

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a o nájmu věcí movitých

Dodatek č. 4

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, níže specifikované smluvní strany:

Jihočeský vědeckotechnický park, a.s.

zapsán v OR u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl B, vložka 1750

se sídlem na adrese: U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

zastoupený: Ing. Františkem Štanglem, předsedou představenstva a

Václavem Kučerou, členem představenstva

IČ: 280 80 581

DIČ: CZ 280 80 581

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. , České Budějovice

Číslo účtu: 220255849/0300

Kontaktní osoby: Mgr. František Mlčák

Telefon, email: reditel@jvtp.cz

dále jen „Pronajímatel“

a

NATURA IMUNECO, s.r.o.

se sídlem: Lipová 1789/9, 370 05 České Budějovice

zastoupená: Ing Jiřím Šustrem

IČ: 063 31 785

DIČ: CZ063 31 785

dále jen „Nájemce“

na straně druhé

dále jen „Nájemce“

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a tento Dodatek č.1 ve znění pozdějších případných dodatků jen Dodatek)

uzavřely následující **Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání dle § 2302 a o nájmu věcí movitých dle § 2316 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ze dne 23.8. 2017, Dodatku č. 1 ze dne 1.12.2017 a Dodatku č.2 ze dne 28.2.2019 a Dodatku č. 3 ze dne 29.4.2019 (dále jen Smlouva),**

Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem č. 4 mění a doplňují takto:

I Předmět nájmu

- 1.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem č. 4 změnit Předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy takto:
- 1.2 Předmět nájmu v režimu VTP se snižuje ke dni 30. 6. 2020 o nebytové prostory ve 2. NP v objektu JVTP IIA o celkové výměře 73,18 m², označené jako místnosti č 2.17, 2.21, 2.19 a 2.12 a zároveň Předmět nájmu v režimu VTP se rozšiřuje o nebytové prostory v 1. NP v objektu JVTP IIA o celkové výměře 281,68 označené jako místnost č. 1.40, 1.42, 1.43, 1.44, 1.45,1.46., 1,47 a 1.52 s účinností od 1. 7. 2020. Pronajímáný prostor je přenecháván Nájemci jako vybavený laboratorním nábytkem specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č. 2 tohoto Dodatku. Podlahová plocha a umístění Pronajímaného prostoru je zakreslena v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku.

III. Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. 1. 7. 2020 do 31.8.2023 (dále jen „**Doba nájmu**“).

VI. Nájemné

- 6.2 Postup při stanovení výše nájemného

Při stanovení výše nájemného se u dále stanovených prostor vychází z výše obvyklého nájemného za užívání prostor určených k podnikání pro kalendářní rok, ve kterém dochází k uzavření nájemní smlouvy stanoveného Znaleckým posudkem (Znalecký posudek poř. č. 5713-19-2020, znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:

- a) Obvyklé nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem 3 130 Kč/m²/rok.
- b) Obvyklé nájemné technologické haly včetně vybavení laboratorním nábytkem 2 010 Kč/m²/rok.

- 6.3 Výše nájemného

- a) **Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem:**

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 090 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	62,77 m ²
Roční nájemné laboratorních ploch	68 419,30 Kč

Měsíční nájemné laboratorních prostor **5 701,40 Kč**

b) Nájemné technologických hal včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	810 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	191,84 m ²
Roční nájemné technologických hal	155 390,40 Kč

Měsíční nájemné laboratorních prostor 12 949,20 Kč

c) Nájemné Ostatní prostory – sklady, výlučně používané hygienické zařízení nebo chodby:

Cena dohodnutá (jednotková)	360 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ostatních prostor	27,07 m ²
Roční nájemné Ostatních prostor bez DPH	9 745,20 Kč

Měsíční nájemné Ostatních prostor bez DPH 812,10 Kč

d) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č. 1

Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu) bez DPH	1 162,05 Kč
Cena obvyklá bez DPH (dle evidenčního listu)	2 936,62 Kč

Celková výše měsíčního nájemného 20 624,75 Kč bez DPH

K měsíčnímu nájemnému bez DPH bude připočtena daň z přidané hodnoty podle aktuálně platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) činí celkem za dobu trvání Smlouvy **1 201 927,81 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 2 (podrobný rozpis viz **Příloha č. 1**).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 2 zapsané předpokládané cenové zvýhodnění související s přefakturací elektrické energie vyrobené z fotovoltaických panelů umístěných na střeše budovy JVTP a dalších poskytovaných služeb nájemci ze strany pronajímatele za zvýhodněné ceny (např. za využití IT infrastruktury, copy centra, krátkodobého pronájmu zasedacích místností).

Předpokládané maximálně poskytnuté cenové zvýhodnění za dobu trvání smlouvy činí **180 000 Kč**. **Po ukončení doby trvání smlouvy resp. po konečném zúčtování všech služeb bude v registru podpory malého rozsahu proveden zápis, který zohlední skutečné poskytnuté cenové zvýhodnění za dobu trvání smlouvy.**

XV.

Závěrečná ustanovení

15.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.

- 15.2 Tento Dodatek č. 4 tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami. Tento Dodatek č. 4 se považuje za platný, účinný a zavazující smluvní strany okamžikem připojení podpisu poslední ze smluvních stran pod text Dodatku, který obě smluvní strany výslovně odsouhlasily respektive dnem zveřejnění v registru smluv.
- 15.3 Strany prohlašují, že při jednání o tomto Dodatku měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujistují, že ujednání v tomto Dodatku považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.
- 15.4 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 15.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 15.6 Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddělitelnou součást.
Příloha č. 1 Situační plán – vyznačení pronajímaných prostor
Příloha č. 2 Evidenční list
- 15.7 Smluvní strany prohlašují, že si celý text tohoto Dodatku č. 4 před jeho podpisem pozorně přečetly, úplně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí a své podpisy připojují nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, nebo lehkomyšlnosti. Připojením vlastnoručních podpisů osob oprávněných jednat jejich jménem stvrzují, že text Dodatku věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.
- 15.8 Nájemce bere na vědomí, že tento Dodatek č. 4 bude uveřejněn v registru smluv způsobem umožňujícím dálkový přístup. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jeho obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ostatní vztahy touto smlouvou zvláště neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

V Českých Budějovicích dne 30.6.2020

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

Ing. František Štangel
předseda představenstva JVTP, a.s.

.....

.....

Václav Kučera
člen představenstva JVTP, a.s.