**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění (dále jen „***občanský zákoník***“)

mezi těmito smluvními stranami:

1. Pronajímatel: **T.R.L. a.s.**

se sídlem Rejchova 5000/20, 586 01 Jihlava

zastoupena Mgr. Liborem Vítů – předsedou představenstva

právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložka 8358

IČ: 09001344, DIČ: CZ09001344

bank. spojení: 8533282/0800

dále jen „***pronajímatel***“

a

1. Nájemce: **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 „***nájemce***“

za účasti

3. Vedlejší účastník: **MVT ENERGO spol. s r.o.**

se sídlem Purkyňova 3051/99b, 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 také jen „***dodavatel energií***“

všichni společně dále také jen jako „***smluvní strany***“

*v tomto znění:*

Preambule

1. Smluvní strany prohlašují, že dne 9. 9. 2022 podepsaly 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 nájemce byla i směna sítí technické infrastruktury a technických zařízení ve vlastnictví směňujících stran, kdy nájemce 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 nájemce, 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*“).
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.
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 nájmu upravených dále v této smlouvě, a to způsobem popsaným dále v této smlouvě.
4. Smluvní strany prohlašují, že spolu dne 25.9.2023 uzavřely Dohodu o úpravě podmínek v souvislosti se směnou nemovitých věcí (dále také jen jako „***Dohoda***“), v níž se mimo jiné dohodli na úpravě podmínek distribuce komodit (vč. distribuce el. energie) v areálu bývalých kasáren – Řečkovice.

**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. Řečkovice, na LV č. 9091, přičemž výpis z tohoto listu vlastnictví tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Všechny tyto nemovitosti tvoří areál bývalých kasáren v Řečkovicích (dále jen „***areál***“).
2. Dodavatel energií (MVT ENERGO spol. s r.o.) je vlastníkem pozemku p.č. 222/17 v k.ú. Řčekovice zapsaným na LV č. 9294, jehož součástí je technologie trafostanice a dále je výlučným vlastníkem všech sítí technické infrastruktury (rozvody el. energie, zemního plynu a vody/kanalizace) na tomto pozemku i na pozemcích vymezených v příloze č. 1 této smlouvy, a z tohoto titulu bude od 1. 1. 2024 distributorem elektrické energie, pro objekty s interním označením 36, 37, 39, 40, 42, 43, 49 a 50jak jsou blíže specifikovány v následujícím článku. Vzhledem k uzavřenému jednoletému kontraktu (na kalendářní rok 2023) na dodávku elektrické energie z hlavního odběrného místa umístěného na parc. č. 222/17 (dříve ve vlastnictví nájemce) uzavřenému nájemcem s prvododavatelem, bude v souladu s Dohodou, provádět distribuci z tohoto hlavního odběrného místa do 31. 12. 2023 nájemce.

