

## DODATEK Č. 4

### K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené podle dřívějšího zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s dřívějším § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

ve spojení  
s přechodným ustanovením § 3074 odst. 1  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

---

**TENTO DODATEK Č. 4 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ** (dále jen "Dodatek") se uzavírá mezi:

- (1) **PEC Campus Square s.r.o.**, se sídlem Na poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 032 63 690; zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 229356,

(dále jen "Pronajímatel")

a

- (2) **Masarykova univerzita**, se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno, Česká republika, IČ: 002 16 224, veřejnou vysokou školou, působící podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, nezapsanou v obchodním rejstříku,

(dále jen "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen "Strany" a každý jednotlivě jako "Strana")

### PREAMBULE

- (A) Dne 16. ledna 2009 uzavřeli právní předchůdce Pronajímatele, společnost **AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.**, IČ: 264 97 751, jako pronajímatel (dále jen "Původní pronajímatel") a Nájemce jako nájemce smlouvu o pronájmu určitých prostor (jednotka č. MSU 9A) o výměře 1042 m<sup>2</sup> (dále jen "Pronajímané prostory"), nacházejících se v obchodním centru s názvem "Campus Square" na adrese Netroufalky 14-16, Brno, tj. budově č.p. 770, umístěné na pozemku parc. č. 1681/69 v katastrálním území Starý Lískovec, obec Brno, a na pozemku parc. č. 1333/1 v katastrálním území Bohunice, obec Brno, Česká republika (dále jen "Nájemní smlouva").
- (B) Nájemní smlouva byla změněna Dodatkem č. 1 ze dne 29. května 2009, Dodatkem č. 2 ze dne 1. září 2009 a Dodatkem č. 3 ze dne 1. ledna 2010.
- (C) Dne 2. července 2015 společnost Původního pronajímatele zanikla na základě fúze sloučením se společností Pronajímatele. V důsledku fúze přešel veškerý majetek

a závazky Původního pronajímatele na Pronajímatele, včetně veškerých práv a závazků Původního pronajímatele vyplývajících z Nájemní smlouvy.

- (D) Strany si přejí upravit vzájemná práva a povinnosti stanovené Nájemní smlouvou, a proto se dohodly na uzavření tohoto Dodatku.
- (E) Termíny s velkými písmeny, které jsou použity v tomto Dodatku, avšak nejsou v něm definovány, mají význam jim připisovaný v Nájemní smlouvě.

**PROTO** se Pronajímatel a Nájemce tímto dohodli na následujících podmínkách:

## 1. OPRAVY, ÚDRŽBA A VYKLIZENÍ PROSTOR

- 1.1 Pro vyloučení veškerých pochybností o rozdělení povinností Nájemce a Pronajímatele ve vztahu k údržbě, opravám, servisu a revizím Prostor a vybavení v a na Pronajímaných prostorách, se Strany dohodly na následujících změnách Nájemní smlouvy.
- 1.2 Znění poslední věty článku 3.3 Nájemní smlouvy se zcela ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"Ostatní výše neuvedené Náklady na údržbu a opravu Pronajímaných prostor nesou Nájemce a Pronajímatel v rozsahu dle odstavce 4.4 této Nájemní smlouvy."*

- 1.3 Znění článku 4.4 Nájemní smlouvy se zcela ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

### "4.4 Opravy a údržba

*4.4.1 Povinnosti Nájemce. Nájemce je odpovědný za údržbu a opravy Pronajímaných prostor a instalací, příslušenství a vybavení v současnosti či kdykoliv v budoucnu umístěných z podnětu Nájemce v či na Pronajímaných prostorách, jakož i za údržbu a opravy Pronajímaných prostor v rozsahu specifikovaném v Příloze 13 této Nájemní smlouvy. V souladu s ujednáním podle předchozí věty je Nájemce povinen udržovat Pronajímané prostory v řádném provozu a stavu a na svoje vlastní náklady bezodkladně provádět opravy Prostor nezbytné k udržení takového řádného provozu a stavu, ať už jsou tyto opravy interiérové či exteriérové. Jakékoliv takové údržby a opravy, které mají být provedeny Nájemcem, budou (i) prováděny v souladu s právními a ostatními předpisy včetně platných technických norem a požadavky Pronajímatele, pokud jsou v souladu s těmito předpisy a jsou-li pro to vážné důvody objektivního charakteru), a (ii) svou kvalitou a užitnou hodnotou alespoň srovnatelné se stávající kvalitou a užitnou hodnotou Pronajímaných prostor, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.*

*4.4.2 Povinnosti Pronajímatele. Pronajímatel bude opravovat a udržovat mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, klimatizační, odpadní, sanitární, bezpečnostní, telefonní, zabezpečovací a jiné systémy v Centru, společné prostory a konstrukční prvky Centra. V případě, že nezbytnost takových oprav nebo údržby bude důsledkem jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemcem splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, bude taková údržba či oprava provedena Pronajímatelem, přičemž Nájemce bude povinen Pronajímateli uhradit náklady prokazatelně, účelně a efektivně vynaložené na provedení takové údržby či oprav. Bez ohledu na výše uvedené Pronajímatel je*

