

Dodatek č. 8

Smlouvy o nájmu prostorů sloužících k podnikání

Smluvní strany:

1. **Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně**
veřejná vysoká škola zřízená na základě zákona č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně
se sídlem nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín
IČO: 70883521
DIČ: CZ70883521
zastoupená: prof. Mgr. Milanem Adámkem, Ph.D. rektorem
za věcné plnění odpovídá: [redacted]
bankovní spojení: [redacted]

dále jen „Pronajímatel“

a

2. **SYNOT REAL ESTATE, k.s.**
se sídlem Uherské Hradiště, Jaktáře 1475, PSČ 686 01
IČO: 26221276
DIČ: CZ26221276, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 26795,
za kterou jedná jako komplementář společnost SYNOT - A a.s., IČ: 26222230, se sídlem Uherské Hradiště – Mařatice, Jaktáře 1475, PSČ 686 01, zastoupená p. Jitkou Langerovou, předsedkyní představenstva a p. Bc. Milanem Zedníkem, členem představenstva

dále jen „Nájemce“

I. Úvod

Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 20.03.2017 uzavřel Pronajímatel a Základní škola ORBIS Zlín, a. s., se sídlem nám. T. G. Masaryka 1279, 760 01 Zlín, IČO: 05822629 (dále jen „**Původní nájemce**“) Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, týkající se nájmu prostor v budově č.p. 1279 v obci a k.ú. Zlín, kterážto smlouva byla následně postoupena z Původního nájemce na Nájemce Smlouvou o postoupení práv a převzetí povinností ze Smlouvy o nájmu ze dne 08.09.2017, a poté měněna a doplňována jejími dodatky č. 1 – 7 (specifikovaná Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, se zohledněním předešlých dodatků, dále také jako „**Nájemní smlouva**“). Aktuální strany Nájemní smlouvy (tedy Pronajímatel a Nájemce) souhlasně prohlašují, že ke dni podpisu tohoto dodatku č. 8 Nájemní smlouva stále trvá.

II. Předmět dodatku

Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tomto:

- 1) Ujednání poslední věty odst. 3.4 Nájemní smlouvy (znějící „*Bude-li v případech uvedených v tomto odstavci nutný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel, že udělení souhlasu bez závažných důvodů neodmítne.*“) se do budoucna ruší a nahrazuje následujícím ujednáním: „*Strany výslovně uvádějí, že Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu provádět jakékoli Stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž Pronajímatel takový souhlas není povinen dát.*“

Strany pro odstranění jakýchkoli pochybností shodně prohlašují a sjednávají, že shora sjednaná změna se nevztahuje na úpravy (resp. změny) Předmětu nájmu učiněné před uzavřením tohoto dodatku (tedy ani na Technické zhodnocení – I. etapu ani na Technické zhodnocení – II. etapu, jak jsou tyto pojmy definovány níže v tomto dodatku), ale toliko na stavební úpravy (resp. změny) budoucí.

- 2) Dosavadní znění odst. 4.1 Nájemní smlouvy se mění tak, že nově zní takto:

„*4.1 Nájem se na základě této Smlouvy sjednává na dobu určitou, a to ode dne 15.06.2017 Předmět nájmu I, a dále od dne 15.06.2018 Předmět nájmu II, a dále ode dne 01.09.2018 Předmět nájmu III, a dále ode dne 15.06.2022 Předmět nájmu IV, vše do 31.07.2035 (dále jen „Doba nájmu“).*“

- 3) Ujednání odst. 4.2 – 4.4 Nájemní smlouvy (týkající se opce Nájemce na prodloužení Doby nájmu) se do budoucna ruší bez náhrady.

4) Smluvní strany shodně potvrzují, že Nájemce s předchozím souhlasem Pronajímatele provedl v r. 2022 úpravy (resp. změny) Předmětu nájmu, a to investicí celkem ve výši 44.032.220,69 Kč bez DPH a v rozsahu, v jakém byly zkolaudovány na základě kolaudčních souhlasů stavebního úřadu ve Zlíně ze dnů 08.09.2022 a 03.10.2022 (specifikované úpravy, resp. změny Předmětu nájmu dále jako „**Technické zhodnocení – II. etapa**“). Smluvní strany dále shodně potvrzují, že Technickým zhodnocení – II. etapou byl Předmět nájmu zhodnocen (Technické zhodnocení – II. etapa je tedy technickým zhodnocením Předmětu nájmu), přičemž výše tohoto zhodnocení dle znaleckého posudku č. 087000/2024 ze dne 31.01.2025, vypracovaného Vysokým učením technickým v Brně, Fakultou stavební, bude k datu 31.07.2035 činit 29.559.702,91 Kč bez DPH. Strany se v návaznosti na shora uvedené dohody takto:

