pronajatých nebytových prostor

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

11 Pravidla pro využití zasedacích a seminárních místností

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

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

12 Pravidla pro využití kuchyňské niky a jednacích boxů

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

13 Parkování na parkovišti budovy

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

Parkovací místa jsou vyznačena a očíslována nátěrem na povrchu parkovací plochy.

Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami na vozidlech nájemce zaparkovaných na vyhrazeném parkovacím místě, to platí i pro věci v nich uložené.

14 Koncová telefonní zařízení

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

15 Wi-Fi

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

16 Úklidová služba

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

17 Postup při nakládání s odpady

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

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

18 Pravidla protipožární ochrany, ochrany života a zdraví při práci

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

Telefonní číslo ohlašovny požárů (vrátnice rektorátu): 59 732 1212 (3111, 3113)



- 19 Zákaz kouření v budově, zákaz manipulace s otevřeným ohněm a zákaz práce s nebezpečnými látkami**
- V celé budově je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm a nebezpečnými látkami.
 - Je zakázáno realizovat nebo vykonávat činnosti, při kterých hrozí možnost požáru, výbuchu nebo úniku škodlivých látek.
- 20 Postup při řešení mimořádných událostí mimo provozní dobu budovy**
- Mimořádnou událostí se má na mysli nenadálé, škodlivé působení sil a jevů spojených s provozem technických zařízení, přírodními vlivy (přívalové deště, vichřice, záplavy a povodně, sněhové a námrazové kalamity), havárie, které ohrožují život, zdraví a majetek pronajímatele nebo nájemce.
 - **V případě vzniku mimořádné události mimo provozní dobu budovy volejte na telefonní číslo vrátnice rektorátu: 59 732 1212 nebo na telefon [REDACTED]**
- 21 Další povinnosti nájemce**
- Nájemcům, uživatelům i návštěvníkům se zakazuje vodit nebo vpouštět do budovy zvířata.
 - Při odchodu jsou nájemci a uživatelé povinni uzavřít všechna okna, a to i okna ve společných prostorách, pokud je otevřeli.
 - Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci jsou povinni šetřit elektrickou, tepelnou energií a vodou.
 - Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci jsou povinni dodržovat čistotu v užívaných prostorách i v celé budově. Dále jsou povinni nerušit svou činností ostatní nájemce/uživatele a nezatěžovat ostatní nadměrných hlukem.
 - Všichni nájemci, uživatelé i návštěvníci nesmí ničit zařízení užívaných prostor a společných prostor. Případné závady je povinen nájemce/uživatel hlásit na recepci budovy.
 - Nájemcům a uživatelům se zakazuje užívat prostory k jinému účelu než účelu vymezenému v nájemní smlouvě nebo účelu jeho umístění v prostorách budovy.
 - Všichni nájemci/uživatelé budovy si zodpovídají za veškeré věci odložené ve společných prostorách budovy.
 - Boční únikové východy se zakazuje požívat k jinému účelu, nežli záchraně života v době ohrožení.
 - Zakazuje se vstupu na střechu budovy nepovolaným osobám.

SMLOUVA O NÁJMU
PŘÍLOHA Č. 04
PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

22 Závěrečná ustanovení

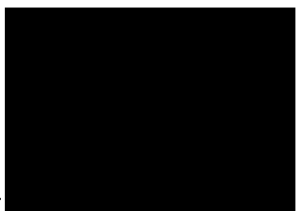
Provozní řád nabývá platnosti dnem vyhlášení. S provozním řádem objektu musí být prokazatelně seznámen každý pracovník smluvních stran, který pracuje v objektu a každý zaměstnanec uživatele, který pracuje v objektu.

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

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

Tento provozní řád nabývá účinnosti 15. května 2015.

V Ostravě dne



Vysoká škola báňská - Technická univerzita
Ostrava

Mgr. Martin Duda – ředitel CPI

V dne



PASSION FOR FOOD s.r.o.

Ing. Ondřej Dubjel