

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OLP/1922/2020

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Liberecký kraj

se sídlem U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 461 80 Liberec 2

IČO 70891508

DIČ CZ70891508

zastoupený **Martinem Půtou**, hejtnanem kraje

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

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

se sídlem U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec

IČO 48267210

DIČ CZ48267210

jednající **Ing. Petrem Dobrovským**, jednatelem

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

Článek I. Preambule

- 1) Pronajímatel realizuje projekt „Inovační centrum – Podnikatelský inkubátor Libereckého kraje“ (dále také jen „Projekt“), který spočívá ve vybudování prostorů pro provozování tzv. podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje a za tím účelem došlo k rekonstrukci části budovy Libereckého kraje (budova popsána níže v článku II. odst. 1), předmětná část budovy je označována jako „Budova D“). Cílem Projektu je vybudování tzv. podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje, tj. specializované regionálně orientované infrastruktury pro rozvoj prostředí stimuluje podnikavost, kreativitu, vznik nových podniků orientovaných na vyšší přidanou hodnotu a postavených na místním know-how, práci s talenty, apod., (dále také jen „Podnikatelský inkubátor LK“).

Článek II. Prohlášení pronajímatele

- 1) Na základě Smlouvy kupní ze dne 1. 9. 2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17. 9. 2014, č.j. V-9469/2014-505, je pronajímatel mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec IV – Perštýn, č.p. 525, jiná stavba, dům na adrese U Jezu 525/4, Liberec 1, v katastrálním území a obci Liberec, evidovaným na listu vlastnictví č. 4358 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec, (vše dále také jen „Nemovitost“).

2) Pronajímatel prohlašuje, že:

- a) je oprávněn níže specifikovaný Předmět nájmu nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
- b) k níže specifikovanému Předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek III. Předmět nájmu

1) Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory:

- a) v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 1.425,91 m²,
- b) v mezipatře, o celkové podlahové ploše 168,41 m²,
- c) ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 606,65 m²,
- d) ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 1.968,91 m²,
celkem 4.169,88 m²,

nacházející se v části Nemovitosti označované jako „Budova D“, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy ((a) půdorysy pronajímaných prostor v jednotlivých podlažích Budovy D a (b) výměry pronajímaných prostor v jednotlivých podlažích Budovy D), (dále jen „Prostor“ nebo „Předmět nájmu“), včetně movitého vybavení potřebného pro provoz Podnikatelského inkubátoru LK (specifikace těchto movitých věcí bude učiněna v dodatku k této smlouvě, který strany uzavřou bez zbytečného odkladu poté, kdy pronajímatel bude mít k dispozici soupis těchto movitých věcí (dále jen „Movitý majetek“).

2) Nájemce přebírá (na základě předávacího protokolu) Předmět nájmu včetně Movitého majetku do užívání a zavazuje se platit za užívání Předmětu nájmu níže uvedené nájemné a další platby s užíváním Předmětu nájmu související.

Článek IV. Účel nájmu

1) Účelem nájmu je užívání Prostoru nájemcem pro činnosti výlučně spojené s Podnikatelským inkubátorem LK v souladu s příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu uděleným pronajímatelem nájemci v souvislosti s Podnikatelským inkubátorem LK (dále také jen „Pověření k poskytování služeb“).

Nájemce se zavazuje, že bude Prostor využívat výlučně za účelem činnosti Podnikatelského inkubátoru LK, a to v souladu s podmínkami udržitelnosti Projektu, který je spolufinancován v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.

2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Prostoru (zejména i s povoleným statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy) před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že Prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.

Článek V. Nájemné, úhrada za služby a jejich splatnost

1) Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu budou přefakturovány nájemci včetně DPH v platné výši. DPH v platné výši bude také připočtena k ceně za úklid a za odvoz a likvidaci odpadu.

- 2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za Prostor a ceny za další služby související s nájmem Prostor takto:
- a) **nájemné za Prostor: 1.690 Kč** (slovy: jeden tisíc šest set devadesát korun českých) **za každý 1 m² Prostoru za každý 1 rok**; smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je nájem nemovitých věcí osvobozen od DPH, a to dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu se neuplatní DPH u nájemného za pronájem Prostor. Zanikne-li ovšem výše uvedené osvobození od DPH za nájem nemovitých věcí, tak nájemce bude hradit nájemné za pronájem prostor a k tomu DPH v platné výši;
 - b) **cenu za úklid a cenu za odvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu** určí pronajímatel následně zejména na základě výsledků veřejné zakázky aktuálně k tomuto účelu řešené pronajímatelem; smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po té, co bude pronajímatel znát výši těchto cen, uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude výše těchto cen specifikována.

