

Dodatek č. 4

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 04.04.2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24.10.2022, dodatku č. 2 ze dne 19.12.2022 a dodatku č. 3 ze dne 25.10.2023, uzavřené mezi těmito smluvními stranami:

Masarykova univerzita

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

IČ: 00216224

DIČ: CZ00216224

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 85636621/0100

veřejná vysoká škola, nezapsaná v obchodním rejstříku, zapsaná v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem města Brna

jako „pronajímatelka“

Petr Haas

místo podnikání 28.října 645, Telč 588 56

IČ: 67041493

DIČ: CZXXXXXXXXXX

kontaktní adresa XXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXX

podnikatel, nezapsaný v obchodním rejstříku, zapsaný v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem v Telči

jako „nájemce“

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Smluvní strany uzavřely dne 04.04.2022 smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění dodatků tak, jak je uvedeno v záhlaví této Smlouvy. Předmětem Smlouvy je přenechání Pronajatých prostor o celkové výměře 229,78 m² a Movitého vybavení k užívání. Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory přilehlé k Pronajatým prostorům.
- 1.2. Účelem Smlouvy je úprava nájemních vztahů a zajištění provozu akademické kavárny, cukrárny a výroby cukrovinek nájemcem.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na rekonstrukci Pronajatých prostor.
- 1.4. Smluvní strany se dohodly na provedení rekonstrukce spolupracovat a za tímto účelem uzavírají tento dodatek č. 4 Smlouvy.
- 1.5. Smluvní strany se rovněž dohodly na úpravě Pronajatých prostor.

2. Předmět dodatku

- 2.1. Předmětem dodatku č. 4 je úprava práv a povinností související s rekonstrukcí Pronajatých prostor, která **proběhne v období od září do prosince 2024**.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že rekonstrukci bude realizovat pronajímatelka a nájemce s touto rekonstrukcí souhlasí a bude se na ní finančně podílet dle čl. 4 tohoto dodatku.
- 2.3. Rozsah rekonstrukce je určen Přílohou č. 1 tohoto dodatku.
- 2.4. Předmětem tohoto dodatku je rovněž úprava Pronajatých prostor, které jsou nově vymezeny dle Přílohy č. 2 dodatku.

3. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 3.1. Pronajímatelka prohlašuje, že vyvine maximální úsilí k tomu, aby provoz nájemce byl v průběhu rekonstrukce zachován.
- 3.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v souvislosti s prováděním rekonstrukce vzájemně maximální součinnost.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné a úhrada nákladů za služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále rovněž jako „Nájemné a související náklady“) nebudou v průběhu provádění rekonstrukce, stejně jako po jejím dokončení, měněny a žádná ze Smluvních stran si v souvislosti s tím nebude nárokovat zvýšení či snížení Nájemného a souvisejících nákladů dle předešlého odstavce z důvodu rekonstrukce.
- 3.4. Nájemné a úhrada nákladů za služby se nemění ani v souvislosti s novým vymezením Pronajatých prostor.

