**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a mezi těmito smluvními stranami:

1. Pronajímatel: **T.R.L. a.s.**

se sídlem Rejchova 5000/20, 586 01 Jihlava

IČ: 09001344, DIČ: CZ 09001344

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. B, vložka 8358

zastoupena: Mgr. Liborem Vítů, předsedou představenstva

bank. spojení: 8533282/0800

dále jen „pronajímatel“

a

2. Nájemce: **Technické muzeum v Brně**,

IČ: 00101435,

se sídlem Purkyňova 105, Královo Pole, 612 00 Brno,

zastoupené ing. Ivo Štěpánkem, ředitelem

dále jen „nájemce“

bankovní spojení: ČNB 197830621/0710

Technické muzeum v Brně je státní příspěvkovou organizací, zřízenou Ministerstvem kultury ČR, Zřizovací listinou č.j. 17474/2000 ve znění Rozhodnutí ministryně kultury č. 40/2012 z 20.12.2012 a je oprávněno nakládat s majetkem státu dle Zákona č. 219/2000 Sb..

Technické muzeum v Brně je plátce DPH, muzejní činnost je kulturní činností, od DPH osvobozenou dle § 61 ZDPH**,**

**I. Obecná ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem všech nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, k.ú. Královo pole, na LV č. 12217, tj. všech nemovitostí tvořících areál bývalého národního podniku Tesla Brno na adrese Purkyňova 3050/99a, Brno. Ve věci této smlouvy o nájmu je podstatné vlastnictví pronajímatele k objektu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3617/1 o výměře 7729 m2 v k.ú. Královo pole, obec Brno (objekt s výrobními prostory ve smyslu dále uvedeného).

**II. Předmět nájmu a účel této smlouvy**

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou následující prostory v celkovém rozsahu 1.410 m2 v objektu vymezeném v čl. I. této smlouvy, a to:

a) prostory ve výrobní části haly A v rozsahu 864 m2 (rozměry 36x24 metrů), přičemž přesné umístění těchto prostor v uvedeném objektu je znázorněno v situačním plánku objektu v příloze č. 1;

b) prostory ve výrobní části haly A v rozsahu 1.073 m2 (rozměry 36x29,8 metrů), přičemž přesné umístění těchto prostor v uvedeném objektu je znázorněno v situačním plánku objektu v příloze č. 1;

c) prostory v boční kancelářské části haly A (bývalá výdejna) v rozsahu 258, přičemž přesné umístění těchto prostor v uvedeném objektu je znázorněno v situačním plánku objektu v příloze č. 1;

d) prostory ve 2.NP (nad bývalou výdejnou) haly A v rozsahu 288, přičemž přesné umístění těchto prostor v uvedeném objektu je znázorněno v situačním plánku objektu v příloze č. 1;

Všechny výše definované čtyři prostory jsou dále uvedeny ve smlouvě jen jako „***Předmět nájmu***“)

Společně s Předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat podle této Smlouvy i přístupové a příjezdové komunikace z ulice Purkyňovy v Brně.

2. Pronajímatel se zavazuje touto Smlouvou přenechat Předmět nájmu a vše, jak je popsáno v odst.1 tohoto článku této Smlouvy, k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho činnosti v rámci Předmětu nájmu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu vymezeného v odst. 1 tohoto článku ke skladování depozitáře.

**III. Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za Předmět nájmu ve výši 744.900,- Kč, tzn. měsíční nájemné ve výši 62.075,- Kč, částka za m2 činí 25,- Kč/m2/měsíc (300,- Kč/m2/rok).

Pronajímatel není plátce DPH.

2. Nájemné je fakturováno měsíčně (za kalendářní měsíc) a je splatné předem vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za nějž nájemné náleží, na základě faktury vystaveného pronajímatelem k 1. dni kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě, že bude fakturováno nájemné pouze za část kalendářního měsíce nebo dojde v průběhu kalendářního měsíce ke změně výše nájemného, bude nájemné poměrně upraveno podle počtu kalendářních dnů, za které je nájemné fakturováno, oproti celkovému počtu kalendářních dnů v daném kalendářním měsíci.

3. Nájemné bude ročně valorizováno. Tato valorizace bude prováděna vždy k 1.4. daného roku v závislosti na výši roční míry inflace předchozího kalendářního roku, a to o tuto roční výši inflace. Pramenem tohoto údaje je pro účely této smlouvy údaj o roční míře inflace spotřebitelských cen zveřejněný Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je povinen oznámit novou výši nájemného nájemci vždy alespoň 30 dní před rozhodným dnem podle věty druhé tohoto odstavce, kdy teprve splněním této podmínky je zvýšení nájmu účinné Poprvé bude nájemné valorizováno k 1.4.2023.

4. Při prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

**IV. Ostatní služby**

S ohledem na omezené užívání prostor nájemcem nebudou účtovány žádné služby.

