

**DODATEK č. 1**

**K**

**NÁJEMNÍ SMLOUVĚ**

uzavřený podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**TENTO DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ** (dále jen "Dodatek") se uzavírá mezi:

**AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.**

českou společností s ručením omezeným, se sídlem na adrese Žatecká 55/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 26497751, DIČ: CZ26497751, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 85927, jednající jednatelům Vladimírem Nicholasem Dackiwem (dále jen "Pronajímatel")

a

**Masarykova univerzita**, se sídlem na adrese Žerotínovo náměstí 9, PSČ 601 77 Brno - střed, Česká republika, IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224, veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb., nezapsaná v obchodním rejstříku, jednající rektorem univerzity panem prof. PhDr. Petrem Fialou, Ph. D., LL. M. (dále jen "Nájemce")

**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- (A) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 16. ledna 2009 nájemní smlouvu na určité prostory o výměře 1042 metrů čtverečních (dále jen „Nájemní smlouva“).
- (B) Nájemce a Pronajímatel mají v úmyslu (i) doplnit znění odstavce 1.2 Dohodnutá plocha Nájemní smlouvy a (ii) nahradit následující přílohy Nájemní smlouvy novými přílohami - Příloha 1 – Půdorysný plán Pronajímaných prostor, Příloha 2 – Plán místa výstavby Centra, Příloha 7 – Generální plány a technické specifikace prací Pronajímatele a Prací Nájemce a Příloha 12 – Dispoziční řešení akademické restaurace Campus Brno.
- (C) Termíny uvedené v tomto Dodatku velkými písmeny, které nejsou zde definované, mají význam jim připsaný v Nájemní smlouvě.

**PROTO SE NYNÍ** Pronajímatel a Nájemce tímto dohodli na následujícím:

## 1. DODATEK

- 1.1 Smluvní strany se vzhledem ke změně dispozičního řešení Centra ze strany Pronajímatele dohodly na tom, že text odstavce 1.2. článku 1 Nájemní smlouvy (počínající slovy: „1.2. Dohodnutá plocha Pronajímané prostory ...“ a končící slovy: „... v Půdorysném plánu..“) se tímto v celém rozsahu ruší a nahrazuje takto:

*„1.2 Dohodnutá plocha. Pronajímané prostory jednotky MSU 9A tvoří Pronajímatelnou plochu o velikosti 1 042 metrů čtverečních (dále jen „Pronajímané prostory“), které budou užívány pouze pro provozování univerzitní restaurace uvedené v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy níže, jak je označeno v Půdorysném plánu.*

*V případě, že finální výměra Pronajatých prostor po jejich dokončení bude větší než sjednaná výměra o velikosti 1 042 metrů čtverečních, bude Nájemce hradit Základní Nájemné a Poplatky za služby jen z výměry 1 042 metrů čtverečních.“*

- 1.2 Změna Přílohy 1 k Nájemní smlouvě (Půdorysný plán Pronajímaných prostor).

Příloha 1 k Nájemní smlouvě (Půdorysný plán Pronajímaných prostor) se ruší a zcela se nahrazuje novým Půdorysným plánem Pronajímaných prostor označeným jako Příloha 1 tohoto Dodatku, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku. Pro účely Nájemní smlouvy se všechny reference a odkazy Přílohy 1 vztahují k příloze, která je připojena k tomuto dodatku jako Příloha 1.

- 1.3 Změna Přílohy 2 k Nájemní smlouvě (Plán místa výstavby Centra).

Příloha 2 k Nájemní smlouvě (Plán místa výstavby Centra) se ruší a zcela se nahrazuje novým Půdorysným plánem Pronajímaných prostor označeným jako Příloha 2 (Plán Centra) tohoto Dodatku, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku. Pro účely Nájemní smlouvy se všechny reference a odkazy Přílohy 2 vztahují k příloze, která je připojena k tomuto dodatku jako Příloha 2.

- 1.4 Změna Přílohy 7 k Nájemní smlouvě (Generální plány a technické specifikace prací Pronajímatele a Prací Nájemce ).

Příloha 7 k Nájemní smlouvě (Generální plány a technické specifikace prací Pronajímatele a Prací Nájemce) se ruší a zcela se nahrazuje novou přílohou Generální plány a technické specifikace prací Pronajímatele a Prací Nájemce označenou jako Příloha 3 tohoto Dodatku, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku. Pro účely Nájemní smlouvy se všechny reference a odkazy Přílohy 7 vztahují k příloze, která je připojena k tomuto Dodatku jako Příloha 3.

- 1.5 Změna Přílohy 12 k Nájemní smlouvě (Dispoziční řešení akademické restaurace Campus Brno).

Příloha 12 k Nájemní smlouvě (Dispoziční řešení akademické restaurace Campus Brno) se ruší a zcela se nahrazuje novou přílohou Dispoziční řešení akademické restaurace Campus Brno označenou jako Příloha 4 tohoto Dodatku, která je nedílnou

součástí tohoto Dodatku. Pro účely Nájemní smlouvy se všechny reference a odkazy Přílohy 12 vztahují k příloze, která je připojena k tomuto Dodatku jako Příloha 4.

## 2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Tento Dodatek se řídí a vykládá podle právního řádu České republiky a nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.
- 2.2 S výjimkou ustanovení výslovně uvedených v tomto Dodatku, se ostatní ustanovení Nájemní smlouvy nedoplňují, nemění a zůstávají v platnosti a účinnosti.
- 2.3 V případě jakýchkoliv odchylek mezi ustanoveními Nájemní smlouvy a tohoto Dodatku, mají ustanovení tohoto Dodatku při výkladu přednost. V případě jakýchkoli odchylek mezi tímto Dodatkem a jeho přílohami, má přednost při výkladu text tohoto Dodatku.
- 2.4 Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) vyhotoveních v anglickém jazyce a ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení v angličtině a jedno (1) vyhotovení v češtině. V případě jakýchkoli rozdílů rozhoduje česká verze.

2.5 Nedílnou součástí tohoto Dodatku tvoří jeho přílohy:

Příloha 1 PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

Příloha 2 PLÁN CENTRA

Příloha 3 GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ  
PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

Příloha 4 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

V Praze, dne 29-05-2009

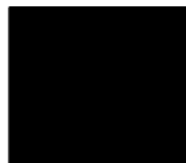
V Brně, dne 10.4.2009



**AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.**

Jméno: Vladimír Nicholas Dackiw

Funkce: jednatel



**Masarykova univerzita**

Jméno: Petr Fiala

Funkce: rektor univerzity

**Seznam příloh:**

Příloha 1 PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

Příloha 2 PLÁN CENTRA

Příloha 3 GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ  
PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

Příloha 4 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

**AMENDMENT NO. 1  
TO  
LEASE AGREEMENT**  
concluded pursuant to act no. 40/1964 Coll. as further amended

**THIS AMENDMENT No. 1 TO LEASE AGREEMENT** (this "Amendment") is entered into by and between:

**AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.**

a Czech limited liability company, with its seat at Žatecká 55/14, 110 01 Prague 1, Czech Republic, ID No. (IČ): 264 97 751, DIČ: CZ26497751;  
registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, Section C, File No. 85927,  
acting through: Executive Vladimír Nicholas Dackiw  
(hereinafter referred to as the "Landlord")

and

**Masarykova univerzita**

having its seat at Žerotínovo náměstí 9, PSČ 601 77 Brno - střed, Czech Republic, ID No. 002 16 224, Tax ID No. CZ 002 16 224, public university pursuant to Act No. 111/1998 Coll., which is not registered in the commercial register; acting through: rector of the university Mr. prof. PhDr. Petr Fiala, Ph.D., LL.M.  
(hereinafter referred to as the "Tenant")

**BACKGROUND**

- A. Landlord and Tenant have entered into a Lease Agreement for certain premises with area of 1,042 square meters dated January 16, 2009 (the "Lease Agreement").
- B. Landlord and Tenant intend (i) to change certain provisions of Section 1.2 (Agreed Areas) of the Lease Agreement and (ii) to replace the following exhibits of the Lease Agreement with new exhibits - Exhibit 1 – Floor Plan of the Premises, Exhibit 2 – Centre Plan, Exhibit 7 – General plans and technical specifications of Landlord's Works and Tenant's Works and Exhibit 12 - Space plan of the university restaurant Campus Brno.
- C. Capitalized terms used herein but not defined herein shall have the meanings ascribed to them in the Lease Agreement.

**NOW THEREFORE**, Landlord and Tenant hereby agree as follows:

## 1. AMENDMENTS

- 1.1 Amendment of Subsection 1.2. of Section 1. – Agreed Areas. Due to the change of the Centre layout made by Landlord, the text of the Subsection 1.2. of the Lease Agreement (commencing with the words “1.2 Agreed Areas. *The Premises ...*” and ending with the words “... *on the Floor Plan.*”) is hereby deleted in its entirety and replaced as follows:

*“1.2 Agreed Areas. The Premises MSU 9A consist of leaseable area of 1,042 square meters (the “Premises”) which shall be used solely for the operating of an university restaurant as described in Section 4.1 of this Lease below, all shown on the Floor Plan.*

*In case the final area of the Premises after the completion shall be larger than the agreed area of 1.042 square meters, the Tenant shall be obliged to pay the Base Rent and the Service charges only from the area of 1,042 square meters.”*

- 1.2 Amendment to Exhibit 1 of the Lease Agreement (Floor Plan of Premises).

Exhibit 1 of the Lease Agreement providing the Floor Plan of Premises is amended and replaced in its entirety by Annex 1 which is inseparable part of this Amendment. For purposes of the Lease Agreement, all references to Exhibit 1 shall be deemed to refer to the exhibit attached hereto as Annex 1.