4. Financování rekonstrukce

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že rekonstrukce bude financována rovným dílem pronajímatelkou a nájemcem.
- 4.2. Předpokládaná cena rekonstrukce činí **1 267 972 Kč bez DPH**. Smluvní strany si jsou vědomy, že k této částce bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů. Dojde-li k navýšení ceny rekonstrukce, dohodly se Smluvní strany, že částka může být navýšena až o 10 %.
- 4.3. Díl dle odst. 1 tohoto článku, který je Nájemce povinen uhradit Pronajímatelce činí celkem **polovinu celkové ceny rekonstrukce**. K částce bude účtována daň z přidané hodnoty.
- 4.4. Nájemce se zavazuje uhradit svůj díl na rekonstrukci 120 pravidelnými měsíčními splátkami (dále rovněž jako „splátka rekonstrukce“), které budou odpovídat 1/120 z dílu nájemce a které budou splatné vždy do posledního dne v měsíci.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že částka, kterou bude Nájemce splácet, bude každoročně navýšena o výši průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC), a to poprvé za ISC stanovenou za rok 2025, tj. poté, co bude vyhlášena v roce 2026. Navýšení ceny bude vždy účinné automaticky od data zveřejnění ISC Českým statistickým úřadem. Smluvní strany se mohou dohodnout na nižším zvýšení formou dodatku. Splátka rekonstrukce bude od následujícího měsíce vypočtena jako podíl zbývajících dílu Nájemce zvýšeného o ISC a počtu zbývajících měsíčních splátek.
- 4.6. První splátka je splatná po dokončení rekonstrukce, tedy po úplném, řádném předání díla, kterým je rekonstrukce.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Smluvní strany výslovně utvrzují, že slova a slovní spojení uváděná v tomto dodatku č. 4 s velkým počátečním písmenem jsou míněna přesně v tom významu, jaký je pro ně uveden ve Smlouvě. Smluvní strany dále výslovně utvrzují, že i význam ostatních slov či slovních spojení uváděných v dodatku je míněn obdobně tak, jak jsou tato slova a slovní spojení užitá ve Smlouvě.
- 5.2. Ostatní ujednání Smlouvy tímto dodatkem nedotčená, zůstávají beze změny.
- 5.3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 5.4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti jeho zveřejněním v registru smluv, to však neplatí pro ustanovení týkající se změny vymezení Pronajatých prostor, kdy tato úprava bude účinná ke dni předání díla dle čl. 4 odst. 7 tohoto dodatku.

V Brně dne 21.08.2024

Pronajímatel:

V Telči dne 08.08.2024

Nájemce:

.....
Masarykova univerzita
Mgr. Marta Valešová, MBA
kvestorka

.....
Petr Haas
podnikatel

Příloha 1.

Stavba : **Univerzitní centrum Telč**
STAVEBNÍ ÚPRAVY KAVÁRNY A NAVAZUJÍCÍCH PROSTOR
Nám. Zachariáše z Hradce 2, 588 56 Telč

Stavebník : Masarykova univerzita
Žerotínovo náměstí 617/9, 601 77 Brno
IČ: 002 16 224

D.1.1 Architektonicko – stavební řešení

D.1.1.a TECHNICKÁ ZPRÁVA

Datum : duben 2024

Stupeň : **Dokumentace pro provádění stavby**

Zpracovatel : **AtelierSlavicon s.r.o.**
IČ: 171 42 156
Trávníky 1562/6, 613 00 Brno
tel. XXXXXXXX
E-mail XXXXXXXX

1. ÚČEL OBJEKTU

1.1. SOUČASNÝ STAV

Budova Univerzitního centra Telč, Masarykovy univerzity Brno, se nachází v centru města Telč, s hlavním vstupem z nám. Zachariáše z Hradce 2/I, naproti telčského zámku. Budova bývalých jezuitských kolejí je součástí historického komplexu bývalých jezuitských budov (kostel Jména Ježíš a bývalé jezuitské gymnázium č.p.3/I) a spolu s nimi tvoří uzavřený blok, který navazuje na řadovou zástavbu centra města. Budovy vytváří vnitřní nádvoří. Zvenku je budova obklopena částečně nám. Zachariáše z Hradce, nám. Jana Kypty a částečně ul. Seminářskou a Seminářskou zahradou.

Objekt č.p. 2/I na nám. Zachariáše z Hradce v Telči je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních nemovitých památek pod rejstř.č. 42167/7-5249, kraj Vysočina a je součástí městské památkové rezervace Telč, rejstř.č. 5249 prohlášené výnosem MK ČSR dne 27.4.1970 pod č.j. 7.419/70-II/2, která byla v roce 1992 zapsána do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví – UNESCO.

Budova prošla v letech 2009–2011 celkovou rekonstrukcí. V současné době je budova využívána pro studijní a vzdělávací programy Masarykovy univerzity.