Nájemné a všechny další úhrady stanovené výše v tomto odst. 2) jsou fakturovány měsíčně a jsou splatné vždy do posledního dne každého kalendářního měsíce, za který se tyto úhrady platí (tj. odlišně od ustanovení § 2218 občanského zákoníku). Pro vyloučení pochybností platí, že nájemce bude dle tohoto ujednání platit měsíčně vždy 1/12 z ročního nájemného a dalších cen uvedených výše v tomto odst. 2).

- 3) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **úhradu za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu**, jako jsou zejména dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, a **podíl na úhradě energií potřebných pro zajištění provozu společných zařízení v Budově** (např. provoz výtahů, trafostanice, čerpadla atd.), přičemž výši těchto úhrad stanoví pronajímatel podle skutečných nákladů na taková plnění zjištěných na základě vyúčtování služeb od příslušných dodavatelských subjektů. Úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu bude nájemci přefakturována včetně DPH v platné výši.

Tyto úhrady je nájemce povinen platit pronajímateli vždy do konce kalendářního měsíce následujícího po konci příslušného kalendářního čtvrtletí, za které se úhrady platí, (tj. vždy do 30.4., 31.7., 31.10. a 31.1.), a to na základě faktury zasláné pronajímatelem nájemci.

Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na faktuře. Faktura bude vystavena v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky.

- 4) Nájemce je povinen platit všechny úhrady dle této smlouvy na účet pronajímatele číslo: XXXXXXXXXX vedený u Komerční banky, a.s. Veškeré platby se mají za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele.
- 5) Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit 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 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 pronajímatelem nájemci vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku.

Pronajímatel je novou výši nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné

státní instituce), zveřejněna. Nebude-li nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn do 30. 4. příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše nájemného se nemění.

- 6) V případě prodloužení nájmu s placením kterékoli úhrady dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodloužení není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci náležitou součinnost nezbytnou pro zajištění činnosti nájemce dle této smlouvy. Jedná se zejména o poskytnutí potřebné součinnosti při jednání s třetími subjekty směřujícími k naplnění účelu smlouvy a předání veškerých dokladů a písemností potřebných k výkonu jeho činnosti.
- 2) Pronajímatel se zavazuje do 30 dní od uzavření této smlouvy vystavit pro nájemce písemnou plnou moc ke všem úkonům nezbytným k výkonu jeho činnosti dle této smlouvy a k udělování souhlasu subjektům Podnikatelského inkubátoru LK s umístěním jejich sídla v Budově.
- 3) Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou na majetku nájemce umístěném v Předmětu nájmu, stejně tak jako na majetku jakýchkoli třetích osob (včetně subjektů Podnikatelského inkubátoru LK) umístěném v Předmětu nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit využití předmětu nájmu v souladu s podmínkami udržitelnosti projektu „Inovační centrum – Podnikatelský inkubátor Libereckého kraje“, který bude spolufinancován v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.
- 2) Nájemce se zavazuje vykonávat správu Předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře.
- 3) Nájemce nesmí vykonávat k Předmětu nájmu jiné činnosti, ani s ním nakládat jinak, než jak je uvedeno v této smlouvě.
- 4) Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu a provedení kontroly plnění povinností dle této smlouvy.
- 5) Nájemce se zavazuje po celou dobu plnění předmětu a účelu této smlouvy zajistit splnění veškerých platných a účinných podmínek Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, které souvisí přímo se službami podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje nebo s prováděním kontroly, přípravou monitorovacích zpráv a publicitou předmětného projektu, a to v souladu s platným Rozhodnutím o poskytnutí dotace ze dne 31. 10. 2018, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále je „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“).
- 6) Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli v plné výši škodu, která pronajímateli vznikne uložením sankce ze strany kontrolních orgánů operačního programu za nedodržení podmínek předmětného Projektu (definovaných Rozhodnutím o poskytnutí dotace) při využití předmětu nájmu.