*odpovědný za opravy a údržbu Prací Pronajímatele dle Přílohy 7 části A této Nájemní smlouvy a v rozsahu specifikovaném v Příloze 13 této Nájemní smlouvy."*

- 1.4 Strany podpisem tohoto Dodatku potvrzují, že při jakémkoliv skončení nájmu dle Nájemní smlouvy bude Nájemce povinen odstranit všechny úpravy Pronajímaných prostor kromě těch položek, které je povinen zanechat v Pronajímaných prostorách, přičemž tyto položky jsou blíže stanoveny v Příloze č. 3 Dodatku č. 3 ze dne 1. ledna 2010, kterým byla změněna Příloha 6 Nájemní smlouvy.

## 2. JINÉ ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 2.1 Znění celého článku 1.4 Nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"1.4 Doba nájmu.*

*Tato Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná dnem 1. dubna 2009 nebo po uplynutí šestnácti (16) týdnů od vydání příslušného souhlasu se Změnou stavebního povolení (jak je definováno dále) pro stavební úpravy Pronajímaných prostor (dále jen "Datum zahájení") a končí dnem 31. srpna 2024 (dále jen "Doba nájmu").*

- 2.2 Znění celého článku 1.5.2 Nájemní smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"Pozdní platby, úrok z prodlení. Pronajímateli vzniká nárok na úrok z prodlení z veškerých částek splatných dle této Nájemní smlouvy (vyjma z částek odpovídajících smluvní pokutě), které nebudou k příslušnému datu splatnosti uhrazeny. Výše úroku z prodlení bude rovna maximální úrokové sazbě přípustné podle právních předpisů právního řádu České republiky platných v době trvání prodlení Nájemce (dále jen "Sazba úroku z prodlení"). Nárok na úrok z prodlení vzniká Pronajímateli od příslušného data splatnosti do dne, kdy bude příslušná platba uhrazena. Jakákoli neuhrazená částka bude považována za uhrazenou v okamžiku, kdy bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele."*

- 2.3 Níže uvedený text v první větě v pátém odstavci článku 2.1.1 Nájemní smlouvy:

*"bez ohledu na ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů"*

se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"bez ohledu na ustanovení § 2220 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů"*

- 2.4 Na konec článku 3.4 Nájemní smlouvy se doplňuje nová věta s následujícím zněním:

*"Strany potvrzují, že ustanovení této Nájemní smlouvy týkající se poskytování a účtování služeb spojených s nájmem vztahem sjednaným na základě této Nájemní smlouvy představují úplnou dohodu a že v maximálním možném rozsahu povoleném kogentními ustanoveními právních předpisů výslovně vylučují jakákoli ustanovení právních předpisů týkající se účtování služeb a výpočtu plateb za služby spojené s nájmem vztahem, která by se případně mohla na vztah založený touto Nájemní smlouvou uplatnit."*

