**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

*uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále tako jako „****OZ****“),*

*níže uvedeného dne, měsíce a roku,*

*mezi:*

1. Název subjektu: **Technické muzeum v Brně**

jehož jménem jedná**:** Ing. Ivo Štěpánek – ředitel

se sídlem: Purkyňova 2950/105, Brno, PSČ 612 00

IČO: 00101435

bankovní spojení: č. účtu 197830621/0710, vedený u České národní banky

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**.**

*(dále také jako „****Pronajímatel****“)*

a

1. **IMOS Brno, a.s.**

jehož jménem jedná: Ing. Robert Suchánek

 Předseda představenstva a generální ředitel

se sídlem: Olomoucká 704/174, Brno, 627 00

IČO: 25322257

bankovní spojení: xxxxxxxxx

tel. č.: xxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxx

IDDS: xxxxxxx

*(dále také jako „****Nájemce****“)*

(*Pronajímatel a Nájemce společně dále také jako* „***Smluvní strany***“)

*Smluvní strany se dohodly na následujícím obsahu:*

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3424 pro k.ú. Černovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město je Česká republika *(dále tako jako “****areál TMB v Brně - Černovice****“)*.Pronajímatel má areál TMB v Brně - Černoviceve správě, a to s právem hospodaření k majetku státu dle zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a zřizovací listiny č. j. 17474/2000.
2. Pronajímatel v návaznosti na skutečnosti uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy dále prohlašuje, že je jako příspěvková organizace státu příslušný hospodařit se shora specifikovaným areálem TMB v Brně - Černovice ve vlastnictví České republiky, čemuž také svědčí zápis na příslušném listu vlastnictví, a že je tedy oprávněn i k přenechání níže specifikované části areálu TMB v Brně - Černovice do užívání Nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že ani jiná překážka mu nebrání k uzavření této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že má zájem o úplatné užívání ostatní plochy nacházející se na parc.č. 2804/1 v areálu TMB v Brně - Černovice, a to konkrétně o volnou plochu o výměře 765m2 *(dále také jako „****Předmět nájmu****“)*, jež je blíže vyznačena na situačním nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č.1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou Nájemci přenechává do dočasného úplatného užívání Předmět nájmu, a to za podmínek sjednaných blíže v této smlouvě a uvedených v OZ.
5. Nájemce tímto Předmět nájmu přijímá do dočasného užívání a zavazuje se hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu úplatu (nájemné, platby za služby spojené s nájmem), a to za podmínek uvedených dále v této smlouvě a uvedených v OZ. Současně Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu si před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a nemá k němu připomínek.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu k datu podpisu této smlouvy nepotřebuje pro plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činností.
7. Smluvní strany se dohody, že Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně za účelem provozování své vlastní podnikatelské činnosti dle příslušného oprávnění, jak je zapsáno v živnostenském rejstříku.