- 7) Nájemce je oprávněn zřídit k Prostoru nebo jeho části pro jinou osobu užívací právo (podnájem), a to na základě písemné smlouvy a za následujících podmínek:

(a) Dlouhodobý podnájem

Dlouhodobý podnájem (tj. podnájem na dobu delší než sedm (7) dnů) může nájemce sjednat pouze se subjektem Podnikatelského inkubátoru LK dle Pověření k poskytování služeb (dále také jen „Subjekt PI“). Nájemce je povinen sjednat smlouvu o podnájmu tak, aby její obsah v maximální míře odpovídal obsahu této smlouvy, a to zejména, aby povinnosti a závazky uživatele Prostoru (tj. Subjektu PI) v maximální míře odpovídaly povinnostem a závazkům nájemce dle této smlouvy a aby výše nájemného a dalších cen za užívání Prostoru odpovídala výši nájemného a dalších cen dle této smlouvy (Subjekty PI však nebudou povinny platit nájemné za užívání společných prostor, WC a kuchyňky, pouze se budou podílet na úhradě za služby spojené s užíváním těchto prostor). Nájemce bere na vědomí, že vůči pronajímateli nese odpovědnost za případné neplnění závazků ze strany Subjektů PI (a to zejména závazků souvisejících s plněním podmínek Projektů a Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost).

(b) Krátkodobý podnájem

Krátkodobý podnájem (tj. podnájem na dobu sedm (7) dnů nebo na dobu kratší, např. podnájem zasedacích místností a multimediálních sálů v Prostoru) může nájemce sjednat i s jinými osobami než se Subjekty PI. Nájemce je povinen v případě těchto krátkodobých podnájmů stanovit nájemné ve stejné výši jako je stanoveno aktuální Organizační směrnicí Libereckého kraje „Pravidla pro objednávání a provoz zasedacích sálů“ nebo případně vnitřním předpisem Libereckého kraje, který uvedenou směrnici v budoucnu změní nebo nahradí. Ke dni uzavření této smlouvy je dle shora uvedené směrnice výše tohoto nájemného stanovena na částku 8,- Kč bez DPH za 1 m² za 1 hodinu.

- 8) Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude nájemcem využíván k podpoře subjektů spadajících do koncepce Podnikatelského inkubátoru LK definované Pověřením k poskytování služeb, a to v souladu s podmínkami operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.
- 9) Nájemce se zavazuje, že Prostor nebo jeho část a užívací práva k Prostoru nebo jeho části budou Subjektům PI poskytována v souladu s Pověřením k poskytování služeb.
- 10) Výnosy dosahované z úplatného poskytování užívacích práv k Předmětu nájmu jsou příjmem nájemce a jsou určeny k úhradě veškerých nákladů spojených s provozem Předmětu nájmu.
- 11) Nájemce se zavazuje zajišťovat komplexní provoz a administrativu související s provozem Podnikatelského inkubátoru LK v Předmětu nájmu, s přihlédnutím k jeho určení, včetně oprav a údržby Předmětu nájmu, pokud se s pronajímatelem nedomluví jinak. Současně se nájemce zavazuje pečovat o Předmět nájmu (včetně předaného Movitého majetku) s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda (tj. např. udržovat jej, chránit před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy).
- 12) Nájemce je povinen na své náklady udržovat majetek spadající do Předmětu nájmu ve stavu nezbytném k zajištění činností a správy Předmětu nájmu k Podnikatelskému inkubátoru LK a dále na své náklady zajišťovat běžnou opravu tohoto majetku, vyjma výtahu nacházejícího se v Předmětu nájmu a souvisejícího strojního zařízení. Opravy slouží k odstraňování částečného fyzického opotřebení nebo poškození majetku a údržbou dochází k pravidelné péči o majetek za účelem zpomalení fyzického opotřebení a předcházení poruch a závad. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu v Předmětu nájmu a na předaném kancelářském vybavení per analogiam s nařízením vlády vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související

s užíváním bytu. Případné ostatní nutné náklady související s významnými opravami, pořízením nebo technickým zhodnocením předaného majetku pronajímatele zajišťuje nájemce bez zbytečného odkladu s přihlédnutím ke schvalovacím procesům v orgánech Libereckého kraje. O nutnosti takového nákladu rozhoduje pronajímatel na základě odůvodněné žádosti nájemce.