- 2.5 Na konec článku 4.1.1 Nájemní smlouvy se doplňuje nová věta s následujícím zněním:
- "Pro vyloučení pochybností se uvádí, že ztráta jakékoli licence či oprávnění některé ze Stran nebo změna právních předpisů týkajících se činnosti Nájemce předpokládaných v rámci dohodnutého užívání nebo činnosti Pronajímatele vztahujících se k jeho dispozičnímu oprávnění přenechat Pronajímané prostory k dohodnutému užívání Nájemci, představuje změnu okolností, jejíž důsledky ponese příslušná Strana."*
- 2.6 Označení článku 4.1.2. Nájemní smlouvy "Dodržování pravidel a předpisů Nájemcem" se ruší a nahrazuje se označením "Dodržování pravidel a předpisů Nájemcem a Pronajímatelem".
- 2.7 Na konec článku 4.1.2 Nájemní smlouvy se doplňuje následující text:
- "Pronajímatel je povinen dodržovat veškeré právní a ostatní předpisy vztahující se k dispozičnímu oprávnění přenechat Pronajímané prostory k dohodnutému užívání a dodržovat Nájemní smlouvu. Pronajímatel je povinen smluvně zavázat ostatní nájemce v Centru k dodržování Řádu a zabezpečit Nájemci nerušený výkon užívacího práva k Pronajímaným prostorám."*
- 2.8 Do článku 4 Nájemní smlouvy se doplňuje nový odstavec 4.1.3 s následujícím zněním:
- "Dohodnuté užívání. Strany prohlašují, že jakékoli užívání, které se odchyluje od dohodnutého užívání, by představovalo zhoršení vztahů v Centru, a proto je možnost odchýlení se od dohodnutého užívání bez písemné dohody Stran výslovně vyloučena."*
- 2.9 Na konec článku 4.3 Nájemní smlouvy se doplňuje nová věta s následujícím zněním:
- "Nájemce je povinen mít nepřetržitě a bez přestávek, není-li dále stanoveno jinak, otevřeny Pronajímané prostory pro veřejnost a provozovat je v otevírací době písemně stanovené pro Centrum Pronajímatelem během všech dnů každého kalendářního roku s výjimkou státních svátků a dnů pracovního volna a pracovního klidu, pokud to zakazují právní předpisy či pokud tak požaduje Pronajímatel z vážných důvodů majících objektivní charakter; v tom případě je Nájemce povinen na základě pokynu Pronajímatele Pronajímané prostory pro veřejnost uzavřít (aniž by byl v takovém případě oprávněn k jakékoliv kompenzaci ze strany Pronajímatele). Nájemce má právo na základě předchozího oznámení Pronajímateli uzavřít v jakémkoliv kalendářním roce Pronajímané prostory na dobu nejvýše deseti (10) dnů z důvodu sanitace nebo provedení opravy. Na dobu převyšující deset (10) dnů v jakémkoliv kalendářním, roce je Nájemce oprávněn Pronajímané prostory uzavřít pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Předchozí oznámení ani předchozí souhlas Pronajímatele se nevyžadují v případě havárie nebo jiné mimořádné či nepředvídatelné události objektivně vyžadující okamžité uzavření Pronajímaných prostor pro veřejnost, a to na nezbytně nutnou dobu, přičemž se tato doba nezapočítává do výše sjednané doby dle tohoto článku (deseti (10) dnů). Nájemce je však povinen o uzavření Pronajímaných prostor a důvodu jejich uzavření informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu."*
- 2.10 Čtvrtá věta článku 4.5 Nájemní smlouvy se zcela ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"Pokud určitá Zhodnocení Nájemce zůstanou na základě svolení Pronajímatele v Pronajímaných prostorách, je Nájemce oprávněn ke kompenzaci ve výši určené na základě aktuální hodnoty takových Zhodnocení Nájemce stanovené znalcem, na kterém se Strany dohodnou. Za tím účelem Strany poskytnou znalci nezbytnou součinnost. Nájemce však není oprávněn k žádné kompenzaci za jakékoli položky financované Pronajímatelem, včetně položek financovaných Pronajímatelem dle článku 2.1.1 této Nájemní smlouvy a uvedených v Příloze 6 k této Nájemní smlouvě."*

- 2.11 Níže uvedený text ve druhé větě článku 4.6 Nájemní smlouvy:

*"bez ohledu na ustanovení § 680 Občanského zákoníku nebo ustanovení 14 zákona č. 116/1990 Sb. tato Nájemní smlouva nezaniká automaticky."*

se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"nájemní vztah založený touto Nájemní smlouvou nezaniká, přičemž Pronajímatel a Nájemce v této souvislosti vylučují aplikaci ustanovení § 2226 Občanského zákoníku, není-li jinde v Nájemní smlouvě uvedeno jinak."*

- 2.12 Slova *"do dvanácti (12) měsíců"* ve třetí a čtvrté větě článku 4.6 Nájemní smlouvy se nahrazují slovy *"do šesti (6) měsíců"*.

- 2.13 Slova *"na základě písemné výpovědi"* ve čtvrté větě článku 4.6 Nájemní smlouvy se ruší a nahrazují se slovy *"na základě písemného oznámení o jeho okamžitém ukončení"*.

- 2.14 Za druhou větu článku 4.6 Nájemní smlouvy se vkládá nová věta následujícího znění:

*"Pokud se v takovém případě rozhodne Pronajímatel opravit škody Pronajímaných prostor, které budou zcela nebo částečně neužitelnými v důsledku Nahodilé události, a to tak, aby Pronajímané prostory byly opraveny do šesti (6) měsíců po vzniku Nahodilé události, bude Základní nájemné a Poplatky za služby po dobu provádění oprav poměrně sníženo o část Pronajímaných prostor, která bude neužitelná po dobu, než budou opravy dokončeny."*

- 2.15 Na konec článku 4.9 Nájemní smlouvy se vkládá nová věta následujícího znění:

*"Pokud se Pronajímatel k žádosti Nájemce o schválení podle první věty tohoto článku či k jakékoli jiné žádosti Nájemce o souhlas s umístěním štítu, návěsti či podobného znamení písemně nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, nelze tuto skutečnost považovat za udělení souhlasu Pronajímatele, a proto smluvní strany vylučují aplikaci § 2305 Občanského zákoníku. Souhlas Pronajímatele může být odepřen zejména v případě, kdy by umístění štítu, návěsti či podobného znamení Nájemce bylo v rozporu s vzhledovou koncepcí či standardem Centra, který je zejména obsažen v provozně-technickém řádu, jehož znění je Pronajímatel oprávněn jednostranně měnit."*

- 2.16 Do Nájemní smlouvy se doplňuje nový článek 4.11 s následujícím zněním:

*"Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení obchodní činnosti Nájemce či za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku (včetně zejména zboží, zásob, obchodního inventáře, podlahových krytin, nábytku a ostatního majetku) nebo jakýchkoli zhodnocení instalovaných v Pronajímaných prostorách Nájemcem či pro něj, jejichž poškození, výměny a opravy budou bezodkladně provedeny Nájemcem."*

2.17 Do Nájemní smlouvy se doplňuje nový článek 4.12 s následujícím zněním:

*"Udržitelnost. Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že se seznámili s obsahem Přílohy 14 této Nájemní smlouvy a zavazují se postupovat v souladu s prohlášeními a povinnostmi tam uvedenými."*

2.18 Do Nájemní smlouvy se doplňuje nový článek 4.13 s následujícím zněním:

*"Zásobovací trasa pro dodávková vozidla Nájemce. Nájemce je oprávněn využívat pro zásobování Pronajímaných prostor trasu vyznačenou v Příloze 15 této Nájemní smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že Nájemce je oprávněn využívat tuto trasu pouze pro dodávková vozidla s výškou do 241 cm. Nájemce je povinen o této zásobovací trase a omezení maximální výšky vozidel uvědomit řidiče dodávkových vozidel a dalších osob zajišťujících zásobování Pronajímaných prostor. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škody způsobené porušením tohoto článku (včetně nedodržení trasy vymezené v Příloze 15 k této Nájemní smlouvě) ze strany Nájemce, jeho zaměstnanců či dodavatelů."*

2.19 Následující text v článku 7.1 Nájemní smlouvy:

*"Pro vyloučení pochybností strany specificky uvádějí, že žádný z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, se na tuto Nájemní smlouvu nevztahuje."*

se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*"Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se Pronajímatel a Nájemce dohodli, že pro ukončení této Nájemní smlouvy se uplatní výlučně důvody výslovně uvedené v této Nájemní smlouvě. Strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této Smlouvy před uplynutím Doby nájmu výpovědí či odstoupením či jiným způsobem, s výjimkou dle § 2212 odst. 2 Občanského zákoníku "*

2.20 Do Nájemní smlouvy se doplňuje nový článek 7.3 s následujícím zněním:

*"V případě ukončení této Nájemní smlouvy z jakéhokoli důvodu není Nájemce oprávněn (a tohoto práva se výslovně vzdává) požadovat od Pronajímatele nebo od jakéhokoli jiného nájemce Prostor jakoukoli náhradu za převzetí zákaznické základny Nájemce."*

2.21 První odstavec článku 9.1 Nájemní smlouvy se ruší v plném rozsahu a nahrazuje se následujícím zněním:

*"Oznámení. Veškerá oznámení zasílaná na základě této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní budou zasílána písemně a budou doručována osobně nebo renomovanou kurýrní službou či doporučenou poštou (v rámci vnitrostátního či mezistátního styku). V případě pochybností o datu doručení se bude mít za to, že oznámení zaslané na základě této Nájemní smlouvy bylo příslušnému níže uvedenému příjemci nebo jakémukoli jinému příjemci, kterého daná Strana případně kdykoli v budoucnu na základě podobného oznámení určí, doručeno v první pracovní den následující po jeho odeslání v případě, že bylo doručováno vnitrostátně renomovanou kurýrní službou, a ve třetí pracovní den následující po jeho odeslání v případě, že bylo doručováno mezistátně renomovanou kurýrní službou nebo doporučenou poštou. V případě, že kterákoli ze Stran této Nájemní smlouvy uskuteční více než jednu z výše uvedených možností doručování dle této*

*Nájemní smlouvy, bude se mít za to, že příslušné oznámení bylo druhé Straně doručeno ve výše uvedený pracovní den podle toho, který z nich nastane dříve."*

*Je-li doručováno Pronajímateli:*

*Je-li doručováno Pronajímateli:*

*V kopii:*

*PEC Campus Square s.r.o.*

*CBRE s.r.o.*

*Na poříčí 1079/3a*

*nám. Republiky 1a 1079*

*110 00 Praha 1 – Nové Město*

*110 00 Praha 1 – Nové Město*

*K rukám: jednatele*

*K rukám: XXXXXXXXX*

*Pokud Nájemci:*

*Masarykova univerzita*

*Žerotínovo nám. 617/9*

*601 77 Brno*

*Kontaktní osoba: XXXXXXXXXXXX*

*E-mail: XXXXXXXXXXXX*

*Faktury je možno zasílat na e-mailovou adresu: XXXXXXXXXXXX*

- 2.22 Část textu článku 9.4 Nájemní smlouvy začínající slovy: "*Pronajímatel a Nájemce...*" a končící slovy "*... Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.*" se mění a nahrazuje takto:

*"Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že ukončení této Nájemní smlouvy se bude řídit výhradně podmínkami v ní uvedenými. Smluvní strany se dohodly, že jakýkoli odkaz na zákon č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, uvedený v této Smlouvě, bude znamenat odkaz na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, resp. příslušné ustanovení uvedeného zákona, které významem nejbližší odpovídá významu dotčeného ustanovení uvedených právních předpisů, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Tam kde smluvní strany v této Smlouvě vylučují aplikaci zákona č. 116/1990 Sb. a/nebo zákona č. 40/1964 Sb (vyjma kogentního ustanovení § 679), bude tímto ujednáním vyloučena aplikace zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, resp. odpovídajících ustanovení uvedeného zákona. Ustanovení této Smlouvy mají vždy přednost před příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platných předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1765, § 1766.; § 1899; § 2050; § 2208; § 2210; § 2226; § 2227; § 2232; §2253; § 2303; § 2311, § 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou."*

- 2.23 Nedílnou součástí Nájemní smlouvy se stává nová **Příloha 13**, jejíž znění je připojeno k tomuto Dodatku jako **příloha A**.
- 2.24 Nedílnou součástí Nájemní smlouvy se stává nová **Příloha 14**, jejíž znění je připojeno k tomuto Dodatku jako **příloha B**.
- 2.25 Nedílnou součástí Nájemní smlouvy se stává nová **Příloha 15**, jejíž znění je připojeno k tomuto Dodatku jako **příloha C**.

### 3. ZMĚNA SMLUVNÍHO JAZYKA

- 3.1 Strany se dohodly, že počínaje tímto Dodatkem budou všechny změny Nájemní smlouvy, včetně dodatků a podobných změn, vyhotovovány pouze v českém jazyce, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak. Všechna oznámení, žádosti, výzvy, záznamy a jiné písemnosti vztahující se k Nájemní smlouvě budou rovněž vyhotovovány v českém jazyce.

### 4. PŘÍSPĚVEK PRONAJÍMATELE

- 4.1 Strany se dále dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci jednorázovou odměnu za uzavření tohoto Dodatku, a to v celkové výši 30,000,- EUR (slovy: třicet tisíc euro) plus DPH (dále jen "**Příspěvek Pronajímatele**"), a to na základě faktury vystavené Nájemcem, přičemž se Strany dohodly, že Příspěvek Pronajímatele bude uhrazen započtením proti částce Nájemného (jak je definováno v Nájemní smlouvě), a to tak, že k započtení Příspěvku Pronajímatele oproti Nájemnému dojde nejpozději do konce kalendářního roku 2019.

### 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Strany si byly při uzavírání Smlouvy a tohoto Dodatku vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé straně žádná práva.
- 5.2 Ostatní ujednání tímto Dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti.
- 5.3 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami. Účinnost Dodatku se řídí odstavcem 5.5.3 tohoto Dodatku.
- 5.4 Tento Dodatek je sepsán ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze Stran obdrží po dvou.
- 5.5 Smluvní strany berou na vědomí, že:
- 5.5.1 Nájemní smlouva, která je tímto Dodatkem dotčena a na kterou se vztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv vedeného Ministerstvem ČR (dále jen "**Správce registru smluv**"), byla uzavřena před datem 1. července 2016, kdy nabytl účinnosti zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen "**Zákon o registru smluv**"), a po nabytí účinnosti tohoto zákona se uzavírá Dodatek k této Nájemní smlouvě, přičemž se prostřednictvím registru

smluv spolu s tímto Dodatkem uveřejní i Nájemní smlouva (včetně Dodatků č. 1 až 3) na základě ustanovení § 8 odst. 3 Zákona o registru smluv.

- 5.5.2 Právo k uveřejnění prostřednictvím registru smluv svědčí oběma Stranám, a Strany se dohodly, že tento Dodatek spolu s Nájemní smlouvou (včetně Dodatků č. 1 až 3) zašle k uveřejnění Správci registru smluv Nájemce v souladu s podmínkami dle Zákona o registru smluv a metodickým návodem Správce registru smluv, a to do pěti (5) pracovních dnů po dni podpisu tohoto Dodatku oběma smluvními Stranami. Pokud Nájemce nesplní tuto svou povinnost v uvedené lhůtě, uveřejní tento Dodatek spolu s Nájemní smlouvou (včetně Dodatků č. 1 až 3) v registru smluv Pronajímatel a Nájemce bude povinen na výzvu Pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč.
- 5.5.3 Vzhledem k tomu, že Strany uzavírají tento Dodatek až po datu 1. července 2017, s nímž jsou spojeny následky uveřejnění smlouvy podle § 6 zákona o registru smluv pod sankcí právní fikce jejího zrušení podle § 9 tohoto zákona. Strany berou na vědomí, že tento Dodatek nabude účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tímto Dodatkem se řídí i právní vztahy z něj vzniklé počínaje dnem nabytí platnosti Dodatku (jeho podpisu oběma Stranami) do okamžiku jeho uveřejnění postupem dle bodu 5.5.2 tohoto odstavce.

