

**Dodatek č. 1**  
**Smlouvy o nájmu prostorů sloužících k podnikání**

2018000802

**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

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

zastoupená: prof. Ing. Patr Sába, CSc., rektor

za věcné plnění odpovídá: xxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: KB Zlín xxxxxxxxxxxxxx/0100

**dále jen „Pronajímatel“**

a

**2. SYNOT REAL ESTATE, k.s.**

se sídlem Praha 8-Libeň, Sokolovská čp. 541, PSČ 180 00

IČ: 26221276

DIČ: CZ26221276, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 76194,

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.**

Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 20. 3. 2017 uzavřel Pronajímatel a Základní škola ORBIS Zlín, a. s., se sídlem nám. T. G. Masaryka 1279, 760 01 Zlín IČ: 05822629, dále jen „Původní nájemce“ Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, která byla následně postoupena na Nájemce Smlouvou o postoupení práv a převzetí povinností ze Smlouvy o nájmu ze dne 8. 9. 2017. Strany smlouvy souhlasně prohlašují, že ke dni podpisu tohoto dodatku č. 1 stále předmětná smlouva trvá. Předmětem tohoto smluvního vztahu je pronájem dalších nebytových prostor **v budově č. p. 1279 na nám. T. G. Masaryka v obci Zlín.**

**II.**

Smluvní strany smlouvy o nájmu se současně dohodly, že ustanovení smlouvy o nájmu mění tak, že po provedené změně toto ustanovení nově zní takto:

### **Odstavec 3) Preambule nově zní takto:**

3. Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou určenou mimo jiné k zajištění vytvoření a správě zázemí pro provozování soukromé mateřské, a základní školy se zaměřením na rozšířenou výukou cizích jazyků a střední školy a jako takový je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a plnit ujednání v této smlouvě obsažená. Nájemce prohlašuje, že má v úmyslu provozovat Projekt prostřednictvím způsobilých partnerů Základní školy OBRIS Zlín, a.s., IČ: 05822629 a Academic School, Mateřská škola a základní škola, s.r.o., IČ 25349520., případně jejich dceřiných korporací.

### **Článek I. Předmět nájmu nově zní takto:**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

budovy č. p. 1279, která se nachází na pozemku parc. č. st. 2625 v kat. území a obci Zlín a která je zapsána na listu vlastnictví č. 1584 u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále také jako „**Budova**“).

- 1.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) níže uvedené prostory v Budově, a to za podmínek dále dohodnutých. Jedná se o následující prostory:

- prostory 3. NP výše specifikované Budovy o výměře 1.447 m<sup>2</sup>, dále jen „Předmět nájmu I“
- prostory 1. NP výše specifikované Budovy o výměře 1.327 m<sup>2</sup>, dále jen „Předmět nájmu II“
- prostory 2. NP a částečně 4.NP výše specifikované Budovy o výměře 1.621 m<sup>2</sup>, dále jen „Předmět nájmu III“
- prostory 4. NP výše specifikované Budovy o výměře 1.278 m<sup>2</sup>, dále jen „Předmět nájmu IV“

celkem tedy prostory o výměře 5 673 m<sup>2</sup>.

(dále jen jako „**Předmět nájmu**“).

Přesné vymezení Předmětu nájmu je uvedeno v Příloze č. 1 jako nedílné součásti této Smlouvy.

- 1.3 Spolu s pronajatými prostory je Nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované Budovy, a to zejména přístupové cesty k Předmětu nájmu, vstup do Budovy, chráněnou únikovou cestu včetně centrálního schodiště Budovy, recepci, výměňkovou stanici, výtah a technické zázemí o celkové výměře 355 m<sup>2</sup>.
- 1.4 Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (služby).
- 1.5 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu příslušného předávacího protokolu. Smluvní strany shodně konstatují, že takto definovaný stav Předmětu nájmu odpovídá jejich dohodě a Předmět nájmu je způsobilý k provedení úprav Nájemce ve smyslu ust. čl. III této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu včetně jeho součástí a příslušenství bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém stručně sepiší stav Předmětu nájmu.

