Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Tieto Czech s.r.o.

**Rezervační smlouva**

a

**Smlouva o podnájmu prostor**

Smluvní strany:

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

sídlo: Ostrava, Pustkovec, Technologická 372/2, PSČ 708 00 IČ: 253 79 631 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. Tieto Czech s.r.o.

sídlo: 28. Října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 646 08 051 DIČ: CZ64608051

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 14056 jednající: Petr Lukasík, prokurista

Miroslav Müller, prokurista

jako „Podnájemce“ na straně druhé

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

Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku pare. číslo 4685/21, k. ú. Pustkovec, obec Ostrava, jehož součástí je stavba č. p. 373, adresa: Technologická ul. 373/4, Ostrava - Pustkovec (dále jen budova TANDEM).
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn na základě smlouvy o nájmu nemovitosti uzavřené mezi Nájemcem a Statutárním městem Ostrava ze dne 27.3.2006, užívat budovu TANDEM a v rámci výkonu tohoto uživatelského práva přenechat části prostor budovy TANDEM do užívání třetí osobě, tj. uzavřít smlouvu o podnájmu prostor.

Část A. Rezervační smlouva

I.

Předmět, účel, doba a cena rezervace

1. Nájemce se zavazuje rezervovat pro Podnájemce část prostor nacházejících se v budově TANDEM, a to celou sekci B v 1. NP o celkové výměře 733,62m1 2 3 a místnost s označením

12 v 1. PP o výměře 30,80m1 2 3 (dále také „předmětné prostory“ nebo „předmět nájmu“) za účelem užívání předmětných prostor k provozování činnosti softwarového řešitelského centra Tieto Czech s.r.o.

2. Rezervace se sjednává na dobu neurčitou.

3. Rezervace sjednaná touto Rezervační smlouvou skončí takto:

1/6

Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Tieto Czech s.r.o.

1. písemnou výpovědí Rezervační smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
2. písemnou výpovědí Rezervační smlouvy ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní dobou, a to z důvodu porušení povinností ze strany Podnájemce, a to konkrétně:

Podnájemce je v prodlení s placením rezervace a servisního poplatku dle odst. 5 tohoto článku delším než 30 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k odstranění tohoto prodlení Podnájemci. V takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.,

1. písemnou dohodou smluvních stran,
2. skončením nájemního vztahu mezi Nájemcem a statutárním městem Ostrava,
3. posledním dnem doby podnájmu, který skončí v souladu s čl. IV. odst. 2. Části B. Smlouvy o podnájmu prostor kromě písm. b),
4. výpovědí Smlouvy ze strany Podnájemce v případě, že Podnájemce hodlá dále uplatňovat právní vztahy dle Části B. Smlouvy. Podnájemce se zavazuje, že v případě, že bude chtít užívat předmětné prostory dle části B. Smlouvy k provozování činnosti softwarového řešitelského centra Tieto Czech s.r.o., zaslat výhradně z elektronických adres Podnájemce xxxxxxxxx nebo xxxxxxxxxxxx nebo xxxxxxxxx. Nájemci emailem na adresy xxxxxxxxxx a xxxxxxxxx sdělení o této skutečnosti a současně tuto skutečnost telefonicky sdělit na číslo xxxxxxxxx, a to nejpozději xxx před požadovaným užíváním předmětných prostor. Převzetím předmětných prostor Podnájemcem se budou právní vztahy mezi Nájemcem a Podnájemcem řídit ustanoveními dle Části B. Smlouvy o podnájmu prostor.
5. Podnájemce se zavazuje Nájemci platit za rezervaci předmětných prostor částku bez DPH ve výši 600,- Kč/m2/rok a servisní poplatek 169,- Kč/m2/rok. Servisní poplatek zahrnuje tyto služby: servis výtahů, servis kotelny, servis UPS, servis diesel agregátu, servis klimatizace a vzduchotechniky, revize EPS a EZS, elektro revize, servis přístupového systému, revize hasičských přístrojů, ostraha objektu, odvoz odpadů, poplatky OSA a OAZA, mytí oken, úklid chodeb a sociálních zařízení.

Rezervace a servisní poplatek jsou 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. 5268368052/5500.

Účastníci Rezervační smlouvy se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.