**II.**

**Doba trvání a skončení nájmu**

1. **Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.5.2024do 30.4.2027**.
2. Smluvní strany vylučují automatické prodloužení této nájemní smlouvy. Pokračuje-li Nájemce v užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu dle této smlouvy, není tímto nájem znovu ujednán. Nájem může být prodloužen toliko dohodou Smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě, na jehož základě dojde k prodloužení doby trvání nájmu, budou-li splněny podmínky pro nájem dle ust. § 27 zák. č. 219/ 2000 Sb., nejdéle však po dobu 8 let.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu je možné ukončit nájem na základě vzájemné dohody Smluvních stran, nebo výpovědí v souladu s ust. § 2308 a § 2309 OZ s tím, že Smluvní strany sjednávají dvouměsíční výpovědní dobu.
4. Pronajímatel může tuto smlouvy také vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou, dojde-li ke kterékoliv z následujících situací:
5. Nájemce řádně a včas neuhradí Nájemné či poplatky za služby spojené s nájmem dle čl. III. odst. 4 a násl. této smlouvy, nebo jakoukoliv jinou finanční povinnost splatnou dle této smlouvy, a toto prodlení není ze strany Nájemce napraveno ani do 30 kalendářních dní ode dne, kdy jej na ně Pronajímatel písemně upozorní;
6. Nájemce užívá Předmět nájmu k protiprávním účelům nebo k jinému účelu, než je uveden v této Smlouvě, a tato situace není ze strany Nájemce napravena ani do 30 kalendářních dní ode dne, kdy jej na to Pronajímatel písemně upozorní;
7. Nájemce poškozuje Předmět nájmu či jakoukoli jinou část areálu TMB v Brně - Černovice závažným nebo nenapravitelným způsobem a současně nedojde ze strany Nájemce k nápravě ani do 30 kalendářních dní od okamžiku doručení písemného upozornění Pronajímatele s uvedením skutkového vymezení vytýkaného porušení společně s výzvou k jeho nápravě;
8. Nájemce hrubě poruší jakoukoliv jinou povinnost dle této smlouvy, a toto porušení není Nájemcem napraveno do 30 kalendářních dnů od doručení písemného upozornění Pronajímatele na toto porušení Nájemci.
9. Pronajímatel může tuto smlouvu okamžitě ukončit v souladu s § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích., a to v případě, že bude potřebovat Předmět nájmu pro plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, či stanoveného předmětu činnosti. Výpověď bude v takovém případě obsahovat oznámení o důvodech dle zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
10. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou, pokud:
11. se Předmět nájmu stane objektivně nepoužitelným pro účel stanovený v této smlouvě po dobu delší než 30 kalendářních dní, a to z důvodů, za které odpovídá Pronajímatel a situace není ze strany Pronajímatele napravena ani do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dní ode dne, kdy jej na to Nájemce písemně upozorní. Uvedené neplatí v případech způsobených Nájemcem;
12. se Předmět nájmu stane objektivně nepoužitelným pro účel stanovený v této smlouvě, a to v případech vyvolaných v důsledku zásahu vyšší moci (tou se rozumí např. živelní pohromy, válečný stav a jiné mimořádné události vedoucí k nemožnosti užívání Předmětu nájmu), a situace není ze strany Pronajímatele napravena ani do 30 kalendářních dní ode dne, kdy jej na to Nájemce písemně upozorní;
13. Pronajímatel hrubým způsobem porušuje jakoukoliv svoji povinnost stanovenou touto Smlouvou a toto porušení není Pronajímatelem napraveno do 30 dní od doručení Nájemcova písemného upozornění na toto porušení Pronajímateli.
14. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé ze Smluvních stran.
15. V době 1 měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy je Nájemce současně povinen umožnit Pronajímateli po přechozí domluvě organizovat prohlídky Předmětu nájmu zájemci o uzavření nájemní smlouvy a za tímto účelem umožnit přístup do Předmětu nájmu.
16. Při skončení nájmu dle této smlouvy Smluvní strany o předání a převzetí Předmětu nájmu mohou sepsat písemný protokol.

**III.**

**Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je stanoveno dle cenového výměru č.16/2023
o nájemném v areálu Technického muzea v Brně, v **celkové hodnotě 191.250,- Kč****za rok. Předmětem pronájmu je volná plocha celkové výměře 765m2 v areálu TMB v Brně - Černovice,** specifikované v situačním plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy**.** Nájemné je vypočteno následovně: nájem za plochy volné 250,-Kč/m2/rok x 765 m2 = 191.250,-Kč/rok.
2. **Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši 47.812,50 Kč**na základě faktury vystavené Pronajímatelem, a to bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany dále ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně upravovat výši nájmu o vyhlášenou míru inflace, která bude vyjádřena přírůstkem indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ za uplynulých 12 měsíců oproti průměru za předchozí kalendářní rok.  První navýšení nájmu o inflaci je možné od 1.5.2025. Nevyužije-li Pronajímatel v některém roce trvání nájmu svého práva upravit nájemné v závislosti na míře inflace, je oprávněn v průběhu dalšího roku nájemné upravit o takové procento, které je součtem průměrné míry inflace za uplynulé kalendářní roky, ve kterých k úpravě nájemného nedošlo. Pronajímatel zašle Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného včetně sdělení ČSÚ o inflačním růstu. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné od splátky nájemného, bezprostředně následující po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného.

