**SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zák. č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, v platném znění, mezi:

**Armádní Servisní, příspěvková organizace**

sídlo: Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice

zapsaná v: obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr,

vložka č. 1342

zastoupená: Ing. Martinem Lehkým, ředitelem

IČO: 60460580§

DIČ: CZ60460580

ID datové schránky: dugmkm6

bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

oprávněni jednat:

* ve věcech smluvních: Ing. Martin Lehký, tel.: 973 204 091, fax: 973 204 092,

e-mail: sekretariat@as-po.cz

* ve věcech technických: XXX, tel.: XXX, e-mail: XXX

(dále jen **„pronajímatel“**)

**a**

**OPTIMCOM, s.r.o.**

sídlo: Lidická 700/19, 602 00, Brno - Veveří

zapsaná v: obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C,

vložka č. 41212

zastoupená: XXX, jednatelem

IČO: 26275627

DIČ: CZ26275627

ID datové schránky: vc6rkbd

bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

oprávněni jednat:

* ve věcech smluvních a technických: XXX, tel.: XXX,   
   e-mail: XXX

(dále jen **„nájemce“**, společně též **„smluvní strany“**).

I. Předmět

1. Česká republika je výlučným vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, a to pozemkem p. č. 3754/72, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 3066, Chodská 17 a, katastrální území Královo Pole, obec Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, zapsaná v LV 6399.
2. Předmětem nájmu jsou prostory v přízemí budovy uvedené v odstavci 1. tohoto článku   
   o rozloze 137,5 m2 (dále jen „předmět nájmu“). Předání prostor se uskuteční na základě předávacího protokolu, který se po jeho podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že nemovitá věc uvedená v odstavci 1. tohoto článku   
   je způsobilá k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. 2 této smlouvy.
4. Soupis vybavení předmětu nájmu je uveden v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek stanovených právními předpisy a za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce má právo na jejich nerušené užívání a pokojnou držbu za podmínek této smlouvy   
   v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.

II. Účel nájmu

1. Účelem této smlouvy je na straně pronajímatele ve smyslu § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (dále jen „ZMS“) účelnější využití věci před konečným naložením   
   s věcí, u které bylo rozhodnuto o dočasné nepotřebnosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem prostor, které bude užívat za účelem provozování stravovacího zařízení.
3. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak než je uvedeno v článku I. a II. této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 8 let, a to od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2030.
2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMS berou obě strany na vědomí, že nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Nájemné a kauce

1. Základní roční nájemné bez DPH bylo stanoveno částkou 215 000 Kč,nájemné měsíčně stanoveno na částku XXX Kč bez DPH.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě vystavených daňových dokladů.
3. Zálohy úhrad za služby: teplo – XXX Kč / měsíc bez DPH

vodné, stočné – XXX Kč / měsíc bez DPH

elektrická energie – XXX Kč / měsíc bez DPH

1. Zálohy na odběr vody, tepla a elektrické energie budou hrazeny v měsíčních splátkách, v celkové výši XXX Kč bez DPH, na základě vystavených zálohových listů. Skutečné náklady na spotřebovanou vodu, teplo a elektrickou energii vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30. 4. následujícího roku na základě skutečnosti takto:
   1. Teplo a TUV – podílem pronajaté plochy a celkové vytápěné plochy objektu za posuzované období.
   2. Vodné, stočné – dle směrného čísla, počtu osob a ceny za m3, stanoveného dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. (dle vyhlášky MZ č. 428/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích), platného v aktuálním kalendářním roce v městě Brně.
   3. Elektrická energie – dle skutečné spotřeby.
2. DPH bude připočteno k ceně v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušných daňových dokladů.
4. Náklady spojené se svozem a likvidací komunálního odpadu budou přeúčtovány nájemci ve výši XXX Kč / měsíc bez DPH.
5. Platbu nájemného za první platební období platnosti této smlouvy zaplatí nájemce ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne doručení smlouvy podepsané oběma smluvními stranami. Pokud nájemce první platbu neuhradí ve lhůtě splatnosti v souladu s tímto ustanovením smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Případným odstoupením od smlouvy z tohoto důvodu není dotčeno právo pronajímatele po nájemci vymáhat úhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu. Toto ujednání se pro tyto účely považuje za ujednání nezávislé na zbytku smlouvy a jeho platnost řádným odstoupením pronajímatele od smlouvy nezaniká
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši měsíčního nájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. dubna probíhajícího kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává od 1. ledna tohoto kalendářního roku. Toto ustanovení může být poprvé uplatněno až po 1. lednu 2023.
7. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
8. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen  
    na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až květen probíhajícího kalendářního roku, nejpozději  
   do 31. května příslušného roku; počínaje červnem hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné již zvýšené o inflační nárůst.
9. Nájemce je dále povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, tj. XXX Kč (slovy: XXX), a to před předáním objektu k užívání. Nezaplacení jistoty je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
10. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě,   
    že nájemce nezaplatí řádně a včas platby vyplývající z této smlouvy. V případě,  
    že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do výše trojnásobku v té době aktuálního měsíčního nájmu, a to nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Neuhrazení či nedoplacení jistotu nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi z nájemní smlouvy.
11. Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu za podmínky, že nájemce vyhověl všem svým závazkům plynoucím z této smlouvy, a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.
12. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.
13. Pro případ, že nájemce ukončí nájem bez důvodu na straně pronajímatele před uplynutím 12 měsíců nájmu, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši jednoho měsíčního nájmu v době ukončení. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po vyčíslení a doručení nájemci.