### **Odstavec 2.1 nově zní takto:**

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem realizace Projektu specifikovaného výše, konkrétně pak k provozování jednotlivých tříd soukromé mateřské a základní školy se zaměřením

na rozšířenou výuku cizích jazyků a dalších aktivit v rozsahu školského zákona (Zákon č. 561/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

### Článek III. Úprava Předmětu nájmu nově zní takto:

- 3.1 S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu vyžaduje pro realizaci Projektu provedení stavebních úprav, dohodly se smluvní strany, že nezbytné úpravy Předmětu nájmu provede Nájemce (dále jen „**Stavební úpravy**“).
- 3.2 Nájemce bere na vědomí, že v Budově se nacházejí další prostory, které jsou v užívání třetích osob. Nájemce je proto povinen provádět Stavební úpravy tak, aby užívání těchto prostor třetími osobami bylo dotčeno v co nejmenší možné míře. Za tímto účelem je Nájemce povinen respektovat a dodržovat pokyny Pronajímatele vydané za účelem zajištění řádného a nerušeného výkonu práv třetích osob.
- 3.3 Náklady na Stavební úpravy v Předmětu nájmu uhradí Nájemce, Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost (zejména při jednání s příslušnými orgány a osobami) viz níže.
- 3.4 Smluvní strany se dohodly, že Stavební úpravy budou blíže specifikovány v samostatné projektové dokumentaci a rozpočtu, přičemž vypracování projektové dokumentace a rozpočtu (dále jen „**Podklady**“) zajistí na své náklady Nájemce. Zahájení Stavebních úprav podléhá písemnému odsouhlasení příslušných Podkladů ze strany Pronajímatele, přičemž odsouhlasením se Podklady stanou pro smluvní strany závaznými a měnit je bude možné pouze s písemným souhlasem Pronajímatele s výjimkou případů, kdy změna nebude zvyšovat celkovou cenu dle příslušného rozpočtu. Bude-li v případech uvedených v tomto odstavci nutný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel, že udělení souhlasu bez závažných důvodů neodmítne.
- 3.5 Nájemce předá Pronajímateli Podklady ke schválení nejpozději 45 pracovních dní před zahájením Stavebních úprav. V případě, že Podklady nespĺňují kteroukoli z podmínek uvedených v této Smlouvě a/nebo budou v kterémkoli jiném podstatném směru závadné či dle oprávněného a odůvodněného názoru Pronajímatele nedostatečné, může Pronajímatel Podklady Nájemci vrátit. Pronajímatel písemně uvede příslušné nedostatky s požadavkem, aby Nájemce opravené Podklady ve lhůtě nejpozději 5 pracovních dnů ode dne doručení takového upozornění opětovně předložil. Pronajímatel udělení souhlasu s předloženými Podklady bez vážného důvodu neodepře.
- 3.6 Po schválení Podkladů ze strany Pronajímatele neprovede Nájemce bez předchozího souhlasu Pronajímatele (jehož vydání nebude bezdůvodně zdržováno nebo opožďováno) žádné změny Podkladů (tj. žádné změny plánů a specifikací Stavebních úprav ani jejich doplnění nebo vypuštění čehokoli z nich, ani nepoužije žádné náhradní materiály ve vztahu k těm, jež byly v Podkladech uvedeny), pokud se tak nevyžaduje na základě závazného nařízení příslušných orgánů.
- 3.7 Smluvní strany se dále dohodly, že provedené Stavební úpravy budou představovat technické zhodnocení a jako takové se stanou součástí Předmětu nájmu a tedy vlastnictvím Pronajímatele. Náklady Nájemcem skutečně vynaložené na provedení Stavebních úprav a odsouhlasené Pronajímatelem budou předmětem vypořádání mezi smluvními stranami v souladu s dalšími ustanoveními této Smlouvy (odst. 5.3).
- 3.8 Změny Předmětu nájmu nezahnuté ve Stavebních úpravách dle předchozích odstavců je Nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na vlastní náklady a po skončení nájemního vztahu uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. I v takovém případě se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost (zejména při jednání s příslušnými orgány a osobami).
- 3.9 Stavební úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem (a na jeho náklady), které budou mít charakter technického zhodnocení majetku ve smyslu ustanovení příslušného právního předpisu (§ 26 odst. 3 písm.

