**podnájemní smlouva**

uzavřená mezi

ARR – Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o.

- a -

HARDWARIO s.r.o.

## **Úvodní ustanovení**

* + 1. Tato **PODNÁJEMNÍ SMLOUVA** [dále jen „**Smlouva**“] se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami smlouvy:

**ARR – Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o.,** obchodní společnost založená podle práva České republiky, IČO 482 67 210, DIČ CZ48267210, se sídlem Liberec, Liberec IV-Perštýn, U Jezu 525/4, PSČ 460 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4305, zastoupená ředitelem sekce ARR pro podnikatelský inkubátor, Phillipem Rodenem;

[dále ve smlouvě také jako „**Nájemce**“]

- a -

**HARDWARIO s.r.o.**, obchodní společnost založená podle práva České republiky, IČO 049 98 511, DIČ CZ04998511, se sídlem Mrštíkova 399/2a, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 37399, za níž jedná Alan Fabík, jednatel společnosti;

[dále ve smlouvě také jako „**Podnájemce**“]

* + 1. zástupci Smluvních Stran, pokud jsou zastoupeny, shodně prohlašují, že označení jejich Smluvní Strany a oprávnění za ni jednat tak, jak je uvedeno v rubrice této Smlouvy, odpovídá aktuálnímu stavu zápisu v příslušném veřejném rejstříku nebo skutečnosti a že tento stav není dotčen žádnými změnami již uskutečněnými, avšak ještě nezapsanými v příslušném veřejném rejstříku;
    2. zástupci Smluvních Stran, pokud jsou zastoupeny, shodně prohlašují, že jsou plně oprávněni i podle vnitřních pravidel jimi zastupované Smluvní Strany přijímat za tuto Smluvní Stranu veškeré závazky sjednané v této Smlouvě a že byly naplněny veškeré podmínky a uděleny veškeré souhlasy, ať již požadované ze zákona či vnitřními předpisy jimi zastupované právnické osoby, jimž podléhá uzavření této Smlouvy,
    3. jejichž zástupci, pokud jsou zastoupeni, dále shodně prohlašují, že se přesvědčili o totožnosti osob jednajících za druhou Smluvní Stranu a o jejich zmocnění takto jednat.

[dále ve smlouvě také společně jako „**Smluvní Strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní Strana**“]

## **Preambule smlouvy**

* + 1. VZHLEDEM K TOMU, že

1. Nájemce, resp. jeho součást je podnikatelským inkubátorem, jehož jedním z hlavních cílů je podpora budoucího podnikání na území Libereckého kraje a v jeho okolí, má na základě nájemní smlouvy v užívání prostory, které slouží budoucím prospektivním podnikatelům k rozvoji jejich podnikání;
2. Podnájemce je podnikatelem, který hodlá využívat mimo jiné služby podnikatelského inkubátoru a zejména část prostor, které má Nájemce v užívání;
3. Nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou souhlasí s přenecháním části prostor do užívání Podnájemci a Podnájemce s jejich přenechám k užívání souhlasí;

**DOHODLY SE VŠECHNY STRANY SMLOUVY** na následujícím:

## **Definice a výklad pojmů**

* + 1. Definice. Níže uvedené pojmy této Smlouvy mají význam definovaný v tomto článku č. 3.1 této Smlouvy:

|  |  |
| --- | --- |
| **„Budova“** | znamená stavbu č. p. 525-jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 4008/1–zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3829 m2, to vše v katastrálním území Liberec, části obce Liberec IV-Perštýn, a obci Liberec, zapsané na listu vlastnictví č. 4358 pro vlastníka Liberecký kraj; |
| **„Nájemné“** | má význam podle ujednání článku II.6.2 této Smlouvy; |
| **„Parkovací Stání“** | znamená parkovací stání pro tři (3) osobní vozy, vymezená na parkovišti, které přiléhá k Budově a jejich přesné označení je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy; |
| **„Prostor“** | znamená kanceláře č. 5.14 a č.5.15 o celkové podlahové ploše 86,55 m2 nacházející se v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy. |
| **„Předmět Podnájmu“** | má význam podle článku 4.1 této Smlouvy; |
| **„Úhrady“** | znamenají úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru podle ujednání článku II.6.3 této Smlouvy, popřípadě úhrady spojené s užíváním společných části Budovy podle ujednání článku II.6.4 této Smlouvy; |

