**Smlouva o podnájmu prostor–**

**Technologický inkubátor**

**Smluvní strany:**

1. **Vědecko-technologický park Ostrava, a. s.**

sídlo: Ostrava, Pustkovec,Technologická 372/2, PSČ 708 00

IČ: 25379631

DIČ: CZ25379631

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

jednající: **Ing. Roman Michalec, předseda představenstva**

jako „Nájemce“ na straně jedné

a

1. **Reservatic s.r.o.**

sídlo: Technologická 372/2, Pustkovec, 708 00 Ostrava

IČ: 01798715

DIČ: CZ01798715

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 68354

jednající: **MUDr. Otakar Lucák, Ing. Jiří Kubica, jednatelé**

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 parc. číslo4685/11, k. ú.Pustkovec, obec Ostrava. Na tomto pozemku se nachází stavba č. p. 372/2, adresa: Technologická ul., Ostrava – Pustkovec (dále jen budova PIANO).
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 místnost s číselným označením C317 o celkové výměře **24,6**ve 3. 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.
3. 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.
4. Podnájemce převezme nejpozději v den podpisu této smlouvy 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 další přílohou a nedílnou součástí Smlouvy.

**III.**

**Účel podnájmu**

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu:

* Vývoj rezervačních systémů

1. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku Smlouvy je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce, a to:

* Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**IV.**

**Doba podnájmu**

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou do **31. 1. 2020.**
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.

**V.**

**Úplata za podnájem**

**(dále jen nájemné)**

1. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:

|  |  |
| --- | --- |
| **první rok podnájmu (1. 2. 2017 – 31. 1. 2018)** | **1 100,--/m2 a rok** |
| **druhý rok podnájmu (1. 2. 2018 – 31. 1. 2019)** | **1 540,--/m2 a rok** |
| **třetí rok podnájmu (1. 2. 2019 – 31. 11. 2020)** | **1 760,--/m2 a rok** |

1. Takto stanovené nájemné nezahrnuje DPH, které je Podnájemce povinen hradit spolu s nájemným ve výši odpovídající aktuálním platným právním předpisům.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně (kalendářní čtvrtletí). Výše čtvrtletní splátky bude splatná vždy k poslednímu dni prvního měsíce každého příslušného kalendářního čtvrtletí na účet Nájemce vedený u Raiffeisenbank a.s., č.ú. xxxxxxxx.
3. Účastníci Smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.
4. Platby za nájemné budou hrazeny na základě 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.
5. Cena za energie a služby bude účtována zálohově a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:

6.1. 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.

6.2. Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, plyn [teplo] a vodné a stočné) budou účtovány zálohově a čtvrtletně vyúčtovány dle skutečných nákladů. Výše následující zálohy bude upravena dle skutečnosti předchozího účetně uzavřeného čtvrtletí. Zálohové faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.

6.3. Náklady dle bodu 6.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše předmětu podnájmu.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Další individuálně sjednané služby zprostředkované Nájemcem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.

6.7. Náklady na ostatní služby dle bodu 6.1. a současně neuvedené v bodu 6.2. tohoto článku smlouvy budou účtovány rovněž zálohově, avšak vyúčtovány pouze 1 x za rok. Zálohy na energie a zálohy na ostatní služby budou na vystaveném daňovém dokladu Nájemce uváděny odděleně.

1. Sjednané roční nájemné dle odst. 1. tohoto článku Smlouvy bude valorizováno počínaje 1. 1. 2016 v případě, že oficiální míra inflace, zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok překročí kumulovaně za období od předchozí valorizace hranici 3%.
2. Nájemce bude dále poskytovat:

8.1. 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 1x v kalendářním měsíci, využití kuchyňky včetně vybavení (za současného dodržování bezpečnostních a vnitřních provozních nařízení a předpisů),

8.2. nevyhrazené parkování v areálu,

8.3. ostraha objektu v mimopracovní dobu.

1. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu podnájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.
2. 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.

**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.
4. Podnájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Podnájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu Nájemce a vlastníka Budovy PIANO. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu podnájmu.
5. Podnájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
6. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v  prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
7. Níže uvedené závazky Podnájemce jsou vztaženy k poskytnutí zvýhodněných smluvních cen podnájmu v souladu s odst. 1 článku V. této smlouvy. Těmito závaznými podmínkami jsou:
   1. Dodržení podnikatelského záměru nájemce.
   2. Vznik nejméně dvou pracovních míst do konce prvního roku činnosti v předmětu podnájmu a dvou do konce třetího roku podnájmu (rozumí se hlavní pracovní poměr a plný úvazek nebo ekvivalent).

Obě výše uvedené podmínky platí současně, tzn. neplnění kterékoliv z nich, může být důvodem k ukončení poskytování zvýhodněného nájemného a nájemce je povinen hradit nájemné ve výši 2.200,--Kč/m2 a rok.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemce a Podnájemce se dále dohodli, že Podnájemce je oprávněn v souvislosti se Smlouvou umístit na reklamní ploše o rozměru 375x190 mm logotyp Podnájemce. Zhotovení a montáž hradí Podnájemce. Nájemce však na žádost Podnájemce uvedené zajistí. Sjednaným materiálem pro reklamu je samolepící fólie pro venkovní použití a místem reklamy je nerezový stojan před hlavním vchodem Multifunkční budovy č. 1 PIANO na adrese Technologická 372/2, Ostrava-Pustkovec, PSČ 708 00. Případné umístění dalších firemních označení Podnájemce uvnitř Budovy PIANO bude předmětem dohody mezi Podnájemcem a Nájemcem.
2. Za službu uvedenou v čl. VII, odst. 1 je Podnájemce povinen platit za umístění loga částku 499,--Kč/rok, přičemž tuto částku uhradí Podnájemce na základě Nájemcem vystaveného daňového dokladu (faktury). Takto stanovené ceny nezahrnují DPH, Podnájemce je povinen hradit DPH spolu s uvedenými cenami dle odpovídajících aktuálních právních předpisů.
3. Nájemce prohlašuje, že poskytnutí cenově zvýhodněného nájemného podle této smlouvy je poskytnutí podpory podle pravidla de minimis ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 1407/2013. Výše podpory k 1. 2. 2017 činí 54 120,-- Kč.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím zněním plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. 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. 2017**.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě, dne V Ostravě, dne

Za nájemce: Za podnájemce:

………………………….. ………………………..…

Ing. Roman Michalec MUDr. Otakar Lucák

předseda představenstva jednatel

…………………………..

Ing. Jiří Kubica

jednatel

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí předmětu podnájmu

Příloha č. 3 - Obecné smluvní podmínky