**IV.**

**Jistota**

1. Smluvní strany v souvislosti s nájmem dle této smlouvy a užíváním Předmětu nájmu sjednávají povinnost Nájemce složit Pronajímateli finanční jistotu k zajištění splnění veškerých povinností Nájemce v souladu s podmínkami a ustanoveními této smlouvy *(dále také jen jako „****Jistota****“).* **Nájemce se tedy zavazuje složit u Pronajímatele Jistotu v částce odpovídající nájemnému za jeden měsíc, tj. částku ve výši 15.938,- Kč.**
2. Smluvní strany se dohodly, že Jistota bude Nájemcem Pronajímateli uhrazena společně s první platbou nájemného ve smyslu čl. III. této smlouvy.
3. Jistota bude sloužit zejména k zajištění úhrady případných nedoplatků na nájemném nebo k zajištění úhrady škod na Předmětu nájmu v areálu TMB v Brně - Černovice, bezdůvodných obohaceních vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu či dalších povinností vyplývajících z Nájmu. Pronajímatel je oprávněn, dle svého uvážení, kdykoli během doby trvání nájmu dle této smlouvy, použít Jistotu nebo její část k úhradě nezaplacené a splatné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem, vzniklé z titulu této smlouvy.
4. Nájemce bude udržovat Jistotu po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Vždy, když Pronajímatel použije v souladu s touto smlouvou Jistotu, nebo její část, je Nájemce povinen neprodleně doplnit Jistotu na původně v této Smlouvě dohodnutou částku. Tato povinnost Nájemce platí i v případě zvýšení nájemného.
5. Po skončení nájmu dle této smlouvy vrátí Pronajímatel Jistotu nebo její zbývající část Nájemci za předpokladu, že dojde v souladu s touto smlouvou k řádnému předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli a k vyrovnání veškerých závazků Nájemce vyplývajících z této smlouvy anebo vzniklých v souvislosti s ní.

**V.**

**Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a to v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce může provádět úpravy Předmětu nájmu pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Veškeré náklady spojené s takovými úpravami ponese Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
4. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2305 OZ. Pro účely umísťování, instalace, vztyčování nebo připevňování jakýchkoli nápisů, plaket, reklam či štítů v areálu TMB v Brně - Černovice nebo i v jeho vnitřních částech viditelných zvenčí, musí být mezi Smluvními stranami vždy uzavřena samostatná smlouva.
5. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují k užívání Předmětu nájmu. Tyto povinnosti se týkají případně i na zaměstnanců Nájemce, tudíž Nájemce se tímto zavazuje své zaměstnance s těmito povinnostmi seznámit. Nájemce plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a za škody, které by způsobil na majetku Pronajímatele, anebo na majetku a zdraví třetích osob podle obecně závazných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí, veškeré zásadní změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli vznikla.
7. Případné pojištění veškerého movitého majetku Nájemce, zahrnující vybavení a zařízení nacházející se v Předmětu nájmu, je záležitostí Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí Nájemce nalézajících se v Předmětu nájmu v důsledku jednání třetích osob.
8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon práv ostatních nájemců a/nebo uživatelů areálu TMB v Brně - Černovice. Nájemce se zavazuje zejména, nikoliv však výlučně, nerušit ostatní nájemce a/nebo uživatele areálu TMB v Brně - Černovice hlukem, prachem, popelem, kouřem plyny, výpary, pachy, pevnými nebo kapalnými odpady, světlem, stíněním, otřesy nebo vibracemi překračujícími limity, které jsou stanoveny příslušnými právními předpisy či normami nebo, a to ve všech případech, překračujícími přiměřený rozsah.
9. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu, popř. i jiných nemovitých věcech v areálu TMB v Brně - Černovice, které vznikly v důsledku zaviněného jednání Nájemce jeho vlastním provozem či zaviněným porušením jeho právních povinností.
10. Nájemce není oprávněn, bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, Předmět nájmu či jeho část dávat dále do podnájmu třetím osobám ani do jiného obdobného užívání, ani zde zřizovat pro sebe či pro třetí osoby sídlo, místo podnikání, trvalý či přechodný pobyt, ani udělovat v tomto ohledu jakékoli souhlasy ve vztahu k orgánům státní správy či samosprávy.
11. Při ukončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, čistý a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případně ke změnám provedeným s písemným souhlasem Pronajímatele. Dojde-li k předčasnému ukončení nájmu dle této smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět Nájmu v přiměřené lhůtě určené Pronajímatelem, která však nebude kratší 30 dnů. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,1 % denně z výše sjednaného měsíčního nájemného za každý, byť jen započatý den prodlení Nájemce s plněním dané povinnosti, přičemž náhrada škody v plné výši tímto není dotčena.
12. Na základě oznámení učiněného s přiměřeným předstihem (s výjimkou mimořádné události, kdy se oznámení nevyžaduje), umožní Nájemce ve vhodné době Pronajímateli a/nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem:
13. prohlídky Předmětu nájmu a zjištění, jak jsou prostory užívány a v jakém stavu se nacházejí, a/nebo
14. prohlídky a kontroly veškerého potrubí, kabelů nebo jiných podobných zařízení nebo vedení, jež se nachází v Předmětu nájmu nebo pod ním a v nezbytných případech za účelem provedení jejich opravy, úpravy nebo demontáže s tím, že v případě takové opravy, úpravy nebo demontáže prováděné Pronajímatelem učiní Pronajímatel vše potřebné, aby podstatným způsobem nezasahoval do užívání Předmětu nájmu Nájemcem.
15. Hrubé porušení povinností popsaných výše v tomto čl. V. zakládá právo Pronajímatele na vypovězení nájmu dle této smlouvy ve smyslu ust. § 2309 písm. b) OZ.