* + 1. Členění smlouvy. Členění Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů ve Smlouvě je použito pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinuje, neomezuje ani nepopisuje rozsah Smlouvy ani úmysl stran, pokud jde o jakékoliv její ustanovení.
    2. Významy. Na příslušných místech Smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak. Slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod s tou výhradou, pokud by tak bylo proti smyslu samotného ujednání.
    3. Odkazy na zákony a jiné odkazy. Odkazy na jakýkoliv zákon budou znamenat odkaz na tento zákon tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen [ať už před nebo po dni podpisu Smlouvy], a budou zahrnovat jakákoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona.
    4. Výklad Smlouvy. Uvedené se však nevztahuje na výklad Smlouvy tak, jak byla bez znalosti budoucí zákonné úpravy Smluvními Stranami uzavřena, a dále pokud by zároveň změna zákona představovala i změnu ve vzájemných závazcích mezi Smluvními Stranami, aniž by tato změna byla případně Smluvními Stranami i vzájemně vyrovnána.

## **Předmět podnájmu**

* + 1. Touto podnájemní smlouvou nájemce přenechává k užívání Podnájemci Prostor (dále také jako „**Předmět Podnájmu**“).
    2. Součástí Předmětu Podnájmu jsou taktéž další možné služby, které budou po uzavření této Smlouvy případně zahrnuty do Předmětu Podnájmu na základě písemné žádosti Podnájemce doručené Nájemci, když podrobnější cenová specifikace těchto služeb a další podmínky se službami související jsou uvedeny v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy:
    3. Podnájem Parkovacího Stání;
    4. Podnájem telefonních linek pobočkové ústředny;
    5. zajištění nepřetržitého připojení k veřejné datové síti Internet v Předmětu Podnájmu, včetně poskytnutí veřejných IP adres.
    6. Součástí Předmětu Podnájmu jsou taktéž další služby blíže specifikované níže, tj. služby recepce a úklid.
    7. Kromě Prostor může Podnájemce užívat přístupové chodby a prostory – sociální zařízení, kuchyňku, zasedací místnost v příslušném podlaží, které slouží všem uživatelům v příslušném podlaží, jež jsou blíže vymezeny Přílohou č. 3.
    8. Nájemce se zavazuje užívat Předmět Podnájmu a platit za jeho užívání níže uvedené Nájemné, Úhrady a další platby, to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.
    9. Nájemce přenechává za níže uvedené Nájemné Předmět Podnájmu Podnájemci touto Smlouvou do užívání a Podnájemce Předmět Podnájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou k užívání přijímá.
    10. Předmět Podnájmu je Podnájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto Smlouvou ode dne 16. února 2018.

## **Účel podnájmu**

* + 1. Účelem podnájmu je užívání Prostoru Podnájemcem pro činnosti výlučně spojené s jeho zapsaným předmětem podnikání ke dni uzavření této Smlouvy tak, jak jsou uvedeny v Příloze č. 4 této Smlouvy, to vše v rámci jeho působení u podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje, v souladu s příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu. Podnájemce prohlašuje, že mu bylo Pověření k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu před podpisem této Smlouvy poskytnuto k prostudování a ten se s ním zevrubně seznámil.
    2. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostoru (zejména i se statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy) před podpisem této Smlouvy a prohlašuje, že Prostor je způsobilý pro sjednaný účel podnájmu.
    3. Podnájemce není oprávněn užívat Prostor zejména v rozporu se statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy a k jinému účelu, než který je definován v článku 5.1 této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy.