- a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů) bude po dobu trvání nájemního vztahu účetně a daňově odepisovat Nájemce (§ 28 odst. 3 citovaného zákona) a zařadí toto technické zhodnocení do stejné odpisové skupiny, jako je zařazen Předmět nájmu u Pronajímatele. V souladu s tím Pronajímatel prohlašuje, že vstupní cenu jím pronajatého Předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy nezvýšil a nezvýší o výdaje na tyto změny Nájemcem vynaložené.
- 3.10 Pronajímatel bude kdykoliv, po předchozí emailové notifikaci, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu v průběhu provádění Stavebních úprav za účelem provedení kontroly postupu Stavebních úprav a kvality jejich provedení, bezpečnosti a čistoty.
- 3.11 Nájemce je povinen zajistit, aby Stavební úpravy prováděla stavební společnost oprávněná k této činnosti příslušnými právními předpisy, a aby tato stavební společnost byla řádně pojištěna proti jakékoli odpovědnosti za škody na životě, zdraví či majetku, jež mohou vzniknout při provádění Stavebních úprav nebo v souvislosti s prováděním Stavebních úprav. Dále pak Nájemce zajistí, aby Stavební úpravy byly provedeny v souladu se (i) schválenou projektovou dokumentací dle odst. 3.3 tohoto článku, (ii) příslušnými stavebními povoleními, (iii) předpisy o bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, (iv) závaznými předpisy České republiky, a (v) současnými stavebními postupy.
- 3.12 Veškerá povolení a souhlasy orgánů státní správy a třetích osob (včetně potřebné dokumentace) potřebné k provedení Stavebních úprav a užívání Předmětu nájmu po provedení Stavebních úprav k dohodnutému účelu si na své náklady zajišťuje Nájemce. Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost při vyřizování zmíněných povolení a souhlasů v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy a obecně závazných předpisů.
- 3.13 Na základě souhlasu Pronajímatele s Podklady a na základě vydání všech nezbytných povolení k provádění Stavebních úprav přistoupí Nájemce k provádění Stavebních úprav a provede je (resp. zajistí jejich provedení):
- v souladu se specifikacemi Předmětu nájmu a odsouhlasenými Podklady,
  - řádným a odborným způsobem,
  - v souladu s vhodnými stavebními postupy,
  - s použitím vhodných materiálů,
  - v souladu s vydanými správními povoleními,
  - v souladu se všemi zákony, zákonnými nařízeními a podzákonnými normami, technickými a jinými normami, jejichž platnost je z nich odvozena, a stavebními prováděcími předpisy místních úřadů a příslušných orgánů, jež mají vliv na Stavební úpravy a/nebo Předmět nájmu,
  - v souladu s veškerými přiměřenými pokyny vydanými Pronajímatelem,
  - tak, aby Stavební úpravy nezasahovaly do společných částí Budovy, nebylo-li sjednáno jinak.
- 3.14 Nejpozději do 30 dní ode dne vydání kolaudačního souhlasu doručí Nájemce Pronajímateli soupis skutečných nákladů vynaložených na provedení Stavebních úprav, které budou po odsouhlasení Pronajímatele považovány za technické zhodnocení majetku Pronajímatele.
- 3.15 Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu a uhradí jakoukoli škodu způsobenou prováděním Stavebních úprav, a to v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona. Pro tyto účely je Nájemce povinen uzavřít před započítím provádění Stavebních úprav pojistné smlouvy, které budou účinné nejpozději ke dni zahájení Stavebních úprav.
- 3.16 V případě poškození či zničení Stavebních úprav či jiného zařízení nacházejícího se v Předmětu nájmu, zajistí Nájemce, aby všechny poškozené nebo zničené Stavební úpravy či jiná zařízení nacházející se v Předmětu nájmu, byly s veškerou péčí co nejdříve uvedeny do původního stavu a co nejdříve bude dále provádět a dokončit Stavební úpravy.
- 3.17 Nájemce zajistí, aby každý dodavatel Stavebních úprav měl uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění škody na majetku, a to svou formou a obsahem přiměřeně přijatelné

pro Pronajímatele. Potvrzení příslušné pojišťovny o rozsahu pojištění dodavatele Stavebních úprav předá Nájemce Pronajímateli nejpozději ke dni předání Předmětu nájmu, bez doložení pojištění dodavatele Stavebních úprav nebude možné, aby takový dodavatel Stavební úpravy prováděl.

