



evidenční číslo smlouvy: SON-13-12

evidenční číslo nájemce: 201-13

SMLOUVA O NÁJMU nebytových (kancelářských) prostor

uzavíraná stranami

dle zákona č.116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

1. SMLUVNÍ STRANY

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:

[redacted] – rektor VŠB-TUO

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:

[redacted]

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 100954151

Směrový kód: 0300

Variabilní symbol platby: 768

Doručovací adresa: 9720–Útvar komercializace výsledků vědy a výzkumu VŠB-TUO

17. listopadu 15/2172

708 33 Ostrava-Poruba

(dále jen „pronajímatel“ nebo „Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava“)

a

Vítkovice - výzkum a vývoj - technické aplikace a. s.

se sídlem: Studentská 6202/17, Ostrava-Poruba, 708 00

IČ: 27677257

DIČ: CZ 27677257

Osoba oprávněná jednat
ve věcech smluvních:

Osoba oprávněná jednat
ve věcech technických:

[redacted]
Vítkovice - výzkum a vývoj - technické aplikace a. s. IČ: 27677257

(dále jen „nájemce“ nebo „Vítkovice - výzkum a vývoj - technické aplikace a. s.“)



- 1.1. "Uvedení zástupci obou smluvních stran prohlašují, že podle stanov, společenské smlouvy nebo obdobného organizačního předpisu jsou tuto smlouvu oprávněni podepsat a k platnosti smlouvy není potřeba podpisu jiné osoby."

2. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

Pokud jsou v této smlouvě užity následující termíny, rozumí se jimi pro účely této smlouvy:

2.1. Objekt Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava

Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu podnikatelského inkubátoru VŠB – TU Ostrava (budova občanské vybavenosti) - budova č. p. 6202 umístěna na pozemku parc. č. 1738/84 (dále jen jako "PI VŠB – TUO"), pozemek parc.č. 1738/84, o výměře 2178 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Poruba 715174, část obce: Poruba, na LV č. 1873, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

2.2. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je místnost či prostor v objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava uvedený v čl. 4. odst. 4.1. a v příloze č.01 této smlouvy, kterou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu a užívání k účelu sjednanému v této smlouvě.

2.3. Den převzetí

Den určený pronajímatelem k protokolárnímu odevzdání (předání k užívání) předmětu nájmu nájemci.

2.4. Osoba oprávněná jednat ve věcech technických

Osoba oprávněná k podpisu předávacího protokolu předmětu nájmu, osoba kontaktní.

3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 3.1. Pronajímatel, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava zřízena zákonem, viz zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, §5. Dle §2, je právnickou osobou. Výhradním vlastníkem objektu inkubátoru je Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, IČ: 61989100, (dále jen „VŠB-TUO“).
- 3.2. Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v objektu inkubátoru nájemci do nájmu.

4. PŘEDMĚT NÁJMU

- 4.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové (kancelářské) prostory nacházející se v **2. podlaží** objektu inkubátoru o celkové výměře **23,55 m²**, a to:

místnost č. dveří	o výměře v m ²
202	23,55



(dale jen „předmět nájmu“)

a nájemce uvedené prostory do nájmu přijímá. Předmět nájmu je zakreslen na přiloženém situačním plánu (příloha č.01). Nájemce je dále oprávněn užívat hygienické zázemí a společné prostory v prostorách objektu inkubátoru.

- 4.2. Předmět nájmu bude nájemci pronajimatelem protokolárně předán v termínu: **1. 1. 2013**. 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.02. Nebude-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že nájemce shledává předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnému užívání.