## **Nájemné, služby spojené s užíváním prostor a platební podmínky**

* + 1. Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“). Podnájemce bere na vědomí, že úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu Podnájmu bude přefakturována včetně DPH v platné výši, taktéž DPH v platné výši bude připočtena (i) k případnému podnájmu za Parkovací Stání, (ii) k případnému podnájmu telefonních linek a k ceně za volání, (iii) k případné ceně za připojení k veřejné datové síti Internet; a dále (iv) k ceně za služby recepce a (v) k ceně za úklid.
    2. Nájemné za Prostor a další služby, které jsou součástí Předmětu Podnájmu dle části 4 této Smlouvy, bylo stanoveno na základě dohody Smluvních Stran takto (dále jen jako „**Nájemné**“):
       1. Prostoru v podnájmu: 1.570 Kč (slovy: jeden tisíc pět set sedmdesát korun českých) za m2/rok. Smluvní Strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této Smlouvy je nájem nemovitých věcí osvobozen od DPH, a to dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu se neuplatní DPH u nájemného za podnájem Prostor. Zanikne-li ovšem výše uvedené osvobození od DPH za podnájem nemovitých věcí, tak nájemce bude hradit nájemné za podnájem Prostor a k tomu příslušné DPH v platné výši;
       2. Nájemné za Parkovací Stání, cena za zajištění nepřetržitého připojení k veřejné datové síti Internet a cena za podnájem telefonních linek je uvedena v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy. Tyto služby budou vyúčtovány Nájemcem Podnájemci ihned poté, kdy Podnájemce v souladu s článku 4.2 této Smlouvy, písemně požádá Nájemce o zahrnutí těchto služeb do Předmětu Podnájmu;
       3. Cena služeb recepce činí 220,- Kč (slovy: dvě sta dvacet korun českých) za m2/rok kancelářské plochy, tj. Prostoru bez příslušné DPH;
       4. Cena za úklid činí 149,80 Kč (slovy: jedno sto čtyřicet devět a 80 haléřů) za m2/rok kancelářské plochy, tj. Prostoru bez příslušné DPH.
    3. Úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu Podnájmu jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeúčtování dodávek bude provedeno následovně:
       1. **vodné a stočné, studená i teplá voda**-výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících Prostor vůči počtu osob užívajících Budovu v daném kalendářním měsíci, za který se vodné a stočné platí. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje do dvacátého pátého (25.) dne kalendářního měsíce, ve kterém převezme Předmět Podnájmu, sdělit Nájemci počet osob užívajících Předmět Podnájmu na základě této Smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob nájemci, a to nejpozději do pěti (5) dnů v měsíci následujícím po změně v počtu osob;
       2. **elektrická energie**-výpočet bude proveden podílem výměry podlahové plochy Prostoru vůči užívané kancelářské ploše v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy, a to na základě odečtu elektroměru určeného pro páté (5.) nadzemní podlaží Budovy;
       3. **teplo**-výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v Prostoru vůči výměře celkové vytápěné podlahové plochy v páté m (5.) nadzemním podlaží Budovy;
       4. o**dvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu**-výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících Prostor vůči počtu osob užívajících Budovu v daném kalendářním měsíci, za který se odvoz a likvidace odpadu platí; pro počty osob platí pravidla uvedená v odstavci 6.3.1 tohoto odstavce a článku Smlouvy.
    4. Nájemce se dále zavazuje úměrně podílet finanční částkou i na úhradě energií potřebných pro provoz společných zařízení v Budově např. provoz výtahů, trafostanice, čerpadla, a to následujícím způsobem:
       1. **Teplo**-výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v Prostoru vůči výměře celkové užívané a vytápěné podlahové plochy Budovy;
       2. **elektrická energie**-výpočet bude proveden podílem výměry Prostoru vůči výměře užívané kancelářské plochy celé Budovy, a to z celkové společné spotřeby Budovy po odečtení součtu patrových spotřeb v Budově.
    5. Nájemné a další služby, které jsou součástí Předmětu Podnájmu, budou odlišně od § 2218 občanského zákoníku vyúčtovány měsíčně nejpozději do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, na který jsou účtovány, a to ve výši uvedené v článku 6.2 této Smlouvy včetně případné DPH v platné výši u zdanitelných plnění, která jsou předmětem DPH. Pro vyloučení pochybností Nájemce uvádí, že Nájemné a další služby, které jsou součástí Předmětu Podnájmu za měsíc únor 2018, budou zahrnuty v prvním daňovém dokladu. Úhrady budou vyúčtovány čtvrtletně nejpozději do posledního dne měsíce následujícího po ukončení příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši stanovené, resp. postupem uvedeným v článku 6.3 a článku 6.4 této Smlouvy. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na daňovém dokladu. Daňový doklad bude vystaven v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat také číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li vyúčtování náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a touto Smlouvu, je Podnájemce oprávněn vrátit Nájemci vyúčtování k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této Smlouvy. Do doby vrácení opraveného daňového dokladu není Podnájemce v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se Smluvní Strany výslovně dohodly, že vrácením daňového dokladu (jeho odesláním zpět nájemci) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto Smlouvou. Do doby doručení řádného daňového dokladu tak není Podnájemce povinen poskytnout nájemci příslušné finanční plnění.
