

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené primátorem Ing. Petrem Vránou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1884482379/0800

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

### Inovační centrum Olomouckého kraje

IČ 72555149

se sídlem Jeremenkova 1142/42, Hodolany, 779 00 Olomouc

zájmové sdružení právnických osob zapsané ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 12288

zastoupené předsedou správní rady Ing. Janem Šafaříkem, MBA

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., č.ú.: 249516862/0300

(dále jako „*nájemce*“)

(dále rovněž jako „*smluvní strany*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## n á j e m n í s m l o u v u :

### Preambule

(1) Smlouva je uzavírána v souvislosti s realizací projektu „*Inovační hub Přerov*“, registrační číslo CZ.01.1.02/0.0/0.0/19\_299/0023798 (dále jako „*Projekt*“), který je pronajímatelem realizován za podpory ve formě účelové dotace poskytnuté Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR na základě rozhodnutí o poskytnutí dotace č.j. MPO 589604/21/61200/354 vydaného v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014–2020 na základě Výzvy II. Výzva služby infrastruktury – ITI Olomouc - Aktivita D – Výstavba nové sdílené inovační infrastruktury a Prioritní osy PO-1 Rozvoj výzkumu a vývoje pro inovace.

(2) V rámci Projektu byla na základě rozhodnutí - společného povolení č. 99/2020, které vydal Magistrát města Přerova – Odbor stavebního úřadu a životního prostředí dne 25.9.2020 pod č.j. MMPPr/202637/2020/JP a které nabylo právní moci dne 15.10.2020, a podle projektové dokumentace, kterou zpracovala společnost PRINTES - ATELIER s.r.o., IČ 25391089, se sídlem Mostní 1876/11a, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, v červnu 2020 pod zakázkovým číslem 015-2020, zhotovena stavba „*Blažkův dům – Inovační centrum (rekonstrukce, stavební úpravy)*“, která spočívala mj. ve stavebních úpravách a přístavbě původního objektu tzv. Blažkova domu – budovy č.p. 84 (Bratrská 2), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 155 v k.ú. Přerov (dále jako „*Stavba*“).

V rámci Projektu budou dále prořízeny pronajímatelem na základě veřejných zakázek na dodávky „*Blažkův dům – inovační centrum (interiér)*“, „*Blažkův dům – inovační centrum (technologie 3D tisku)*“ a „*Blažkův dům – inovační centrum (elektrotechnická dílna)*“ a movité věci, které budou tvořit interiér a technologickou část Stavby (dále jako „*Movité věci*“).

(3) Rekonstruovaný objekt tzv. Blažkova domu - budova č.p. 84 (Bratrská 2), příslušná k části obce Přerov I-Město, a Movité věci budou po dobu udržitelnosti Projektu sloužit k provozování inovačního hubu, v němž budou směrem k cílovým skupinám inovačního hubu (klientům Projektu) nabízeny služby a aktivity Projektu (mj. coworkingový prostor, pre-inkubace a inkubace start-upů a obecně začínajících podnikatelů, akcelerace stávajících malých a středních podniků, zasedání malých a středních firem s možností virtuálního sídla v hubu, poradenské služby, konzultační centrum, pořádání workshopů, hackathonů, konferencí a dalších inovačních eventů, prototypování a workshopy v technologické části hubu typu FabLab s využitím pokročilých technologií a prvků průmyslu 4.0).

(4) Provozování Inovačního hubu Přerov v rekonstruovaném objektu tzv. Blažkova domu - budově č.p. 84 (Bratrská 2), příslušném k části obce Přerov I-Město, bude po dobu udržitelnosti Projektu zajišťováno nájemcem, a to na základě smlouvy o poskytnutí dotace na realizaci služby obecného hospodářského zájmu č. SML/0622/2023, kterou smluvní strany uzavřely ke dni uzavření této smlouvy.