*/PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ/*

**za Pronajímatele:**  
**PEC Campus Square s.r.o.**

**za Nájemce:**  
**Masarykova univerzita**

---

Jméno: Pavel Křen  
Funkce: jednatel  
Datum: 18.12.2018

---

Jméno: Mgr. Marta Valešová, MBA  
Funkce: kvestorka univerzity  
Datum: 17.12.2018

---

Jméno: Róbert Sninčák  
Funkce: jednatel  
Datum: 18.12.2018

# PŘÍLOHA A OPRAVY A ÚDRŽBA PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

## ČÁST 1 VYMEZENÍ POVINNOSTÍ PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Pronajímatel a Nájemce se dohodli na rozdělení povinností souvisejících s prováděním a náklady na opravy, údržbu, servis a revize inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektroinstalace), vzduchotechniky, EPS, NZS, SHZ a konstrukcí (nosných a nenosných) nacházejících se v Pronajímaných prostorách.

### 1.1 Povinnosti Nájemce:

Nájemce je povinen výlučně na své náklady provádět opravy, údržbu, revize a servis dle zákonných norem ČSN všech prvků označených jako "Další práce Pronajímatele" dle čl. 2.1.1 této Nájemní smlouvy v tomto rozsahu:

- 1.1.1 Elektroinstalace v rozsahu dle nákresu obsaženého v Části 2 této Přílohy 13, přičemž bude platit, že odpovědnost Nájemce začíná hlavním jističem rozváděče
- 1.1.2 ZTI (výkresy s označením KANALIZACE, VODOVOD) v rozsahu dle nákresů obsažených v Části 3 a 4 této Přílohy 13, přičemž bude platit, že odpovědnost Nájemce začíná od podružného vodoměru a u kanalizace končí napojením do vodorovného sběrače,
  - (a) přípojný bod pro ZTI, rozvody vedené po Pronajímaných prostorách (včetně potrubí, které je ukončeno až na střeše objektu), veškeré zařizovací předměty
- 1.1.3 Plyn (výkresy s označením ROZVOD PLYNU) v rozsahu dle nákresu obsaženého v Části 5 této Přílohy 13, přičemž bude platit, že odpovědnost Nájemce začíná od podružného plynoměru,
  - (a) přípojný bod (přípojka STL DN 80/300kPa), rozvody vedené po Pronajímaných prostorách
- 1.1.4 VZT (výkresy s označením VZT) v rozsahu dle nákresu obsaženého v Části 6 této Přílohy 13
  - (a) VZT jednotky a rozvody vedené v Pronajímaných prostorách, s výjimkou VZT jednotky vyměňující vzduch v části "ODBYT"
- 1.1.5 Podlaha, výmalba, dlažba, obklady, povrchy, podhledy, vstupní a vnitřní fasáda, lehká ocelová konstrukce pro zázemí pracovníků

### 1.2 Povinnosti Pronajímatele:

Pronajímatel je povinen výlučně na své náklady provádět opravy, údržbu, revize a servis dle zákonných norem ČSN následujících prvků označených jako Práce Pronajímatele dle Přílohy 7 Části A této Nájemní smlouvy (s výjimkou Dalších prací Pronajímatele dle článku 2.1.1 této Nájemní smlouvy) v tomto rozsahu:

- 1.2.1 Nosné konstrukce – nosné konstrukce nacházející se uvnitř Pronajímaných prostor, nosné prvky, svislé a vodorovné konstrukce dle Přílohy 7 Části A této Nájemní smlouvy
- 1.2.2 Dešťové svody procházející Pronajímanými prostorami
- 1.2.3 EPS, NZS, SHZ
- 1.2.4 VZT jednotka vyměňující vzduch v části "ODBYT"

**ČÁST 2**  
**ELEKTROINSTALACE**

**ČÁST 3**  
**KANALIZACE**

**ČÁST 4**  
**VODOVOD**

**ČÁST 5**  
**ROZVOD PLYNU**

**ČÁST 6**  
**VZT**

## **PŘÍLOHA B UDRŽITELNOST**

### **1. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

1.1 Nájemce si je vědom skutečnosti, že Centrum usiluje o splnění nejvyšších ekologických standardů a že se mimo jiné za tímto účelem snaží získat certifikaci BREEAM, udělovanou energeticky šetrným (tzv. zeleným) budovám tj. standard, který byl založen společností BRE Global (Building Research Establishment), nebo jinou certifikaci udržitelnosti. Udržitelnost v tomto kontextu znamená určité environmentální, ekonomické a sociální faktory, jež je nutno vzít stejnou měrou v úvahu při plánování způsobu využití Budovy. Vzhledem k tomu, že zvýšení ekologického standardu Centra závisí rovněž na provozu Nájemce, vynaloží Nájemce úsilí na přijetí následujících technických opatření:

1.1.1 instalace elektronických předřadníků do všech fluorescenčních a kompaktních fluorescenčních lamp;

1.1.2 řešení minimalizující výskyt bakterie legionella ve vzduchu či ve vodě v každém místě, v němž byla instalována ventilace či jiné zařízení využívající vodu;

1.1.3 výběr takových kohoutků, pisoárů a sprch v Prostorách, které budou zaručovat nižší než standardní spotřebu vody (např. využití toalet s úsporným splachováním, senzorických vodovodních baterií, vzduchových sprch apod.)