- a) Nájemce není při skončení nájmu povinen ani oprávněn odstraňovat (ani uvádět do původního stavu) Technické zhodnocení – II. etapu.
- b) Den skončení nájmu, nejpozději však 31.07.2035, (podle toho, co nastane dříve) bude považován za den předání Technického zhodnocení – II. etapy Pronajímateli (dále jako „**Den předání II. etapy**“).
- c) Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas s tím, aby (Nájemce) po dobu trvání nájmu, nejpozději však do Dne předání II. etapy odpisoval náklady na Technické zhodnocení – II. etapu (z hodnoty investice II. etapy, tj. z částky 44.032.220,69 Kč bez DPH), přičemž se Pronajímatel zavazuje, že po tuto dobu nezvýší o Technické zhodnocení – II. etapu svůj majetek.
- d) Pronajímatel ke Dni předání II. etapy uhradí na vyrovnání Technického zhodnocení – II. etapy Nájemci částku ve výši 29.559.702,91 Kč (slovy: dvacetdevětmilionůpětsetpadesátdevětisícdevětsetdvě koruny české a devadesátjedna haléřů) + DPH (v sazbě aktuální ke Dni předání II. etapy). Nájemce je povinen ke Dni předání II. etapy Pronajímateli zaslat fakturu na tuto částku elektronicky ve formátu pdf na e-mailovou adresu Pronajímatele fakturace@utb.cz.

Dohodou o vypořádání podle tohoto ujednání a realizaci vypořádání podle písm. d) shora budou strany vypořádány ohledně úprav (resp. změn) Předmětu nájmu Technickým zhodnocením – II. etapou. Nájemce v této souvislosti nebude oprávněn po skončení nájmu požadovat po Pronajímateli čehokoli dalšího.

5) Pokud jde o vypořádání úprav (resp. změn) Předmětu nájmu provedených Nájemcem před provedením Technického zhodnocení – II. etapy (změny Předmětu nájmu provedené Nájemcem před provedením Technického zhodnocení – II. etapy dále jako „**Technické zhodnocení – I. etapa**“), dohodly se strany tak, že:

- a) Nájemce není při skončení nájmu povinen ani oprávněn odstraňovat (ani uvádět do původního stavu) Technické zhodnocení – I. etapu. Nájemce není oprávněn odpisovat náklady na Technické zhodnocení – I. etapu.
- b) Den 01.07.2025 (dále jako „**Den předání I. etapy**“) bude považován za den předání Technického zhodnocení – I. etapy Pronajímateli.
- c) Pronajímatel ke Dni předání I. etapy uhradí na vyrovnání Technického zhodnocení – I. etapy Nájemci částku ve výši 34.325.085,81 Kč (slovy: třicetčtyřmilionůtřistadvacetpěttisícosmdesát pět korun českých a osmdesátjeden haléř) + DPH, celkem tedy 41.533.353,83 Kč (slovy: čtyřicetjednamilionůpětsetřicettřítisícstapadesát tři korun českých a osmdesát tři haléřů) (dále jako „**Částka vyrovnání I. etapy**“). Nájemce je povinen vystavit ke dni 01.07.2025 fakturu na hodnotu Částky vyrovnání I. etapy a tuto elektronicky ve formátu pdf zaslat na e-mailovou adresu Pronajímatele fakturace@utb.cz. Strany se dohodly, že úhrada části Nájemného ve výši odpovídající Částce vyrovnání I. etapy bude provedena ke Dni předání I. etapy (což je den předání Technického zhodnocení – I. etapy Pronajímateli – viz shora) formou zápočtu na Částku vyrovnání I. etapy dle následující tabulky:

rok	Nájemné (v Kč)	kumulativně (v Kč)	období nájmu pro započtení
2017	55 350,00	55 350,00	červen 2017
	332 100,00	387 450,00	3. čtvrtletí 2017
	332 100,00	719 550,00	4. čtvrtletí 2017
2018	332 100,00	1 051 650,00	1. čtvrtletí 2018
	369 811,12	1 421 461,12	2. čtvrtletí 2018
	839 135,00	2 260 596,12	3. čtvrtletí 2018
	839 135,00	3 099 731,12	4. čtvrtletí 2018
2019	1 372 140,00	4 471 871,12	1. čtvrtletí 2019
	1 372 140,00	5 844 011,12	2. čtvrtletí 2019
	1 292 760,00	7 136 771,12	3. čtvrtletí 2019
	1 134 000,00	8 270 771,12	4. čtvrtletí 2019
2020	1 086 000,00	9 356 771,12	1. čtvrtletí 2020
	1 062 000,00	10 418 771,12	2. čtvrtletí 2020

