

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 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 náměstkem primátora Ing. Miloslavem Dohnalem

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Vysoká škola logistiky o.p.s.

IČ 25875167

se sídlem Palackého 1381/25, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl O, vložka 125

zastoupená ředitelem Mgr. Josefem Kulíškem

(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 :

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, zapsán v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako výlučný vlastník pozemku **p.č. 28 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1 640 m² v k.ú. Přerov, jehož součástí je budova – stavba občanského vybavení č.p. 1381 (Palackého 25), příslušná k části obce Přerov I-Město.**

Článek II.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání pozemek **p.č. 28 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1 640 m² v k.ú. Přerov včetně budovy – stavby občanského vybavení č.p. 1381 (Palackého 25), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí tohoto pozemku** (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.

(2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že předmět nájmu je způsobilý ke stanovenému účelu.

Článek III. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování vysoké školy neuniverzitního typu.

Článek IV. Doba nájmu

(1) Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1.1.2026 do 31.12.2030 (tj. 5 let).**

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

- a) dohodou smluvních stran,
- b) podáním výpovědi dle čl. VIII. smlouvy,
- c) podáním výpovědi bez výpovědní doby dle čl. IX. smlouvy.

Článek V. Nájemné

(1) Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **170.000,- Kč/rok**, s tím, že nájemné za užívání budovy – stavby občanského vybavení č.p. 1381 (Palackého 25), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 28 v k.ú. Přerov (dále jako „*budova č.p. 1381 (Palackého 25)*“), činí **153.939,- Kč/rok** a nájemné za užívání pozemku p.č. 28 v k.ú. Přerov činí **16.061,- Kč/rok**. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za příslušný kalendářní rok nejpozději dne 31.1. příslušného kalendářního roku následujícím způsobem:

- a) část nájemného ve výši **153.939,- Kč** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000395,
- b) část nájemného ve výši **16.061,- Kč** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 2303001669.

(3) V případě prodlení nájmu 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 pozdějších předpisů.

(4) Nájemce je povinen zajistit si samostatně služby související s užíváním předmětu nájmu (např. dodávky elektrické energie a tepla, vodné a stočné, odvod srážkové vody, odvoz odpadů)

uzavřením smluv s příslušnými dodavateli těchto služby. s tím, že nájemné za užívání budovy č.p. 1381 (Palackého 25) v sobě nezahrnuje náklady na tyto služby.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k tomu, že tato smlouva plynule navazuje na nájemní smlouvu č. 23-002-049-05, která byla uzavřena mezi smluvními stranami dne 25.8.2005, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.11.2007, dodatku č. 2 ze dne 14.7.2009 a dodatku č. 3 ze dne 13.5.2020, a která bude na základě dohody o skončení nájmu uzavřené mezi smluvními stranami ke dni uzavření této nájemní smlouvy ukončena ke dni 31.12.2025, nebude předmět nájmu ke dni účinnosti této nájemní smlouvy fakticky ani protokolárně předán ze strany pronajímatele nájemci do užívání, s tím, že předmět nájmu se považuje za předaný nájemci do užívání bez závad.

(2) Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni ukončení nájmu pronajímateli a pronajímatel je povinen předmět nájmu od nájemce ke dni ukončení nájmu převzít. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi nimi sepsán předávací protokol.

(3) Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat, přičemž povinnost nájemce k běžné údržbě a drobným opravám, která je stanovena v odst. 4 tohoto článku smlouvy, zůstává tímto ustanovením nedotčena.

(4) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu, kterou se rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, a dále drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy (jedná se zejména o úklid, malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy a výměnu osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina atd.). Pro účely věcného vymezení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu, se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

(5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Pronajímatel se zavazuje provést opravy, které budou přesahovat rámec drobných oprav nebo uhradit nájemci účelně vynaložené náklady na opravu předmětu nájmu, které budou přesahovat rámec drobných oprav a které nájemce provede se souhlasem pronajímatele.