- 1.3 Amendment to Exhibit 2 of the Lease Agreement (Center Plan).

Exhibit 2 of the Lease Agreement providing the Center Plan is amended and replaced in its entirety by Annex 2 which is inseparable part of this Amendment. For purposes of the Lease Agreement, all references to Exhibit 2 shall be deemed to refer to the exhibit attached hereto as Annex 2.

- 1.4 Amendment to Exhibit 7 of the Lease Agreement (General plans and technical specifications of Landlord’s Works and Tenant’s Works).

Exhibit 7 of the Lease Agreement providing the General plans and technical specifications of Landlord’s Works and Tenant’s Works is amended and replaced in its entirety by Annex 3 which is inseparable part of this Amendment. For purposes of the Lease Agreement, all references to Exhibit 7 shall be deemed to refer to the exhibit attached hereto as Annex 3.

- 1.5 Amendment to Exhibit 12 of the Lease Agreement (Space plan of the universityrestaurant Campus Brno).

Exhibit 12 of the Lease Agreement providing the Space plan of the university restaurant Campus Brno is amended and replaced in its entirety by Annex 4 which is inseparable part of this Amendment. For purposes of the Lease Agreement, all references to Exhibit 12 shall be deemed to refer to the exhibit attached hereto as Annex 4.

**2. FINAL PROVISIONS**

- 2.1 This Amendment is governed and interpreted by the laws of the Czech Republic and shall be valid and effective from execution of this Amendment by both parties.
- 2.2 Except as specifically set forth in this Amendment, the other provisions of the Lease Agreement are not amended and remain in full force and effect.
- 2.3 In case of any inconsistency between the provisions of the Lease Agreement and this Amendment, the provisions of this Amendment shall govern and control by interpretation. In case of any inconsistency between the provisions of this Amendment and its Annexes, the provisions of this Amendment shall govern and control by interpretation of this Amendment.
- 2.4 This Amendment is executed in two (2) counterparts in English language and in two (2) counterparts in Czech language. Each party shall receive one (1) counterpart in English and one (1) counterpart in Czech. In case of any discrepancy, the Czech version will prevail.
- 2.5 The integral part of this Amendment are all its following Annexes:

Annex 1 FLOOR PLAN OF PREMISES

Annex 2 CENTER PLAN

Annex 3 GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'SWORKS AND TENANT'S WORKS

Annex 4 SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURANT CAMPUS BRNO

Prague, 29 -05- 2009



**AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.**  
Name: Vladimír Nicholas Dackiw  
Title: Executive



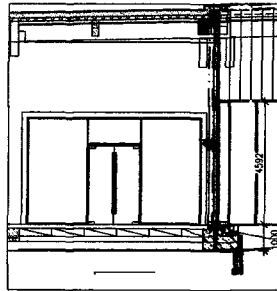
**Masarykova universita**  
Name: Petr Fiala  
Title: rector of the university

**List of Annexes**

- Annex 1 FLOOR PLAN OF PREMISES
- Annex 2 CENTER PLAN
- Annex 3 GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'SWORKS AND TENANT'S WORKS
- Annex 4 SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURANT CAMPUS BRNO

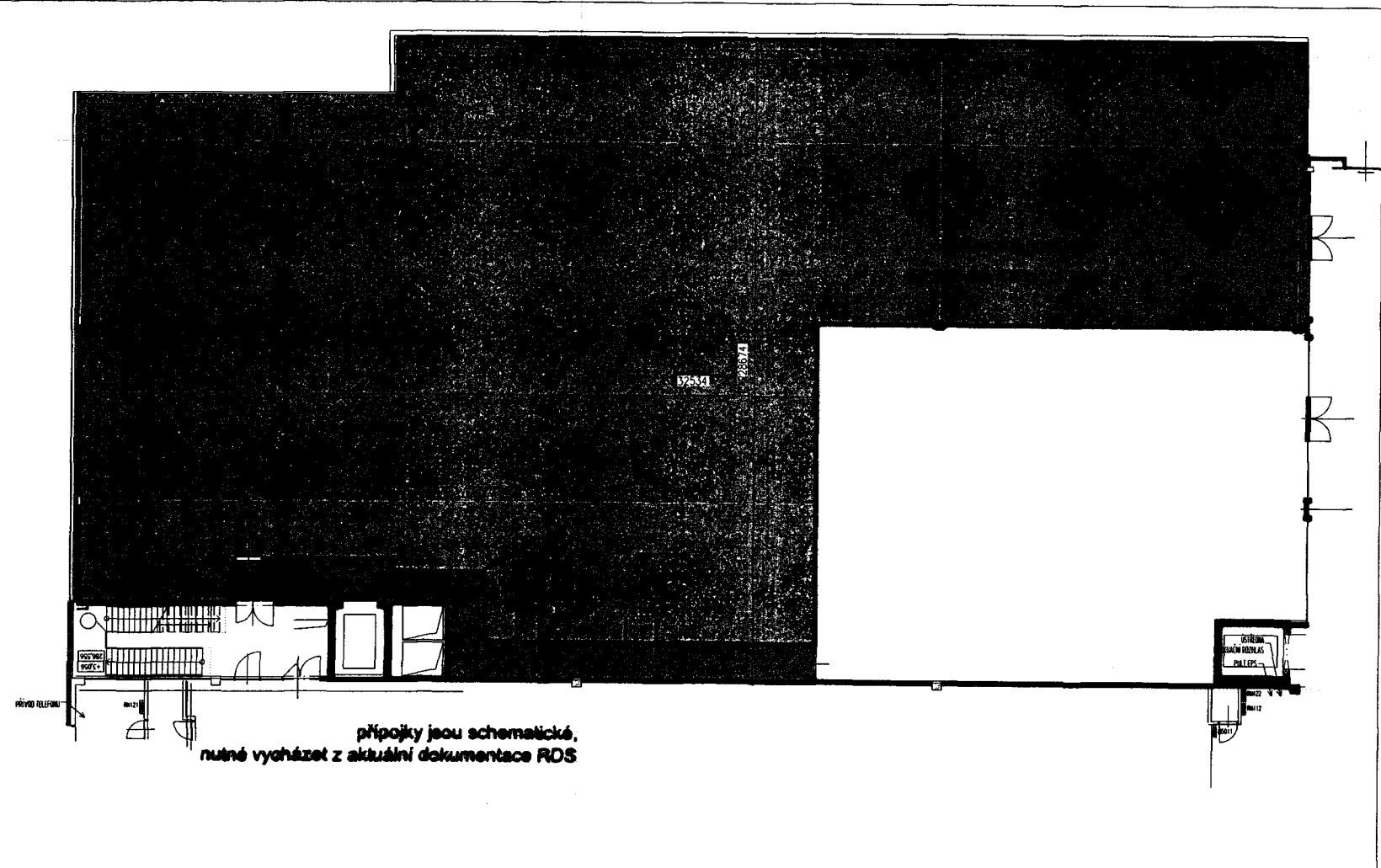
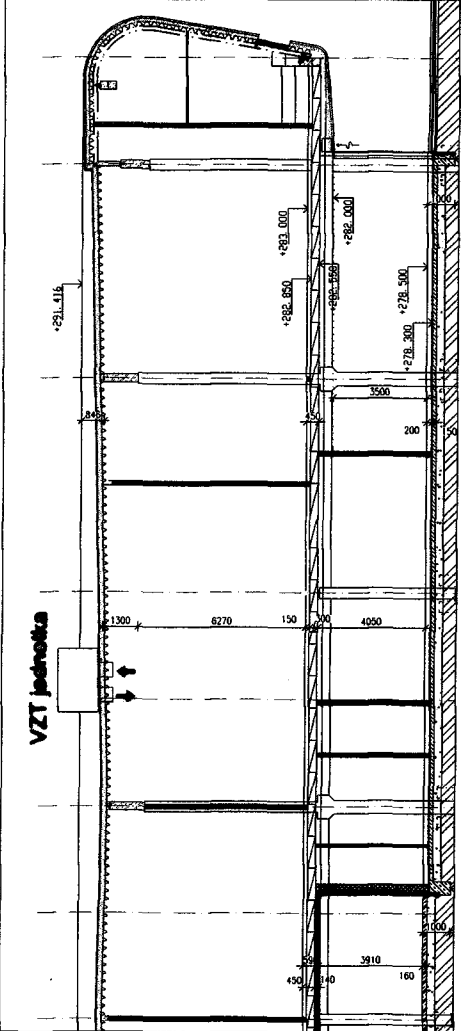
**Příloha 1**  
**PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR**