#### **Odstavec 4.1 nově zní takto:**

- 4.1 Nájem se na základě této Smlouvy sjednává na dobu určitou, a to ode dne 15. 6. 2017 Předmět nájmu I, a dále ode dne 15. 6. 2018 Předmět nájmu II, a dále ode dne 1. 9. 2018 Předmět nájmu III, a dále ode dne 1. 7. 2021 Předmět nájmu IV, vše do 30. 6. 2033 (dále jen „**Doba nájmu**“).

#### **Článek V.**

##### **Nájemné nově zní takto:**

- 5.1 Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném:
- za Předmět nájmu I ve výši 1.447.000,- Kč (slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetsedmtisíc korun českých)
  - za Předmět nájmu II ve výši 1.327.000,- Kč (slovy: Jedenmiliontřistadvacetsedmtisíc korun českých)
  - za Předmět nájmu III ve výši 1.621.000,- Kč (slovy: Jedenmilionšestsetdvacetjednatísíc korun českých)
  - za Předmět nájmu IV ve výši 1.278.000,- Kč (slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátosmtisíc korun českých)

K nájemnému bude připočteno DPH ve výši sazby platné dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění (dále jen „**Nájemné**“).

- 5.2 Nájemné v případě Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II bude Nájemci fakturováno čtvrtletně vždy k prvnímu dni daného čtvrtletí, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
- 5.3 Smluvní strany se dále dohodly, že vlastní úhrada Nájemného v případě Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II do výše daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení (Stavebních úprav) bude provedena ke dni ukončení nájmu, tj. k 30. 6. 2033, a to formou zápočtu za zůstatkovou cenu technického zhodnocení (Stavebních úprav) provedeného nájemcem. Totéž platí pro případ, kdy nájemní smlouva skončí před tímto datem, dnem ukončení nájmu. Zůstatková cena technického zhodnocení (Stavebních úprav) bude stanovena dle zákona o daních z příjmů při rovnoměrném odepisování. V případě, že pohledávka Pronajímatele z titulu nájmu ke kalendářnímu roku trvání nájmu přesáhne aktuální daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení (Stavebních úprav), nájemné ve výši rozdílu je splatné k datu splatnosti dle příslušné faktury za nájem, a to na běžný účet pronajímatele uvedený ve smlouvě. V případě, že výše pohledávky Pronajímatele ke dni ukončení nájmu bude nižší než zůstatková cena technického zhodnocení (Stavebních úprav) ke dni ukončení nájmu, nebude Nájemci závazek uhrazen. V případě, že výše pohledávky Pronajímatele ke dni ukončení nájmu bude vyšší než daňová zůstatková cena technického zhodnocení ke dni ukončení nájmu, bude Nájemcem pohledávka ve výši rozdílu uhrazena nejpozději do 5 pracovních dnů od skončení nájmu.
- 5.4 Nájemné v případě Předmětu nájmu III a Předmětu nájmu IV bude Nájemci fakturováno čtvrtletně vždy k prvnímu dni daného čtvrtletí, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemné je splatné do 14 dnů ode dne vystavení nájemci.
- 5.5 Pronajímatel je v souladu s ust. § 2248 zákona oprávněn upravit výši sjednaného Nájemného bez dohody smluvních stran z důvodů inflace za podmínek dále uvedených:
- a) inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem ČSÚ za rok předcházející vyjádřená v procentech;
  - b) vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné z důvodu inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v předcházejícím roce;