    6. Podnájemce je povinen poukazovat Nájemné a Úhrady na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné a Úhrady jsou splatné do třiceti (30) dnů od řádného doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto Smlouvou na adresu Podnájemce uvedenou v části III.12 této Smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet Nájemce. Smluvní Strany společně ujednaly, že daňový doklad je možné doručit i v elektronické podobně na email Podnájemce, uvedený v části III.12 této Smlouvy.
    7. Nájemce si vyhrazuje právo upravit Nájemné každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem (anebo jeho nástupcem) za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše Nájemného upravuje; takto upravená výše Nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy Nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení Nájemného bude formou písemného oznámení zasláno Nájemcem Podnájemci vždy nejpozději do 31. května příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku.
    8. Nájemce je novou výši Nájemného povinen oznámit Podnájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li Podnájemce Nájemcem písemně vyrozuměn do 31. května příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše Nájemného se nemění.
    9. V případě prodlení Podnájemce s placením Nájemného a Úhrad, zaplatí Podnájemce Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.
  1. **Práva a povinnosti nájemce**
     1. Nájemce předá Předmět Podnájmu nejpozději do 02.03.2018 Podnájemci písemným protokolem, a to ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání Smlouvy nerušeně užívat. Nájemce předá Podnájemci vstupní, parkovací a jiné přístupové karty na základě písemné žádosti Podnájemce doručené Nájemci, přičemž žádost bude obsahovat nejméně počet a označení osob, kterým budou takové karty přenechány do užívání.
     2. Nájemce má povinnost zajistit po dobu trvání podnájmu Podnájemci nezbytné služby:
        1. Dodávka elektrické energie;
        2. Vytápění Prostor;
        3. Dodávku vody a odvádění odpadních vod;
        4. Úklid společných prostor;
        5. Odvoz a likvidaci komunálního i tříděného odpadu;
        6. Zajištění nepřetržitého připojení k veřejné datové síti Internet.
     3. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat Prostor svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání Předmětu Podnájmu Podnájemcem.
     4. Nájemce je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
     5. Nájemce je povinen informovat písemně Podnájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s Prostorem nejméně sedm (7) dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
     6. Nájemce je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda Podnájemce užívá Předmět Podnájmu řádným způsobem.
     7. Nájemce zajistí Podnájemci při převzetí Předmětu Podnájmu předání přístupových čipových karet do Budovy, které budou výhradně užívány Podnájemcem.
     8. Nájemce se zavazuje poskytovat Podnájemci náležitou součinnost nezbytnou pro zajištění činností Podnájemce dle této Smlouvy. Jedná se zejména o poskytnutí potřebné součinnosti při jednání s třetími osobami směřujícími k naplnění účelu Smlouvy a předání veškerých dokladů a písemností potřebných k výkonu jeho činností na Předmětu Podnájmu.
     9. Nájemce se zavazuje udělit Podnájemci souhlas s umístěním sídla jeho podnikání do Budovy (tj. sídla podnikatele-právnické osoby, anebo místa podnikání podnikatele-fyzické osoby), přičemž takový souhlas bude podle ujednání Smluvních Stran vždy na dobu určitou, a to po dobu trvání této Smlouvy, a bude možné jej jednostranně odvolat jednostranným právním jednáním zaslaným na adresu Podnájemce podle pravidel ujednaných v této Smlouvě pro doručování.
     10. Nájemce neodpovídá za škodu vzniklou na majetku Podnájemce umístěném v Předmětu Podnájmu, stejně tak jako na majetku třetích osob.
  2. **Práva a povinnosti podnájemce**
     1. Podnájemce nesmí vykonávat k Předmětu Podnájmu jiné činnosti, ani s ním nakládat jinak, než jak je uvedeno v této Smlouvě.
     2. Podnájemce není oprávněn dát Předmět Podnájmu dle této Smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
     3. Podnájemce se zavazuje udržovat Předmět Podnájmu, chránit před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na Předmětu Podnájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