POHLED ČELNÍ



ŘEZ

PŮDORYS

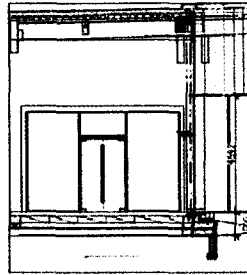


připojky jsou schematicke,  
nutné vycházet z aktuální dokumentace RDS



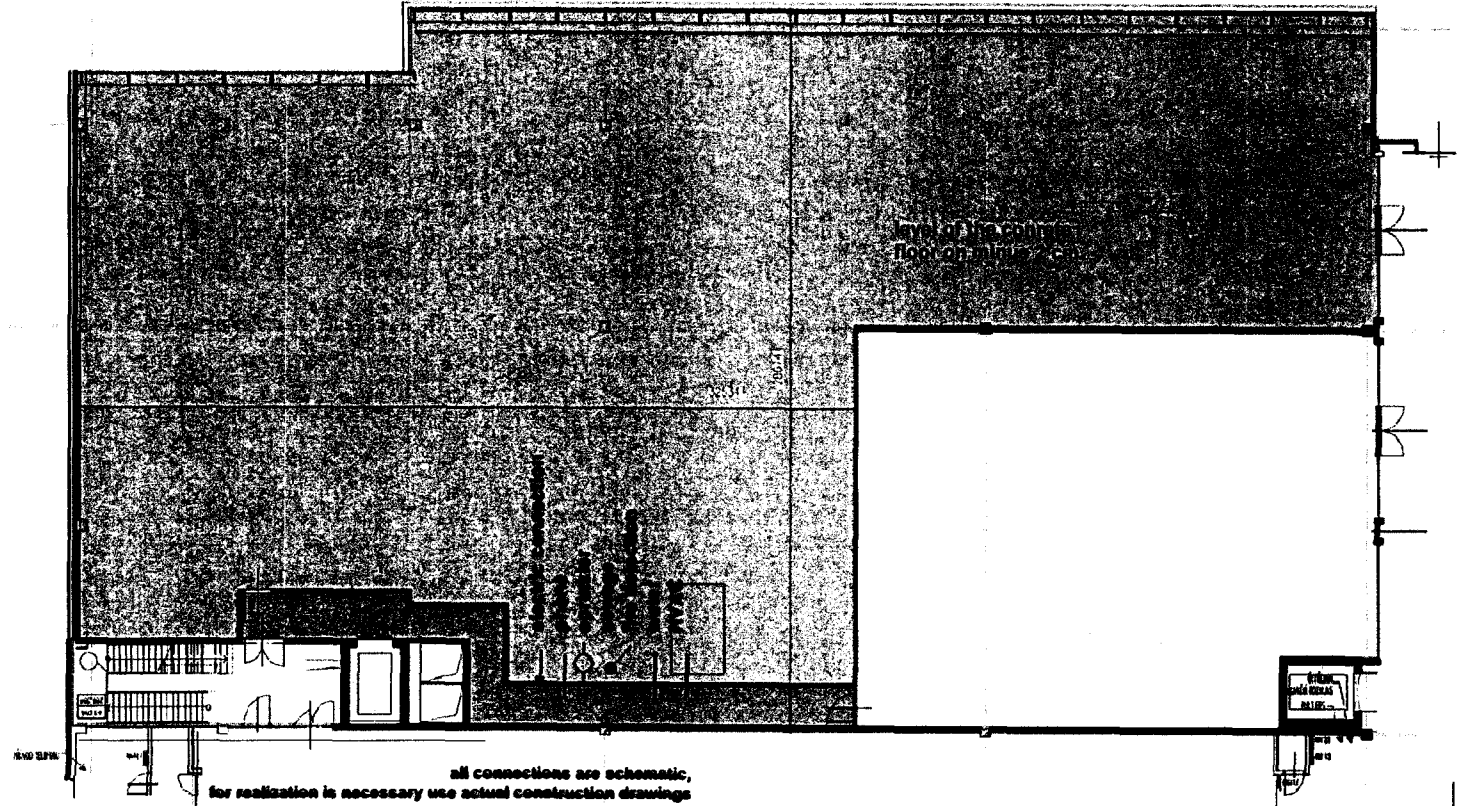
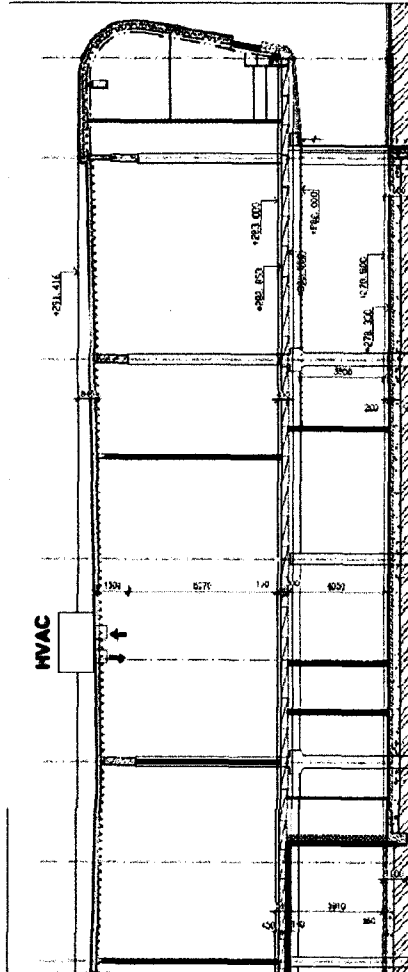
**Annex 1**  
**FLOOR PLAN OF PREMISES**

FRONT VIEW



LONGITUDINAL SECTION

GROUND PLAN





**Příloha 2**  
**PLÁN CENTRA**

**Annex 2**

**CENTER PLAN**

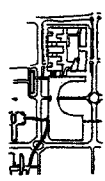
BRN CAMPUS SQUARE  
 BROOKHAVEN, CT 06812  
 ARCHITECTURAL

