**Smlouva o nájmu**

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

1. Pronajímatel: **Česká republika – Technické muzeum v Brně**, státní příspěvková

organizace

Sídlo: Purkyňova 2950/105, Královo Pole, 612 00 Brno

**jehož jménem jedná Ing. Ivo Štěpánek, ředitel**

Kontaktní spojení: 541 421 411, 541 214 420

IČ: 001 01 435

Bankovní spojení: Česká Národní Banka a.s.

Číslo účtu: 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 a je oprávněno nakládat s majetkem státu dle zákona č. 219/2000 Sb. Technické muzeum v Brně je plátcem DPH, muzejní činnost je kulturní činností od DPH osvobozenou dle ust. § 61 ZDPH.**

dále jen „***pronajímatel***“

a

1. Nájemce: **MVT ENERGO spol. s r.o.**

se sídlem Purkyňova 99b, 612 00 Brno

zastoupena Mgr. Liborem Vítů –jednatelem společnosti

IČ: 63490137, DIČ: CZ63490137

právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložka 21712

dále jen „***nájemce***“

oba dále také jen jako „***smluvní strany***“

**Preambule**

1. Smluvní strany prohlašují, že dne 9. 9. 2022 podepsaly spolu se spol. T.R.L. a.s., IČ: 090 01 344 (dále také jen jako „***T.R.L.***“) Směnnou smlouvu (*dále jen jako* „***Směnná smlouva***“), jenž byla zveřejněna v Registru smluv dne 30. 6. 2023, pod ID smlouvy: 22966023, ID verze: 25003679, a jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitým věcem zapsaných toho času na LV č. 12217 a LV č. 3993 (nyní na LV č. 3993), pro k.ú. Královo Pole, obec Brno („*areál Tesla – Purkyňova“*) a na LV č. 5935 pro k.ú. Řečkovice, obec Brno (*„areál bývalých kasáren – Řečkovice“*), vymezených ve Směnné smlouvě. Součástí Směnné smlouvy mezi MVT ENERGO a pronajímatelem byla i směna sítí technické infrastruktury a technických zařízení ve vlastnictví směňujících stran, kdy pronajímatel se na základě této Směnné smlouvy stal vlastníkem všech sítí technické infrastruktury a technických zařízení dosud vlastněných firmou MVT ENERGO, umístěných na/v pozemcích areálu Tesla – Purkyňova a zapsaných toho času na LV č. 12217 a LV č. 3993 (nyní na LV č. 3993) pro k.ú. Královo Pole, jak je specifikováno ve Směnné smlouvě (dále jen „*TI – Purkyňova*“), a MVT ENERGO se na základě této směnné smlouvy stalo vlastníkem všech sítí technické infrastruktury a technických zařízení dosud vlastněných Pronajímatelem, umístěných na/v pozemcích části areálu bývalých kasáren – Řečkovice, která je předmětem směny, a zapsaných na LV č. 5935 pro k.ú. Řečkovice, jak je specifikováno ve Směnné smlouvě (dále jen „*TI – Řečkovice*“). TI – Purkyňova je určena k distribuci elektrické energie, zemního plynu a vody vč. odkanalizování (dále jen „***komodity***“) v areálu Tesla – Purkyňova realizované do termínu uzavření této dohody firmou MVT ENERGO.
2. Vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem, jakož i k TI – Purkyňova a k TI – Řečkovice, dle Směnné smlouvy Smluvní strany nabyly s účinností ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitých věcí, tj. k 3. 7. 2023 (dále také jen jako „***rozhodný den***“).
3. S ohledem k výše uvedenému, tj. s ohledem k převodu vlastnických práv k 3. 7. 2023, se Smluvní strany dohodly, že za období od 3. 7. 2023 do data účinnosti této smlouvy, představuje tato smlouva narovnání jejich vzájemných práv a povinností souvisejících se směnou dle Směnné smlouvy v záležitostech upravených dále v této smlouvě, a to způsobem popsaným dále v této smlouvě.