**V. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce šesti (6) měsíců, tzn. od 1.12.2022 do 31.5.2023. Obě smluvní strany jsou zároveň oprávněny tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 1 měsíce, která počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel předá a nájemce převezme předmět nájmu do užívání nejpozději k tomuto dni, tzn. k 1.12.2022. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol, pokud o to požádá kterákoli ze smluvních stran.

3. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen pouze uplynutím sjednané doby trvání nájmu, písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí některé ze smluvních stran nebo odstoupením ze strany nájemce.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z těchto obligatorně stanovených důvodů:

1. bude-li na majetek nájemce prohlášen konkurs;
2. bude-li nájemce v prodlení  s úhradou minimálně ve výši jednoho nájemného (čl. III.. smlouvy), přičemž tuto povinnost nájemce nesplní ani v dodatečné lhůtě v trvání minimálně třicet (30) kalendářních dnů od doručení výzvy pronajímatele;
3. poruší-li nájemce smluvní povinnosti podstatným způsobem. Podstatným porušením smluvních povinností nájemcem se pro účely této smlouvy rozumí:

* porušení, v jehož důsledku vznikla pronajímateli škoda na předmětu nájmu ve výši minimálně trojnásobku aktuálně složené kauce nebo
* nájemce přenechá předmět do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo
* opakované závažné porušování smluvních povinností nájemcem tj. nejméně třikrát v průběhu šesti po sobě jdoucích kalendářních měsících, ačkoliv byl nájemce na opakované závažné porušování povinností pronajímatelem písemně upozorněn,

přičemž zároveň bude splněna podmínka, že nájemce závadný stav vzniklý podstatným porušením smluvních povinností neodstraní ani v dodatečné lhůtě v trvání minimálně třicet (30) kalendářních dnů od doručení výzvy pronajímatele,

5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z těchto obligatorně stanovených důvodů:

1. bude-li na majetek pronajímatele prohlášen konkurs;
2. předmět nájmu se stane nezpůsobilým ke sjednanému účelu;
3. pronajímatel poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy, přičemž závadný stav porušením smluvních povinností pronajímatel neodstraní ani v dodatečné lhůtě v trvání minimálně třicet (30) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy nájemce.

6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že si tímto vylučují aplikaci těch ustanovení občanského zákoníku, které se týkají důvodů výpovědi dané pronajímatelem či nájemcem (nahrazeno ustanoveními odst. 4 a 5. tohoto článku). Smluvní strany se výslovně dohodly, že výpovědní lhůta pro aplikaci výpovědi dle odst. 4 a 5 činí jeden měsíc a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v termínu uvedeném touto smlouvou ve stavu způsobilém k užívání a je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu s tím, že nájemce je srozuměn se skutečností, že předmět nájmu je součástí výrobního areálu, kde jsou realizovány dalšími nájemci činnosti výrobní, obchodní či administrativní povahy. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit kdykoliv v případě, jestliže mu bude předmět nájmu předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání.

2. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit na předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že běžné provozní hodiny nájemce jsou doba od 6:00 do 22:00 hod, jakož i kterákoli jiná dohodnutá doba. Toto ustanovení neplatí pro případy náhlých havarijních stavů a obdobných skutečností. O vzniklé nenadálé situaci musí pronajímatel neprodleně informovat nájemce. Případné opravy na předmětu nájmu, které je nutno provést v jiné než provozní době nájemce, je pronajímatel oprávněn provést po předchozím souhlasu nájemce i mimo shora uvedenou dobu.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické předpisy, jakož i veškeré vnitřní organizační pokyny vztahující se k provozu areálu, v níž se předmět nájmu nachází. Zajištění a provádění požární prevence na pronajatém pozemku je povinností nájemce.

4. Nájemce v rámci předmětu nájmu provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu ustanovení § 101-108zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění. Registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům či návštěvám  na pozemku, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, ve smyslu Nař. vl. ČR číslo 494/2001 Sb., v platném znění.

5. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, popř. i jiných objektech ve vlastnictví pronajímatele, vlastním provozem či zaviněným porušením právních povinností. Dále nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se na předmětu nájmu, popř. v celém areálu pronajímatele, mimo běžné opotřebení.

6. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu, včetně jakékoli jiné škody, zejména za škody vzniklé z odpovědnosti za poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených, vnesených a za újmu na zdraví nebo na životech osob pohybujících se na předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce a plnění z toho vyplývajících povinností a oprávnění. Proti všem výše uvedeným rizikům je nájemce povinen sjednat příslušné pojištění majetku a odpovědnosti za způsobenou škodu na své náklady.

7. Nájemce je povinen se zdržet při výkonu svého nájemního práva všeho, čím by jakkoliv zasahoval do vlastnických, resp. nájemních, podnájemních či jiných užívacích práv pronajímatele či třetích osob v areálu, v níž se nachází předmět nájmu.

8. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu využívat k nezákonným či jinak nepovoleným činnostem. Pro tento případ porušení povinností ze strany nájemce se sjednává smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč.

9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím a písemným souhlasem pronajímatele.

**VII. Údržba, stavební a jiné úpravy**

1. Drobné opravy a běžné náklady na údržbu hradí nájemce, ostatní náklady týkající se údržby a oprav nemovitosti hradí pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli jakoukoliv závadu v pronajatých prostorách, která svým rozsahem nebo závažností přesahuje závadu vyžadující pouze drobnou opravu nebo běžnou údržbu. Pronajímatel je povinen nahlášenou závadu bezodkladně odstranit.

2. Smluvní strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou řídit ustanoveními nař. vl. č. 308/2015 Sb). Pro účely výkladu této smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemce bude hradit náklady na drobné úpravy a běžné náklady na údržbu do částky 5.000,00 Kč za jednotlivou drobnou opravu nebo úkon běžné údržby.

3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební a technické změny na předmětu nájmu a manipulaci s technickým zařízením objektu.

4. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci movité, je oprávněn si tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na úhradě účelně vynaložených nákladů s pořízením těchto věcí.

5. V případě, že by nájemce zamýšlel provést na předmětu nájmu práce nad rámec běžné údržby nebo drobných oprav, které ji zhodnotí, řídí se takový právní vztah odst. 6 tohoto čl. smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.

6. V případě, že nájemce provede s předchozím souhlasem pronajímatele stavebnětechnické zhodnocení předmětu nájmu v době trvání této smlouvy (tj. zejména investice do vnitřních příček a sociálního zařízení), dohodly se smluvní strany ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 586/1992 Sb., v platném znění, že náklady tohoto zhodnocení bude po dobu trvání nájemního vztahu odepisovat nájemce, přičemž vstupní hodnota celého objektu bude dále odepisována pronajímatelem a o tyto zhodnocující náklady se nezvýší.

7. Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak nájemce může požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.

8. Nájemce zajistí na svůj náklad běžný úklid předmětu nájmu.

9. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nájemce má právo od smlouvy odstoupit v případě hrubého porušení povinností ze strany pronajímatele. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem jeho doručení pronajímateli. Za případy hrubého porušení povinností pronajímatele se považují případy, kdy pronajímatel přes písemné upozornění nájemce neodstraní v přiměřené lhůtě nedostatky v poskytování sjednaných služeb nebo neodstraní nájemcem nahlášenou závadu bránící běžnému provozu v pronajatých prostorách.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv změny nebo doplnění této smlouvy jsou možné po vzájemné dohodě smluvních stran, formou písemných dodatků uzavřených k této smlouvě, smluvní strany se nemohou dovolávat ústních ujednání.

2. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

3. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat nebo zrušit pouze písemně, nikoliv ovšem prostřednictvím elektronických zpráv bez zaručeného elektronického podpisu ve smyslu zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu.

4. Smluvní strany pro účely doručování výslovně sjednávají, že dokument odeslaný doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenku nebo jiným obdobným způsobem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Smluvní strany uvedenou v této smlouvě, na adresu sídla zapsanou v obchodním rejstříku nebo na jinou písemně sdělenou adresu pro doručování je doručen 3 (třetí) den následující po předání takové zásilky k přepravě, ledaže bude prokázán dřívější den doručení. Tato fikce doručení se za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoliv důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že byla adresátem nepřevzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje. Tím není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky.

5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této Smlouvy.

6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou účastníků. Účinnosti nabude, v případě povinnosti ji zveřejnit dle Zákona č. 340/2015 Sb. Zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňováním těchto smluv a o registru smluv v platném znění – dnem jejího zveřejnění v Registru smluv. V případě, že zveřejňována podle tohoto zákona být nemusí – dnes podpisu oběma smluvními stranami. Obě strany se zavazují v průběhu platnosti smlouvy spolupracovat při realizaci jejího předmětu plnění.

Smluvní strany se dohodly, že k naplnění zákonné povinnosti zveřejnit tuto smlouvu – dle Zákona č. 340/2015 Sb., Zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění - zveřejní tuto smlouvu Technické muzeum v Brně. Zveřejněním této smlouvy nejsou dotčena práva druhé smluvní strany ve smyslu Zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění a oprávněná smluvní strana dává tímto souhlas Technickému muzeu v Brně ke zpracování a zveřejnění osobních údajů druhé smluvní strany, dle § 5 Zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

7. Smluvní strany si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním, neboť vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli. Smlouvu neuzavírají v tísni ani za jinak pro ně jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy takto:

Přílohy: - č. 1 – situační plánek objektu

V Brně, dne 28.11.2022

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………. ……………………………….

**T.R.L. a.s. Technické muzeum v Brně**

zastoupena: Mgr. Liborem Vítů, zast. Ing. Ivo Štěpánkem

předsedou představenstva ředitelem