

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

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

Zastoupený: **RNDr. Karlem Ošlejškem, ředitelem**

IČ: **00056324**

Bankovní spojení: **č. ú. [REDACTED]**

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

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **CL JUNIOR AUTO BOSKOVICE, s. r. o.**

Sídlo: **náměstí 9. května 2153/2a, 680 01 Boskovice**

Zastoupený: **Mgr. Pavlem Vaněrkem, LL.M., jednatelem**

IČ: **63481251**

Bankovní spojení: **č. ú. [REDACTED]**

zapsaný v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 20907

(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 na adrese Boskovice, nám. 9. května 2a, a to pozemku p. č. 1945/3, jehož součástí je budova bez č. p. (dále jen Budova A1), pozemku p. č. 1944, jehož součástí je budova č. p. 955 (dále jen „Budova A2“), pozemku p. č. 1941/2, jehož součástí je budova bez č. p. (dále jen „Budova B“), pozemku p. č. 156/23, na němž stojí stavba bez čp/če, jež není jeho součástí (dále jen „Budova C“), pozemku p. č. 1948/2, jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „Budova D“), pozemku p. č. 1945/5, jehož součástí je budova č. p. 2264 (dále jen „Budova E“), pozemku p. č. 1945/2, jehož součástí je budova bez čp/če (dále jen „Přístřešek“), pozemků p. č. 1941/3 a 1948/3, jejichž součástí je budova bez čp/če (dále jen „Sklad“), a pozemků p. č. 1945/4 a p. č. 1945/1 (dále jen „Příjezdová komunikace a parkoviště“) a pozemku p. č. 1954 (dále jen „zahrada“), to vše 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

Pronajímatel touto smlouvou přenechává do výlučného nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá:

1. Nebytové prostory o celkové výměře 169,7 m² v Budově A1 a související nebytové prostory o celkové rozloze 24,6 m² v Budově A2, souhrnně tvořící prodejnu vozidel (dále jen „**Prodejna vozidel**“), obojí vč. příslušenství.
2. **Dílnu diagnostiky** o celkové výměře 36,6 m², **skladovací prostory** o celkové výměře 88,3 m², **2 kanceláře** o celkové výměře 2 x 11,6 m², **chodbu** o celkové výměře 27,8 m², **WC s předsíňkou** o celkové výměře 2,6 m², to vše v Budově A2, vč. příslušenství.
3. **Skladovací prostory** o celkové výměře 85,5 m² nacházející se v budově Skladu.
4. **Skladovací prostory** o celkové výměře 16 m² nacházející se v suterénu budovy Horní dílny přístavba.
5. **Sekci spodní dílny** o celkové výměře 308,1 m² v Budově B, tvořené oddělenou dílnou a příručním skladem, vč. vybavení dílny: 2 x zvedák dvousloupový, el. svářečka a ekologický mycí stůl.
6. **Část Příjezdové komunikace a parkoviště** umožňující dopravu k sousedícím objektům, které jsou předmětem nájmu, a parkování vozidel, jejíž celkovou výměru stanovily strany dohodou na 346 m², a **prostor Přístřešku** o celkové výměře 62 m².
7. Zahradu o celkové výměře 811 m².

Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nevýlučného nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá:

8. **Svařovnu G** o celkové výměře 100,9 m², **svařovnu E** o celkové výměře 82,8 m², obojí v Budově C, vč. vybavení a sociálního zařízení. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že v dopoledních hodinách užívá tyto prostory pronajímatel k výuce a nájemce tyto prostory užívá až poté, co jejich užívání pronajímatelem daný den skončí.
9. **Učebnu autoškoly** o celkové výměře 42,5 m² v Budově D, vč. příslušenství. Součástí předmětu nájmu je v tomto bodě i užívání nejbližšího sociálního zařízení.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje, že, není-li dále řečeno jinak, bude předmět nájmu uvedený v čl. II využívat výlučně za účelem prodeje vozidel a souvisejícího sortimentu, provozování autoservisu a svářečské školy. Případný další sortiment bude odsouhlasen písemným dodatkem této smlouvy. Dále se nájemce zavazuje, že bude:

1. Veškeré **skladovací prostory** využívat výlučně za účelem skladování materiálu v souvislosti se svou činností dle platných živnostenských listů. Případný další sortiment bude odsouhlasen písemným dodatkem této smlouvy.
2. **Kanceláře** využívat výlučně jako kancelář účetní a kancelář technika.
3. **Sekci spodní dílny** využívat výlučně za účelem provozování autoservisu v souladu se živnostenským zákonem na živnosti: opravy silničních vozidel a opravy karoserií.
4. **Svařovnu G a svařovnu E** využívat výlučně za účelem pořádání svařečských kursů.
5. **Učebnu autoškoly** využívat za účelem teoretické výuky řízení motorových vozidel.
6. **Zahradu** pro účely parkování vozidel určených k prodeji nebo servisu.

IV.

Trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2028

V.

Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor uvedených v čl. II. odst. 1 až 5 této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši 500 Kč za m² ročně, tj. celkem 391.200 Kč ročně při celkové výměře těchto prostor 782,40 m². Nájemné za užívání pozemku a prostor uvedených v čl. II. odst. 6 této smlouvy je stanoveno dohodou 50 Kč za m² ročně tj. celkem 20.400 Kč při celkové výměře těchto prostor 408 m². Nájemné za užívání pozemku uvedeného v čl. II. odst. 7 této smlouvy je stanoveno dohodou na 650 Kč měsíčně. Nájemné za vybavení prodejny a dílny je dohodou stanoveno ve výši 3000 Kč měsíčně.
2. Nájemné dle odst. 1 je splatné v měsíčních splátkách v celkové výši 37.950 Kč.
3. 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 2024. 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.
4. Vedle výše dohodnutého nájemného se strany dohodly na nájemném za užívání učebny autoškoly (viz čl. II. odst. 8 této smlouvy) ve výši 120 Kč za hodinu a každé ze svařoven G a E (viz čl. II. odst. 7 této smlouvy) ve výši 240 Kč za hodinu.
5. Nájemné za vybavení svařoven je stanoveno podle druhu kursu cenou za den:

svařování el. obloukem	10 Kč,
plamenem	7 Kč,
CO2	12 Kč.

6. Před zahájením každého kurzu svařování a kurzu autoškoly musí být sepsána dohoda o ceně podle druhu kursu. Nájemné dle odst. 4 a odst. 5 tohoto článku smlouvy je splatné po ukončení každého kursu, a to nejpozději do 14 od ukončení daného kurzu.
7. V případě potřeby hradí výměnu náplně ekologického mycího stolu nájemce.
8. Mimo nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za vytápění, el. energii, vodu a internet. Smluvní strany se dohodly, že tyto úhrady budou vypočteny na základě pevných normativů stanovených dle závazných právních předpisů:

8.1 **Vytápění** bude účtováno dle normativu $22,7\text{m}^3/\text{m}^2$ za rok v topné sezóně. Podíl na paušální platbě činí 1,666 %.

8.2 **Úhrady za el. energii** budou fakturovány pronajímateli

- a) není-li řečeno jinak, na základě skutečných nákladů (podle odečtu podružného měření),
- b) v případě dílny:
 - osvětlení – technickým výpočtem byl stanoven normativ 1280 kWh/rok,
 - provoz strojního zařízení dílny (zvedáky, svářečka, tlakový vzduch, průtokový ohříváč vody, lednička) – technickým výpočtem byl stanoven normativ 552 kWh/rok,
 - svařovna – technický výpočtem na 11 kWh/den v aktuální ceně podle posledního vyúčtování pronajímatele,
- c) za kanceláře a skladovací prostory - osvětlení – technickým výpočtem byl stanoven normativ 200 kWh/rok.

8.3 Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k využívání části pronajatých prostor společně s žáky pronajímatele, kteří zde vykonávají odborný výcvik, budou **úhrady za vytápění a elektrickou energii** těchto prostor odběrateli účtovány v ceně 50 % ze skutečných nákladů.

8.4 **Úhrady za vodu** budou fakturovány na základě normativu $12\text{ m}^3/\text{rok}$ na jednoho zaměstnance nájemce.

8.5 Úhrada za **poskytování internetu** činí 1200 Kč bez DPH měsíčně.

9. Platby uvedené výše bude nájemce hradit pronajímateli bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH. Zdanitelné plnění nastává k prvnímu dni měsíce. Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem spláceny v měsíčních splátkách v měsíci, za který se nájemné platí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se platností 10 dnů od vystavení faktury.

VI. Další ujednání

Nájemce se zavazuje, že v prodejně a v první sekci spodní dílny bude probíhat odborný výcvik žáků školy - pronajímatele. Konkrétní podmínky a organizaci odborného výcviku upravuje samostatná smlouva. Porušení tohoto závazku je považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

Nájemce může uplatňovat daňové odpisy technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku (budova), hrazeného nájemcem, ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Tento souhlas se poskytuje pro akci „Elektroinstalace pro nabíjecí stanice, CL Junior Auto s.r.o.“ ve smyslu projektové dokumentace společnosti Engie Services a. s. ze dne 19. 06. 2019.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla.
2. 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.
3. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce ke vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání v souladu s touto smlouvou a za účelem provedení oprav. Nájemce je povinen mu tento vstup umožnit.
4. Pronajímatel umožní nájemci, aby na vlastní náklad zajistil do předmětu nájmu zabudování samostatné telefonní účastnické stanice s napojením faxu, EZS.
5. 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. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
6. 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. Náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor ponese nájemce ze svého. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce provedl drobné vnitřní úpravy za účelem zprovoznění nebytových prostor.
7. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících.

8. 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.
9. Nájemce se zavazuje, že odpadní vody vypouštěné do městské kanalizace budou odpovídat normám stanoveným kanalizačním řádem platným pro město Boskovice.

VIII. Skončení nájmu

1. Pronajímatel může vypovědět nájem 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 předmětu nájmu;
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
2. Nájemce může vypovědět nájem jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
3. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Nájem můžou smluvní strany ukončit též dohodou.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
6. Po ukončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a to nejpozději do 10 dnů od ukončení nájmu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a obecně závaznými předpisy.

2. Fikce doručování – pro případ, že z důvodů na straně nájemce nebude nájemci doručena písemnost, považuje se tato za doručenou třetí den 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. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 17. 05. 2023 usnesením č. 6737/23/R99 souhlas s uzavřením této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každá strana obdrží dva stejnopisy.

V Boskovicích dne 1. 7. 2023



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

V Boskovicích dne 1. 7. 2023



Za nájemce:
**CL JUNIOR AUTO BOSKOVICE,
s. r. o.
Mgr. Pavel Vaněrek, LL.M., jednatel**