**I. Obecná ustanovení**

1. Pronajímatel, je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

* pozemek p.č. 3617/5, jehož součástí je budova č.p. 3051, stavba pro výrobu a skladování,
* pozemek p.č. 3617/6, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba pro výrobu a skladování,
* pozemek p.č. 3617/9, druh pozemku ostatní plocha,
* pozemek p.č. 3617/60, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba pro výrobu a skladování

jak jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3993 pro obec Brno, k.ú. Královo Pole

Pronajímatel má k termínu podpisu této smlouvy o nájmu ve svém výlučném vlastnictví dále veškeré sítě technické infrastruktury a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí (technologie apod.), umístěné na nemovitostech popsaných v prvním odstavci (a také na nemovitostech popsaných v odst. 1 preambule – dohromady vymezených jako “***areál Tesla - Purkyňova***”), a které nejsou ve smyslu § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník i předchozí judikatury součástí pozemku. Jedná se zejména o:

1. *veškeré technologie rozvodny VN, trafostanice a rozvodny NN umístěné v budově č.p. 3051, která je součástí pozemku p.č. 3617/5 v k.ú. Královo Pole, a dále všech areálových nadzemních i podzemních rozvodů elektřiny*
2. *veškeré technologie regulační stanice zemního plynu umístěné v budově bez č.p./č.o., která je součástí pozemku p.č. 3617/60 v k.ú. Královo Pole, a dále všech areálových nadzemních i podzemních rozvodů zemního plynu*
3. *veškeré technologie vodárny umístěné v budově bez č.p./č.o., která je součástí pozemku p.č. 3617/6 v k.ú. Královo Pole, a dále všech areálových rozvodů vody a kanalizace*
4. *další areálové rozvody sloužící pro provoz areálu vč. technických zařízení, jako např. rozvody veřejného osvětlení, datové rozvody apod.*

Tyto sítě technické infrastruktury a technická zařízení jsou dále v textu označeny jako „***Sítě TI***“

1. Nájemce, společnost MVT ENERGO spol. s r.o., je k termínu podpisu této smlouvy o nájmu výlučným distributorem elektrické energie, vody a zemního plynu v areálu Tesla – Purkyňova pro dílčí odběratele (a to s ohledem k jednoletým kontraktům na dodávky komodit na kalendářní rok 2023, které má nájemce uzavřeny s prvododavateli), jejichž výčet platný k termínu uzavření této smlouvy o nájmu je v příloze č. 1 této smlouvy. Zároveň nájemce, společnost MVT ENERGO spol. s r.o., prováděl jakožto vlastník Sítí TI až do 2.7.2023 na těchto Sítích TI veškeré opravy, údržbu i revize a také nezbytné investice, k čemuž inkasoval od odběratelů příspěvky na technické služby v částkách uvedených v příloze č. 1 této smlouvy. Tyto povinnosti, přešly k 3.7.2023 na pronajímatele.
2. Společnost MVT ENERGO spol. s r.o. při distribuci energií a vody v areálu Tesla – Purkyňova provádí zejména následující činnosti a transakce:

* přijímá a hradí měsíční faktury od dodavatelů energií a vody vystavené na základě spotřeby v kalendářním měsíci zjištěné podle odečtu stavu hlavních měřidel spotřeby
* přijímá od odběratelů, jejichž spotřeba energií a/nebo vody je zjišťována podružnými měřidly, měsíční platby záloh s tím, že tyto zálohy jsou zúčtovány oproti skutečné spotřebě odběratelů zjištěné odečty podružných měřidel vždy ke konci kalendářního roku
* přijímá od odběratelů, jejichž spotřebu nelze měřit podružnými měřidly, měsíční platby paušálních příspěvků na spotřebu, jejichž výše je stanovena před začátkem kalendářního roku s ohledem na předpokládanou spotřebu a jednotkové ceny energií a vody
* provádí pravidelnou bilanci spotřeb energií a vody zejména s ohledem na to, zda rozdíl mezi spotřebou zjištěnou hlavními měřidly (dodavatelů) a součtem všech podružný měřidel (odběratelů) je vyrovnán úhradami všech paušálních příspěvků na neměřenou spotřebu s tím, že případný kladný rozdíl vyplácí vlastníku areálu Tesla – Purkyňova a záporný rozdíl požaduje po vlastníku areálu k doplacení
* distributor je povinen při distribuci energií a vody odběratelům používat jednotkové ceny od dodavatele, tzn. že není oprávněn ve smyslu příslušných ustanovení energetického zákona generovat jakýkoli zisk spojený s distribucí energie či vody
* přijímá od odběratelů příspěvky na technické služby spojené s distribucí, z nichž financuje veškeré opravy, údržbu i revize a také nezbytné investice do Sítí TI
* přijímá od dodavatele zajišťujícího odkanalizování areálu (BVK) faktury za srážkovné a podle schváleného klíče rozděluje toto srážkovné mezi nájemce areálu Tesla – Purkyňova. Rozdíl mezi inkasovaným a zaplaceným srážkovným hradí vlastník areálu.

Částky záloh na spotřebu měřené energie, paušálních příspěvků na neměřenou energii, srážkovného a příspěvků na technické služby spojené s distribucí energií a vody platné pro rok 2023 jsou v příloze této smlouvy o nájmu.

1. Smluvní strany deklarují, že k termínu rozhodného dne (tj. ke dni 3. 7. 2023) zajistily odečty všech relevantních podružných měřidel v areálu a ze stavu těchto odečtů budou dále vycházet při kalkulacích ve smyslu následujících ujednání této smlouvy o nájmu.
2. Pronajímatel a nájemce uzavírají tuto smlouvu o nájmu za dále uvedených podmínek zejména s ohledem na následující skutečnosti:

* Nejistotu s ohledem k termínu, od kterého by pronajímatel měl zajišťovat namísto nájemce distribuci energií a vody za podmínek popsaných v odst. 2 tohoto článku smlouvy
* strategickou potřebu zajištění dodávek energií (EE, ZP) a vody pro všechny odběratele a složitost zajištění dodávek EE a ZP v probíhající energeticky složité situaci
* znalosti nájemce s distribucí energií pro odběratele na základě min. 20 let zkušeností a kontinuitu odběrných míst

Smluvní strany deklarují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají za podmínek čl. IV. této smlouvy na nezbytně krátkou dobu, aby byl vytvořen časový prostor pro řešení budoucího bezproblémového přechodu distribuce energií na pronajímatele, a to do 31. 12. 2023.

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

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou veškeré nemovitosti a Sítě TI vymezené v čl. I., odst. 1. této smlouvy o nájmu (dále také jen jak „***předmět nájmu***“).
2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu vymezeného v odst. 1 tohoto článku pouze k distribuci elektrické energie, zemního plynu, vody a odkanalizování.
3. Veškeré opravy, údržby, revize a investice na pronajatém předmětu nájmu zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli jejich potřebu, pokud se o nich při své činnosti dozví. Pronajímatel je odpovědný za zajištění funkčnosti předmětu nájmu k distribuci popsaných energií a vody a z toho důvodu je povinen pojistit tento majetek včetně pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu. Pokud by došlo na straně odběratelů (jejich výčet platný k termínu uzavření této smlouvy je v příloze č. 1) ke vzniku škody v důsledku nedodání el. energie, zemního plynu či vody z důvodu nefunkčnosti pronajatého majetku, je za tuto škodu odpovědný pronajímatel.

**III. Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na celkovém ročním nájemném za pronájem předmětu nájmu ve výši rovnající se 80% celkové částky inkasovaných příspěvků na technické služby. Pronajímatel bude uplatňovat toto nájemné v měsíčně v částce 173.897,- Kč bez DPH, což představuje 80% z částky technických služeb fakturovaných k termínu podpisu této smlouvy o nájmu. Smluvní strany se dohodly, že provedou vypořádání nájemného k poslednímu měsíci trvání nájmu, popř. k poslednímu měsíci kalendářního roku, tak, že upraví nájemné za poslední měsíc nájmu takovým způsobem, aby celková částka nájemného za celé období trvání nájmu představovala 80% celkové částky inkasovaných příspěvků na služby spojené s distribucí od odběratelů.
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.