5. ÚČEL NÁJMU

- 5.1. Předmět nájmu je nájemci přenecháván jako kancelář, a to za účelem realizace podnikatelského záměru, s nímž byl nájemce – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, přičemž předmětem podnikání nájemce je: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostů

6. ROZSAH UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v článku 5. této smlouvy, tj. k realizaci podnikatelského záměru, s nímž byl nájemce – inkubovaná firma – přijat do inkubátoru, a způsobem touto smlouvou stanoveným. Nájemce je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu nájmu veškeré obecně závazné právní předpisy.
- 6.2. Přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě anebo umožnit, aby tyto třetí osoby v předmětu nájmu vyvíjely jakékoliv podnikatelské aktivity (umístění sídla, uzavření smlouvy o sdružení atd.) je nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem VŠB-TUO jako vlastníka nemovitostí. Nájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této smlouvy na třetí osobu, aniž by získal předchozí písemný souhlas pronajimatele, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť.
- 6.3. Pronajimatel uděluje nájemci výslovný souhlas ke zřízení sídla s adresou Ostrava, ul. Studentská č.p. 6202, č. orientační 17, PSČ 708 00, avšak pouze po dobu trvání nájmu.

7. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1. Výhradně na základě předchozího výslovného a písemného souhlasu VŠB-TUO je nájemce oprávněn pronajimatele žádat v předmětu nájmu dle této smlouvy 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.



- 7.2. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v objektu či na pozemcích souvisejících s objektem, v němž a na němž se nachází předmět nájmu své informační zařízení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení a s výjimkou úprav dle tohoto článku schválených pronajímatelem. Veškeré změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele se udělením tohoto souhlasu a provedením změn stávají součástí předmětu nájmu, s tím, že nájemce veškeré náklady spojené provedením těchto změn nese ze svého a nemá právo na jejich úhradu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 7.4. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu způsobem a vybavením odpovídajícím účelu nájmu a tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu (stěn, stropu, podlah, dveří, oken apod.).

8. DOBA NÁJMU

- 8.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou **od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.**

9. VÝŠE NÁJEMNÉHO A PLATEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

- 9.1. Celková měsíční cena za nájem a za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **5.652,- Kč bez DPH**. Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět nájmu výměra **23,55 m²** celkem.

Tato částka sestává z nájemného ve výši **4.588,- Kč/měsíc bez DPH** a z ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši:

- teplo: **363,- Kč/měsíc bez DPH,**
- elektrická energie: **633,- Kč/měsíc bez DPH,**
- vodné, stočné: **68,- Kč/měsíc bez DPH.**

K celkové měsíční úhradě bude připočítána DPH v zákonné výši dle platných právních předpisů.

9.1.1. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci možnost bezplatně:

- využívat kuchyňskou niku ve společných prostorách;
- využívat společné jednacích boxy;

9.1.2. Pronajímatel dále zajišťuje každodenní úklid pronajatých prostor zdarma v rozsahu:

- denně běžný úklid (stírání prachu, vynášení košů na odpadky), mytí podlah včetně zajištění odvozu komunálního odpadu.

9.2. Ostatní

Pronajímatel dále nabízí nájemci možnost využívání dalších služeb, přičemž nájemce využívá tuto možnost, a zavazuje se měsíčně hradit úplatu za pronájem jednoho parkovacího místa.



Cena za 1 (jedno) parkovací místo č. 7 se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **150,- Kč/měsíc bez DPH.**

K celkové měsíční ceně bude připočítána DPH v zákonné výši dle platných právních předpisů.

9.3. Splatnost úhrady za nájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

- 9.3.1.** Úhrada za nájem odst. 9.1. je splatná do 15. dne od vystavení příslušného daňového dokladu pronajímatelem. Doklady budou předávány pronajímatelem nájemci osobně, poštou na adresu sídla inkubované firmy nebo do poštovní schránky firmy umístěné v recepci Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava.
- 9.3.2.** Úhrada za služby odst. 9.2. je splatná vždy na základě daňového a účetního dokladu vystaveného pronajímatelem, a to do 15. dne po vystavení příslušného daňového dokladu.
- 9.3.3.** Za den zaplacení jakékoli částky, která má být pronajímateli dle této smlouvy nájemcem hrazena, se považuje den, kdy je úhrada nájmu připsána na účet pronajímatele.
- 9.3.4.** Pronajímatel je oprávněn v případě změny zákona o DPH provést jednostranně změnu výše procentní sazby DPH ve fakturách.
- 9.3.5.** Při objektivním vzrůstu cen a nákladů je pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit článek 9. odst. 9.1., 9.2.