### **2. VZÁJEMNÉ ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE UŽÍVÁNÍ CENTRA ZPŮSOBEM ŠETRNÝM K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ**

2.1 Obecným záměrem Pronajímatele i Nájemce je zajistit, aby bylo Centrum (včetně Prostor) užíváno způsobem šetrným k životnímu prostředí.

2.2 Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že provedou úkony směřující ke snižování spotřeby energie a vody a produkce odpadu a k zajištění třídění a recyklace odpadu v rozsahu stanoveném v této příloze.

2.3 Strany vynaloží maximální úsilí na to, aby Centrum (včetně Prostor) užívaly způsobem šetrným k životnímu prostředí, a to především tím, že budou:

2.3.1 užívat vodu a energie nejekonomičtějším a nejvhodnějším možným způsobem;

2.3.2 iniciovat používání materiálů a zařízení šetrných k životnímu prostředí;

2.3.3 třídit odpad v maximální možné a rozumné míře;

2.3.4 podněcovat zaměstnance k tomu, aby k dojíždění do Centra používali dopravní prostředky šetrné k životnímu prostředí.

2.4 Strany se zavazují zajistit, aby jejich pracovníci a subdodavatelé z řad třetích stran vzali na vědomí důležitost správné implementace ustanovení této přílohy.

- 2.5 Strany se budou scházet tak často, jak to bude nezbytné, aby vyhodnotily, zda jsou Pronajímané prostory užívány způsobem šetrným k životnímu prostředí. Pořad jednání bude vždy obsahovat tyto body:
- 2.5.1 sdílení informací ohledně spotřeby vody a energií a množství vyprodukovaného odpadu, informací o třídění odpadu a zajišťování jeho recyklace, a dále co se týče údržby, o revizi hlavních zařízení instalovaných v Centru a v Prostorách, přičemž Pronajímatel poskytne tyto informace ve vztahu ke společným prostorám a Nájemce ve vztahu k Prostorám;
  - 2.5.2 stanovení společných cílů a strategií směřujících ke snižování spotřeby vody a energií a produkce odpadu a k optimalizaci třídění odpadu, podněcování k užívání dopravních prostředků šetrných k životnímu prostředí a projednávání dalších otázek, jejichž výsledkem by mohlo být užívání Centra (včetně Prostor) způsobem ještě šetrnějším k životnímu prostředí;
  - 2.5.3 analýza a shrnutí implementace dříve stanovených strategií a cílů uvedených v bodu b) výše.
- 2.6 Každá ze Stran jmenuje svého zástupce, který bude činnosti popsané v této příloze koordinovat.
- 2.7 Strany se dohodly, že v průběhu implementace řešení šetrných k životnímu prostředí ve vztahu k užívání Centra (včetně Prostor) budou jednat v souladu s právem životního prostředí a s environmentálními předpisy, nařízeními a směrnicemi příslušných orgánů pro ochranu životního prostředí ("**Environmentální předpisy**"). V případě jakékoli nesrovnalosti mezi Environmentálními předpisy a touto přílohou nebude žádná ze Stran popírat právo druhé Strany se od ustanovení této přílohy odchýlit.
- 2.8 Během provádění Prací Nájemce nebo úprav bude Nájemce používat v maximální možné míře recyklované materiály a materiály šetrné k životnímu prostředí. Dále bude Nájemce v maximální možné míře používat energeticky úsporná a vodoúsporná zařízení, přičemž veškeré 'domácí' spotřebiče musejí být označeny tzv. zeleným energetickým štítkem (A, B nebo C).
- 2.9 Dokumentace, kterou Nájemce předloží Pronajímateli ke schválení ohledně Prací Nájemce a úprav, bude obsahovat návrhy:
- 2.9.1 na instalaci energeticky úsporného osvětlení;
  - 2.9.2 na užívání (a popis) jiných energeticky úsporných zařízení, která budou v Prostorách instalována, přičemž dokumentace předložená Pronajímateli ke schválení bude obsahovat rovněž popis příslušných energetických štítků;
  - 2.9.3 ve vztahu k zařízením, která jsou v Prostorách instalována nebo jejichž instalace se plánuje a která jsou založena na spotřebě vody, na instalaci zařízení (a popis) vodoúsporných řešení, přičemž dokumentace předložená Pronajímateli ke schválení bude obsahovat rovněž popis příslušných vodoúsporných charakteristik těchto řešení;
  - 2.9.4 na užívání materiálů šetrných k životnímu prostředí v maximální možné míře (spolu s příslušným popisem).