AIG/LINCOLN

PROJECT NO. 2008-11-11  
 DATE: 11/11/08  
 DRAWING NO. 100  
 SHEET NO. 100

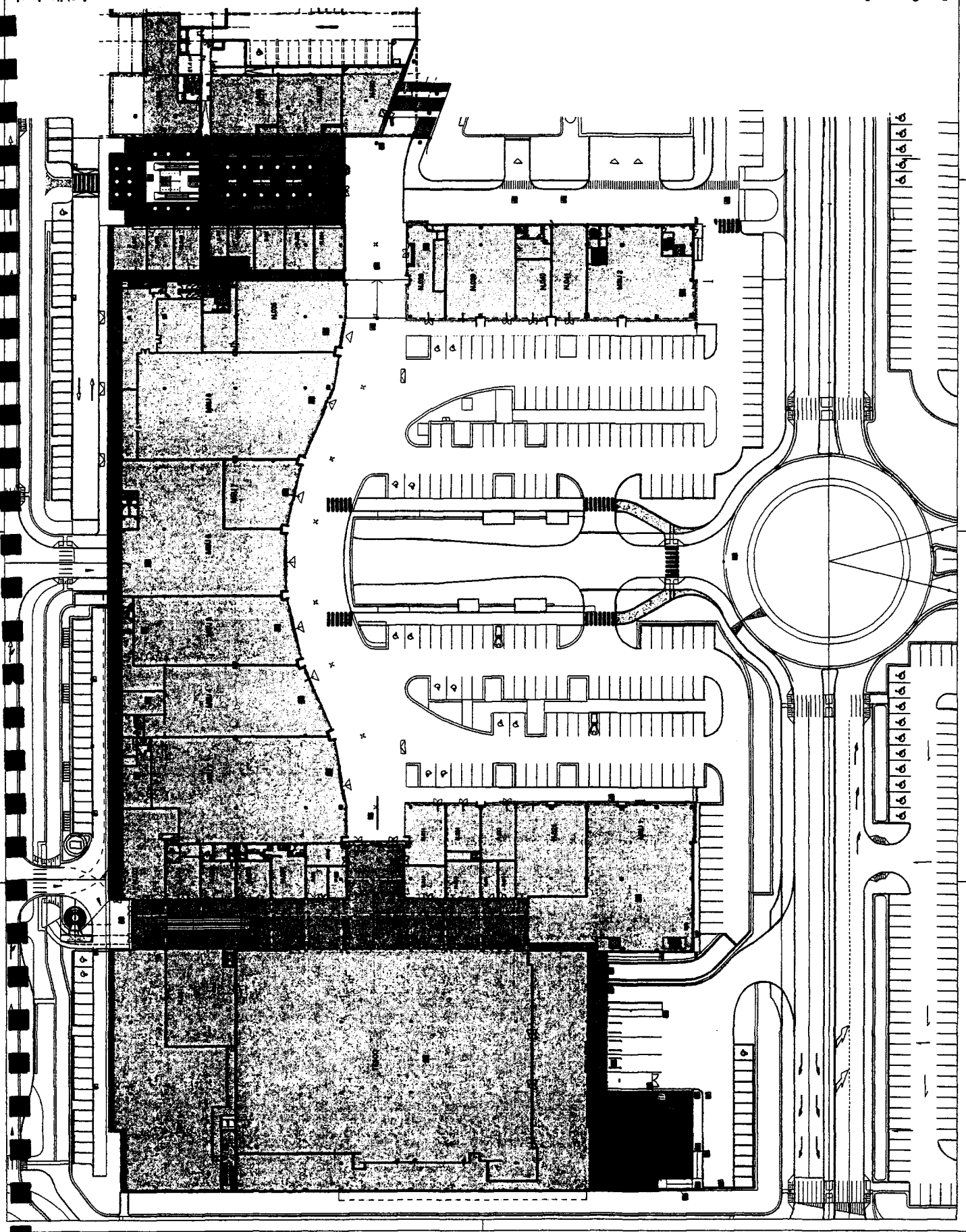


ADJUSTED NORTH  
 NORTH

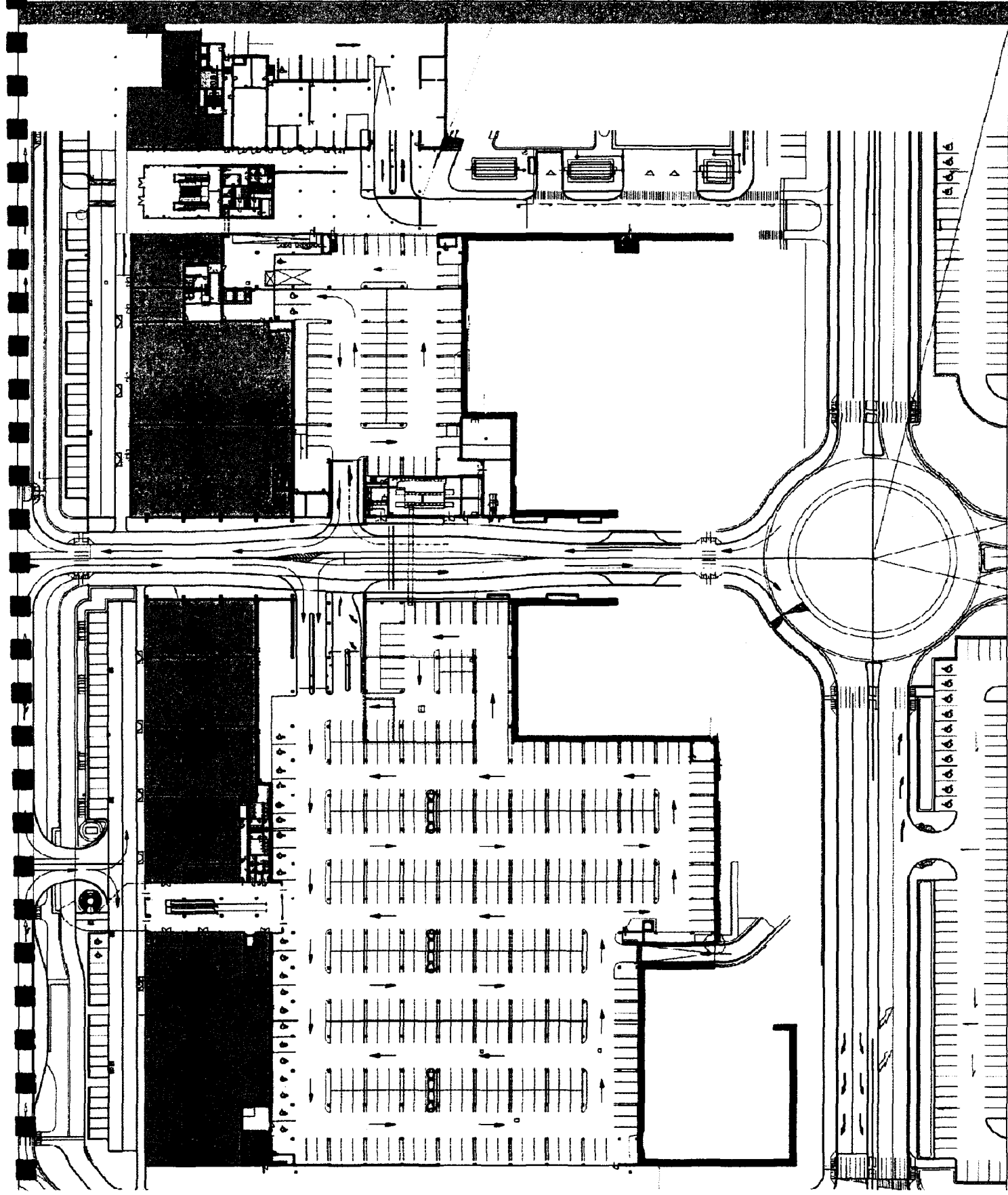


ARCHITECT	APLUS
PROJECT NO.	2008-11-11
DATE	11/11/08
DRAWING NO.	100
SHEET NO.	100
TITLE	BRN CAMPUS SQUARE
CLIENT	BRN CAMPUS SQUARE
LOCATION	BROOKHAVEN, CT
SCALE	AS SHOWN
DATE PLOTTED	11/11/08
PLotted BY	APLUS
DATE PRINTED	11/11/08
PRINTED BY	APLUS
SCALE	AS SHOWN
DATE PLOTTED	11/11/08
PLotted BY	APLUS

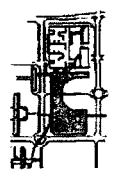
Brn Campus Square



Architectural



ALL DIMENSIONS IN FEET  
 UNLESS OTHERWISE NOTED



**APLUS**  
 A PLUS USA  
 ARCHITECTURAL

PROJECT NO.	2008-11-11
DATE	11/11/08
SCALE	AS SHOWN
DRAWN BY	APLUS
CHECKED BY	APLUS
DATE	11/11/08
PROJECT	BRN CAMPUS SQUARE
CLIENT	BRN CAMPUS SQUARE
LOCATION	BRN CAMPUS SQUARE
DESCRIPTION	ARCHITECTURAL
DATE	11/11/08
SCALE	AS SHOWN
DRAWN BY	APLUS
CHECKED BY	APLUS
DATE	11/11/08

**Příloha 3**

**GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ**  
**PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE**

## PŘÍLOHA 7

### GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

#### Část A PRÁCE PRONAJÍMATELE

##### Všeobecné informace

Níže uvedené informace obsahují popis a nástin technických specifikací Prací Pronajímatele, které budou realizovány v Pronajímaných prostorách podle odstavce 2.1 této Nájemní smlouvy.

Dle odstavce 2.1.1 této Nájemní smlouvy Pronajímatel se dále zavazuje uhradit a provést Další práce Pronajímatele v celkové maximální výši CZK 17.000.000,- plus příslušné DPH, tak, aby Pronajímané prostory byly způsobilé k účelu nájmu či ke smlouvenému užívání.

1. **Konstrukce, výška a zatížení podlahy, fasády, přední část obchodu a zařízení**
  - 1.1 Konstrukce budovy se skládá z prefabrikovaných betonových a/nebo ocelových rámu, sestávajících z pilířů, průvlaků a trámů a viditelné kovové podlahy. Konstrukce je navržena pro specifické podlahové a zavěšené zatížení, jak konkrétněji nastíněno a podrobně popsáno v této Příloze.
  - 1.2 Celková světlá výška (od betonové desky ke spodní části střešní desky) Pronajímaných prostor bude cca 7,00 m. Minimální vnitřní světlá výška (od betonové desky ke spodní části kteréhokoli konstrukčního prvku) bude 4,00 m.
  - 1.3 Nahodilé zatížení podlahové desky bude činit 5,00 KN/m<sup>2</sup>, se 7,00 KN/m<sup>2</sup> nahodilého zatížení v určitých místech Pronajímaných prostor pro skladové účely, jak uvedeno v půdorysu.
  - 1.4 Závěsné zatížení střešní desky bude 50 kg/m<sup>2</sup>.
  - 1.5 Dělicí příčky mezi jednotkami budou opatřeny stěrkou. Obvodové kovové kazetové stěny budou opatřeny základním a poté barevným nátěrem. Konečné vnitřní úpravy obvodových zdí budou zodpovědností Nájemce.
  - 1.6 Složení střechy: VSŽ plech, parotěsná zábrana, tepelná izolace, PVC fóliová vodotěsná izolace. Kouřové větrací průduchy budou nainstalovány v příslušné velikosti a počtu tak, aby splňovaly protipožární předpisy. Provozní systém kouřových větracích průduchů bude nainstalován Pronajímatelem.

- 1.7 Fasády Centra budou vyrobeny z kovových panelů obvodového pláště v určitých místech kombinovaných s cihlovými nebo omítkovými výplněmi. Koefficient měrné tepelné vodivosti a odolnosti proti požáru bude odpovídat českým normám.
- 1.8 Každá externí prodejní jednotka bude opatřena fasádou výkladce, jak vyznačeno na plánech Pronajímaných prostor. Prodejní jednotky budou opatřeny jedněmi vstupními dveřmi širokými přibližně 1,8 metru, s bezpečnostními skly.
- 1.9 Pronajímatel dokončí vnitřní strop, podhled a podlahu do prvního 1,2 m šířky u všech středně velkých jednotek (značeno MSU) a vnějších prodejních jednotek v souladu s Příručkou obchodních zásad a pravidel pro grafická označení, kterou Pronajímatel poskytne Nájemci.
- 1.10 **Grafické značení nájemce.** Pro grafické označení Nájemce poskytne Pronajímatel určité plochy na fasádách, v průčelí obchodu nad jeho vstupem a na markýzách i na ostatním směrovém značení a na informačních tabulích, jak konkrétně uvedeno v Příručce obchodních zásad a pravidel pro grafická označení.
- 1.11 **Toalety.** Pronajímatel zajistí hygienická zařízení (toalety) do společných prostor, jak uvedeno v Plánu centra, a zajistí přívod vody a napojení na splaškovou kanalizaci a odvod vzduchu z Pronajímaných prostor, aby umožnil Nájemci instalaci vlastních toalet.

## 2. Poskytovaná média

Níže uvedená dodávka médií bude zajištěna Pronajímatelem až k hlavnímu bodu jejich rozvodů v Pronajímaných prostorách.

- 2.1 **Elektrická energie:** Bude zajištěna dodávka elektrické energie o napětí 400/230 V do servisního panelu v rámci Pronajímaných prostor s dostatečným výkonem (40 W/m<sup>2</sup> pro osvětlení a 80 W/m<sup>2</sup> pro jakékoli spotřebiče). Elektřina spotřebovaná jednotkami bude měřena měřidly spotřeby nebo sekundárními měřidly spotřeby. Pro jednotky v pasáži občerstvení bude zajištěno dalších 80 W/m<sup>2</sup> pro jakékoli speciální vybavení.
- 2.2 **Zemní plyn:** Dodávka zemního plynu potrubím o rozměru 5/4" bude zajištěna k uzavíracímu ventilu a sekundárnímu měřidlu spotřeby v Pronajímaných prostorách pouze pro jednotky stravovací zahrádky, na žádost Nájemce.
- 2.3 **Studená voda:** Přípojka studené vody o průměru potrubí 3/4" bude zajištěna až po uzavírací ventil a sekundární měřidlo spotřeby v rámci Pronajímaných prostor.
- 2.4 **Odvod splaškové vody do kanalizace:** Přípojka kanalizace DN 100 mm bude zajištěna až k uzávěru s krytkou v Pronajímaných prostorách.