**VI.**

**Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje sdělit Nájemci nejméně 1 měsíc předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv Nájemce vyplývajících z této smlouvy.
3. Pronajímatel anebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav, provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce. Současně je Pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav. O této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce neprodleně uvědomit, a to bez zbytečného odkladu po takovém vstupu do Předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno jinak.

**VII.**

**Oznámení a doručování**

1. Veškerá oznámení, vč. výpovědi, jež musí být podle této smlouvy doručována, musí mít písemnou formu a mohou být doručována osobně oproti podpisu, do datové schránky Smluvních stran nebo s využitím provozovatele poštovních služeb. V případě neúspěšného doručení s využitím provozovatele poštovních služeb se příslušné oznámení, vč. výpovědi, považuje za doručené dle § 573 OZ.
2. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se do 5 pracovních dní informovat o změně svých příslušných adres či kontaktních údajů uvedených v hlavičce této smlouvy.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. **Smluvní strany se dohodly, že v souladu s článkem II. Smlouvy č.78/2021, č.j.TMB 203/2021 ze dne 30.4.2021 končí platnost uvedené smlouvy ke dni 30.4.2024.**
2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a že souhlasí s jejím obsahem.
3. Dále Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, rozumí jejímu obsahu a že tato smlouva nebyla uzavřena v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
5. Bude-li jakékoli ustanovení této smlouvy prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zavazují se Smluvní strany nahradit neprodleně takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné, účinné a vymahatelné a jeho smysl a účel bude co nejblíže nahrazovanému ustanovení.
6. Jakékoli a všechny změny či dodatky k této smlouvě musí být učiněny v písemné formě a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podepsání oběma Smluvními stranami. V případě povinnosti tuto smlouvu zveřejnit ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o některých podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění, nabývá účinnosti až dnem zveřejnění do registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že v případě naplnění zákonné povinnosti zveřejnit tuto smlouvu dle zákona č. 340/2015 Sb., zveřejní ji Pronajímatel.
8. Pro případ, že tato smlouva (bude-li to ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o některých podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv v platném znění vyžadováno) nebude zveřejněna nejpozději v den zahájení užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy, zavazují se Smluvní strany pro období ode dne zahájení užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy do dne jejího zveřejnění, uzavřít dohodou o narovnání, kterou dojde k narovnání jejich vzájemných práv a povinností, plynoucích z titulu užívání Předmětu nájmu.
9. V ostatním se vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., a předpisů s ním souvisejících, OZ a předpisů s ním souvisejících. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují uplatnění ustanovení § 2311 OZ v platném znění.

**Přílohy:** Příloha č. 1 – Situační plánek

V Brně dne ………………….. V Brně dne …………………..

**Pronajímatel: Nájemce:**

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

**Technické muzeum v Brně** **IMOS Brno, a.s.**

Ing. Ivo Štěpánek – ředitel Ing. Robert Suchánek

 Předseda představenstva a generální ředitel