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

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou veškeré vnitřní prostory v dále vymezených objektech, přičemž jednotlivé objekty tvoří ucelené dílčí předměty nájmu, které jsou z hlediska nájemného, doby nájmu i možnosti jeho ukončení samostatným předměty, a to:
2. dílčí předmět nájmu A je budova bez č.p./č.e., jiná stavba (s interním označením jako č. 13, 44), která je součástí pozemku p.č. 219/1 v k.ú. Řečkovice o výměře 2.178 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu A***“);
3. dílčí předmět nájmu B je budova bez č.p./č.e., jiná stavba (s interním označením jako č. 26), která je součástí pozemku p.č. 219/5 v k.ú. Řečkovice o výměře 1.006 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu B***“);
4. dílčí předmět nájmu C je část budovy bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 34), která je součástí pozemku p.č. 220/7 v k.ú. Řečkovice o výměře 1.473 m2, přičemž dílčím předmětem nájmu je část budovy o podlahové ploše 1.119 m2, která je zvýrazněna v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu C***“);
5. dílčí předmět nájmu D je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 36), která je součástí pozemku p.č. 221/1 v k.ú. Řečkovice o výměře 971 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu D***“);
6. dílčí předmět nájmu E je část budovy bez č.p./č.e., víceúčelová stavba (s interním označením jako č. 38), která je součástí pozemku p.č. 221/2 v k.ú. Řečkovice o výměře 504 m2, přičemž dílčím předmětem nájmu je část objektu o podlahové ploše 192 m2, která je zvýrazněna v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu E***“);
7. dílčí předmět nájmu F je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 37), která je součástí pozemku p.č. 221/4 v k.ú. Řečkovice o výměře 490 m2, (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu F***“);
8. dílčí předmět nájmu G je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 50), která je součástí pozemku p.č. 222/2 v k.ú. Řečkovice o výměře 892 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu G***“);
9. dílčí předmět nájmu H je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 49), která je součástí pozemku p.č. 222/3 v k.ú. Řečkovice o výměře 892 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu H***“);
10. dílčí předmět nájmu I je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 43), která je součástí pozemku p.č. 222/4 v k.ú. Řečkovice o výměře 929 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu I***“);
11. dílčí předmět nájmu J je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 39), který je součástí pozemku p.č. 222/5 v k.ú. Řečkovice o výměře 933 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu J***“);
12. dílčí předmět nájmu K je část budovy bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 42), která je součástí pozemku p.č. 222/6 v k.ú. Řečkovice o výměře 935 m2, přičemž dílčím předmětem nájmu je část objektu o podlahové ploše 468 m2, která je zvýrazněna v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu K***“);
13. dílčí předmět nájmu L je budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 40), která je součástí pozemku p.č. 222/7 v k.ú. Řečkovice o výměře 932 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu L***“);
14. dílčí předmět nájmu M je budova bez č.p./č.e., jiná stavba (s interním označením jako č. 33), která je součástí pozemku p.č. 220/1v k.ú. Řečkovice, o výměře 215 m2 (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu M***“);
15. dílčí předmět nájmu N je dvoupodlažní budova bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 25), která je součástí pozemku p.č. 219/7 v k.ú. Řečkovice o výměře 736 m2 (podlahová plocha dvoupodlažního objektu činí 1.352 m2) (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu N***“);
16. dílčí předmět nájmu O je část budovy bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 35), která je součástí pozemku p.č. 220/6 v k.ú. Řečkovice o výměře 1.468 m2, přičemž dílčím předmětem nájmu je část objektu o podlahové ploše 279 m2, která je zvýrazněna v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu O***“);
17. dílčí předmět nájmu P je část budovy bez č.p./č.e., garáž (s interním označením jako č. 17), která je součástí pozemku p.č. 218/5 v k.ú. Řečkovice o výměře 333 m2, přičemž dílčím předmětem nájmu je část objektu o podlahové ploše 105 m2, která je zvýrazněna v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen jako „***dílčí předmět nájmu P***“);

(to vše dále také jen jako „***předmět nájmu***“)

Součástí předmětu nájmu, resp. všech výše vymezených dílčích předmětů nájmu, je i právo užívat přístupové a příjezdové komunikace z ulice Terezy Novákové, Brno – Řečkovice i nezbytnou manipulační plochu u objektů vymezených výše pod písm. a) až p) tohoto odstavce a článku smlouvy, jak je vyznačeno v příloze č. 2 této smlouvy.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání v odst. 1 tohoto článku specifikovaný předmět nájmu k užívání v souladu s touto smlouvou. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se za něj pronajímateli hradit nájemné v souladu s touto smlouvou.
2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu vymezeného v odst. 1 tohoto článku ke skladování depozitáře.