     4. Veškeré zásahy v Předmětu Podnájmu je Podnájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce, když nedílnou součástí souhlasu ze strany Nájemce bude odpisový plán technicky zhodnoceného Předmětu Podnájmu. Dojde-li k pořízení nebo technickému zhodnocení na Předmětu Podnájmu a předaném majetku Nájemce z prostředků Podnájemce nebo jiné osoby, Podnájemce může takto vzniklé náklady nárokovat nebo požadovat jejich plnou nebo částečnou úhradu po Nájemci pouze pokud s nimi Nájemce předem písemně souhlasil. Podnájemce se zavazuje po ukončení této Smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení provedené v době platnosti a účinnosti této Smlouvy z prostředků Podnájemce na Předmětu Podnájmu Nájemci, když zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadaným Nájemcem, anebo vlastníkem Budovy. Podnájemce je však oprávněn provedené technické zhodnocení na Předmětu Podnájmu odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.
     5. Podnájemce je oprávněn umístit na Předmětu Podnájmu elektrický spotřebič, který není standardním kancelářským vybavením, nebo jehož spotřeba elektrické energie by neúměrně zatížila úhradu za elektrickou energii u ostatních uživatelů v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy, jen po předchozím písemném souhlasem Nájemce a vlastníka Budovy. V případě umístění spotřebiče bude spotřebovaná energie tímto zařízením účtována zvlášť. K tomu se zavazuje Podnájemce takové zařízení vybavit podružným elektroměrem, aby bylo možné stanovit výši spotřebované energie.
     6. Podnájemce je povinen při své činnosti dodržovat příslušné právní, zejména požární a bezpečnostní, předpisy, a hygienické předpisy. Podnájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje, a to po předchozím oznámení a dohodě s Nájemcem, resp. kontaktní osobou, případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.
     7. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou svou činností a činností osob, které jsou společně s ním na Předmětu Podnájmu s výjimkou běžného opotřebení Předmětu Podnájmu.
     8. Podnájemce bez odkladu oznámí Nájemci potřebu odstranění závad na Předmětu Podnájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak Podnájemce neučiní, odpovídá za škodu, která Nájemci vznikla.
     9. Podnájemce při ukončení podnájmu vrátí Předmět Podnájmu ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud Podnájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby podnájmu Prostor řádně a včas, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět se korun českých) za každý, i započatý den prodlení s plněním této převzaté povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Nájemce na náhradu škody, která mu z porušení povinnosti Podnájemcem vznikne.
     10. Nájemce je povinen používat kuchyňské elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených, tj. v kuchyňkách v pátém (5.) nadzemním podlaží Budovy.
     11. Nájemce bude při užívání Prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu (Budovy) a statické zatížení podlahových konstrukcí Budovy, s nimiž se Podnájemce nejpozději ke dni předání Předmětu Podnájmu seznámí, a dále bude dbát na pořádek ve společných prostorách Budovy. V případě, změny Provozního a požárního řádu v průběhu trvání podnájmu je Podnájemce povinen se novým Provozním a požárním řádem řídit od okamžiku, kdy mu bude doručen, přičemž pro doručení nové verze Provozního a požárního řádu podle ujednání Smluvních Stran postačí, když bude odeslán Nájemcem na email Podnájemce uvedený v části III.12 této Smlouvy.
     12. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu Nájemce Budovu, kde se nachází Předmět Podnájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu označením Podnájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení podnájmu je povinen uvést Budovu do původního stavu. Nájemce se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení Podnájemce, bude-li takového povolení třeba.
     13. Podnájemce je povinen platit řádně a včas Nájemci Nájemné a Úhrady.
     14. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce není povinen skládat Nájemci jistotu (kauci) podle ustanovení § 2254 zákona č. 89/21012 Sb., občanského zákoníku.
  3. **Doba podnájmu**
     1. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět Podnájmu k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 2. března 2018 a konče dnem 31. července 2021, přičemž se Smluvní Strany shodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (opce).
     2. Tato podnájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními Stranami. V případě, že tato Smlouva bude zveřejněna Nájemcem v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.
  4. **Skončení a zánik smlouvy**
     1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních Stran nebo výpovědí jedné ze Smluvních Stran s výpovědní dobou třech (3) měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní Straně.
     2. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou jeden (1) měsíc doručenou Podnájemci, a to v případě, že Podnájemce podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo Nájemce na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této Smlouvy, rozumí mimo jiné to, že:
        1. Podnájemce je v prodlení s úhradou Nájemného a Úhrady, popřípadě jiné platby podle této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
        2. Podnájemce užívá Předmět Podnájmu v rozporu s účelem podnájmu stanoveným v části 5 této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