- 13) Veškeré zásahy v Předmětu nájmu a na Movitém majetku pronajímatele je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nedílnou součástí žádosti nájemce o takový souhlas pronajímatele bude odpisový plán technicky zhodnoceného Předmětu nájmu a předaného Movitého majetku předložený nájemcem. Dojde-li k pořízení nebo technickému zhodnocení na Předmětu nájmu a Movitém majetku pronajímatele z prostředků nájemce nebo jiné osoby, nájemce může takto realizované náklady nárokovat nebo požadovat jejich plnou nebo částečnou úhradu po pronajímateli na základě Pověření k poskytování služeb. Nájemce se zavazuje po ukončení této smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení realizované v době platnosti a účinnosti této smlouvy z prostředků nájemce na Předmětu nájmu a na předaném Movitém majetku pronajímateli, kdy zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadaným ze strany pronajímatele. Nájemce je však oprávněn provedené technické zhodnocení na předmětu nájmu a na předaném Movitém majetku odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.
- 14) Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat příslušné právní, zejména požární předpisy, bezpečnostní předpisy a hygienické předpisy a dále provozní řád budovy D, se kterým je Nájemce seznámen. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a zavazuje se na vlastní náklady odstraňovat případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností, a to po předchozím oznámení a dohodě s pronajímatelem, resp. kontaktní osobou pronajímatele.
- 15) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady zajistit, aby k tomu oprávněná osoba prováděla revize všech zařízení, vyjma výtahu nacházejícího se v Předmětu nájmu a souvisejícího strojního zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím Předmětu nájmu (např. elektroinstalace, tlakové nádoby, hydranty, ruční hasicí přístroje, EPS apod.), a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikne, pokud se s pronajímatelem nedomluví jinak. Potvrzení o splnění těchto povinností je nájemce povinen předložit kontaktní osobě pronajímatele ve věcech technických bez zbytečného odkladu po uskutečnění konkrétní revize. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že nájemce zajišťuje revize, které lze samostatně provést v rámci předmětu nájmu a na revizích, které nelze oddělit (např. zabezpečovací systém budovy), se bude úměrně podílet finanční částkou na základě čtvrtletního vyúčtování ze strany pronajímatele.
- 16) Nájemce odpovídá za škody způsobené činností nájemce a/nebo činností subjektů spadajících do Podnikatelského inkubátoru LK na Předmětu nájmu a na předaném Movitém majetku s výjimkou běžného opotřebení Předmětu nájmu a předaného Movitého majetku.
- 17) Za výkon služeb v režimu závazku veřejné služby náleží nájemci vyrovnávací platba formou dotace z rozpočtu Libereckého kraje. Vyrovnávací platba je řešena samostatným Pověřením k poskytování služeb.
- 18) Nájemce se zavazuje, že nebude bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat Prostor v rozporu s povoleným statickým zatížením podlahových konstrukcí Budovy a/nebo k jinému účelu, než který je definován v čl. III. odst. 1) této smlouvy.

Článek VIII.

Pojištění

- 1) Pronajímatel jako vlastník budovy je povinen na svůj náklad a v rozsahu, který je pro něj dostupný uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění majetku (tj. Předmětu nájmu a jeho součástí) proti jeho zničení, ztrátě, poškození nebo úbytku.
- 2) Nájemce je po celou dobu trvání této smlouvy povinen na svůj náklad udržovat v platnosti pojištění obecné odpovědnosti nájemce za škodu (dále také jen „pojištění“), přičemž pojištění se bude vztahovat na případy povinnosti nájemce nahradit újmu, která byla způsobena jinému v souvislosti s činností nájemce. Pojištění se musí dále vztahovat zejména na povinnost nájemce nahradit:
 - újmu na životě nebo zdraví člověka včetně povinnosti odčinit způsobené duševní útrapy;
 - újmu na věci způsobené jejím poškozením, zničením nebo ztrátou, a to včetně újmy na věci užívané nájemcem (včetně věcí nemovitých);
 - následné finanční škody, které vznikly jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci;
 - 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);
 - újmu vyplývající z vlastnictví, držby nebo jiného oprávněného užívání nemovitostí;

Nájemce se zavazuje v příslušné pojistné smlouvě sjednat limit pojistného plnění minimálně ve výši 50.000.000 Kč za jednu pojistnou událost a dvojnásobek limitu za všechny pojistné události nastalé v jednom roce. Pojištění bude sjednáno se spoluúčastí pojištěného ve výši maximálně 10 %.

Nájemce se zavazuje v příslušné pojistné smlouvě sjednat, že pojistné plnění v případě odpovědnosti nájemce za škodu bude pojišťovna platit přímo ve prospěch příslušné poškozené osoby.

- 3) Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojištění obecné odpovědnosti vzniklo (bylo uzavřeno) nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy a bylo udržováno v platnosti v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této smlouvy. Případnou spoluúčast hradí na své náklady nájemce.
- 4) Nájemce se zavazuje neprodleně předložit pronajímateli (Odboru kancelář ředitele) kopii pojistné smlouvy o pojištění obecné odpovědnosti nájemce, nejpozději však v den předání Předmětu nájmu nájemci, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného. Nájemce se zavazuje neprodleně předložit pronajímateli (Odboru kancelář ředitele) kopii případných dodatků uzavřených k předmětné pojistné smlouvě.
- 5) Nájemce je oprávněn si nad rámec shora uvedeného pojistit svůj majetek vlastní pojistnou smlouvou. Nájemce je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené nájemcem nad rámec této smlouvy nesmí nijak omezit práva pronajímatele vyplývající z pojistné smlouvy či jiná práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy.