V. Zvláštní ustanovení

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

VI. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup do předmětu nájmu; to neplatí v případě havárie.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklad řádně si pojistit své věci vnesené pro případ škod a dále je povinen uzavřít dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám způsobené užíváním předmětu nájmu na pojistnou částku 500 000 Kč a během celé doby nájmu je udržovat v platnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení dokladu o uzavření pojistných smluv a o placení pojistného. V případě nesplnění této povinnosti, a to i každé jednotlivě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy   
   za každé porušení smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a celoročně zajišťovat úklid a bezpečnost prostor, které jsou součástí předmětu nájmu a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Veškeré povinné revize týkající se vybavení předmětu nájmu (např. elektrických přístrojů, hasičských přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli do jednoho měsíce po provedené revizi.
6. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s budovou (revize elektro, výtahů, vnitřních požárních hydrantů, kotelny, hromosvodů a dodržování požadavků požárně bezpečnostních opatření) a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět.
7. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany dodržovat platnou Směrnici AS-PO a plně respektovat dílčí zpracovanou dokumentaci pro pronajaté prostory a plnit předpisy AS-PO pro oblast BOZP.
8. Nájemce je povinen 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních kontrol dle §13 vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou.
9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
10. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých prostor včetně jejich úklidu. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a infrastrukturou, jež je v ní zabudována (např. rozvody vody, plynu, elektrické energie apod.) a dále opravy způsobené běžným opotřebením.
12. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
13. Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném.
14. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
15. V případě, že nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provede stavební opravy nebo rekonstrukci pronajatých prostor v předem písemně sjednaném technickém a finančním rozsahu, je oprávněn u takových nákladů majících charakter technického zhodnocení domu provádět odpisy sám. Pokud nájemce provede stavební opravy pronajatých prostor nad rámec předem písemně sjednaného technického a finančního rozsahu, zavazuje se nájemce předložit pronajímateli faktury za jím takto vynaložené náklady a provedené investice s tím, že pouze pronajímatelem odsouhlasené položky mohou být základem pro akceptaci tohoto technického zhodnocení a následné provádění odpisů technického zhodnocení nájemcem.
16. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
17. Pro případ předčasného ukončení nájmu vznikne, při splnění předchozích podmínek, nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu jen tehdy, pokud k takovému ukončení nájmu dojde z důvodů spočívajících výhradně na straně pronajímatele. V opačném případě nájemci tento nárok nevznikne. V případě vzniku nároku pak náhrada bude představovat zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení akceptovaného dle odstavce 15 tohoto článku, a to ve stavu ke dni ukončení nájmu; nedojde-li k dohodě, pak ve výši stanovené znaleckým posudkem.
18. V případě povolení stavebních úprav pronajímatelem je nájemce povinen, obstarat si na vlastní náklady veškerá další povolení nutná k řádnému provedení díla, zejména stavební povolení a při skončení nájmu předmět nájmu vrátit ve stavu odpovídajícímu po případném technickém zhodnocení provedeném v souladu s touto smlouvou a s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebytových prostor, nedojde-li k jiné dohodě. Dále je povinen splnit další podmínky pronajímatele pro povolení těchto úprav, jakož i podmínky příslušných orgánů a právní předpisy.
19. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení a údajů o stavu měřidel apod.
20. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.

VII. Pojištění a odpovědnost a škodu

1. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn.
2. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců nebo třetích stran.
3. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.
4. Při vzniku škodné události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodné události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR apod.

VIII. Zánik nájmu

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce tří kalendářních měsíců od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele.   
   V tomto případě je výpovědní doba jeden měsíc a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podle ustanovení § 27 odst. 2 č. 219/2000Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení užívacího vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Písemnou výpovědí bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, zejména nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ.
5. Písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby podle § 2232 OZ při porušení povinnosti uvedené v čl. VI odst. 10.
6. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
7. Pokud nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající obvyklému nájemnému. Tím není dotčeno právo pronajímatele vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě porušení předpisů uvedených v čl. VI odst. 4 je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu ani do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 5000 Kč za každý den prodlení.
3. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dní ode dne jejího doručení povinné smluvní straně. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
4. Uhrazení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ

X. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu ustanovení § 11 zákona č. 101/2000 Sb. shromažďoval a zpracovával o nájemci údaje: jméno a příjmení, datum narození, bydliště, a to pouze za účelem jejich využití pro výkon práv a povinností dle této smlouvy. Jiné využití se vylučuje.
3. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení v českém jazyce s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných elektronických dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, nejdříve však 1. 10. 2022. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru zajistí pronajímatel
6. Smluvní strany prohlašuji, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Zákres pronajatých prostor

Příloha č. 2 – Seznam drobného majetku

V Praze V Brně

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Armádní Servisní, příspěvková organizace OPTIMCOM, s.r.o.

Ing. Martin Lehký XXX

ředitel jednatel