        3. Podnájemce užívá Předmět Podnájmu nebo společné prostory Budovy, parkoviště či jiná venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu s touto Smlouvou, a to i přes písemné upozornění Nájemce;
        4. Podnájemce závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a požárními a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této Smlouvy a takové porušení neodstraní po písemné výzvě Nájemce ani v dodatečné třiceti (30) denní lhůtě;
        5. má-li být Budova odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu Podnájmu, a Nájemce to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
        6. Podnájemce porušuje povinnosti podnájemce ujednané touto Smlouvou.
     3. Za dobu trvání podnájmu je Podnájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ustanovení § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou třech (3) měsíců:
        1. bude-li podstatně změněn předmět činnosti Podnájemce v Předmětu Podnájmu.
     4. Nájemce může od této Smlouvy odstoupit z důvodu vstupu Podnájemce do likvidace nebo zahájení insolvenčního řízení na jeho majetek. Smluvní Strany se dohodly, že odstoupení musí mít písemnou formu a musí být doručeno Podnájemci s tím, že účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho doručení.
     5. Podnájem rovněž skončí bez dalšího v případě, že skončí nájem k Předmětu Podnájmu Nájemce.
     6. Během výpovědní doby není Podnájemce oprávněn Předmět Podnájmu ani jeho části nově poskytovat do užívání třetím osobám tak, aby tímto užíváním byl Předmět Podnájmu zatížen po skončení doby trvání podnájmu dle této Smlouvy.
     7. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této Smlouvy, při ukončení této Smlouvy, zůstává zánikem Smlouvy nedotčena.
  5. **Pojištění**
     1. Vlastník Budovy uzavřel na svůj náklad a v rozsahu, který je pro něj dostupný pojistnou smlouvu na pojištění majetku proti jeho zničení, ztrátě, poškození nebo úbytku.
     2. Podnájemce je po dobu trvání této Smlouvy povinen na svůj náklad udržovat v platnosti pojištění obecné odpovědnosti (dále jen „**pojištění**“), přičemž pojištění se bude vztahovat na povinnost Podnájemce nahradit újmu, která byla způsobena jinému v souvislosti s činností Podnájemce. Pojištění se bude dále vztahovat zejména na povinnost Podnájemce nahradit:
        1. újmu na životě nebo zdraví člověka včetně povinnosti odčinit způsobené duševní útrapy;
        2. újmu na věci způsobené jejím poškozením, zničením nebo ztrátou, a to včetně újmy na věci užívané Podnájemcem (včetně věcí nemovitých);
        3. následné finanční škody, které vznikly jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci;
        4. finanční škody, které vznikly jinak, než jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci (čisté finanční škody);
        5. újmu vyplývající z vlastnictví, držby nebo jiného oprávněného užívání nemovitostí.
     3. Limit pojistného plnění se zavazuje Podnájemce sjednat v minimální výši 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) za jednu pojistnou událost a dvojnásobek limitu za všechny pojistné události nastalé v jednom roce. Pojištění bude sjednáno se spoluúčastí pojištěného v maximální výši 10 %.
     4. Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojištění obecné odpovědnosti vzniklo (bylo uzavřeno) nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy a bylo udržováno v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Případnou spoluúčast hradí na své náklady Podnájemce.
     5. Podnájemce se zavazuje neprodleně předložit Nájemci kopii pojistné smlouvy o pojištění obecné odpovědnosti, včetně příp. dodatků, které uzavřel na základě této smlouvy, a to nejpozději však v den předání Předmětu Podnájmu ze strany Nájemce, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného.
     6. Pojistné plnění v případě pojištění odpovědnosti bude ve prospěch příslušné poškozené osoby.
     7. Podnájemce je oprávněn si nad rámec shora uvedeného pojistit svůj majetek vlastní pojistkou. Podnájemce je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této Smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené Podnájemcem nad rámec této Smlouvy nesmí nijak omezit práva Nájemce vyplývající z pojistné smlouvy či jiná práva Nájemce vyplývající z této Smlouvy.
  6. **Doručování**
     1. Smluvní Strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď Smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto Smlouvou druhé Smluvní Straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé Smluvní Straně doručeny desátý (10.) den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou nájemce i podnájemce je adresa uvedená v rubrice této Smlouvy.
     2. Každá Smluvní Strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé Smluvní Straně alespoň patnáct (15) dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
     3. Podnájemce může kontaktovat Nájemce ve věcech smluvních, ve věcech placení nájemného a záloh za plnění spojených s užíváním Předmětu Podnájmu a ve věcech týkajících se užívání Předmětu Podnájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

