

Dodatek ke smlouvě o nájmu prostorů nesloužících k podnikání

uzavřené dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

R I G O, s.r.o.

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 1335, 760 01 Zlín

IČO: 13692151

DIČ: CZ13692151

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 401

zastoupená: Mgr. Václav Petrásek, jednatel

(dále jen „pronajímatel“)

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem 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

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená: Mgr. Monikou Hrabákovou, pověřenou výkonem agendy kvestora

za věcné plnění odpovídá: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany spolu dne 12.6.2024 uzavřely smlouvu o nájmu prostorů nesloužících k podnikání (dále jen „smlouva“). V návaznosti na Smlouvou avizovanou potřebu nájemce vybudovat v pronajatých prostorách univerzitní studentský klub (čl. II odst. 2), což zahrnuje nutnost provést úpravy pronajímaného prostoru, dohodly se nyní smluvní strany na uzavření tohoto dodatku zahrnující následné změny smlouvy.

II. Předmět dodatku

1) Znění odst. 1 čl. III. se mění a nově zní takto:

Nájem dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od 1. 6. 2024 do 31. 7. 2042.

2) Znění odst. 4 čl. IV. se mění a nově zní takto:

Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostor a vnitřní vybavení řádně uklizené a vyklizené a ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným, pronajímatelem odsouhlaseným, stavebním nebo jiným úpravám prostor nebo jejich rekonstrukci či modernizaci. Škody vzniklé na předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání nájmu je nájemce povinen pronajímateli nahradit, nedohodnou-li se strany jinak.

3) Znění odst. 10 čl. IV. se mění a nově zní takto:

Nájemce nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor nebo rekonstrukci či modernizaci prostor (dále jen „úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že pronajímatel poskytne nájemci souhlas s provedením úprav, zavazují se smluvní strany současně dohodnout podmínky provedení takových úprav v samostatné dohodě, není-li postup stanoven již touto smlouvou.

Vynaloží-li nájemce náklady na změny pronajatých prostor, které nemají charakter oprav či údržbových prací a nejsou technickým zhodnocením prostor, pak není-li stanovenou dále jinak, nese je vždy ze svého, k takovýmto změnám není potřebný předchozí souhlas pronajímatele.

- 4) Za ustanovení odst. 10 čl. IV. se doplňuje nový odstavec 11), který zní:

Nájemce na své náklady vybuduje v pronajatých prostorech univerzitní studentský klub, a to v rozsahu úprav definovaných přílohou č. 2 této smlouvy. Pronajímatel vydává tímto pro nájemce souhlas s provedením takovýchto úprav pronajatých prostor. Úpravy předmětu nájmu dle tohoto odstavce budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu ust. § 33 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Smluvní strany výslovně sjednávají pro nájemce právo odepisovat takové technické zhodnocení ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 uvedeného zákona. Současně se pronajímatel zavazuje, že u něj coby vlastníka nemovitosti nedojde ke zvýšení vstupní ceny o výdaje z titulu technického zhodnocení. Po skončení nájmu nájemce předá pronajímateli doklady o účetní a daňové zůstatkové hodnotě technického zhodnocení, bude-li jaká.

Pronajatá nemovitost je dle zákona o dani z příjmů zatříděna do odpisové skupiny 5 na 30 let.

Pokud dojde k ukončení této nájemní smlouvy uplynutím celé sjednané doby nájmu dle čl. III této smlouvy, nemá nájemce vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu ceny technického zhodnocení ani na jakoukoli jinou finanční kompenzaci za provedené úpravy dle tohoto odstavce smlouvy.

V případě, že však dojde k předčasnému ukončení smlouvy (tj. před termínem sjednané doby nájmu dle čl. III. této smlouvy) z důvodů daných na straně pronajímatele, zejména tedy z důvodu uvedeného v čl. VII. odst. 2 písm. b) této smlouvy či z důvodu zvláště závažného porušení smlouvy pronajímatelem dle čl. VII. odst. 2 písm. d) či e) této smlouvy, a to aniž by byla nájemcem odepsána celá investovaná částka do úprav dle tohoto odstavce, má nájemce nárok požadovat úhradu zůstatkové ceny provedených úprav po pronajímateli. Současně je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu ceny věcí, které se staly součástí či příslušenstvím pronajatých prostor. Pronajímatel se zavazuje výše uvedené nájemci zaplatit ve lhůtě do 30 dnů, od okamžiku, co byl k tomuto nájemcem vyzván.

V jiných případech, kdy dojde k ukončení této nájemní smlouvy přede dnem sjednané doby nájmu dle čl. III., pokud příčina bude na straně nájemce (či z jeho vlastní vůle – čl. VII. odst. 2 písm. f) této smlouvy), nemá nájemce vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu zůstatkové ceny technického zhodnocení ani na jakoukoli jinou finanční kompenzaci za provedené úpravy dle tohoto odstavce smlouvy.

- 5) Za ustanovení odst. 7 čl. VI. se doplňuje nový odstavec 8), který zní:

Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2026 a poté znovu vždy v každém dalším kalendářním roce, ve kterém bude nájemní vztah podle této smlouvy trvat, se nájemné upraví o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále také jako „míra inflace“) za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, současně však platí, že v případě, že míra inflace nepřekročí 2 %, zůstane nájemné nezměněno, pokud míra inflace překročí 2% bude nájemné navýšeno o míru inflace po odečtení 2 procentních bodů (tj. např. pokud bude míra inflace za rok 2030 ve výši 10 %, bude nájemce v roce 2031 zvýšeno o 8 %). Základem pro výpočet nové výše nájemného bude vždy nájemné již zvýšené postupem podle předchozí věty. Pronajímatel se zavazuje nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 30. dubna toho, kterého roku úpravu nájemného o inflaci, jak je shora uvedeno. Navýšení nájemného o inflaci bude účinné vždy k výročí smlouvy (tedy roční nájemné bude vždy zvýšeno k 1.6.).

- 6) Znění odst. 1 čl. VII. se mění a nově zní takto:

Nájem dle této smlouvy může kterákoliv ze smluvních stran písemně vypovědět pouze z důvodů v této smlouvě uvedených.

7) V odst. 2 čl. VII. se doplňuje písm. f) které zní takto:

f) nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu i bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

8) Znění odst. 5 čl. VII. se mění a nově zní takto:

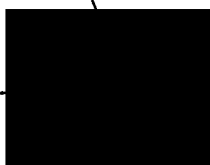
Nájemce odevzdá prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem odsouhlaseným úpravám předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

III. Závěrečná ustanovení

- 1) Tento dodatek je vyhotoven ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení obdrží pronajímatel. Pokud bude vyhotoven a podepsán elektronicky, bude mít každá strana k dispozici elektronickou verzi dodatku, která je považována za závaznou.
- 2) Dodatek nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). S ohledem na tuto skutečnost smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv. Zveřejnění zajistí nájemce.
- 3) Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha – projektová dokumentace – univerzitní studentský klub, která se stává přílohou č.2 smlouvy.

Ve Zlíně dne.....

Za pronajímatele:



RIGO, s. r. o.
nam. T. G. Masaryka 1335
760 01 ZLÍN
3632151 DIČ CZ13022151

Mgr. Václav Petrásek, jednatel

Ve Zlíně dne.....

Za nájemce:



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Mgr. Monika Hrabáková
pověřená výkonem agendy kvestora