Jihovýchodní křídlo – kavárna a navazující prostory

Stávající stav:

V této části budovy se v současné době nachází kavárna se zázemím, učebny, šatna a WC, sklad a strojovna vzduchotechniky.

Dispoziční uspořádání – stávající stav:

Přízemí (-0,090 - -0,130, s.v.=2,50-4,50m, 3,10-4,70m)

0.08E	Chodba – JV křídlo	220,86m ²
0.24	Šatna + WC	3,68m ²
0.23	Kavárna	34,29m ²
0.22A	Učebna	57,80m ²
0.22	Učebna	33,19m ²

Nosné i nenosné konstrukce, povrchy podlah, stěn a podhledů, dveře, zařizovací předměty jsou díky pravidelné údržbě v zachovalém funkčním stavu.

Návrh stavby:

Stávající prostory, vyjma kavárny s navazujícími prostory nejsou dostatečně využívány v rámci svých původních účelů.

Provoz kavárny má ambice se rozšířit, včetně potřebného zázemí pro WC personálu a hostů, dále o denní místnost s šatnou.

Z původních 2 učeben vznikne nový prostor kavárny s odbytem a dětským koutkem a s navazujícím zázemím WC personálu a hostů. Původní prostor kavárny zůstane zachován a bude propojen s novým prostorem odbytu.

Stávající chodba s loubím bude i nadále využívána kavárnou pro svůj odbyt. Chodba bude oddělena prosklenou stěnou s dveřmi pro možnost uzavření kavárenského provozu od ostatních prostor Univerzitního centra.

Dispoziční uspořádání – návrh:

Přízemí (-0,090 - -0,130, s.v.=2,50-4,50m, 3,10-4,70m)

0.23	Kavárna – původní prostor	34,29m ²
0.22A	Odbyt kavárny	59,59m ²
0.22.1	Denní místnost	13,06m ²
0.22.2	WC personál	1,60m ²
0.22.3	Sprcha personál	1,50m ²
0.22.4	Umývárna a pisoáry muži	3,50m ²
0.22.5	WC muži	1,95m ²
0.22.6	Chodba	4,21m ²
0.22.7	Umývárna ženy	2,99m ²
0.22.8	WC ženy	1,54m ²
0.22.9	WC ženy	1,09m ²

1.2. PODKLADY A PRŮZKUMY

Projektant provedl, s ohledem na charakter stavby, vizuální prohlídku staveniště bez provádění destruktivních zkoušek nebo sond do konstrukcí stavby, vlastní stavební doměření objektu.

Vstupními podklady jsou:

Dokumenty o stavbě, poskytnuté objednatelem – investorem:

-Dokumentace skutečného provedení stavby (4/2011)

-záměr investora o stavebních úpravách

-Studie záměru (12/2023)

Vlastní podklady a průzkumy:

-doměření a průzkum objektu (4/2024)

-konzultace s týmem projektantů jednotlivých profesí

-kopie katastrální mapy a výpis z katastru nemovitostí

1.3. NÁVRH STAVEBNÍCH ÚPRAV

Předmětem projektové dokumentace pro provádění stavby jsou vnitřní stavební úpravy v přízemí části jihovýchodního křídla, kde stávající provoz kavárny bude rozšířen.

Z původních 2 učeben vznikne nový prostor kavárny s odbytem a dětským koutkem a s navazujícím zázemím WC personálu a hostů. Původní prostor kavárny zůstane zachován a bude propojen s novým prostorem odbytu.

Stávající chodba s loubím bude i nadále využívána kavárnou pro svůj odbyt. Chodba bude oddělena prosklenou stěnou s dveřmi pro možnost uzavření kavárenského provozu od ostatních prostor Univerzitního centra.

Projektová dokumentace obsahuje části architektonicko stavební, elektroinstalaci silnoproudou a zdravotně technické instalace.