**III. Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na celkovém ročním nájemném za pronájem předmětu nájmu, resp. všech dílčích předmětů nájmu ve smyslu čl. II., odst. 1, ve výši 9.360.000,- Kč, tzn. měsíční nájemné ve výši 780.000,- Kč, přičemž v případě, že dojde k ukončení nájmu před uplynutím dohodnuté doby nájmu některého dílčího předmětu nájmu, se celková výše nájemného poměrně snižuje s výjimkou dohodnutého odstupného (čl. V. odst. 3 smlouvy). Jednotlivé dílčí nájemné za dílčí předměty nájmu je následující:
2. roční nájemné za dílčí předmět nájmu A (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 219/1 v k.ú. Řečkovice) činí 1.518.216,- Kč, měsíční nájemné ve výši 126.518,- Kč;
3. roční nájemné za dílčí předmět nájmu B (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 219/5 v k.ú. Řečkovice) činí 701.251,- Kč, měsíční nájemné ve výši 58.438 Kč;
4. roční nájemné za dílčí předmět nájmu C (tj. část objektu, který je součástí pozemku p.č. 220/7 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 1.119 m2) činí 821.426,- Kč, měsíční nájemné ve výši 68.452,- Kč;
5. roční nájemné za dílčí předmět nájmu D (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 221/1 v k.ú. Řečkovice) činí 676.854,- Kč, měsíční nájemné ve výši 56.405,- Kč;
6. roční nájemné za dílčí předmět nájmu E (tj. část objektu, který je součástí pozemku p.č. 221/2 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 192 m2) činí 140.529,- Kč, měsíční nájemné ve výši 11.711,- Kč;
7. roční nájemné za dílčí předmět nájmu F (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 221/4 v k.ú. Řečkovice) činí 341.564,- Kč, měsíční nájemné ve výši 28.464,- Kč;
8. roční nájemné za dílčí předmět nájmu G (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 222/2 v k.ú. Řečkovice) činí 654.511,- Kč, měsíční nájemné ve výši 54.543,- Kč;
9. roční nájemné za dílčí předmět nájmu H (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 222/3 v k.ú. Řečkovice) činí 654.511,- Kč, měsíční nájemné ve výši 54.543,- Kč;
10. roční nájemné za dílčí předmět nájmu I (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 222/4 v k.ú. Řečkovice) činí 681.660,- Kč, měsíční nájemné ve výši 56.805,- Kč;
11. roční nájemné za dílčí předmět nájmu J (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 222/5 v k.ú. Řečkovice) činí 684.595,- Kč, měsíční nájemné ve výši 57.050,- Kč;
12. roční nájemné za dílčí předmět nájmu K (tj. část objektu, který je součástí pozemku p.č. 222/6 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 468 m2) činí 343.031,- Kč, měsíční nájemné ve výši 28.586,- Kč;
13. roční nájemné za dílčí předmět nájmu L (tj. objekt, který je součástí pozemku p.č. 222/7 v k.ú. Řečkovice) činí 683.861,- Kč, měsíční nájemné ve výši 56.988,- Kč.
14. Roční nájemné za dílčí předmět nájmu M (tj. objekt, který je součástí části pozemku p.č. 220/1 v k.ú. Řečkovice, činí 149.870,- Kč, měsíční nájemné ve výši 12.489,- Kč;
15. roční nájemné za dílčí předmět nájmu N (tj. dvoupodlažní objekt, který je součástí pozemku p.č. 219/7 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 1.352 m2) činí 1.026.086,- Kč, měsíční nájemné ve výši 85.507,- Kč;
16. roční nájemné za dílčí předmět nájmu O (tj. část objektu, který je součástí pozemku p.č. 220/6 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 279 m2) činí 204.660,- Kč, měsíční nájemné ve výši 17.055,- Kč;
17. roční nájemné za dílčí předmět nájmu P (tj. část objektu, který je součástí pozemku p.č. 218/5 v k.ú. Řečkovice o podlahové ploše 105 m2) činí 77.375,- Kč, měsíční nájemné ve výši 6.448,- Kč;
18. Pronajímatel je plátce DPH, nicméně na pronájem nemovitostí se DPH neuplatní.
19. 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.
20. Nájemné bude ročně valorizováno. Tato valorizace bude prováděna vždy k 1.4. daného kalendářního 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 1.4.2024.
21. Při prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
22. Nájemné za období od 3. 7. 2023 do účinnosti této smlouvy bude nájemcem pronajímateli uhrazeno do 10. 10. 2023.

**IV. Dodávky energií, ostatní služby**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro Nájemce dodávky energií a služeb prostřednictvím dodavatele energií společnosti MVT ENERGO spol. s r.o. Dodavatel energií, společnost MVT ENERGO spol. s r.o., jakožto vlastník sítí technické infrastruktury v areálu, se zavazuje distribuovat do níže vymezených dílčích předmětů nájmu dostupné energie za ceny dle prvododavatele těchto energií a dále účtovat ceny služeb spojených s touto distribucí a nájemce se zavazuje přeúčtované náklady dle spotřeby zjištěné způsobem uvedeným níže hradit společnosti MVT ENERGO spol. s r.o. a stejně tak i ceny služeb. S ohledem na možnosti distribuční soustavy v areálu bude MVT ENERGO spol. s r.o. dodávat od 1. 1. 2024 el. energii ze svého odběrného místa na pozemku p.č. 222/17 v k.ú. Řečkovice do dílčích předmětů nájmu C, D, F, G, H, I, J, K. L a O (do zbývajících dílčích předmětů nájmu bude distribuovat el. energii nájemce z vlastního odběrného místa). Smluvní strany shodně konstatují, že ve vymezených dílčích předmětech nájmu není instalováno podružné měření spotřeby elektrické energie a vzhledem k velice nízké spotřebě není efektivní jeho dodatečná instalace. Dodavatel energií a nájemce se proto dohodli na následujících podmínkách dodávky elektrické energie do shora uvedených dílčích předmětů nájmu:
   1. spotřeba nájemce ve vymezených dílčích předmětech nájmu se bude rovnat rozdílu mezi spotřebou zjištěnou na hlavním (fakturačním) odběrném místě a součtem spotřeb všech dalších nájemců v prostorech objektů napojených na stejné odběrné místo zjištěných na základě odečtu jejich instalovaných podružných měřidel (k termínu podpisu této smlouvy o nájmu to je pouze firma Služby Minks s.r.o. a firma H3S s.r.o.). Jednotková cena za spotřebu elektrické energie se bude rovnat jednotkové ceně od prvododavatele na odběrném místě, a to včetně zákonem stanovených nákladů na distribuci. Fakturace spotřeby bude probíhat za stejných podmínek jako fakturace prvododavatele, tzn. za stejná fakturační období.
   2. nájemce bude dále hradit dodavateli elektrické energie příspěvek na technické služby spojené s distribucí elektrické energie (na opravy, údržbu a revize elektrických zařízení a rozvodů) ve výši 7.500 Kč/měsíčně (bez DPH). Tato částka bude fakturována měsíčně vždy ke konci kalendářního měsíce se splatností v délce 14 dnů.