- c) nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Nájemné;
- d) zvýšil-li Pronajímatel Nájemné z důvodu inflace a Nájemce již splatné Nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému Nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu příštího nejbližšího splatného Nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 5.6 Nájemce bude dále hradit spolu s Nájemným poplatky za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“), tj. spotřeba elektrické energie, vodné, stočné a srážkové, teplo, teplá voda (horká voda a pára), telekomunikační služby a ostatní služby.
- 5.7 Vodné, stočné a srážkové bude fakturováno na základě skutečných spotřeb dle odečtů z podružného měření dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Elektrická energie bude fakturována na základě skutečných spotřeb dle odečtů podružného měření dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Teplo (není možno samostatně měřit) bude fakturováno na základě podílu na celkové spotřebě tepla objektu dle poměru pronajatých ploch k celkové výměře Budovy a dle aktuálních cen příslušného dodavatele.
- 5.8 Telekomunikační služby, a to hovorové dle výpisu z telefonní ústředny Pronajímatele a podílu na nákladech telefonní ústředny Pronajímatele (za pobočku 50,- Kč/měsíčně) budou účtovány měsíčně podle vykázané skutečnosti. Nájemce je povinen hradit telekomunikační služby na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne vystavení na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. K částce za telekomunikační služby bude Pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky.
- 5.9 Do 31. 8. 2018 budou ostatní služby, tj. ostraha, opravy a údržba, úklid společných prostor fakturovány ve výši paušální částky 150 Kč/m<sup>2</sup>/rok, a to čtvrtletně, vždy k prvnímu dni daného čtvrtletí.
- 5.10 Od 1. 9. 2018 budou ostatní služby spojené s provozním zajištěním chodu objektu, tj. přímé náklady přefakturovány Nájemci na základě skutečných výdajů dle poměru pronajatých ploch k celkové výměře Budovy.
- 5.11 Není-li uvedeno jinak, je nájemce je povinen hradit Služby na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne vystavení na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. K částce za Služby bude Pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky.
- 5.12 V případě prodlení s úhradou Služeb, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení v aktuální zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 5.13 Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednané paušální částky za Služby dle odst. 5.9 po vzájemné dohodě smluvních stran, v závislosti na změnách výše ceny poskytovaných Služeb.
- 5.14 Smluvní strany se dohodly, že faktura bude zaslána v elektronické podobě ve formě samostatného elektronického souboru ve formátu pdf přiloženého k e-mailové zprávě odeslané na uvedenou e-mailovou adresu: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).  
Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že veškeré elektronické faktury budou považovány za doručené následující den po dni prokazatelného odeslání elektronické faktury na e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě.  
V případě změny e-mailové adresy pro zasílání faktur se nájemce zavazuje změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně, a to na e-mailovou adresu: [pohledavky@utb.cz](mailto:pohledavky@utb.cz). Neoznámení změny e-mailové adresy jde k tíži objednatel.

## Článek VI. Práva a povinnosti Pronajímatele nově zní takto:

- 6.1 Pronajímatele se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2 Pronajímatele se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí, jež může být očekáváno, k tomu, že bude udržovat, opravovat, obnovovat společné části Budovy a zařízení Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu.
- 6.3 Pronajímatele se zavazuje odevzdat jednotlivé části Předmětu nájmu nejpozději ke dni zahájení užívání jednotlivých částí Předmětu nájmu Nájemci, nebo jím pověřené osobě, se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.
- 6.4 Pronajímatele má právo za přítomnosti Nájemce či jím pověřené osoby provést kontrolu Předmětu nájmu za účelem kontroly užívání v souladu s touto Smlouvou a zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do Předmětu nájmu při prováděných opravách, a to po předchozím projednání s Nájemcem. V případě havárie nebo obdobné situace má Pronajímatele právo okamžitého vstupu do Předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie či bezprostředně hrozící újmy. V takovém případě je Pronajímatele povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce, popř. jinou osobu, která zajišťuje činnost Nájemce v Předmětu nájmu.