9.4. Způsob placení úhrady za nájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

Úhrada za nájem a za služby poskytované Podnikatelským inkubátorem VŠB-TU Ostrava je hrazena bezhotovostní formou bankovním převodem peněžních prostředků na účet pronajímatele uvedený v čl. 1. smlouvy, pokud pronajímatel neoznámí písemně nájemci jiné bankovní spojení.

10. SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRONAJÍMATELEM NÁJEMCI

- 10.1.** Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel se zejména zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody, odběr odpadu, dodávky elektrické energie, provádět nezbytnou údržbu a opravy stavební části v rozsahu, přesahujícím rámec běžných vnitřních oprav (dále jen „služby“), jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.
- 10.2.** Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci užívat společné prostory a hygienická zařízení v objektu inkubátoru, a dále pak příslušné parkovací místa dle odst. 9.2. k trvalému parkování osobních automobilů nájemce ve vnitřním prostoru areálu inkubátoru, a to po dobu trvání nájemní smlouvy. Přesná lokace parkovacích míst je znázorněna v příloze č.03 této smlouvy (Situační plán vyhrazeného parkoviště). Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami na vozidlech inkubované firmy zaparkovaných na vyhrazeném parkovacím místě, to platí i pro věci v nich uložené.
- 10.3.** Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, že pronajímatel, 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 pronajímatel 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.

11. OZNAMOVÁNÍ

- 11.1. Veškerá oficiální oznámení učiněná dle této smlouvy budou mít písemnou formu, budou zasílána druhé straně doporučeně, případně pověřenou osobou.
- 11.2. Pokud neoznámí kterákoli ze stran druhé straně jinak, veškerá oznámení a další sdělení učiněná dle této smlouvy, budou zasílána na adresu účastníků uvedenou v záhlaví této smlouvy.

12. SMLUVNÍ POKUTY

Pro případ, že nájemce poruší své povinnosti z této smlouvy, sjednaly smluvní strany tyto smluvní pokuty:

- 12.1. Nájemce se zavazuje, že v případě porušení ustanovení čl.6., odst. 6.2. této smlouvy zaplatí pokutu ve výši 50.000.Kč.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,03 % z dlužné částky denně pro případ prodlení nájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou za něj pronajímatel má.
- 12.3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu v den skončení nájmu, a to do dne splnění této povinnosti nájemcem, popř. do dne, kdy pronajímatel využije svého práva a předmět nájmu na náklady nájemce vyklidí.
- 12.4. Vedle těchto smluvních pokut je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody a úrok z prodlení ve smyslu Občanského zákoníku, na kterém mu v důsledku porušení povinností nájemce vznikl nárok, jakož i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky. Nárok na úhradu smluvní pokuty a náhrady škody vč. úroků z prodlení nezaniká v případě zániku nájmu, resp. této smlouvy.

13. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY

- 13.1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu jejich zařízení jím, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky, obchodními partnery apod.). O vzniku škody a o okolnostech jejího vzniku je povinen okamžitě informovat statutární orgán pronajímatele, popř. zplnomocněnou osobu. Smluvní strany se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.
- 13.2. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pověřeného zástupce pronajímatele o všech okolnostech, o kterých je mu známo, že by mohly vést ke vzniku škody pronajímateli anebo třetím osobám.
- 13.3. Odstranění veškerých škod dle odst. 13.1. je oprávněn provádět výlučně pronajímatel na náklad nájemce. Nájemce je povinen respektovat toto výlučné právo pronajímatele a na výzvu



pronajímatele složit na účet pronajímatele zálohu ve výši 80ti % pronajímatelem předpokládané výše nákladů na odstranění škody. Výši nákladů vynaložených pronajímatelem na odstranění škod je pronajímatel povinen nájemci prokazatelně doložit.