(6) 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.

(7) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zodpovídá pouze za rizika a škody kryté jím uzavřeným pojištěním. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která byla způsobena zaviněným porušením povinností nájemce, stejně jako škodu, která byla způsobena provozní činností nájemce.

(8) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu, s tím, že pokud to nebude nezbytně nutné, budou tyto opravy, údržba a rekonstrukce prováděny mimo stanovený denní rozvrh vzdělávání resp. stanovený harmonogram akademického roku. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění plánovaných oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu, bude mezi smluvními stranami projednán nejméně měsíc předem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

(9) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat předmět nájmu po předchozím upozornění nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody, zejména v případě živelných událostí, s tím, že pronajímatel je povinen podat bezodkladně zprávu nájemci o vstupu do předmětu nájmu a jeho okolnostech a případných škodách.

(10) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy a zásahy do stavebních částí nemovitých věcí, které jsou předmětem nájmu nebo změny způsobu využití nemovitých věcí, které jsou předmětem nájmu, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(11) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III. smlouvy.

(12) Nájemce je oprávněn umístit na vnějším plášti budovy č.p. 1381 (Palackého 25) název vysoké školy, k jejímuž provozování je budova ze strany nájemce užívána.

(13) Nájemce je povinen dodržovat v / na předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a hradit sankce a pokuty uložené pravomocně orgány, které vykonávají státní požární dozor a státní odborný dozor nad bezpečností práce a technických zařízení a nad dodržováním stanovených pracovních podmínek, za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu.

V návaznosti na výše uvedené je nájemce zejména povinen:

- zabezpečovat na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, hasicích přístrojů, hydrantů a dalších přístrojů a zařízení, které jsou předmětem nájmu nebo které byly v předmětu nájmu instalovány nájemcem, a to v rozsahu a termínech stanovených obecně závaznými právními předpisy, a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,
- zabezpečovat na své náklady výměnu hasicích přístrojů umístěných v předmětu nájmu,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné na předmětu nájmu příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatelem týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru správy majetku a komunálních služeb majetku Magistrátu města Přerova každý požár na předmětu nájmu,
- umožnit na základě předchozího ohlášení přístup požárnímu a bezpečnostnímu techniku pronajímatele do předmětu nájmu k provedení pravidelných kontrol.

(14) Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid chodníků přilehlých k budově č.p. 1381 (Palackého 25).

(15) Nájemce je povinen při skončení nájmu zabezpečit řádné předání předmětu nájmu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě stanovené pronajímatelem.

(16) Pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli vyklizený do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu nepředá pronajímateli předmět nájmu vyklizený, souhlasí s tím, aby bylo provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinnosti vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli vyklizený a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věci podle ust. § 2402 a násl. občanského zákoníku.

Článek VII.

Přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám

(1) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(2) V návaznosti na ujednání odst. 1 tohoto článku smlouvy pronajímatel uděluje pronajímatel nájemci souhlas s přenecháním následujících částí nebytových prostor v budově č.p. 1381 (Palackého 25) do podnájmu následujícím osobám:

- a) kanceláře č. 122 o výměře 18 m² v 1. NP v budovy č.p. 1381 (Palackého 25) do podnájmu společnosti PPŠ – 2000, s.r.o., IČ 25841181, se sídlem Palackého 1381/25, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, za účelem využití prostor jako kanceláře,
- b) kanceláře č. 123 o výměře 28 m² v 1. NP budovy č.p. 1381 (Palackého 25) do podnájmu společnosti DELTA Morava, s.r.o., IČ 60734540, se sídlem Palackého 1381/25, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, za účelem využití prostor jako kanceláře.

Článek VIII.

Výpověď

(1) Smluvní strany se dohodly, že každá smluvní strana je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodů s výpovědní dobou 12 měsíců podanou vždy k 30.6. běžného roku.

(2) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet dnem 1.7. běžného roku následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek IX.

Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvlášť 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 prodlení nájemce s placením nájemného, porušení povinností nájemce uvedených v čl. VI. odst. 10 a 11 smlouvy nebo přenechání předmětu nájmu nájemcem do užívání třetí osoby v rozporu s čl. VII. smlouvy, ačkoli byl nájemce na prodlení s placením nájemného nebo porušení povinností nájemce 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.

Článek X.

Průkaz energetické náročnosti budov

Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před podpisem smlouvy předložil a při podpisu smlouvy předal kopii průkazu energetické náročnosti budovy č.p. 1381 (Palackého 25), který zpracoval energetický specialista [REDACTED] dne 23.5.2025.

Článek XI.

Podpora malého rozsahu (de minimis)

(1) Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že dnem účinnosti tohoto dodatku pronajímatel poskytuje nájemci podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu nařízení Komise (EU) 2023/2831 ze dne 13.12.2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, zveřejněného v Úředním věstníku EU řada L dne 15.12.2023, ve výši **995.800,- Kč**, rovnající se rozdílu mezi minimálním obvyklým nájemným za užívání předmětu nájmu ve výši 369.160,- Kč/rok, jehož výše byla stanovena ve znaleckém posudku č. 79528/2025, který dne 26.11.2025 vyhotovil znalec [REDACTED] a nájemným za užívání předmětu nájmu ve výši 170.000,-Kč/rok, jehož výše je stanovena v nájemní smlouvě dohodou smluvních stran, za dobu od 1.1.2026 do 31.12.2030 (tj. 5 let).

(2) Nájemce bere na vědomí, že podle § 3a odst. 5 zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů, je pronajímatel povinen do 20 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti smlouvy povinen zaznamenat údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu (de minimis) do centrálního registru podpor malého rozsahu. Vyjde-li při zaznamenávání údajů do centrálního registru podpor malého rozsahu najevo, že je limit nájemce pro poskytnutí podpory malého rozsahu (de minimis) vyčerpán, nájemci zaniká nárok na podporu malého rozsahu (de minimis) a tato smlouva se od počátku ruší.

(3) V případě, že v období 3 let od nabytí účinnosti smlouvy dojde k rozdělení nájemce na dva či více samostatné podniky nebo sloučení nájemce s jiným podnikem s převodem jmění nájemce na jiný podnik, je nájemce povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o výše uvedených skutečnostech a poskytnout mu informace nezbytné pro úpravu záznamu podpory malého rozsahu (de minimis) poskytnuté dle této smlouvy v centrálním registru podpor malého rozsahu. Nájemce bere na vědomí, že důsledkem nesplnění jeho povinnosti dle předchozí věty může být poskytování veřejné podpory v rozporu s pravidly Evropské unie

a následný vznik povinnosti takto protiprávně získanou veřejnou podporu vrátit spolu s příslušným úrokem.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

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

(2) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

(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.

Článek XIII. Doložka obce

(1) Pronajímatel prohlašuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce obce od 14.11.2025 do 1.12.2025 a následným schválením nájmu Radou města Přerova na její 94. schůzi konané dne 16.12.2025 usnesením č. 3036/94/7.5.7/2025 bod 2.

(2) Pronajímatel prohlašuje, že souhlas s podnájemem dle čl. VII. odst. 2 písm. a) smlouvy byl udělen Radou města Přerova na její 94. schůzi konané dne 16.12.2025 usnesením č. 3036/94/7.5.7/2025 bod 3.

(2) Pronajímatel prohlašuje, že souhlas s podnájemem dle čl. VII. odst. 2 písm. b) smlouvy byl udělen Radou města Přerova na její 94. schůzi konané dne 16.12.2025 usnesením č. 3036/94/7.5.7/2025 bod 4.

V Přerově dne 17.12.2025

V Přerově dne 19.12.2025

.....
Ing. Miloslav Dohnal
náměstek primátora

.....
Mgr. Josef Kulíšek
ředitel