Projektová dokumentace je zpracována jako jednostupňová, na úrovni pro provádění stavby. Obsahem vyhovuje pro vydání potřebných vyjádření a závazných stanovisek účastníků řízení a poslouží pro výběr dodavatele stavby a provedení stavby.

Stavebními úpravami nebude zasahováno do venkovního vzhledu budovy.

Vnitřní stavební úpravy nenaruší původní historické vnitřní konstrukce, nebude zasahováno do původních kleneb.

Stavební úpravy nemají vliv na statiku stávajících nosných konstrukcí.

Zpracování návrhu stavebních úprav nevyvolá potřebu zpracování stavebně technického průzkumu a ni stavebně historického průzkumu.

Grafické ztvárnění návrhu stavebních úprav, včetně poznámek, odkazů na výpisy a skladby konstrukcí je znázorněno ve výkresové části projektové dokumentace D.1.1.b.

Na základě stavebního záměru stavebníka, pod názvem „Stavební úpravy kavárny a navazujících prostor, nám. Zachariáše z Hradce 2, 588 56 Telč“ a po vyhodnocení stávajícího stavu objektu jsou navrženy následující stavební úpravy, které uvádí jejich výchozí stav a popisují materiálová, konstrukční a technologická řešení.

Bourací práce

Stěny, příčky:

Vybourat sádkartonovou příčku mezi m.č. 0.23 a 0.22A

Vybourat původní obklad stěny u umývadla.

Podlahy:

Vybourat částečně podlahové vrstvy v m.č. 0.22 pro realizaci hygienických místností.

Výplně otvorů:

Vybourat stávající výplně otvorů (dřevěné prosklené výplně) mezi m.č. 0.22A a 0.22

Zařizovací předměty:

Odstranit keramická umývadla včetně baterií a napojení kanalizace v m.č. 0.22A a 0.22

Stěny a příčky

Nové příčky jsou navrženy v prostoru původní místnosti č. 0.22. Příčky vytváří dispozice nových hygienických místností (WC pro návštěvníky kavárny, WC, sprcha a denní místnost personálu kavárny).

Příčky jsou sádkartonové konstrukce tl. 150mm na ocelovém příčkovém rámu CW/UW s dvojitým opláštěním deskou sádkartonovou 1x12,5mm a 1x15,5mm do vlhkého prostředí. Zvuková vnitřní izolace MW rohož tl. 60mm.

Podhledy

Nové podhledy nad hygienickými místnostmi jsou navrženy sádkartonové na ocelové konstrukci CD/UD s deskou sádkartonovou tl. 12,5mm. Zvuková izolace je MW rohož tl. 60mm.

Podlahy

Původní podlaha v m.č. 0.23 je keramická dlažba a bude zachována.

Původní podlaha v m.č. 0.22A je z dřevěných třívrstevných šablon s povrchem dub. Tato podlaha bude repasována přebroušením a opatřena lakem transparentním mat. Mezi místnostmi 0.23 a 0.22A osadit přechodovou lištu na rozhraní podlah.

Původní podlaha v m.č. 0.22 bude částečně zachována (nová denní místnost personálu). Tato podlaha bude repasována přebroušením a opatřena lakem transparentním mat.

Podlaha v hygienických místnostech (WC pro návštěvníky kavárny, WC, sprcha personálu kavárny) je navržena nová s povrchem keramická dlažba protiskluzová na stavební flexibilní lepidlo, spárováno a silikonováno materiály s protiplísňovým účinkem. V místnosti sprchy personálu bude sprchová část řešena se spádem 5% k podlahovému sprchovému žlabu.

Obklady

Nové obklady jsou navrženy v hygienických místnostech (WC pro návštěvníky kavárny, WC, sprcha personálu kavárny) z keramických obkladaček bělninových glazovaných na stavební flexibilním lepidlo, spárováno a silikonováno materiály s protiplísňovým účinkem.

Malby, nátěry

Malby budou provedeny ve všech prostorech kavárny včetně nově navržených prostor hygienických místností, vyjma pobytové chodby m.č. 0.08E.