**Philipp Roden, tel. 776 168 433, email: pro@lipo.ink**

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám nájemce nenahrazuje písemné právní jednání podle ujednání článku 12.1 této Smlouvy, pokud není mezi Smluvními Stranami ujednáno jinak.

* + 1. Nájemce může kontaktovat Podnájemce ve věcech smluvních, ve věcech týkajících se fakturace i užívání Předmětu Podnájmu prostřednictvím následujících kontaktních osob:

**Alan Fabík, tel. 725 190 630‬, email: alan.fabik@hardwario.com**

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám pronajímatele nenahrazuje písemné právní jednání podle ujednání článku 12.1 této Smlouvy, pokud není mezi Smluvními Stranami ujednáno jinak.

* 1. **Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství**
     1. Podnájemce bere na vědomí, že Smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní Nájemce v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv Nájemcem zveřejněny.
     2. Podnájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
  2. **Prohlášení ke schopnosti plnit na Smlouvu a další prohlášení**
     1. Podnájemce prohlašuje, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.
     2. Nájemce prohlašuje, že není v úpadku, že nemá ke dni podpisu této Smlouvy nedoplatky na daních či sociálním pojištění, že nejsou proti němu vedena žádná exekuční řízení pro pohledávky za ním a že ani není žádný pravomocný rozsudek, který by mu ukládal za povinnost plnit jakékoliv finanční závazky vůči třetí osobě.
     3. Odstoupení od Smlouvy. Smluvní Strany sjednaly právo kterékoliv ze Smluvních Stran od Smlouvy písemně odstoupit pro případ, kdy se jakékoliv prohlášení z této Smlouvy stane nebo bude od počátku nepravdivým.
  3. **Postoupení práv ze smlouvy**
     1. Smluvní Strany společně vyloučily možnost postoupení práv a povinností z této Smlouvy na třetí osobu bez souhlasu druhé Smluvní Strany, a to včetně postoupení podle ustanovení § 1897 odst. 2 občanského zákoníku.
  4. **Neuplatnění práv a úplnost ujednání**
     1. Skutečnost, že některá ze Smluvních Stran neusiluje o náhradu za porušení sjednané povinnosti nebo netrvá na důsledném splnění některé povinnosti, prohlášení či podmínky Smlouvy, přesto neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení Smlouvy) nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení. Žádné takové vyvázání z povinností nebude předpokládáno, ale bude účinné, pouze pokud bude vyjádřeno pro takový případ písemně, a nelze se Smluvním Stranám v budoucnu dovolávat nepostižení oprávněnou Smluvní Stranou obdobného dřívějšího případu, jako jednání Smlouvou či jejich praxí připuštěného.
     2. Smluvní Strany stvrzují, že Smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět Smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku Smlouvou.
     3. Jakákoliv změna či úprava Smlouvy nebo vyvázání se z ní (celková i částečná), musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma Smluvními Stranami, a to s vyloučením jakékoliv jiné možnosti změny Smlouvy. Pro účely jednání o změně či úpravě Smlouvy se obě Smluvní Strany zavazují na základě písemné výzvy nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení této výzvy některé ze Smluvních Stran zahájit jednání o změně. Nezahájení jednání představuje výpovědní důvod podle této Smlouvy.
  5. **Řešení sporů mezi Smluvními stranami**
