

Pronajímatel: **Střední škola André Citroëna Boskovice, příspěvková organizace**

Sídlo: **Náměstí 9. května 2153/2a, 680 11 Boskovice**

Zastoupený: **RNDr. Karel Ošlejšek, ředitel**

IČ: **00056324**

Bankovní spojení: **[redacted] K. B. Blansko**

Zřizovatel: **Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82**

**(dále jen pronajímatel)**

a

Nájemce: **DOPES, s. r. o.**

Sídlo: **Benešov u Boskovic 185, PSČ 679 53**

Zastoupený: **Antonín Tichý, jednatel**

IČ: **25334735**

Bankovní spojení: **[redacted] K. B. Boskovice**

**(dále jen nájemce)**

**pronajímatel a nájemce (dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto**

## **SMLOUVU O NÁJMU**

### **I.**

#### **Vlastnictví předmětu nájmu**

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p. č. 170/2, jehož součástí je budova okálu - č. p. 2192 (dále jen „Budova“) a dále pozemku p. č. 170/6 - ostatní plocha (dále jen „Pozemek“), obojí v k. ú. Boskovice, obci Boskovice, okres Blansko, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.04.2015 č. j. 20/98 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI., odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.04.2015 č. j. 20/98 pronajmout nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá nebytové prostory nacházející se v Budově, a to prodejnu v 1. sekci Budovy o výměře 109 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytový prostor“) a část Pozemku o výměře 60 m<sup>2</sup> před prodejnu vedle veřejné komunikace (dále jen „venkovní plochy“). Nebytový prostor a venkovní plochy jsou ve smlouvě dále označovány také jako „předmět nájmu“.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

### **III. Účel nájmu**

Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory využívat výlučně za účelem provozování obchodní činnosti – prodej pečiva a občerstvení dle vlastního sortimentu. Venkovní plochy budou využívány pro parkování vozidel.

### **IV. Doba trvání nájmu**

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2023.
2. Nájem skončí uplynutím ujednané doby.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
  - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
  - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - f) nájemce změnil v nebytovém prostoru (provozovně) předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může vypovědět nájem před uplynutím ujednané doby nájmu, jestliže:
  - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
  - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
5. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. V případě vypovězení nájmu z důvodu uvedeného v odst. 2 písm. b) smlouvy je výpověď účinná okamžikem doručení nájemci.
6. Nájem můžou smluvní strany ukončit též dohodou.
7. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

### **V.**

## Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou ve výši 1.320 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH za užívání nebytového prostoru a 102 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH za užívání venkovní plochy. Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury, která bude pronajímatelem vystavena v průběhu měsíce, za který se nájem platí, a to se splatností 10 dnů.
2. Výše nájemného se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2020. Výše nájemného se zvýší od měsíce ledna. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok, upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce, sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší čtvrtletní splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.
3. Mimo nájemné je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhrady spojené s užíváním nebytového prostoru, tj. vytápění, el. energii, vodu. Úhrady budou fakturovány pronajímateli na základě skutečně vynaložených nákladů jednorázově po doručení zúčtovacích faktur od dodavatelů energií a vody.
4. Zdanitelné plnění nastává ke dni fakturace.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání či podnájmu jinému subjektu.
2. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
3. Pokud vznikne potřeba provedení oprav přesahující rámec běžné údržby předmětu nájmu je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vrátit pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VII.

## Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen pronajatý předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájemní smlouvy je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku el. energie, dodávku vody, dodávky tepla.
2. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce ke vstupu do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání v souladu s touto smlouvou a za účelem provedení oprav. Nájemce je povinen mu tento vstup umožnit.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby vlastním nákladem zajistil do nebytových prostor zabudování samostatné telefonní účastnické stanice s napojením faxu, EZS, e-mailu.
4. Pronajímatel umožní nájemci provést technické úpravy provozovny na vlastní náklady. Technické zhodnocení bude řešeno písemným dodatkem ke smlouvě.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy.
2. Fikce doručování – pro případ, že z důvodů na straně nájemce nebude nájemci doručena písemnost, považuje se za doručenu třetím dnem po odeslání.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy osoby k tomu oprávněné.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 03. 12. 2018 usnesením č. 5973/18/R80 souhlas s uzavřením této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.

V Boskovicích dne ..... - 6. 12. 2018

.....  
Za pronajímatele:  
Střední škola André Citroëna  
Boskovice, příspěvková organizace  
RNDr. Karel Ošlejšek, ředitel

V Boskovicích dne ..... 14. 12. 2018

.....  
Za nájemce: ✓  
DOPES, s.r.o.  
Antonín Tichý, jednatel