Výmalbu provést malbou vnitřní ořezuvzdornou (penetrace a 2xmalba).

Výplně otvorů vnitřní

Vnitřní výplně otvorů jsou:

Dveře dřevěné, jednokřídlé plné, křídlo hladké voštinové, středotlaký laminát, v zárubni ocelové systémové pro sádkartonovou příčku.

Prosklená stěna hliníková s dvoukřídlými dveřmi a horním obloukovým segmentem plným (osazeno do původní podlahy, stěn a klenby).

Zařizovací předměty hygienických místností

WC jsou osazeny mísou závěsnou včetně závěsného systému, sedátko s pomaluběžným uzavíráním.

Pisoáry jsou s automatickým senzorovým splachováním.

Umývadla s baterií s automatickým senzorovým ovládáním.

Sprcha je bezbariérová (zednickým působem) v rámci podlahy se spádem k 5% k podlahovému sprchovému žlabu. Baterie sprchová s pákovou baterií s horní a ruční růžicí.

Elektroinstalace silnoproudé

Původní stav:

Stávající rozvody NN jsou podomítkové zásuvkové a světelné okruhy.

Návrh:

Stávající rozvody budou rozšířeny o rozvody nové, jištěny v nové rozvodné skříni.

Zdravotně technické instalace

Původní stav:

Zdravotně technické instalace původních prostor kavárny zůstávají zachovány.

Původní keramická umývadla včetně baterií a napojení kanalizace v m.č. 0.22A a 0.22 budou odstraněna, instalace budou na úrovni stěny zaslepeny.

Návrh:

Nové zdravotně technické instalace jsou navrženy v nových hygienických místnostech. Rozvody vody a splaškové kanalizace jsou napojeny na stávající rozvody v budově.

WC jsou osazeny mísou závěsnou včetně závěsného systému, sedátko s pomaluběžným uzavíráním.

Pisoáry jsou s automatickým senzorovým splachováním.

Umývadla s baterií s automatickým senzorovým ovládáním.

Sprcha je bezbariérová (zednickým působem) v rámci podlahy se spádem k 5% k podlahovému sprchovému žlabu. Baterie sprchová s pákovou baterií s horní a ruční růžicí.

Vzduchotechnika

Původní stav:

Původní předmětné místnosti jsou odvětrávány přirozeně okny.

Návrh:

Nově vzniklé místnosti hygienického zázemí budou odvětrány „nuceně“ podtlakovým odvětráním pomocí axiálních ventilátorů a odvětracích trub v podhledu s vyústěním přes obvodovou zeď do volného venkovního prostoru.

Nová denní místnost a stávající místnosti kavárny jsou odvětrány přirozeně okny.

V Brně dne 21.4.2024

XXXXXXXXXX

Příloha 2.

Vymezení pronajatých a souvisejících prostor

Pronajaté prostory

Číslo a popis místnosti	Plocha místnosti v m2
č. 105 b kuchyně	26,71
č. 105c kancelář	28,51
č. 105d	1,68
č. 105e šatna personál	8,6
č. 007a úprava zeleniny	26,28
č. 007b sklad nádobí	14,76
č. 023 kavárna	24,88
č. 024_wc kavárna	3,45
č. 24a sklad o výměře	8,63
024b – strojovna, sklad, kavárna	6,29
č. 022A – učebna kavárna	59,06
č. 022A – učebna kavárna malá	35,21
č. 008e chodba	74,03
Celkem m2	318,09

Související prostory

Číslo a popis místnosti	Plocha místnosti v m2	Uživatel
č. 105a kuchyně	63,47	PD
č. 009 sklad kuchyně	20,49	PD
č. 010 sklad POTRAVIN	21,02	PD
č. 106 jídelna	96,7	společné
č. 008A_chodba sklady	65,32	společné
č. 028 nádvoří	650,79	společné
č. 008h schody	17,76	společné