- 2.5 Telefonní rozvod:** Pronajímatel zajistí pro Nájemce dvě (2) telefonní linky Telefonica O2 zavedené do Pronajímaných prostor z hlavní telefonní centrály uvedené společností nacházející se v Centru. (Nájemce bude povinen zajistit si dodávku těchto služeb od jejich místního poskytovatele).
- 2.6 Protipožární sprchové zařízení (sprinklery):** Napojení na vodovodní řad pro protipožární sprchové zařízení bude zajištěno až k uzavíracímu ventilu nacházejícímu se v Pronajímaných prostorách. Pronajímatel speciálně pro Nájemce zajistí rozvody sprchového zařízení v horní vrstvě pod stropem.
- 2.7 Bezpečnostní systém:** Pronajímatel zajistí hlavní protipožární systém a monitorovací stanici zřízenou v kanceláři správy areálu. Pronajímatel zajistí napojení protipožárního systému do místa napojení v rámci Pronajímaných prostor. Pronajímatel speciálně pro Nájemce zajistí rozvody protipožární signalizace v horní vrstvě pod stropem.

### **3. Vytápění, větrání a klimatizace**

Vytápění, větrání a klimatizace budou zajištěny:

Pronajímatelem dodané střešní jednotky HVAC (Heating, Ventilation and Air-Conditioning = topení, ventilace a klimatizace), které budou dodávat do každé středně velké jednotky (značeno MSU) a velké obchodní jednotky vzduch ohříváný zemním plynem a chlazený elektřinou. Pro menší obchodní jednotky a jednotky v pasáži občerstvení může Pronajímatel dodat společné jednotky HVAC. Pronajímatel zajistí přívod ohřívajícího upraveného a čerstvého vzduchu potrubím do prostor k centrálnímu bodu ve stropě prostor. Nájemce je povinen zajistit veškeré vnitřní horizontální systémy pro rozvod vzduchu v jeho prostorách. V tomto případě bude spotřeba médií dodávaných do každé samostatné jednotky měřena přímo Nájemcem. V případě společných jednotek HVAC budou náklady přefakturovány na základě poměrného podílu.

Specifikace Prací pronajímatele týkajících se HVAC (topení, ventilace a klimatizace) v prostorách budou předpokládat následující návrhové podmínky:

#### **3.1 Venkovní návrhové podmínky**

Klímatický region: Brno, Česká republika

Venkovní teploty  
zima: -15 °C  
léto: Suchý teploměr: -32 °C  
Vlhký teploměr: -23 °C

#### **3.2 Vnitřní návrhové podmínky:**

Teplota v obchodních prostorách  
zima: +18 °C  
léto: +26 °C

Očekávaná úroveň obsazenosti:

MSU (středně velká jednotka) a větší než 500 m<sup>2</sup>:  
1 osoba / 6 m<sup>2</sup>

Obchodní jednotky menší než 500 m<sup>2</sup>:  
1 osoba / 8 m<sup>2</sup>

Restaurace: 1 osoba / 5 m<sup>2</sup>

Vnitřní tepelné zisky: Zátěže vzniklé provozem osvětlení: 40 W/m<sup>2</sup>  
Zátěže vzniklé provozem zařízení: 80 W/m<sup>2</sup>

Dodávka čerstvého vzduchu: 30 m<sup>3</sup>/hod/osoba

#### 4. Slaboproudé systémy

4.1 **Protipožární systém (EPS):** Pronajímatel zajistí ústřednu protipožárního systému v rámci kanceláře správy budovy. Pronajímatel nainstaluje v Pronajímaných prostorách připojovací bod, aby mohl Nájemce k centrálnímu protipožárnímu systému připojit svůj vlastní systém. Nájemce bude tento svůj systém koordinovat s Pronajímatelem. Pronajímatel speciálně pro Fitko zajistí rozvody požárního rozhlasu v horní vrstvě pod stropem.

#### 5. Protipožární ochrana

5.1 **Protipožární hydranty:** Systém požárních hydrantů není hasičským záchranným sborem požadován.

## Část B PRÁCE NÁJEMCE

### Všeobecné informace

Následující informace obsahují popis prací, které budou realizovány a hrazeny Nájemcem.

#### 1. Vnitřní architektonické práce

- 1.1 Nájemce je povinen zajistit podlahovou krytinu Pronajímaných prostor do úrovně podlahy vnějších ploch. Konečná podlahová vrstva může být 0,5 až 1,5 cm vysoká.
- 1.2 Nájemce je povinen provést veškeré vnitřní dokončovací práce včetně instalace vnitřních příček, vymalování stěn a dekorace Pronajímaných prostor v souladu s vlastním vnitřním architektonickým projektem.

#### 2. Grafické značení

- 2.1 Nájemce je povinen zpracovat veškeré instalace grafického označení a nápisů v souladu s Příručkou obchodních zásad a pravidel grafického označení. Nájemce zajistí veškeré spodní a samonosné konstrukce napojené na základní nosnou konstrukci budovy nainstalovanou Pronajímatelem.

#### 3. Média (elektřina, plyn, voda, kanalizace)

- 3.1 Voda a splašková voda: Nájemce vybuduje uvnitř Pronajímaných prostor vnitřní rozvody vody a splaškové kanalizace a zajistí odvětrání vnitřního odpadového systému splaškové vody. Nájemce je oprávněn nainstalovat elektrická a plynová zařízení na výrobu teplé vody pro sociální zařízení a/nebo jeho vytápění, a pro vytápění kanceláří, pokud požadováno. Nájemce je povinen zajistit likvidaci mastné a nekomunální splaškové vody a zajistit instalaci vhodných zařízení pro tento účel.
- 3.2 Nájemce si bude platit telefonní a datové služby a v Pronajímaných prostorách zajistí připojení pevných telefonních a datových linek i vnitřní rozvody těchto linek v rámci Pronajímaných prostor.

#### 4. Strojní zařízení

- 4.1 Nájemce si zajistí veškeré vnitřní rozvody systémů HVAC (Heating, Ventilation and Air-Conditioning = topení, ventilace a klimatizace) z hlavních bodů dodávky

zřízených Pronajímatelem, včetně veškerých vzduchovodů, potrubí a elektrických rozvodů tak, jak to vyžadují systémy Nájemce.

- 4.2 Nájemce je zodpovědný za zajištění příslušného větrání toalet. Pokud bude Nájemce v Pronajímaných prostorách instalovat kuchyň, bude zodpovědný za správné odsávání vzduchu a za odvod splaškové vody v případě použití zařízení na vaření a/nebo pečení.

## 5. Elektrická zařízení

- 5.1 Nájemce zajistí veškeré vnitřní elektrické a světelné rozvody od hlavního rozvodového panelu zřízeného Pronajímatelem včetně veškeré kabeláže, spínačů, osvětlení, vypínačů osvětlení, elektrických přípojek, zásuvek, elektrických přípojek pro grafické označení nebo jiné elektrické zařízení nainstalované Nájemcem.
- 5.2 **Nouzové osvětlení a osvětlení únikové cesty:** Nájemce je povinen na své vlastní náklady navrhnout a nainstalovat základní nouzové osvětlení a osvětlení únikové cesty tak, aby splňovala místní zákonné požadavky.
- 5.3 **Slaboproudá zařízení:** Nájemce je povinen navrhnout a zajistit v Pronajímaných prostorách veškerá slaboproudá zařízení.

## 6. Protipožární ochrana

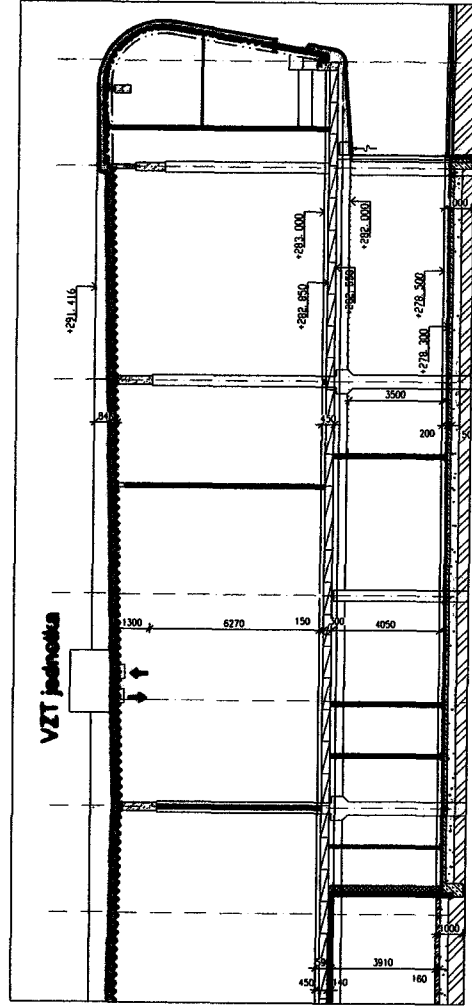
- 6.1 **Protipožární hydrant:** HZS nevyžaduje systém požárních hydrantů.
- 6.2 **Hasicí přístroje:** Nájemce je povinen zajistit, kontrolovat a vyměňovat pro Pronajímané prostory nezbytné hasicí přístroje a činit tak na své vlastní náklady a po celou dobu nájmu.
- 6.3 **Protipožární poplachový systém (EPS):** Protipožární poplachový systém splňující požadavky místního hasičského sboru bude navržen a nainstalován v Pronajímaných prostorách Nájemcem. Tento systém bude sestávat z detektorů tepla/kouře, zvukových sirén a hlásičů. Protipožární poplachový systém Nájemce musí být kompatibilní se systémem Pronajímatele a musí být schopen vykonávat následující funkce:
- Přijímat signály ze systému Pronajímatele prostřednictvím jednotek rozhraní,
  - Hlásit stav evakuace,
  - předávat a přijímat signály identifikující testovací signály, uzavření ventilu protipožárního sprchového systému (sprinklerů) apod.