	1 062 000,00	11 480 771,12	3. čtvrtletí 2020
	1 062 000,00	12 542 771,12	4. čtvrtletí 2020
2021	1 062 000,00	13 604 771,12	1. čtvrtletí 2021
	1 129 968,00	14 734 739,12	2. čtvrtletí 2021
	1 095 984,00	15 830 723,12	3. čtvrtletí 2021
	1 095 984,00	16 926 707,12	4. čtvrtletí 2021
2022	1 137 631,40	18 064 338,52	1. čtvrtletí 2022
	1 137 631,40	19 201 969,92	2. čtvrtletí 2022 do 14.6.2022
	63 333,33	19 265 303,25	2. čtvrtletí 2022 od 15.6.2022
	1 493 881,40	20 759 184,65	3. čtvrtletí 2022
	1 493 881,40	22 253 066,05	4. čtvrtletí 2022
2023	1 719 457,49	23 972 523,54	1. čtvrtletí 2023
	1 719 457,48	25 691 981,02	2. čtvrtletí 2023
	1 719 457,48	27 411 438,50	3. čtvrtletí 2023
	1 719 457,48	29 130 895,98	4. čtvrtletí 2023
2024	1 903 439,43	31 034 335,41	1. čtvrtletí 2024
	1 903 439,43	32 937 774,84	2. čtvrtletí 2024
	1 903 439,43	34 841 214,27	3. čtvrtletí 2024
	1 903 439,43	36 744 653,70	4. čtvrtletí 2024
2025	1 949 121,97	38 693 775,67	1. čtvrtletí 2025
	1 949 121,97	40 642 897,64	2. čtvrtletí 2025
	890 456,19	41 533 353,83	3. čtvrtletí 2025 (červenec 649 707,32 Kč, srpen-část 240 748,87 Kč)
	41 533 353,83 Kč		

Zápočet Částky vyrovnání I. etapy na nájemné podle uvedené tabulky nabývá účinnosti ke dni 01.07.2025.

Strany tímto budou ohledně Technického zhodnocení - I. etapy vypořádány a Nájemce nebude oprávněn po Pronajímateli požadovat v této souvislosti čehokoli dalšího ani po skončení nájmu.

Nájemné za dobu následující (tj. za dobu následující po době, která je řešena započtením dle výše uvedené tabulky) bude Nájemcem hrazeno Pronajímateli čtvrtletně na základě faktur (vystavovaných Pronajímatelem na vrub Nájemce vždy k prvnímu dni fakturovaného čtvrtletí); délka splatnosti každé z faktur bude činit 14 dnů ode dne jejího vystavení. Část Nájemného za třetí čtvrtletí roku 2025, která nebude započtena, Nájemce uhradí do 15.07.2025 na základě faktury od Pronajímatele. Faktury budou zasílány Pronajímatelem elektronicky na e-mailovou adresu Nájemce [redacted]@synot.cz (případně na jinou e-mailovou adresu, kterou Nájemce Pronajímateli prokazatelně oznámí).

- 6) Strany pro odstranění jakýchkoli pochybností shodně konstatují a sjednávají, že ujednání Dodatku č. 7 Nájemní smlouvy není ujednáním bodů 4) a 5) shora tohoto dodatku jakkoli dotčeno.
- 7) Kvůli nejistotě smluvních stran ohledně správnosti uveřejnění smlouvy o nájmu v registru smluv smluvní strany potvrzují, že veškeré jejich vztahy týkající se nájmu Předmětu nájmu se řídí jejím obsahem včetně jejích pozdějších dodatků, a to postupně vždy od data uzavření příslušného dokumentu (smlouvy a následných dodatků).

III.

1. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena, nevyplyvá-li z tohoto dodatku jinak.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

3. Tento dodatek nabývá platnosti okamžikem připojení podpisu poslední ze stran, a účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění tohoto dodatku v registru smluv se zavazuje zajistit Pronajímatel, a to bezodkladně po uzavření tohoto dodatku.

Ve Zlíně dne 30.4.2025

V Uherském Hradišti dne 30.4.2025

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
prof. Mgr. Milan Adámek, Ph.D, rektor

SYNOT REAL ESTATE, k.s.
zastoupena komplementářem – společností SYNOT - A a.s.,
za kterou jedná Jitka Langerová, předseda představenstva, a
Milan Zedník, člen představenstva