14. SKONČENÍ NÁJMU

14.1. Uplynutím doby nájmu

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

14.2. Před uplynutím doby nájmu

Před uplynutím doby nájmu nájem skončí:

14.2.1. Písemnou dohodou smluvních stran.

14.2.2. Písemnou výpovědí:

14.2.2.1. Pronajímatel může vypovědět smlouvu písemnou výpovědí z těchto důvodů:

1. nájemce užívá předmět a účel nájmu v rozporu se smlouvou,
2. nájemce je v prodlení splacením úhrady za nájem nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem po dobu přesahující 30 kalendářních dnů,
3. nájemce poruší povinnost dle čl.6. odst. 6.2.,
4. nájemce nebo jeho zákazník přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,
5. rozhodnutím příslušného soudu byl zjištěn u nájemce úpadek vedoucí k návrhu na konkurz, vyrovnání, insolvenční nebo obdobný instrument.

14.2.2.2. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:

1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou užívá předmět a účel nájmu,
2. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
3. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z §5 odst.1 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

14.2.2.3. Výpovědní lhůta činí 2 (dva) měsíce, běh výpovědní lhůty počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi

V případě výpovědi dle odst. 14.2.2.1. bod 1 a bod 2 je výpovědní lhůta 10 (deset) pracovních dnů. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

14.2.3. Před uplynutím doby nájmu nájem skončí také z těchto důvodů:

1. Zánikem předmětu a účelu nájmu,
2. Smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
3. Zánikem právnické osoby, její nájemcem.



14.2.4. Ke dni skončení nájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za nájem, sjednané smluvní pokuty, škody, úroky z prodlení apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.

15. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI SKONČENÍ NÁJMU

15.1. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu.

1. vybileny), bez poškozených tapet a dále ve stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení prostoru do tohoto stavu.
2. Nájemce se zavazuje v případě ukončení tohoto smluvního vztahu vymazat sídlo společnosti na adrese Podnikatelského inkubátoru VŠB – TUO v obchodním a jiném rejstříku, a to neprodleně po ukončení smluvního vztahu, nejpozději však ve lhůtě 15 dní od zániku smluvního vztahu, jinak odpovídá poskytovateli za škodu, která mu jeho jednáním nebo opomenutím vznikne.
3. stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol. Původní počet a rozmístění demontovatelných přiček zachycuje příloha č.01.

15.2. Pro případ, že nájemce v uvedeném termínu předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci nájemce na dobu 15ti kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepiše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků.

Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je pronajímatel oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek pronajímatele, které za nájemcem má. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody, které by nájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět nájmu vyklidit.

Smluvní strany se rovněž výslovně dohodly na smluvní pokutě při nesplnění čl. 15 odst. 2 nájemcem, a to ve **výši 50.000,-Kč**. Smluvní pokuta je splatná okamžikem nesplnění této povinnosti. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 16.1.** Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy ji založené příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nelze-li právní vztahy řešit dle těchto ustanovení, použijí se předpisy práva občanského.
- 16.2.** Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatků k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Při posuzování takto neplatného ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší.



- 16.3. Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který smluvní strany při uzavírání této smlouvy nepomyslely nebo nemohly pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou smluvní strany povinny neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo.
- 16.4. Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30ti dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala. Jakékoliv opravy a úpravy textu platí jen, byly-li oběma smluvními stranami parafovány.
- 16.5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálů podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jedno vyhotovení.
- 16.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 16.7. Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s celým textem této smlouvy včetně jejich příloh. Na důkaz toho, že s textem souhlasí, je jím srozumitelný a jasný, připojují své podpisy.
- 16.8. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.
- 16.9. Nedílnou součástí této smlouvy je provozní řád budovy (příloha č.04). Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy jej prostudoval a zcela jej akceptuje a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti nájemce.

Přílohy smlouvy:

č.01 Situační plánek předmětu nájmu

č.02 Protokol o převzetí předmětu nájmu do užívání

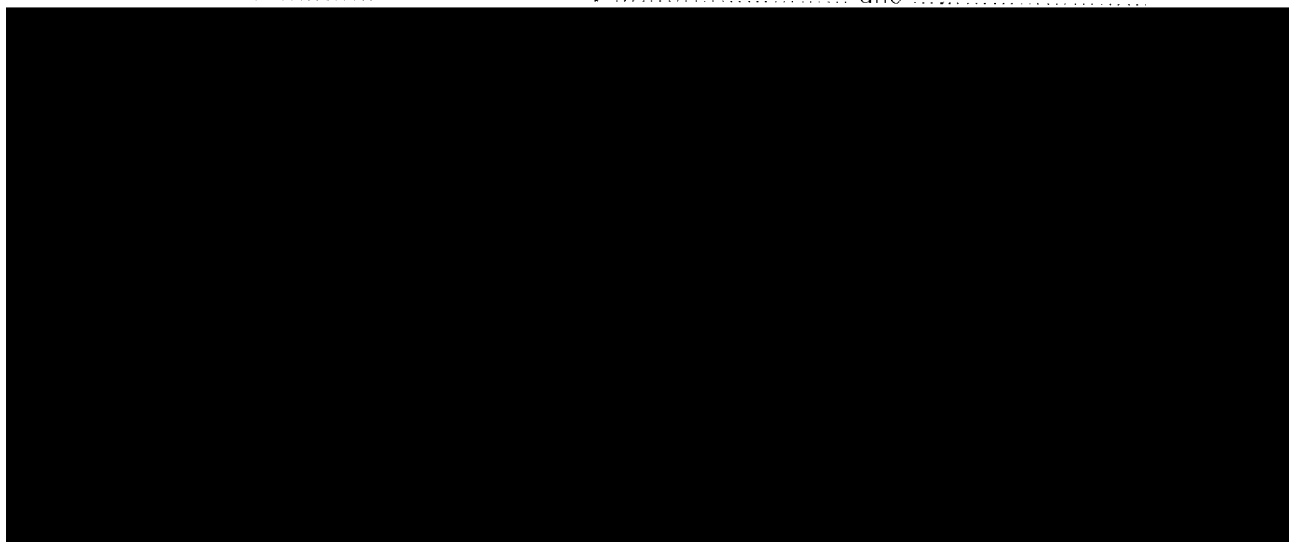
č.03 Situační plánek vyhrazeného parkoviště

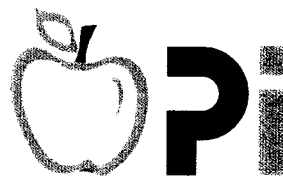
č.04 Provozní řád

Přílohy smlouvy č.01, č.02, č.03, č.04 jsou pro obě strany závazné.

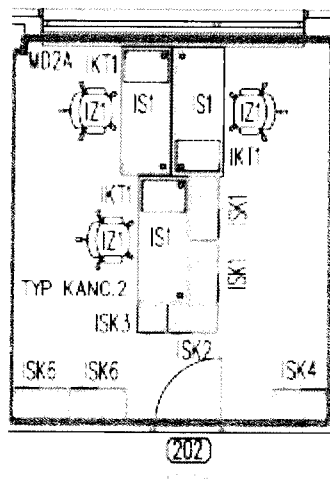
V Ostravě dne **14 -01- 2013**

V dne





SITUAČNÍ PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU



Rozloha 23,55 m²

Vítkovice - výzkum a vývoj - technické aplikace a. s.

SMLOUVA O NÁJMU
PŘÍLOHA Č. 02
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Níže podepsaní zástupci smluvních stran z nájemní smlouvy evid. č. smlouvy **SON-13-12**, stvrzují, že řádně převzali tyto věci z majetku pronajímatele:

- nebytové prostory:

Kancelářské prostory nacházející se ve 2. podlaží objektu Podnikatelského inkubátoru VŠB-TU Ostrava o celkové výměře **23,55 m²**, a to:

místnost č. dveří	o výměře v m ²
202	23,55

- věci movité a to:

věc movitá	místnost č. dveří
3 x kancelářský stůl (IS1) 750 x 1800 x 700, stolová deska - severský javor, podnoží – kovová konstrukce s válcovou nohou o průměru 40 mm, zavětrávací deska – světle šedá tl. 10 mm;	202
3 x kancelářská židle (IZ1), pracovní židle na kolečkách, síťový rám – chrom, síťované opěradlo světle šedé, čalouněný sedák – tmavě šedá;	
3 x kontejner mobilní (IKT1) 450 x 600 x 600, uzamykatelný, 2x šuplík, 1x kartotékový šuplík, korpus – severský javor, čela šuplíků – světle šedá, úchytky – broušená nerez, 4x kolečka černá;	
1 x satní skříň (ISK4) 800 x 450 x 1850, s výsuvem pro ramínka a police, zámek, korpus – severský javor, dvířka světle šedá, zámek, police – výškově nastavitelné;	
1 x skříň (ISK6) 800 x 450 x 1850, korpus – severský javor, dvířka světle šedá, zámek, police – výškově nastavitelné;	
2 x skříňka (ISK1) 900 x 450 x 750, korpus – severský javor, dvířka světle šedá, zámek, police – výškově nastavitelné;	
1 x skříňka (ISK2), 700 x 450 x 750, korpus – severský javor, dvířka světle šedá, zámek, police – výškově nastavitelné;	
1 x skříňka (ISK3) 400 x 450 x 750, korpus – severský javor, dvířka světle šedá, zámek, police – výškově nastavitelné;	
Datum pořízení nábytku: duben 2008	

SMLOUVA O NÁJMU
PŘÍLOHA Č. 02
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL



Pi

PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

- věci jiné:

Klíč č.	počet
202	3
Klíč od vstupních dveří do objektu	3

- doplňující poznámka: parkovací karta č. 7

.....
.....
.....