## Čl. I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že se před začátkem doby nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 smlouvy stane vlastníkem následujících Movitých věcí:

a) movitých věcí, které jsou uvedeny v příloze č. 1 smlouvy, v celkové pořizovací ceně **3.843.080,- Kč** navýšené o DPH v platné sazbě daně, které budou tvořit interiér Stavby a které budou pronajímatelem pořízeny na základě kupní smlouvy č. SML/1752/2022, kterou uzavřeli pronajímatel jako kupující a společnost READY INTERIER s.r.o., IČ 28787943, se sídlem Vocelova 1135/4, 500 02 Hradec Králové, jako prodávající dne 21.12.2022 v rámci veřejné zakázky na dodávky „*Blažkův dům – inovační centrum (interiér)*“,

b) movitých věcí, které jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy, v celkové předpokládané pořizovací ceně **2.594.564,- Kč bez DPH**, které budou tvořit technologickou část Stavby a které budou pronajímatelem pořízeny mj. v rámci veřejných zakázek na dodávky „*Blažkův dům – inovační centrum (technologie 3D tisku)*“ a „*Blažkův dům – inovační centrum (elektrotechnická dílna)*“.

## Čl. II.

### Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání movité věci uvedené v čl. I. smlouvy (dále jako „*předmět nájmu*“) a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. V. smlouvy.

### Čl. III. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování Inovačního hubu Přerov ve Stavbě, v němž budou směrem k cílovým skupinám inovačního hubu (klientům Projektu) nabízeny mj. následující služby a aktivity:

- coworkingový prostor,
- pre-inkubace a inkubace start-upů a obecně začínajících podnikatelů,
- akcelerace stávajících malých a středních podniků,
- zasídlení malých a středních firem s možností virtuálního sídla v hubu,
- poradenské služby,
- konzultační centrum,
- pořádání workshopů, hackathonů, konferencí a dalších inovačních eventů,
- prototypování a workshopy v technologické části hubu typu FabLab s využitím pokročilých technologií a prvků průmyslu 4.0.

(2) Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke stanovenému účelu.

### Čl. IV. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne 1.7.2023 do 31.12.2028

(2) Smluvní strany se dohodly, že nájem lze ukončit:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) podáním výpovědi s šestiměsíční výpovědní dobou dle čl. VII. smlouvy,
- c) podáním výpovědi bez výpovědní doby dle čl. VIII. smlouvy.

(3) Smluvní strany se dohodly, že účinnost této smlouvy je vázána na účinnost smlouvy o poskytování dotace na realizaci služby obecného hospodářského zájmu č. SML/0622/2023, kterou smluvní strany uzavřely ke dni uzavření této smlouvy, s tím, že v případě ukončení smlouvy o poskytování dotace na realizaci služby obecného hospodářského zájmu č. SML/0622/2023 se dnem ukončení výše uvedené smlouvy ukončují i tato smlouva.

### Čl. V. Nájemné a způsob jeho úhrady

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **772.512,- Kč/rok (tj. 64.376,- Kč/měsíc)**, jehož výše byla stanovena znaleckými posudky č. 3403/10/2023 ze dne 26.1.2023 a č. 3404/11/2023 ze dne 30.1.2023, které vyhotovil znalec [REDACTED] IČ [REDACTED], se sídlem [REDACTED], ke které bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba daně z přidané hodnoty 21%).

(2) Nájemné dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je sjednáno v režimu dílčích plnění (měsíční plnění) a bude hrazeno ve výši **64.376,- Kč/měsíc**, navýšených o DPH v platné sazbě daně ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, na účet pronajímatele vedený u České

spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 702000043, na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu ust. § 21 odst. 7 zákona o DPH považován první den příslušného kalendářního měsíce. Splatnost je stanovena na poslední den příslušného kalendářního měsíce. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(3) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění nařízení vlády č. 434/2017 Sb., nařízení vlády č. 184/2019 Sb. a nařízení vlády č. 25/2021 Sb.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci a při skončení nájmu jej od nájemce převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán na začátku a skončení nájmu předávací protokol.

(2) Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat, přičemž povinnost nájemce k zabezpečování běžné údržby předmětu nájmu a provádění nezbytných oprav předmětu nájmu, která je stanovena v odst. 5 tohoto článku smlouvy, a povinnost nájemce k zabezpečení pravidelných revizí a dalších servisních prohlídek předmětu nájmu, která je stanovena v odst. 9 tohoto článku smlouvy, zůstává tímto ustanovením nedotčena.