## Článek VII. Práva a povinnosti Nájemce nově zní:

- 7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu, a to po celou dobu trvání nájmu.
- 7.2 Nájemce je oprávněn umístit na Budovu své logo, jakož i jakákoli jiná obchodní označení, přičemž umístění, povaha, velikost a materiálové provedení takového označení vyžaduje předem daný písemný souhlas Pronajímatele, jenž nebude bez vážného důvodu odepřen. Veškeré náklady související s návrhem, výrobou, připevněním veškerých takových označení hradí Nájemce.
- 7.3 Nájemce je povinen v Předmětu nájmu a v celé Budově dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další právní předpisy, které se vztahují nebo jakkoliv souvisí s jeho činností, a to včetně interních předpisů Pronajímatele vztahujících se k Budově (např. Provozní řád). Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
- 7.4 Nájemce je povinen si sám nebo prostřednictvím Základní školy OBRIS Zlín, a.s., IČ: 05822629 a nebo Academic School, Mateřská škola a základní škola, s.r.o., IČ 25349520, nebo jejich dceřiných korporací před zahájením činností uvedených v čl. II opatřit veškerá povolení, koncese a licence nezbytné k tomu, aby mohl v Předmětu nájmu provozovat činnost dle sjednaného účelu nájmu (dále společně jako „**Povolení**“). Nájemce je povinen tato veškerá Povolení udržovat v platnosti a účinnosti po celou sjednanou dobu trvání nájmu. V případě porušení tohoto závazku bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli škodu, která Pronajímateli v této souvislosti vznikne.
- 7.5 Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že se v souvislosti s uzavřením této Smlouvy seznámil s Provozním řádem a tímto vyjadřuje, že s ním výslovně souhlasí. Nájemce se tímto výslovně zavazuje, že bude dodržovat povinnosti stanovené v Provozním řádu a bude se jimi řídit. Dále pak Nájemce výslovně souhlasí, že během doby trvání nájmu dle této Smlouvy je Pronajímatele jednostranně oprávněn Provozní řád upravovat, aniž by bylo nutno upravovat tuto Smlouvu. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby Provozní řád dodržovali i všichni jeho zaměstnanci, dodavatelé či další osoby, které jsou v souvislosti s činností prováděnou Nájemcem v Předmětu nájmu, ve vztahu k Nájemci, a to v rozsahu, v jakém se jich

dotýkají. Pokud by některá ustanovení uvedená v této Smlouvě byla v rozporu s ustanoveními uvedenými v Provozním řádu, pak budou ustanovení této Smlouvy rozhodující.

- 7.6 Nájemce je povinen na vyžádání umožnit Pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, vstup do Předmětu nájmu v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání Předmětu nájmu.
- 7.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen umožnit užívání ostatních prostor v Budově třetím osobám. Pronajímatel výslovně souhlasí s podnájemem Předmětu nájmu nebo jeho části ve prospěch Základní školy OBRIS Zlín, a.s., IČ: 05822629 a Academic School, Mateřská škola a základní škola, s.r.o., IČ 25349520, stejně jako dalších školských právnických osob.
- 7.8 Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o případné pojistné události Předmětu nájmu.
- 7.9 Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady úklid Předmětu nájmu a společných prostor Budovy.
- 7.10 Nájemce je povinen sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro činnost Nájemce prováděnou v Předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.
- 7.11 Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a drobné opravy v Předmětu nájmu a společných prostor Budovy ve smyslu ust. § 2257 zákona.
- 7.12 Nájemce je dále povinen nejpozději ke dni ukončení Doby nájmu předat Pronajímateli zpět Předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k provedeným Stavebním úpravám, popř. k dalším úpravám odsouhlasených Pronajímatelem a provedených Nájemcem, jakož i obvyklé míře opotřebení. O převzetí Předmětu nájmu Pronajímatelem bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou smluvních stran. Za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 7.13 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést jakákoli svá práva a povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu. V případě postoupení, resp. převodu práv a povinností Nájemce musí být v souvislosti s touto změnou vyhotoven dodatek k této Smlouvě, který podepíše Pronajímatel, Nájemce a třetí osoba přebírající práva a povinnosti Nájemce.
- 7.14 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele nejméně jeden měsíc předem o veškerých záměrech týkajících se prodeje podniku a nájmu podniku, v jejichž rámci budou práva a závazky Nájemce vyplývající z této Smlouvy převedeny na třetí osobu. Stejnou povinnost má Nájemce v souvislosti s přeměnou Nájemce v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměně obchodních společností a družstev, v platném znění či v souvislosti s obdobným záměrem majícím obdobný efekt jako výše uvedené.
- 7.15 Od 1. 9. 2018 je Nájemce povinen zajistit ostrahu a recepční službu v objektu v rozsahu minimálně od 7:30 do 18:00 v pracovní dny. Konkrétní požadovaný rozsah recepční a strážní služby na následující semestr bude dohodnut vždy do konce ledna a září daného roku.

### III.

Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.



Tento dodatek nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Nedílnou součástí Dodatku č. 1 je Příloha č. 1 – Plán předmětu nájmu.

Ve Zlíně, dne 13.6.2018

Za Pronajímatele:

.....  
prof. Ing. Petr Sáha, CSc, rektor

Ve Zlíně, dne

Za Nájemce:

.....  
Jitka Langerová, předsedkyně představenstva

.....  
Bc. Milan Zedník, člen představenstva