     1. Smluvní Strany se zavazují ke splnění všech závazků ze Smlouvy, stejně jako závazků na ně navazujících. Pro případ, že by některá ze Smluvních Stran své závazky ze Smlouvy nebyla schopna dodržet, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se všechny Smluvní Strany ponejprv společně jednat a při jednání se v dobré víře pokusit dojít k takové výsledné změně závazku, jež byl porušen nebo má být porušen, která bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému ekonomickému účelu porušeného závazku a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch Smluvní Strany druhé či jiné.
     2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatné, nedotýká se to ostatních ustanovení Smlouvy, která zůstávají nadále platná a účinná. Smluvní Strany se zavazují dohodou bezodkladně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné ustanovení novým ustanovením platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu neplatného ustanovení a nebude představovat zejména zřejmý prospěch či neprospěch žádné Smluvní Strany na úkor či ve prospěch jiné Smluvní Strany. Smluvní Strany se zavazují v takovém případě pozměnit i ostatní ustanovení Smlouvy tak, aby nahrazeným ujednáním byly v celkovém plnění Smluvních Stran naplněny výše uvedené předpoklady. Nezahájení jednání o nahrazení neplatného ujednání dohodou do třiceti (30) dnů od výzvy kterékoliv ze Smluvních Stran, představuje výpovědní důvod podle této Smlouvy.
     3. Smluvní Strany společně ujednaly, že spory vzniklé z této Smlouvy budou řešit před obecnými soudy, místně příslušnými podle sídla Nájemce.
  6. **Závěrečná ujednání, vyhotovení Smlouvy a podpisy Smluvních stran**
     1. Níže podepsaní tímto osobně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si Smlouvu a její obsah řádně zvážili, celý její text přečetli a pochopili a že ji uzavírají po zralé úvaze a o své vůli svobodně, bez tísně, a nikoliv za nevýhodných podmínek, a to s plným úmyslem Smlouvu takto splnit. Rovněž osobně prohlašují, že jim nejsou známé žádné skutečnosti, které by mohly Smlouvu, jakkoliv zneplatnit, zmařit její účel, učinit neúčinnou vůči jakékoliv třetí osobě či dotknout se jinak práv třetích osob. Smluvní Strany prohlašují, že nebyl podán insolvenční návrh na jejich majetek. Dále prohlašují, že jim osobně nejsou známé ani po zevrubném prověření žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly naplnění zákonných předpokladů k podání insolvenčního návrhu proti kterékoliv Smluvní Straně.
     2. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, přičemž všechny stejnopisy mají sílu originálu a po jednom stejnopise obdrží každá ze Smluvních Stran, a jeden stejnopis obdrží Liberecký kraj. Smlouva se stane platnou a účinnou okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními Stranami, resp. okamžikem, kdy se obě Smluvní Strany dozví o tom, že Smlouva byla podepsána druhou Smluvní stranou.
  7. **Přílohy Smlouvy**

1. Přehled nájemného a služby spojené s užíváním prostor;
2. Přehled a další specifikace služeb poskytovaných spolu s podnájmem;
3. Vymezení parkovacích stání
4. Vymezení společných prostor Budovy určené k užívání Podnájemci;
5. Živnostenský list Podnájemce/Výpis z obchodního rejstříku Podnájemce.
   1. **Podpisy Stran**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Liberci dne 01.03.2018 |  |  |
| X |  | X |
| HARDWARIO s.r.o.  Alan Fabík, jednatel Podnájemce |  | ARR – Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o. Nájemce Philipp Roden ředitel sekce ARR pro podnikatelský inkubátor |