**IV. Podmínky distribuce energií**

1. Smluvní strany deklarují, že tuto smlouvu o nájmu uzavírají pouze za účelem možnosti distribuce energií a vody v areálu Tesla – Purkyňova s ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I., odst. 5 této smlouvy.
2. Nájemce při distribuci energií je povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy pronajímatele jakožto vlastníka Sítí TI. O všech podstatných skutečnostech spojených se stavem Sítí TI a distribucí energie je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.
3. Nájemce je povinen řádně vykonávat činnosti popsané v čl. I., odst. 3 této smlouvy, tzn. zejména měsíčně fakturovat odběratelům stanovené částky záloh, paušálních příspěvků, příspěvků na technické služby a srážkovné, fakturované částky inkasovat a vymáhat nezaplacené faktury, provádět vyúčtování spotřeb ke konci kalendářního roku i informativní vyúčtování vždy ke konci kalendářního čtvrtletí, mít zajištěné dodávky EE, ZP a vody, řádně hradit fakturované částky od dodavatelů atd. Smluvní strany budou provádět vyúčtování případných závazků vlastníka areálu plynoucí z čl. I., odst. 3, čtvrtá a sedmá odrážka vždy ke konci kalendářního čtvrtletí.
4. Nájemce bude vždy ke konci kalendářního měsíce informovat pronajímatele o stavu neuhrazených pohledávek, přičemž tyto pohledávky budou následně vymáhány ve vzájemné součinnosti. Veškeré pohledávky neuhrazené ze strany odběratelů k termínu ukončení nájmu, budou postoupeny na pronajímatele za částku odpovídající nominální výši postupované pohledávky.
5. Nájemce má nárok na odměnu za distribuci energií a vody ve výši rovnající se 20% celkové částky inkasovaných příspěvků na technické služby, která zůstane nájemci po zaplacení nájemného uvedeného v čl. III., odst. 1 této smlouvy. Celkové vyrovnání této odměny při ukončení nájmu popsané v čl. III., odst. 1 této smlouvy platí obdobně. Pronajímatel v důsledku této odměny a v důsledku zaplaceného nájemného dle čl. III., odst. 1 této smlouvy, což v součtu představuje veškeré příspěvky odběratelů na technické služby spojené s distribucí, nemá nárok na vydání těchto příspěvků (na opravy, údržbu, revize a investice majetku pronajímatele), neboť případný nárok zaplacením nájemného a odměny dle tohoto ujednání smlouvy zanikl.

**V. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to od termínu právních účinků vkladu vlastnického práva pronajímatele do katastru nemovitostí podle Směnné smlouvy, tj. od 3. 7. 2023 do 31. 12. 2023,** nedohodnou-li se smluvní strany písemně na dřívějším termínu ukončení. Pronajímatel i nájemce jsou zároveň oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu i před tímto termínem s výpovědní dobou v délce 2 měsíců. Výpovědní doba počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
2. Nájemce z povahy věci převzal předmět nájmu již před uzavřením této smlouvy.
3. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou dokumentaci spojenou s předmětem nájmu.

**VI. 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. 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.
    4. 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.
    5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou účastníků. Účinnosti nabude, v případě povinnosti ji zveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., 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.
    6. Smluvní strany se dohodly, že k naplnění zákonné povinnosti zveřejnit tuto smlouvu – dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění - zveřejní tuto smlouvu Technické muzeum v Brně.
    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 – přehled odběratelů

č. 2 – odečty měřidel k 3. 7. 2023

V Brně, dne 25.9.2023

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………. ……………………………….

**Technické muzeum v Brně**  **MVT ENERGO spol. s r.o.**

zast. Ing. Ivo Štěpánkem

ředitelem