

DODATEK Č. 5 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

TENTO DODATEK Č. 5 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ (dále jen "Dodatek") se uzavírá mezi:

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

(dále jen "Pronajímatel")

a

- (2) **Masarykova univerzita**, se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno, Česká republika, IČO: 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.**, IČO: 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 m² (dále jen "Prostory"), nacházejících se v obchodním centru s názvem "Campus Square" na adrese Netroufalky 14-16, Brno, tj. budovy 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, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. května 2009, Dodatku č. 2 ze dne 1. září 2009, Dodatku č. 3 ze dne 1. ledna 2010 a Dodatku č. 4 ze dne 18. prosince 2018 (dále jen "Nájemní smlouva").
- (B) 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.
- (C) Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky vypracovalo Program podpory podnikatelů postižených celosvětovým šířením onemocnění COVID-19 způsobeného virem SARS-CoV-19, "COVID – Nájemné" (dále jen "Program"), který byl dne 19. června 2020 publikován na webové stránce Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky (www.mpo.cz). Na základě Programu má Česká republika poskytovat podporu ve formě dotace ve výši 50 % nájemného za období od 1. dubna 2020 do 30. června 2020 (dále jen "Předmětné období") nájemcům zasaženým mimořádnými

opatřeními přijatými v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19. Pro získání podpory musí nájemci (i) podat žádost o poskytnutí podpory a (ii) splnit podmínky stanovené Programem. Mezi tyto podmínky pak zejména patří poskytnutí slevy ve výši 30 % z nájemného za Předmětné období ze strany pronajímatelů.

- (D) Strany se dále dohodly na navýšení nájemného dle článku 2.1 tohoto Dodatku s ohledem na snížení komfortu pro návštěvníky obchodního centra z důvodu zkrácení otevírací doby dle článku 2.2 tohoto Dodatku.
- (E) S ohledem na výše uvedené mají Strany zájem upravit vzájemná práva a povinnosti stanovené Nájemní smlouvou, a proto se dohodly na uzavření tohoto Dodatku.
- (F) Termíny s velkými písmeny, které jsou použity v tomto Dodatku, avšak nejsou-li v něm definovány, mají význam jim připisovaný v Nájemní smlouvě.

PROTO se Pronajímatel a Nájemce tímto dohodli na následujících podmínkách:

1. POSKYTNUTÍ SLEVY

- 1.1 Strany se dohodly na poskytnutí slevy ve výši 30 % z příslušné části Základního čtvrtletního nájemného za Předmětné období odpovídající částce 12.575 Euro (dále jen "Sleva").

Sleva je Nájemci poskytnuta s ohledem na skutečnost, že z jeho strany došlo k úplné úhradě dluhů z Nájemní smlouvy vůči Pronajímateli za Předmětné období a současně s ohledem na skutečnost, že dotčené Prostory byly v Předmětném období dotčeny mimořádnými opatřeními přijatými v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19.

Vzhledem k tomu, že příslušná část Základního čtvrtletního nájemného za Předmětné období byla Nájemci fakturována již před uzavřením tohoto Dodatku, bude Pronajímatelem vydán opravný daňový doklad, který bude poskytnutí Slevy zohledňovat. Jelikož Nájemce již uhradil příslušnou část Základního čtvrtletního nájemného za Předmětné období v plné výši (tj. ve výši před poskytnutím Slevy), Strany souhlasí s tím, že si Pronajímatel Slevu ponechá, přičemž celá částka Slevy bude předmětem částečného započtení oproti povinnosti Nájemce hradit Základní čtvrtletní nájemné za další období po skončení Předmětného období.

- 1.2 Nájemce se tímto zavazuje podat žádost o podporu dle Programu na 50% část příslušné části Základního čtvrtletního nájemného dle podmínek Programu za Prostory za Předmětné období (dále jen "Žádost"). Nájemce se dále zavazuje informovat Pronajímatele o rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky o Žádosti do 10 dnů od vydání takového rozhodnutí.
- 1.3 Pro vyloučení veškerých pochybností, ujednání dle článků 1.1 až 1.2 výše se nijak nedotýká ostatních podmínek Nájemní smlouvy, není-li v tomto Dodatku stanoveno jinak. Nájemce dále souhlasí, že není oprávněn požadovat po Pronajímateli jakékoli další slevy ze Základního čtvrtletního nájemného, Ostatních nákladů a Poplatků za služby, kompenzaci, odložení plateb, ukončení Nájemní smlouvy či obnovení jednání o Nájemní smlouvě v souvislosti s pandemií Covid-19 nebo s dopady uzavření provozu v Předmětném období.