- 2.10 Pokud by řešení navrhovaná Nájemcem dle popisu v odstavci 2.9 výše nezohledňovala ustanovení tohoto článku dostatečným způsobem, je Pronajímatel oprávněn odmítnout tyto práce schválit. V takovém případě je Nájemce povinen plány upravit a předložit je Pronajímateli ke schválení znovu.
- 2.11 Při výměně jakýchkoli materiálů či zařízení nebo při provádění jejich údržby, oprav a renovací se každá ze Stran zavazuje užívat v maximální možné a rozumné míře řešení, materiály a zařízení, která jsou to šetná k životnímu prostředí. Nájemce uděluje Pronajímateli právo/povolení kontrolovat v důvodných případech jakákoli zařízení užívaná v Prostorách.
- 2.12 Nájemce bude v Centru (včetně Prostor) užívat elektrickou energii, plyn a vodu způsobem maximálně šetrným k životnímu prostředí, a to především na základě implementace následujících opatření:
- 2.12.1 mimo otevírací dobu Nájemce omezí osvětlení v Prostorách ve srovnání s osvětlením používaným v průběhu otevírací doby o dvě třetiny;
- 2.12.2 pokud Nájemce používá venkovní osvětlení, Pronajímatel zajistí, aby bylo toto osvětlení mimo Provozní dobu automaticky vypnuto nebo alespoň ztlumeno v rozsahu, jaký lze ve vztahu k Nájemci rozumně očekávat;
- 2.12.3 Nájemce bude vypínat veškerá elektrická zařízení, která nepoužívá, a zároveň bude tato zařízení udržovat v dobrém provozním stavu a zajistí, aby byla naprogramována a nastavena na způsob užívání šetřící energie;
- 2.12.4 bude-li zjištěn jakýkoli únik vody dodávané do Prostor, Nájemce provede veškeré úkony, aby zjistil důvod tohoto úniku, a provede opravy nezbytné k zastavení tohoto úniku a bude o situaci informovat Pronajímatele; pokud by příslušná oprava měla být provedena Pronajímatelem, zavazuje se Nájemce o nutnosti provést opravu Pronajímatele informovat bezodkladně, avšak s tím, že v takové situaci učiní nezbytná opatření směřující alespoň k dočasnému zastavení úniku vody a že do okamžiku, kdy Pronajímatel provede opravu, učiní veškerá nezbytná ochranná opatření;
- 2.12.5 Nájemce omezí odpad a zajistí jeho třídění; kromě toho Nájemce zajistí, aby byly papír, sklo, plasty a chemický odpad odděleny od veškerého ostatního odpadu a uchovávány odděleně;
- 2.12.6 Nájemce bude své pracovníky podněcovat k tomu, aby sdíleli vozidla formou tzv. car-poolingu, je-li to možné, a rovněž aby využívali forem dopravy šetrných k životnímu prostředí, např. jízdních kol a prostředků veřejné hromadné dopravy;
- 2.13 Nájemce souhlasí, aby Pronajímatel v Prostorách nainstaloval (na první požádání) měřiče a jiná zařízení, která umožní měření spotřeby médií (především vody a elektrické energie) a automatické odesílání těchto údajů Pronajímateli;
- 2.14 Strany si navzájem poskytnou do 6 týdnů od doručení písemné žádosti druhé Strany údaje o spotřebě elektrické energie (v kWh), plynu (v dm<sup>3</sup>) a vody (v m<sup>3</sup>), o užívání centrálního vytápění a o vyvezeném či recyklovaném odpadu za předchozí kalendářní rok (nebo za jiné období, na němž se Strany dohodnou), a dále přehled úkonů údržby provedených na hlavních zařízeních užívaných v Centru resp. v Prostorách.

Pronajímatel tyto informace poskytne ve vztahu ke společným prostorám a Nájemce ve vztahu k Prostorám (příčemž pokud o to Pronajímatel požádá a bude-li to možné, budou údaje rozděleny do jednotlivých měsíců, především v případě elektrické energie a vody, ledaže Pronajímatel má k těmto údajům přístup na základě fakturace či vyúčtování služeb apod.). Pronajímatel srovná spotřebu médií (včetně vody, plynu a elektrické energie) u Nájemce s jinými srovnatelnými jednotkami spotřebovávajícími média v Centru. Bude-li to odůvodněné, projedná Pronajímatel s Nájemcem (v průběhu schůzek popsaných v odstavci 2.5 výše) úkony, které může Nájemce provést, aby omezil spotřebu elektrické energie, plynu a vody a množství vyváženého odpadu a aby změnil postupy týkající se odděleného uchovávání odpadu a jeho recyklace.

- 2.15 Údaje o spotřebě médií získané dle článků výše budou Strany užívat pouze pro účely realizace cílů popsaných v této příloze (za účelem omezení nepříznivého dopadu Centra na životní prostředí). V souladu s touto přílohou budou Strany zachovávat o všech získaných údajích mlčenlivost.
- 2.16 Pronajímatel je oprávněn zjišťovat údaje z měřičů nainstalovaných v Prostorách na základě předchozího oznámení Nájemci.

**PŘÍLOHA C**  
**ZÁSOBOVACÍ TRASA PRONAJÍMANÝCH PROSTOR**