(3) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem upozorněn a je si vědom toho, že movité věci, které jsou uvedeny v čl. I. písm. a) smlouvy, budou pronajímatelem pořízeny na základě kupní smlouvy č. SML/1752/2022, kterou uzavřeli pronajímatel jako kupující a společnost READY INTERIER s.r.o., IČ 28787943, se sídlem Vocelova 1135/4, 500 02 Hradec Králové, jako prodávající dne 21.12.2022, na jejímž základě prodávající poskytne v souladu s podmínkami veřejné zakázky na dodávky „*Blažkův dům – inovační centrum (interiér)*“ záruku za jakost spočívající v tom, že zboží, jakož i jeho veškeré části a komponenty budou po celou záruční dobu způsobilé k použití k obvyklým účelům a zachovají si obvyklé vlastnictví, ve lhůtě min. 24 měsíců, pokud si smluvní strany nedohodnou jinak, a to vždy ode dne převzetí zboží (podle předávacího protokolu).

(4) Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději ke dni, kdy nájemci předá dle odst. 1 tohoto článku smlouvy movité věci uvedené v čl. I. písm. b) smlouvy, které budou pronajímatelem pořízeny v rámci veřejných zakázek na dodávky „*Blažkův dům – inovační centrum (technologie 3D tisku)*“ a „*Blažkův dům – inovační centrum (elektrotechnická dílna)*“, sdělí nájemci dobu trvání záruk za jakost, které pronajímateli poskytnou prodávající na základě kupních smluv, které budou uzavřeny mezi prodávajícími a pronajímatelem jako kupujícími na převod těchto movitých věcí.

(5) Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu předmětu nájmu, kterou se rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, a dále provádět nezbytné opravy předmětu nájmu, na které se nebude vztahovat záruka dle odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy, přičemž za nezbytné opravy předmětu nájmu se považují opravy, bez jejichž provedení nelze movitou věc řádně užívat k účelu uvedenému v čl. III. smlouvy, popř. opravy, jejichž neprodlené neprovedení by mohlo vést ke vzniku škody na předmětu nájmu, a to do limitu 100,- Kč za jednu opravu movité věci, jejíž pořizovací cena činila nejvýše 3.000,- Kč bez DPH, do limitu 300,- Kč za jednu opravu movité věci, jejíž pořizovací cena činila nejvýše 10.000,- Kč bez DPH, do limitu 500,- Kč za jednu opravu movité věci, jejíž pořizovací cena činila nejvýše 30.000,- Kč, do limitu 1.500,- Kč za jednu opravu movité věci, jejíž pořizovací cena činila nejvýše 50.000,- Kč a do limitu 3.000,- Kč za jednu opravu movité věci, jejíž pořizovací cena činila 100.000,- Kč bez DPH a více.

(6) Nájemce je povinen odstraňovat na své náklady závady a poškození předmětu nájmu, která byla objektivně způsobena nájemcem při užívání předmětu nájmu (např. u 3D tiskáren se jedná např. o čištění ucpaných trysek a opravu mechanicky poškozených ramen, bedu a větráku na hotendu tiskáren atd.)

(7) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat odboru správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova všechny závady na předmětu nájmu, které budou vyžadovat provedení oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne.

(8) Odbor správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova prověří každou nájemcem hlášenou závadu z hlediska možné reklamace vady u prodávajících, kteří jsou uvedeni v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy a způsob řešení závady sdělí nájemci, který je povinen umožnit prodávajícím, případně pronajímateli provedení oprav předmětu nájmu, strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a poskytnout prodávajícímu, případně pronajímateli potřebnou součinnost k provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění těchto povinností pronajímateli vznikne.

(9) Pronajímatel je povinen provést na své náklady opravy předmětu nájmu, na které se nebude vztahovat záruka prodávajících, kteří jsou uvedeni v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy a které budou přesahovat rámec drobných oprav, které je povinen zajistit nájemce dle odst. 5 tohoto článku smlouvy nebo uhradit nájemci účelně vynaložené náklady na opravy předmětu nájmu, které budou přesahovat rámec nezbytných oprav a které nájemce provede se souhlasem pronajímatele.