2. ZMĚNY NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 2.1 Druhý odstavec článku 1.5.1 Nájemní smlouvy (tj. pasáž počínající slovy "Základní Nájemné bude činit do 31.12.2009" a končící slovy "prostor měsíčně plus příslušné DPH") se s účinností od 1. října 2020 ruší a nahrazuje následujícím zněním:

"Základní nájemné bude činit od 1. 10. 2020 13,70 Euro za jeden metr čtvereční Pronajímaných prostor měsíčně plus příslušná daň z přidané hodnoty (dále jen "DPH"). Základní nájemné bude splatné ve stejných čtvrtletních splátkách jak je popsáno níže (dále jen "Základní čtvrtletní nájemné")."

- 2.2 Článek 4.3 Nájemní smlouvy se tímto ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

"4.3 Závazek Nájemce otevřít Pronajímané prostory k Datu zahájení. Nájemce je povinen otevřít Pronajímané prostory a zahájit provozování univerzitní restaurace v Pronajímaných prostorách k Datu zahájení v souladu s podmínkami této Nájemní smlouvy, zejména články 2 a 4 této Nájemní smlouvy. Pokud Nájemce nedodrží svou povinnost otevřít a provozovat univerzitní restauraci v Pronajímaných prostorách od Data zahájení z jakéhokoli důvodu přičitatelného Nájemci, Nájemce je povinen hradit Pronajímátele Základní nájemné od Data zahájení. Jestliže prodlení Nájemce přesáhne patnáct (15) dní od data neplnění uvedeného v upomínce zaslané Nájemci Pronajímátele, bude takové prodlení chápáno jako Příklad Neplnění Nájemcem a Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Nájemní smlouvu vypovědí v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy. Nájemce je povinen mít nepřetržitě a bez přestávek, není-li dále stanoveno jinak, otevřeny Pronajímané prostory pro veřejnost a provozovat je v otevírací době od pondělí do pátku v čase od 10:00 do 16:00 až do konce Doby nájmu, přičemž Nájemce není povinen mít otevřeno o sobotách, nedělích, o státních svátcích a dnech pracovního klidu, pokud to zakazují 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 Pronajímátele 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."

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Smluvní strany berou na vědomí, že:

3.1.1 Tento Dodatek mění podmínky Nájemní smlouvy, na kterou se vztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR (dále jen "Správce registru smluv"), přičemž z tohoto důvodu musí být tento Dodatek v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a

o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o registru smluv**") zveřejněn v registru smluv.

- 3.1.2 Právo k uveřejnění prostřednictvím registru smluv svědčí oběma Stranám, a Strany se dohodly, že tento Dodatek zašle k uveřejnění Správci registru smluv Nájemce v souladu s podmínkami dle Zákona o registru smluv a metodickým návodem Správce registru smluv, a to bez zbytečného odkladu po dni podpisu tohoto Dodatku oběma smluvními Stranami, tak aby nedošlo k porušení podmínek Zákona o registru smluv.
- 3.1.3 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 jeho zrušení podle § 7 tohoto zákona. Strany berou na vědomí, že tento Dodatek nabude účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv, s výjimkou ustanovení tohoto Dodatku, u nichž je v tomto Dodatku stanovena účinnost pozdější. 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 3.1.2 tohoto odstavce.
- 3.2 Strany prohlašují, že při jednání o Nájemní smlouvě a tomto Dodatku měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Strany si byly při uzavírání Nájemní 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.
- 3.3 Tento Dodatek je uzavřen dnem jeho podpisu oběma Stranami, účinnost Dodatku se řídí odstavcem 3.1 tohoto Dodatku.
- 3.4 Tento Dodatek je sepsán ve třech (3) vyhotoveních, s tím, že Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení.

/PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ/

V Praze dne _____ 2020

Pronajímatel:
PEC Campus Square s.r.o.

V _____ dne _____ 2020

Nájemce:
Masarykova univerzita

Jméno: Pavel Křen
Funkce: jednatel

Jméno: Mgr. Marta Valešová, MBA
Funkce: kvestorka

Jméno: Jana Bílková
Funkce: jednatel