Platby za rezervaci a servisní poplatek 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 45 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této Rezervační smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.

1. Cena za energie bude vyúčtována čtvrtletně dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:
   1. Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné.
   2. Náklady dle tohoto bodu budou Podnájemci účtovány v poměru rezervované plochy ze strany Nájemce k celkové pronajímatelné ploše předmětu nájmu.
   3. 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.

2/6

Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Tieto Czech s.r.o.

7. Pro případ, že mezi Nájemcem a Podnájemcem dojde ke skončení podnájemního vztahu dle Části B. čl. IV. odst. 2. písm. d) Smlouvy o podnájmu prostor budou se právní vztahy mezi Nájemcem a Podnájemcem opětovně řídit ustanoveními dle Části A. Rezervační smlouvy.

Část B. Smlouva o podnájmu prostor  
**II.**

Předmět podnájmu

1. Nájemce přenechává Podnájemci do užívání část prostor nacházejících se v budově TANDEM, a to celou sekci B v 1. NP o celkové výměře 733,62m2 a místnost s označením 0.12 v 1. PP o výměře 30,80m2, přičemž přesná specifikace těchto prostor vyplývá z přiloženého půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy o podnájmu. Nájemce přenechává podnájemci předmět nájmu vjemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do podnájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti Smlouvy o podnájmu platit nájemci úplatu za podnájemné ve výši podle čl. V této Smlouvy o podnájmu.

Smluvní strany se dohodly, že součástí této Smlouvy o podnájmu jsou Obecné smluvní podmínky, které tvoří přílohu č. 3 Smlouvy o podnájmu.

1. Nájemce prohlašuje, že předmětné prostory jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě o podnájmu.
2. Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy o podnájmu se seznámil se stavem a vybavením předmětných prostor, je mu znám jejich stav a tyto jsou způsobilé k užívání k účelu uvedenému ve Smlouvě o podnájmu.
3. Podnájemce převezme předmětné prostory dle této Smlouvy o podnájmu, 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 o podnájmu“ a stane se další přílohou a nedílnou součástí Smlouvy o podnájmu.

m.

Účel podnájmu

1. Podnájemce bude užívat předmětné prostory k tomuto účelu:

• provozování činnosti softwarového řešitelského centra Tieto Czech s.r.o.

1. Sjednaný účel podnájmu uvedený v odst. 1. tohoto článku Smlouvy o podnájmu je ve shodě s předmětem podnikání Podnájemce.

IV.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Podnájem sjednaný touto Smlouvou o podnájmu skončí takto:
3. písemnou výpovědí Smlouvy o podnájmu, kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu, v takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
4. písemnou výpovědí Smlouvy o podnájmu ze strany Nájemce se zkrácenou výpovědní dobou, a to z důvodu porušení povinností ze strany Podnájemce, a to konkrétně:

Podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem Podnájmu;

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

V takovém případě činí výpovědní doba 1 měsíc a začne běžet od prvého dne

měsíce následujícího po doručení výpovědi,

3/6

Vědecko-technologický park Ostrava,a.s.

Tieto Czech s.r.o.

1. písemnou výpovědí Smlouvy o podnájmu ze strany Podnájemce se zkrácenou výpovědní dobou, a to z důvodu nezpůsobilosti předmětných prostor k jejich užívání ke sjednanému účelu,
2. písemnou výpovědí Smlouvy o podnájmu ze strany Podnájemce v případě, že Podnájemce hodlá dále uplatňovat právní vztahy dle Části A. Smlouvy, v takovém případě činí výpovědní lhůta 15 dnů,
3. písemnou dohodou smluvních stran,
4. skončením nájemního vztahu mezi Nájemcem a statutárním městem Ostrava.
5. Podnájemce je povinen ke dni, v němž končí podnájemní vztah, předat předmět nájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení Nájemci, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol.

V.

Úplata za podnájem (dále jen nájemné)

1. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| nájemné při užívání předmětu podnájmu | 2 200,-Kč/m2/rok |
| servisní poplatek | 169,--Kč/m2/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. 5268368052/5500.
3. Účastníci Smlouvy o podnájmu se dohodli, že za den uskutečnění zdanitelného plnění budou považovat vždy první den prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí. 5 6 5 6

5. Platby za nájemné budou hrazeny na základě faktury Nájemce, vystavené v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním a v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména se závaznými ustanoveními zákona o DPH. Smluvní strany se dohodly na době splatnosti těchto faktur na 45 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této Smlouvy o podnájmu rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Podnájemce.