Nájemcův protipožární poplachový systém musí být možné testovat nezávisle na Pronajímatelově protipožárním poplachovém systému. Testovací signál, který bude

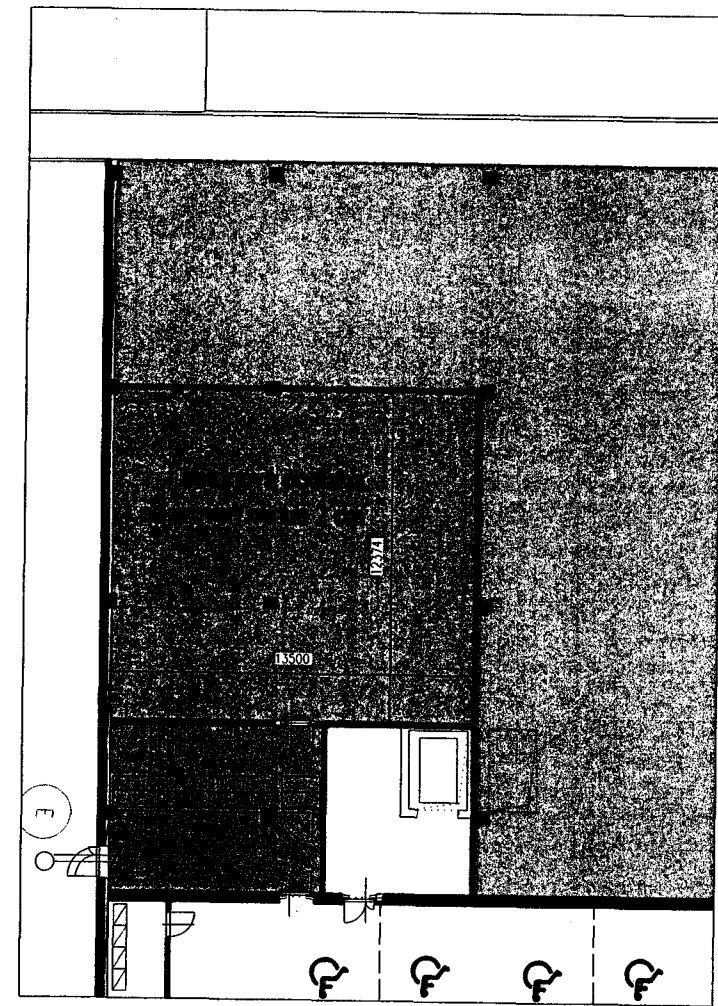
vydávát protipožární poplachový systém Nájemce, nebude vyvolávat všeobecný požární poplach. Protipožární poplachový systém pro Pronajímané prostory bude odsouhlasen místním hasičským sborem a Pronajímatelem. Nájemce zajistí, aby se v rámci Pronajímaných prostor nalézalo signální světlo, které bude viditelné skrz přední skleněný výkladec obchodu, informující o tom, že protipožární poplachový systém v obchodní jednotce je ve stavu poplachu. Pronajímatel speciálně pro Nájemce zajistí rozvody protipožární signalizace a rozvody požárního rozhlasu v horní vrstvě pod stropem.



NEZ



PŮDORYS



**Annex 3**

**GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'S  
WORKS AND TENANT'S WORKS**

## EXHIBIT 7

### GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'S WORKS AND TENANT'S WORKS

#### **Part A LANDLORD'S WORK**

##### General information

The following contains a description and outlined technical specifications describing the Landlord's Work to be realized in the Premises pursuant to section 2.1 of the Lease. Pursuant to section 2.1.1 of the Lease, Landlord shall be further obliged to bear the costs of Additional Landlord's Works up to the maximum amount of CZK 17,000,000.00 plus applicable VAT in order to enable the agreed use of the Premises by Tenant.

#### **1. Structure, height and floor loads, facades, storefront and facilities**

- 1.1. The structure of the building consists of pre-cast concrete frame and/or steel frame structure, consisting of columns, main and secondary beams and exposed metal deck. The structure is designed for specific floor and hanging live loads as more specifically outlined and detailed herein.
- 1.2. The general internal height (slab to bottom of the roof deck) of the Premises will be approximately 7.0 m. The minimum inside clear height (slab to bottom of any structural elements) will be approx. 4,0 m.
- 1.3. The live load-bearing capacity of the floor slab will be 5,0 KN/m<sup>2</sup>, with a 7,0 KN/m<sup>2</sup> live load-bearing capacity in certain places of the Premises for storage purposes as indicated on the plan.
- 1.4. The hanging load capacity of the roof deck will be 50 kg/m<sup>2</sup>.
- 1.5. Dividing walls between units shall receive a paint skim-coat. Perimeter metal cassette walls shall have a factory pre-coated finish and color. Final internal finishing of perimeter walls shall be the responsibility of the Tenant.
- 1.6. Roof built-up: corrugated metal sheet, vapor-proofing, thermal insulation, PVC waterproofing membrane. Smoke vents will be installed in the appropriate size and number to meet fire protection regulations. The operation system of the smoke vents will be installed by the Landlord.
- 1.7. The Center façades shall be made of metal cladding panels, combined with brick or plaster inserts at certain places. The thermal transmission coefficient and fire resistance rating as per Czech code.

- 1.8. Each exterior retail unit will be provided with a storefront façade as indicated on the Premises plans. Retail units will be provided with one approx 1.8-meter wide security glass entrance doors.
- 1.9. The Landlord will complete the interior ceiling and soffit and floor finish for the first approx. 1,2 m width of all MSU and exterior retail units on upper ground floor as per the Retail and Signage Criteria Handbook provided by Landlord to Tenant.
- 1.10. **Tenant's signage** The Landlord will provide certain areas on the facades, storefront above the store entrance, and on the canopies for Tenant's signage, and other directional signage and information boards as specified in the Retail and Signage Criteria Handbook.
- 1.11. **Toilets** The Landlord will provide common area toilet facilities as indicated on the Center Plan and water, fowl water, and location for exhaust connection to the Premises to allow for the connection of Tenants own toilets.

## 2. Utilities provided

The following utilities shall be provided by the Landlord to a central distribution point in the Premises.

- 2.1 **Electrical Power:** Electrical power supply at 400/230 V will be provided to a service panel within the premises with the capacity sufficient for (40 W/m<sup>2</sup> for lighting and 80 W/m<sup>2</sup> for any utility loads). The electric consumption of the units will be metered or sub metered. For Food Court units additionally 80 W/m<sup>2</sup> will be provided for any of their special equipment.
- 2.2 **Natural Gas:** A natural gas supply 5/4" will be provided to a shut off valve and sub meter within the Premises for food court units only upon Tenant request.
- 2.3 **Cold Water:** A 3/4 inch cold water service connection shall be provided to a shut off valve and sub meter within the Premises.
- 2.4 **Drainage:** DN 100 mm sanitary drainage connection will be provided to a capped termination point within the Premises.
- 2.5 **Telephone Service:** The Landlord will provide two (2) land lines from a centrally located O2 main distribution room for the Center to the premises. (The Tenant will be required to obtain the service from the local service provider).
- 2.6 **Sprinkler:** Sprinkler water main connection shall be provided to shut off valve to a point within the premises. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of sprinkler system in the seating area.

**2.7 Life safety system:** The Landlord shall provide a main site fire alarm and monitoring center within the site management office. The Landlord shall provide a fire alarm connection to a point within the Premises. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of fire alarm in the seating area.

### **3. Heating, ventilating and air-conditioning**

Heating, ventilating and air-conditioning will be provided by:

Landlord provided individual roof top HVAC units which will provide gas fired heated and electric cooled air to each MSU and large retail unit. Landlord may provide shared HVAC units for smaller retail units including Food Court. The Landlord will provide ducted heated and air-conditioned air and fresh air of the premises to a center point in the ceiling of the premises. The Tenant will be required to provide all interior horizontal systems for the distribution of air in the Tenant's premises. In the event the utilities that are provided to each individual unit will be metered directly by the Tenant. In case of shared HVAC units the cost will be re-invoiced to Tenant on pro rata basis.

The following design conditions will be assumed in the Specifications of the Landlord's provided HVAC work provided to the premises.

#### **3.1 External design conditions**

Climatic Region:	Brno, Czech Republic
External Design Temperatures:	Winter: -15 °C
	Summer: Dry bulb: -32 °C
	Wet bulb: -23 °C

#### **3.2 Internal design conditions**

Retail Space Temperature	Winter: +18 °C
	Summer +26 °C

Anticipated Occupancy Levels:	MSU and units greater than 500 m2: 1 person / 6
m2	

Retail units less than 500 m2: 1 person / 8 m2

Restaurants: 1 person / 5 m2

Internal Heat Gains:	Lighting Loads: 40 W/m2
	Equipment Loads: 80 W/m <sup>2</sup>

Fresh Air Supply:	30 m3/hr/person
-------------------	-----------------

4. **Low Voltage Systems**

4.1 **Public Address System:** The Landlord shall provide a main site fire alarm and monitoring center within the site management office. The Landlord shall install a connection point to the Premises for the Tenant to connect its system to the central fire alarm system. The Tenant shall coordinate its system with the Landlord. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of fire signalization in the seating area.

5. **Fire Protection**

5.1 **Fire Hydrants:** The system of fire hydrants is not required by the fire authority.

**Part B**  
**TENANT'S WORKS**

**General information**

The following contains description of the works, which are to be constructed and paid for by the Tenant.