V Ostravě–Porubě dne 2013

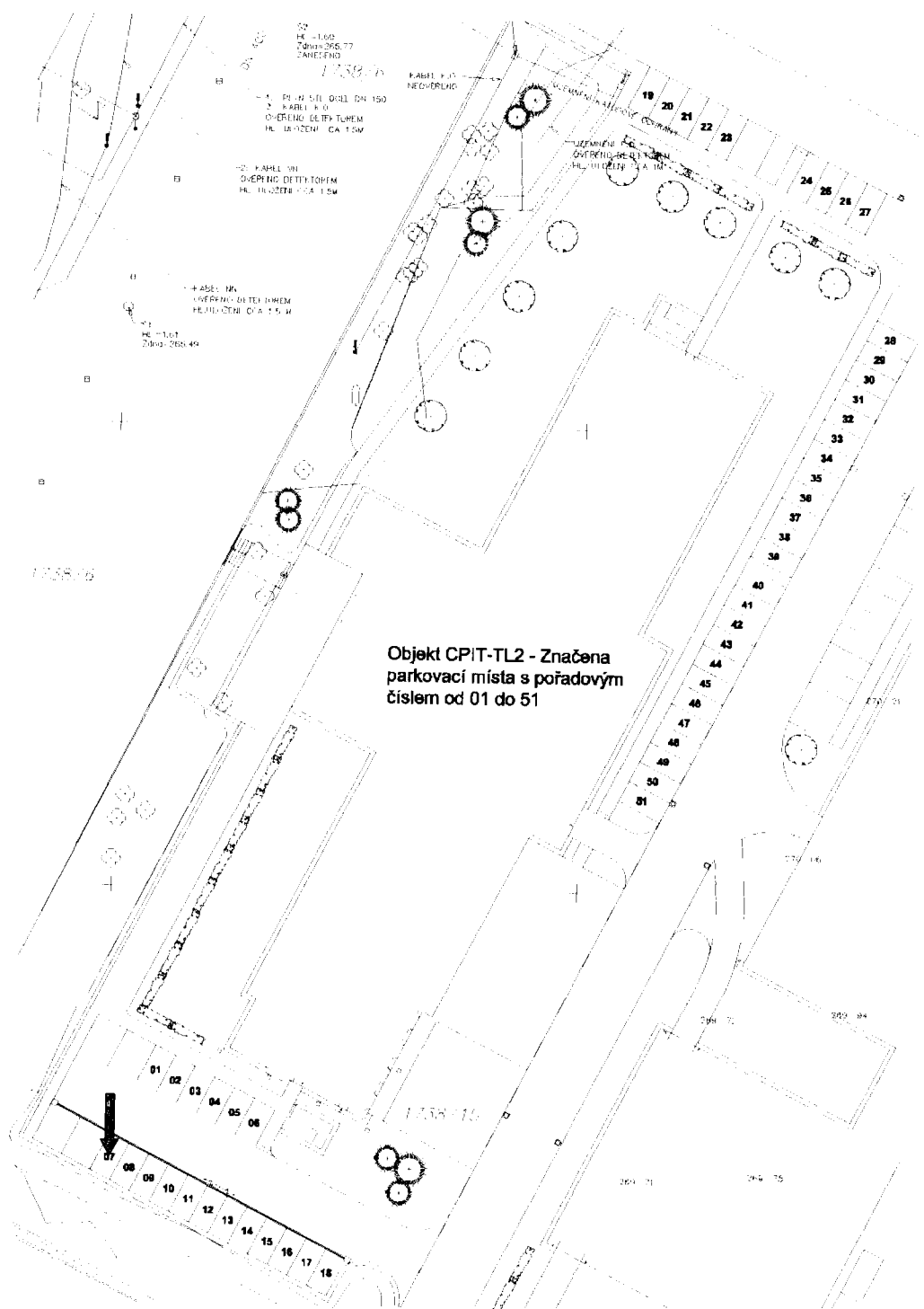
předávající

.....
přijímající /
Vítkovice - výzkum a vývoj



PODNIKATELSKÝ
INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

SMLOUVA O NÁJMU – PŘÍLOHA Č. 3



parkovací stání č. 7



PODNIKATELSKÝ INKUBÁTOR
VŠB-TU OSTRAVA

PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY PODNIKATELSKÉHO INKUBÁTORU

příloha č. 04

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

Tel.: +420 597 329 003

Mobil: +420 602 602 602

E-mail: info@vsi.vsb.cz

web: www.vsi.vsb.cz



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 řídící 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

Kontaktní adresa pronajímatele

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

17. listopadu 15/2172

708 00 Ostrava-Poruba

Situační plánek s vyznačenými směry úniku:

1.NP

2.NP a 3.NP



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 posměněna.

Základní služby recepce jsou zdarma (přichozí pošta, rezervace zasedacích, výukových nebo virtuálních místností). Rozšířené služby recepce jsou zpoplatněny (např. tisk, kopírování, skenování, vázání dokumentů, zajištění běžně odchozí pošty). Cenik služeb je k nahlédnutí na recepci.

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.: 59 732 9011, e-mail: recepce@vsv-tu.cz

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 nepřístupna 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.

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 „EVS“) a kamerovým systémem. „EVS“ je propojen se strážní službou rektorátu VŠB-TUO (budova A), která v případě vyvolání poplachu alarmuje městskou policii. 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 „EVS“ budovy.



Při příchodu do budovy, není-li v budově recepční služba, musí nájemce/uživatel překontrolovat stav alarmu „EZS“ 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 „EZS“ 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 uživateli, majetku pronajímatele a na budově samotné.

V případě spuštění falešného poplachu nesprávným užíváním „EZS“ je nájemce/uživatel, který falešný poplach způsobil, povinen okamžitě a bez odkladu kontaktovat bezpečnostní službu VŠB-TUO na vrátnici rektorátu a vysvětlit situaci a vyčkat příchodu hlídky strážní služby.

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

Telefonní číslo strážní služby vrátnice rektorátu je:

59 732 1212

(v rámci pevné sítě areálu VŠB stačí vytočit **1212**).

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 pláti 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 rozříděny 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. vybilovaný), 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 případně 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 číslována 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

Nájemce v rámci nájemního vztahu pronajímatelem poskytnut ke každé pronajaté telefonní lince s připojením 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 technologii 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 směrnici 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 Další povinnost nájemce

Nájemcům, zaměstnancům i návštěvníkům se zakazuje vodit nebo vpouštět do budovy zvířata.

Při odchodu z budovy nájemci a uživatelé povinni uzavřít všechna okna, a to i okna ve společných prostorách, která byla otevřeli.

Nájemci, zaměstnanci, uživatelé i návštěvníci jsou povinni šetřit elektrickou, tepelnou energii a vodou.

Nájemci, zaměstnanci, 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. Případně 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 používat k jinému účelu, nežli záchraně života v době ohrožení.

Zakazuje se vstupu na střechu budovy nepovoláným osobám.

21 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 1. ledna 2013.

14 -01- 2013

V O

Vy

prof