6. Cena za energie bude účtována zálohově a následně vyúčtována dle skutečných nákladů příslušného objektu, a to níže sjednaným způsobem:

Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady: Elektrická energie, plyn (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné.

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.

Náklady dle bodu 6.2. budou Podnájemci účtovány v poměru pronajaté plochy ze strany Nájemce k celkové pronajímatelné ploše předmětu nájmu.

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.

Servisní poplatek zahrnuje tyto služby: servis výtahů, servis kotelny, servis UPS, servis diesel agregátu, servis klimatizace a vzduchotechniky, revize EPS a EZS, elektro revize,

4/6

Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Tieto Czech s.r.o.

servis přístupového systému, revize hasičských přístrojů, ostraha objektu, odvoz odpadů, poplatky OSA a OAZA, mytí oken, úklid chodeb a sociálních zařízení.

1. Další individuálně sjednané služby (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou realizovány Nájemcem na základě písemné objednávky Podnájemce a fakturovány po uskutečnění plnění objednávky.
2. Nájemce je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvého měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce písemně informován nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo k jejímu zveřejnění. Zvýšené nájemné je podnájemce povinen zaplatit zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení nájemce o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je podnájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2017. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy o podnájmu a není o ní zapotřebí uzavírat dodatek.
3. Nájemce se zavazuje zajistit přístupnost předmětu nájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.
4. 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 budovy TANDEM 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, zdaje Podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě o podnájmu. Termín prohlídky prostorů Nájemce Podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. Nájemce je povinný zajistit utajení důvěrných informací Podnájemce získaných při kontrole ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) způsobem obvyklým pro utajování takových informací, pokud nebude výslovně sjednáno jinak.
4. Nájemce prohlašuje, že budova TANDEM, 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.
5. Nájemce je povinen umístit 200 ks přístupových ID karet do zastřežené skříňky recepce budovy Piano. Tyto karty budou vydány uvedeným pracovníkům Tieta, nebo jimi delegovaným zástupcům, na základě požadavku Petr Lukasík, Přemysl Soldán, Miroslav Müller, Marek Kurc v případě přechodu režimu rezervace do režimu podnájmu. Po ukončení podnájmu tyto karty je podnájemce povinen vrátit nejpozději do 5 dnů od ukončení podnájemního vztahu.

VII.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmětné prostory v souladu s jejich stavebním určením k účelu uvedenému ve Smlouvě o podnájmu.

2. Podnájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v článku V. Smlouvy o podnájmu počínaje dnem nabytí účinnosti této Smlouvy o podnájmu, a

5/6

Vědecko-technologický park Ostrava, a.s.

Tieto Czech s.r.o.

to bez ohledu na to, zda začne předmět nájmu případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět nájmu užívat z důvodu na straně Nájemce.

1. Podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově TANDEM.
2. 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 TANDEM. Totéž se vztahuje na jakékoliv nevratné změny na vnitřním vybavení, které je součástí předmětu nájmu.
3. Podnájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Nájemce.
4. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci jakékoliv závady v prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.

Část C.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 občanského zákoníku.
3. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy (uzavření dodatku k této smlouvě) v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmikoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
4. Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této smlouvy použijí až po ustanoveních občanského zákoníku či jiných právních předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že podmínky této smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, strany plně rozumí jejímu obsahu a podmínkám smlouvy a mají zájem být jimi vázány.
6. Tato smlouva v Části A. Rezervační smlouva nabývá účinnosti dnem 1.11.2015 a v části B. Smlouva o podnájmu prostor nabývá účinnosti dnem převzetí předmětu nájmu.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Ostravě, dne 30.10.2015

V Ostravě, dne

Za Nájemce:

Ing. Roman Michalec Petr Lukasík Miroslav Müller

Předseda představenstva prokurista prokurista

Za Podnájemce:

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek

Příloha č. 2 - Protokol o převzetí předmětu podnájmu

Příloha č. 3 - Obecné smluvní podmínky

6/6