**V. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to na dobu pěti (5) let od 3. 7. 2023, tzn. do 30. 6. 2028**. Pronajímatel, jakož i Nájemce, jsou oprávněn tuto smlouvu, resp. i jednotlivé dílčí předměty nájmu, vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci (v případě výpovědi dané pronajímatelem) či pronajímateli (v případě výpovědi dané nájemcem).
2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že k předání a převzetí předmětu nájmu došlo ke dni 3. 7. 2023, v souvislosti s čímž byly zapsány stavy příslušných měřidel k uvedenému datu.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto obligatorně stanovených důvodů:
4. bude-li zahájeno vůči nájemci insolvenční řízení či vstup nájemce do likvidace;
5. 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 písemné výzvy pronajímatele;
6. 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 aktuálního měsíčního nájemného 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,

4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu dále vypovědět 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 výzvy nájemce.
4. 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.
5. Po ukončení nájemního vztahu, resp. i ukončení nájemního vztahu k jednotlivým dílčím předmětům nájmu, je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu, resp. jednotlivé dílčí předměty nájmu, u kterých byla podána výpověď, a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu.
6. Po skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu.

**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, přičemž pro případ takového odstoupení pronajímateli nevzniká nárok na odstupné.
2. Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení doručeném nájemci v předstihu minimálně 3 dnů 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 je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, popř. i jiných objektech ve vlastnictví pronajímatele, vlastním provozem či zaviněným porušením právních povinností.
5. Nájemce je povinen sjednat si na své náklady příslušné pojištění majetku a odpovědnosti za způsobenou škodu pro případ poškození, zničení, ztráty nebo jinou újmu na věcech uložených a/nebo vnesených do předmětu nájmu 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.
6. Pronajímatel se zavazuje na své náklady mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění majetku, a to zejména proti živelným pohromám a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám (tj. i za škody způsobené nájemci).
7. Nájemce je povinen se zdržet při výkonu svého nájemního práva všeho, čím by nad míru přiměřenou místním poměrům zasahoval do vlastnických, resp. nájemních, podnájemních či jiných užívacích práv pronajímatele či třetích osob v areálu, v níž se nachází předmět nájmu.
8. 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 2.000,00 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 článku 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.
4. Veškerá oznámení, jež musí nebo mají být podle této dohody doručována, musí mít písemnou formu a mohou být doručována do datové schránky Stran dohody nebo doporučenou poštou. Oznámení na základě této dohody musí být zasláno do aktuální datové schránky příslušné Strany dohody nebo na adresu příslušné Strany dohody uvedenou v záhlaví této smlouvy. Změnu údajů pro doručování je příslušná Strana dohody povinna oznámit druhé Straně neprodleně.
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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva 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, – dnem podpisu všemi smluvními stranami. Smluvní 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., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění - zveřejní tuto smlouvu Technické muzeum v Brně.

1. 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.

Přílohy: - č. 1 – výpis z listu vlastnictví

č. 2 – vymezení všech dílčích předmětů nájmu

V Brně, dne 25.9.2023

Pronajímatel: Nájemce:

………………………………. ……………………………….

**T.R.L. a.s. Technické muzeum v Brně** zast. Ing. Ivo Štěpánkem

ředitelem

Dodavatel energií:

…………………..…………………....

**MVT ENERGO spol. s r.o.**