**1. Interior architectural works**

- 1.1. The Tenant shall be obliged to provide the floor cover of the Premises to the level matching the floor level of the external areas. The final floor layer may vary between 0,5 and 1,5 cm thickness. The Tenant shall be obliged to provide floor covering and lighting (besides in the seating area).
- 1.2. The Tenant shall be obliged to carry out all internal finishing works including the installation of internal partitioning, painting and decoration the Premises in accordance with its own interior architectural design. The Tenant shall be obliged to provide interior walls (besides the interior demising wall between the seating area and the kitchen).

**2. Signage**

- 2.1. The Tenant shall be obliged to prepare all graphics and signage installations according to the Retail and Signage Criteria Handbook. The Tenant shall provide all sub-structures, and self-support structure connecting to the base building structure provided by the Landlord.

**3. Utilities**

- 3.1. Water and foul water: The Tenant shall construct the internal water and foul water distribution inside the Premises and to ensure the ventilation of the internal foul water drainage system. The Tenant shall be entitled to install electrical or gas equipment for making hot water for the sanitary facilities, and/or heating of the social rooms, offices if required. The Tenant shall be obliged to handle the disposal of greasy and non-communal foul water, and for the installation of suitable appliances for that purpose.
- 3.2. The Tenant shall subscribe for the telephone and data services, arrange for the telecom and data lines to be connected to the Premises, and arrange for the internal distribution of telephone lines in the Premises.

**4. Mechanical**

- 4.1. The Tenant shall provide all internal distribution HVAC systems from the main supply point which is provided by the Landlord including all air ducting, piping and electrical as required by the Tenants systems.

4.2. The Tenant shall be responsible for the provision of appropriate toilet ventilation. If the Tenant installs a kitchen in the Premises, it will be responsible for the appropriate extraction and foul water disposal if cooking/baking kitchen equipment are used.

## 5. Electrical

5.1. The Tenant shall provide all internal electrical and lighting distribution from the main supply point provided by the Landlord including all cabling, switching, lighting, light switchers, power connections, outlets, electrical provisions for signage or other electrical equipment that is installed by the Tenant.

5.2. **Emergency & Exit Lighting:** The Tenant shall be obliged to design and install basic emergency and exit lighting in the Premises at its own cost to meet the local statutory requirements.

5.3. **Low Voltage Installation:** The Tenant shall be obliged to design and install all low voltage installations in the Premises.

## 6. Fire protection

6.1. **Fire hydrant:** The system of fire hydrants is not required by the fire authority.

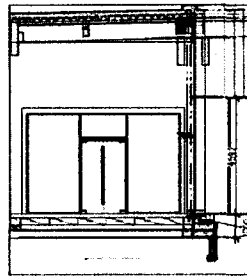
6.2. **Fire extinguishers:** The Tenant shall be obliged to provide, check, and replace the necessary fire extinguishers for the Premises at its own cost, throughout the Term.

6.3. **Fire Alarm:** A fire alarm system complying with the requirements of the local fire services shall be designed and installed by the Tenant into the Premises. The Tenant shall be obliged to design and install fire alarm and fire signalization system (besides the first level of distribution of fire alarm and fire signalization in the seating area). The system shall comprise heat/smoke detectors, sounders and call points. The Tenants' fire alarm system must be compatible with the Landlord's system, and shall be capable of the following functions:

- a) Receiving signals from the Landlord's system through interface units
- b) Of warning of evacuation conditions.
- c) Of transmitting and receiving signals identifying test signals, sprinkler valve shut etc.

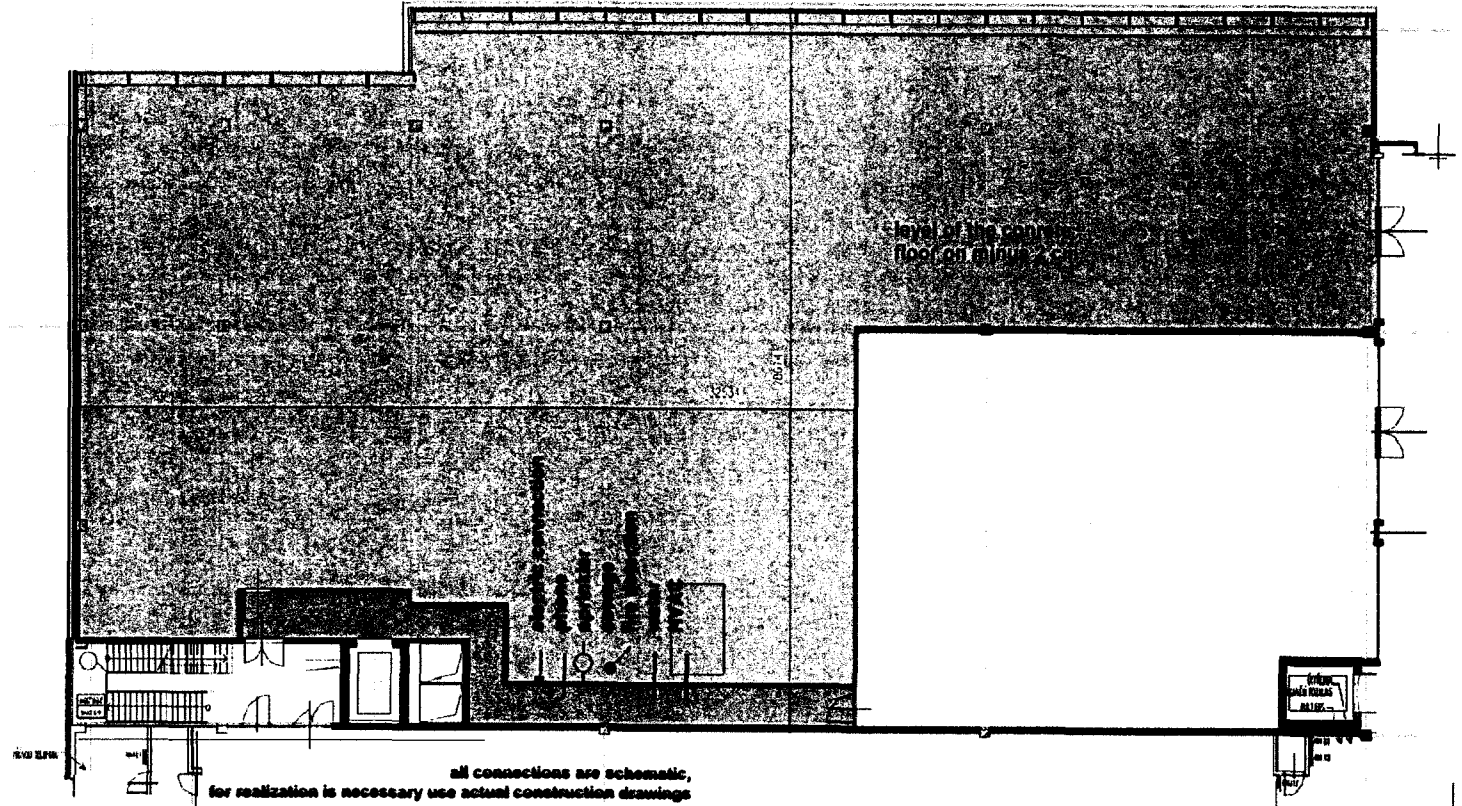
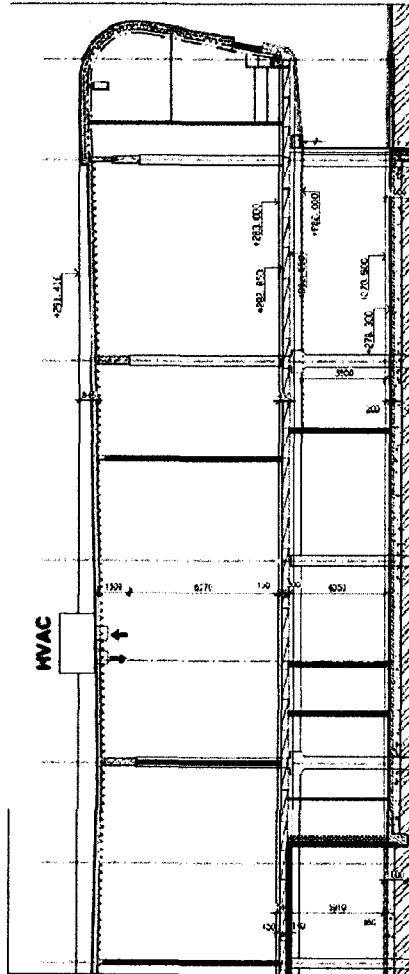
The Tenant's fire alarm system shall be capable of being tested independently of the Landlord's fire alarm system. A test signal raised by the Tenant's alarm system shall not initiate a general fire alarm condition. The fire alarm for the Premises shall be approved by the local fire service, and the Landlord. The Tenant shall provide an indicator light within the Premises, visible through the glass shop front to indicate that the unit is in alarm condition.