(10) Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady pravidelné revize elektrospotřebičů, přístrojů a zařízení, které jsou předmětem nájmu a další servisní prohlídky přístrojů a zařízení, které jsou předmětem nájmu, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie dokladů o provedení revizí a dalších servisních prohlídek předávat pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že škoda hrozí, neprodleně učinit opatření k jejímu odvrácení; vzniklou škodu je nájemce povinen ohlásit neprodleně pronajímateli.

(12) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou škodu na předmětu nájmu, která byla způsobena porušením povinností nájemce, stejně jako škodu, která byla způsobena činností nájemce.

(13) Nájemce je povinen opatřovat na své náklady spotřební materiál a příslušenství k movitým věcem, které jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy (např. brusné kotouče, trysky, IPA, filamenty, kleště k 3D tiskárně).

(14) Nájemce je povinen užívat každou movitou věc, která je předmětem nájmu, s péčí řádného hospodáře, pouze k účelu uvedenému v čl. III. smlouvy, přiměřeně povaze a určení věci, ke které věc obvykle slouží a v souladu s návody k používání, manuály a dalšími dokumenty, které mu byly pronajímatelem předány společně s předmětem nájmu. V návaznosti na výše uvedenou povinnost nájemce je nájemce povinen zajistit, že movité věci, která jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy, budou užívány pracovníky nájemce, případně třetími osobami, kterým budou tyto movité věci přenechány nájemcem do užívání, až po jejich řádném proškolení k užívání těchto movitých věcí.

(15) Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením, ztrátou nebo zničením.

(16) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu po dobu prohlídky.

(17) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám, které budou náležet k cílovým skupinám Inovačního hubu Přerov (klientům Projektu) a které budou využívat služby a aktivity poskytované nájemcem, které jsou uvedeny v čl. III. odst. 1 smlouvy.

(18) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám, které nebudou náležet k cílovým skupinám Inovačního hubu Přerov (klientům Projektu) a které nebudou využívat služby a aktivity poskytované nájemcem, které jsou uvedeny v čl. III. odst. 1 smlouvy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## **Čl. VII. Výpověď**

(1) Smluvní strany se dohodly, že každá smluvní strana je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodů s šestiměsíční výpovědní dobou.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **Čl. VIII. Výpověď bez výpovědní doby**

(1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvlášť závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje:

- a) prodlení nájemce s placením nájemného, ačkoli byl nájemce na prodlení s placením nájemného pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem,
- b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu, ačkoli byl nájemce na porušení této povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem,
- c) přenechání předmětu nájmu do užívání třetím osobám v rozporu s ustanoveními čl. VI. odst. 17 a 18 smlouvy, ačkoli byl nájemce na porušení této povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci.

### **Čl. IX.**

#### **Ukončení nájmu**

(1) Nájemce je povinen při skončení nájmu zabezpečit řádné předání předmětu nájmu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru běžného opotřebení, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(2) Pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli do 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

### **Čl. X.**

#### **Smluvní pokuty**

(1) Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní povinnost uvedenou v čl. IX. odst. 2 smlouvy, uhradí pronajímateli za každý den prodlení s plněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

(2) Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

### **Čl. XI.**

#### **Závěrečná ustanovení**

(1) Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s povahou originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

(2) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.,

o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

## **Čl. XII. Doložka obce**

Touto doložkou se osvědčuje, že byla splněna podmínka platnosti tohoto právního jednání spočívající ve schválení nájmu Radou města Přerova na její 13. schůzi konané dne 20.3.2023 usnesením č. 414/13/7/2023 bod 6.

Příloha č. 1 – seznam movitých věcí dle čl. I. písm. a) smlouvy

Příloha č. 2 – seznam movitých věcí dle čl. I. písm. b) smlouvy

V Přerově dne 15.6.2023

V Olomouci dne 15.6.2023

Ing. Petr Vrána  
primátor

Ing. Jan Šafařík, MBA  
předseda správní rady