Článek IX.

Účinnost smlouvy a doba nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu k užívání na dobu určitou deseti (10) let, a to počínaje dnem 1. 11. 2020 a konče dnem 31. 10. 2030. Strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2230 občanského zákoníku (opce).

Článek X. Ukončení smlouvy




- 1) Tuto smlouvu je možné před uplynutím doby sjednané v čl. IX. ukončit na základě písemné dohody Smluvních stran ke sjednanému termínu.
- 2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodů hrubého porušení povinností nájemce v souvislosti s využitím a správou Předmětu nájmu k účelům Podnikatelského inkubátoru LK dle této smlouvy, které nebude odstraněno nebo napraveno ani po předchozí výzvě pronajímatele ve lhůtě, která bude činit nejméně 30 dní ode dne doručení výzvy, pokud se smluvní strany v písemné formě nedohodnou jinak. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď nájemci doručena. Za hrubé porušování povinností nájemce se považuje zejména:
 - a) užívání Předmětu nájmu k jinému účelu než stanovenému v této smlouvě,
 - b) porušení povinností nebo závazků nájemce stanovených touto smlouvou,
 - c) neposkytování žádné ze služeb spojených s Podnikatelským inkubátorem LK uvedených v Projektu.
- 3) Během výpovědní lhůty není nájemce oprávněn Předmět nájmu ani jeho části nově poskytovat do užívání třetím osobám tak, aby tímto užíváním byl Předmět nájmu zatížen po skončení doby trvání nájmu dle této smlouvy.
- 4) Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu, že (a) opatřené prostředky na poskytování činností spojených s Podnikatelským inkubátorem LK na základě Pověření k poskytování služeb nejsou dostatečné, nebo že (b) nájemce nebude schopen ze závažných důvodů zajistit činnosti spojené s Podnikatelským inkubátorem Libereckého kraje. Výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď pronajímateli doručena. Nájemce však není oprávněn tuto smlouvu vypovědět dříve, než uplyne doba udržitelnosti projektu „Inovační centrum – Podnikatelský inkubátor Libereckého kraje“, který jde spolufinancován v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.
- 5) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z důvodu vstupu nájemce do likvidace nebo zahájení insolvenčního řízení na majetek nájemce, pokud je takový postup na překážku pokračování realizace této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení musí mít písemnou formu, kdy toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho doručení nájemci.
- 6) Nájemce se zavazuje při ukončení této smlouvy rozvázat ke dni ukončení této smlouvy veškeré smluvní vztahy se Subjekty PI a zajistit vyklizení majetku Subjektů PI z Prostoru, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek XI. Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

- 1) Nájemce bere na vědomí, že smlouvu s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se taková smlouva mění, nahrazuje nebo ruší, zveřejní pronajímatel v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv pronajímatelem zveřejněny.

- 2) Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Strany se dohodly, že na jejich právní vztah dle této smlouvy nebudou aplikovány následující ustanovení občanského zákoníku: §§ 557, 2050, 2212, 2223 a 2253.
- 4) Nájemce přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8) Zmocněnci pro věcná jednání týkající se této smlouvy a kontaktními osobami jsou:
 - a) Za pronajímatele:
 - Ve věcech technických:

 - Ve věcech smluvních:

 - b) Za nájemce:

- 9) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
- 10) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nemovitých věcí z majetku Libereckého kraje, tj. v souladu s § 18 odst. 3) zákona č.129/2000 Sb., zákona o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel není povinen zveřejnit záměr pronajmout hmotnou nemovitou věc na úřední

desce a nájem podle této smlouvy byl schválen Radou Libereckého kraje dne 14. 9. 2020 usnesením č. 1612/20/mRK.

- 11) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje zajistit zveřejnění této smlouvy v registru smluv do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 12) Strany prohlašují, že se řádně seznámily se všemi přílohami této smlouvy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a jejichž seznam je uveden níže:

Příloha č. 1 – Specifikace pronajímaných prostor:

(a) Půdorysy pronajímaných prostor v jednotlivých podlažích Budovy D

(b) Výměry pronajímaných prostor v jednotlivých podlažích Budovy D

Příloha č. 2 – Rozhodnutí o poskytnutí dotace

V Liberci dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Martin Půta
hejtman Libereckého kraje

Ing. Petr Dobrovský
jednatel