FRONT VIEW



LONGITUDINAL SECTION

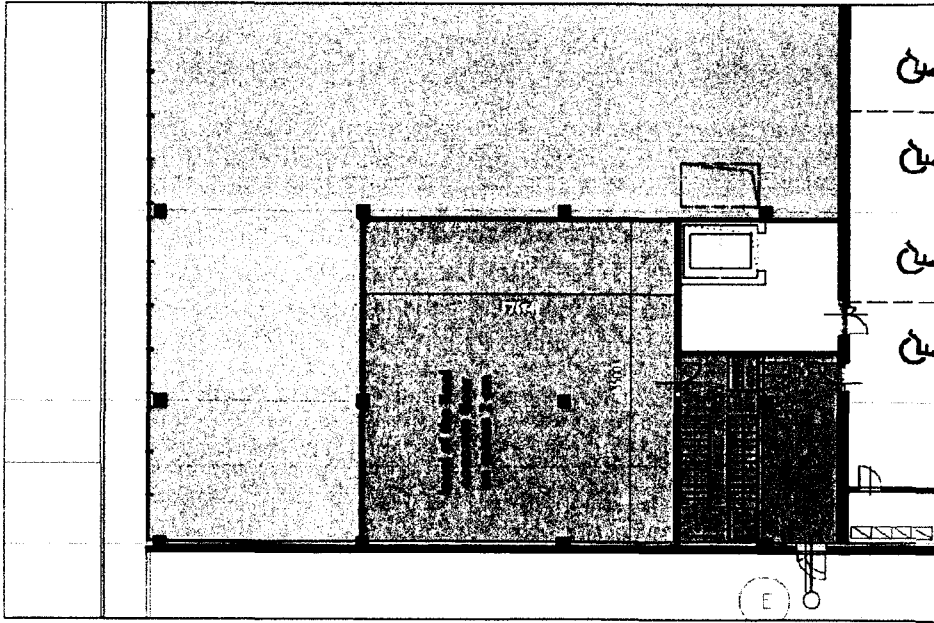
GROUND PLAN



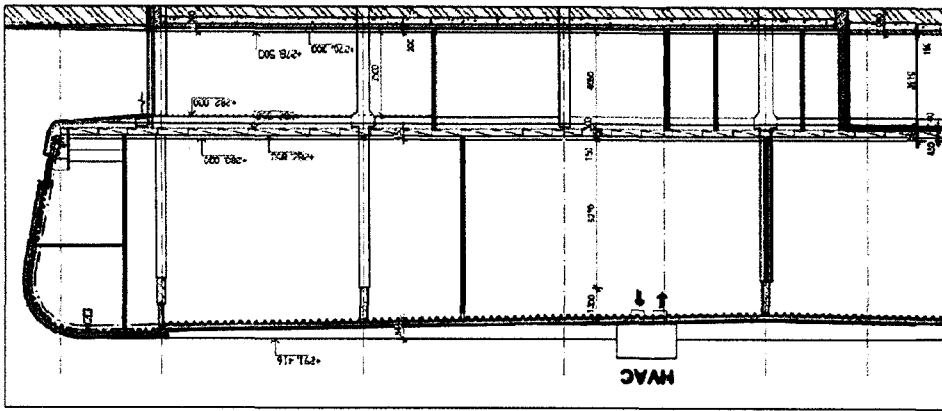
31.03.07

LEVEL: UPPER GROUND FLOOR  
UNIT: MSD 9A  
PAPER SIZE: A3  
SCALE: 1:200

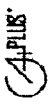
FRONT VIEW



LONGITUDINAL SECTION



CAMPUS SQUARE BRNO



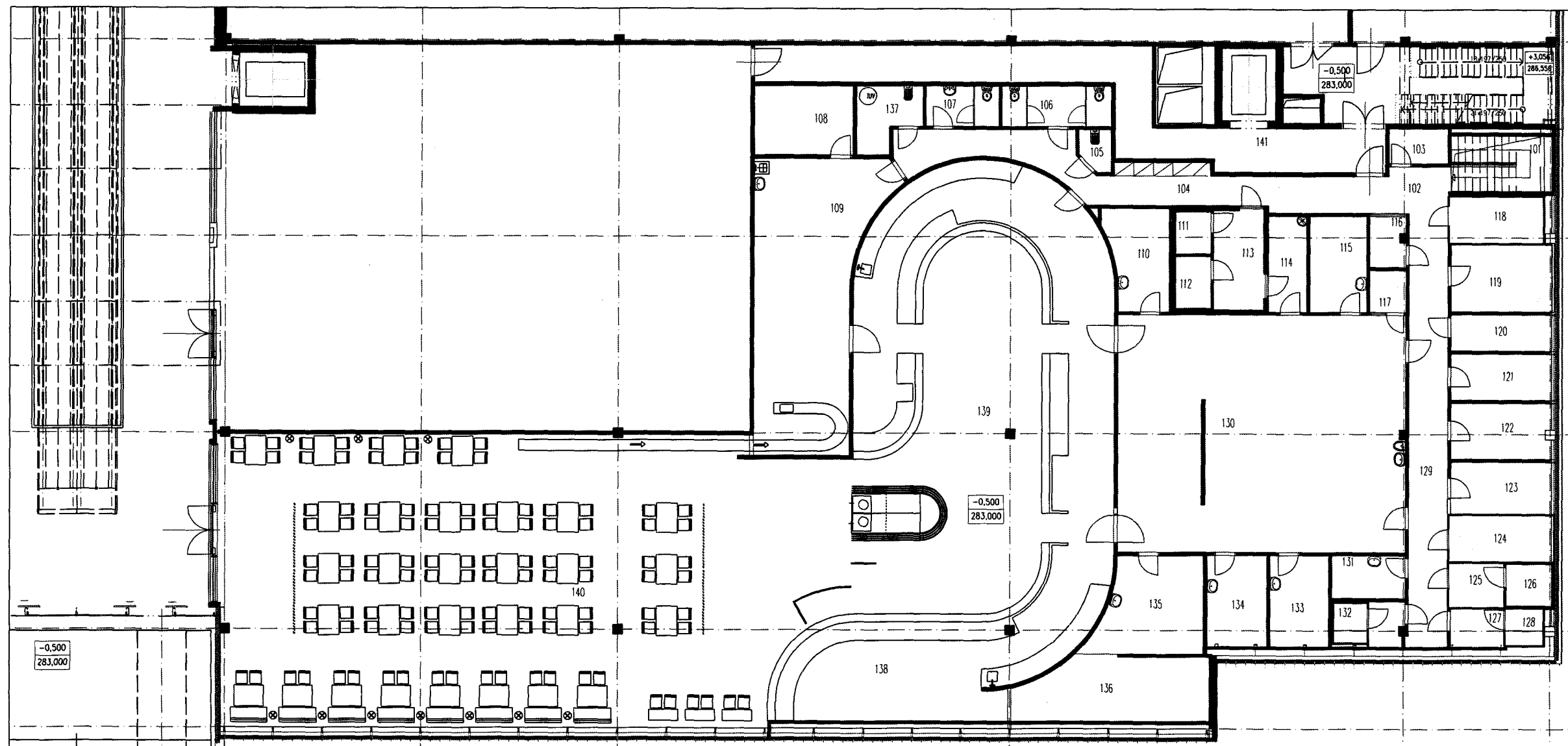
ATC/LINCOLN

Příloha 4

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

Annex 4

SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURANT CAMPUS BRNO



# AKADEMICKÁ RESTAURACE LEGENDA MÍSTNOSTÍ

## 1. NP

Č.M. NÁZEV MÍSTNOSTI

- 101 SCHODIŠTĚ
- 102 MANIPULACE
- 103 SKLAD OBALŮ
- 104 CHODBA
- 105 ÚKLID
- 106 WC ŽENY PERS.
- 107 WC MUŽI PERS.
- 108 STOLNÍ NÁDOBI
- 109 MYTÍ NÁDOBI
- 110 PROVOZNI NÁDOBI
- 111 MRAŽIRNA RYB
- 112 MRAŽIRNA KUŘAT
- 113 CHLADIRNA MASA
- 114 OBALOVÁNÍ
- 115 PŘÍPRAVNA MASA
- 116 SKLADNIK
- 117 ŠÉFKUCHAR
- 118 CHLAZENÝ SKLAD ODPADŮ
- 119 SKLAD A MYTÍ TERMOPORTŮ
- 120 SKLAD KONZERV
- 121 SKLAD NÁPOJŮ
- 122 DENNÍ SKLAD
- 123 SKLAD POTRAVIN
- 124 CHLADICÍ BOX-ZCHLAZENÁ JÍDLA
- 125 CHLADIRNA POTRAVIN
- 126 MRAŽIRNA POTRAVIN
- 127 SKLAD ZELENINY
- 128 CHLAD.BOX ZELENINY
- 129 CHODBA
- 130 VARNÁ
- 131 HRUBÁ PŘÍPRAVNA ZELENINY
- 132 CHLAD. BOX-VEJCE
- 133 ČISTÁ ZELENINA
- 134 STUDENÁ KUCHYŇE
- 135 TĚSTO NA PIZZU
- 136 PŘÍPRAVNA PIZZY
- 137 ÚKLID
- 138 VÝDEJ PIZZY
- 139 VÝDEJ JÍDEL
- 140 ODBYT - 120 MÍST
- 141 STAV. CHODBA

## 1. PP

Č.M. NÁZEV MÍSTNOSTI

- 1S01 SCHODIŠTĚ
- 1S02 SKLAD DKP
- 1S03 DENNÍ MÍSTNOST
- 1S04 KANCELÁŘ PROVOZNI
- 1S05 KANCELÁŘ ÚČETNÍ / HOSPODYŇKA
- 1S06 SKLAD ČISTÉHO PRÁDLA
- 1S07 CHODBA
- 1S08 ŠATNA ŽENY
- 1S09 UMÝVÁRNA ŽENY
- 1S10 WC ŽENY
- 1S11 ŠATNA MUŽI
- 1S12 UMÝVÁRNA MUŽI
- 1S13 WC MUŽI
- 1S14 SKLAD ŠPINAVÉHO PRÁDLA
- 1S15 ÚKLID
- 1S16 MANIPULAČNÍ PROSTOR
- 1S17 STÁVAJÍCÍ PROVOZNI VSTUP
- 1S18 SKLAD ČISTÍCÍCH PROSTŘEDKŮ

