DODATEK č. 1

NÁJEMNÍ SMLOUVY

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Industry Servis ZK, a. s.

se sídlem Holešovská 1691, 769 01 Holešov

IČ: 63080303

DIČ: CZ63080303

zastoupená Ing. Mgr. Lucií Pluhařovou, předsedkyní představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1952 (dále jen jako „pronajímatel")

a

**Martin Husák**

se sídlem U letiště 1271, 769 01 Holešov

IČ: 73818500

email: martin.husak@enefien.cz

bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s., č. účtu. 278849252/0300

 (dále jen jako „nájemce")

(pronajímatel a nájemce společně také jako „smluvní strany")

PREAMBULE

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 8. 11. 2021 Nájemní smlouvu na nájem prostoru umístěného v budově „SO 103“ Technologického parku Holešov, a to laboratoře č. 2.22 (dále jen „Smlouva“).

Smluvní strany se dohodly na změně účelu nájmu a odpovídající úpravě smluvních podmínek Smlouvy, a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě (dále též jen „Dodatek“).

Článek I.
Změna smlouvy

1. Smlouva se mění následovně:

**V 1. článku Smlouvy se zcela vypouští nadpis „Nájem prostorů sloužících k podnikání“.**

**Odst. 1.2 Smlouvy nově zní:**

„1.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek do užívání následující prostor umístěný v II. NP SO 103 (dále jen „prostor“) a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

 prostor č.: výměra (m2):

 2.02 Laboratoř 32,82

 Celková výměra pronajatých prostor činí: 32,82 m2

Poloha prostoru v II. NP SO 103 je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán.“

**Odst. 2.1 Smlouvy nově zní:**

„2.1 Nájemce je oprávněn užívat prostor po dobu trvání smlouvy pouze za účelem jeho přípravy a vybavení k následnému pronájmu prostoru za účelem podnikání jako kancelářské prostory.“

**Odst. 2.2 Smlouvy nově zní:**

„2.2 Nájemce není oprávněn prostor užívat za jiným účelem, než který je uveden v odst. 2.1 této Smlouvy.“

**Odst. 3.1 Smlouvy nově zní:**

„3.1Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou, počínaje od 8. 11. 2021 do 31. 12. 2021.**“

**Odst. 5.1 Smlouvy nově zní:**

„5.1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zvýhodněné nájemné ve výši stanovené v příloze č. 2 této Smlouvy - kalkulace nájmu (dále také jako „zvýhodněné nájemné“ nebo jen „nájemné“). V příloze č. 2 této Smlouvy je rovněž vymezena výše tržního nájemného. Zvýhodněné nájemné je nájemci poskytováno formou slevy z tržního nájemného. Důvodem slevy je skutečnost, že nájemce připravuje a vybavuje prostor, který má být následně předmětem podnikatelského pronájmu.“

**Odst. 5.1.1 Smlouvy nově zní:**

„5.1.1 Na základě této Smlouvy není nájemci poskytována formou slevy z ceny nájmu podpora malého rozsahu (de minimis).“

**Odst. 5.1.2 Smlouvy se zcela ruší bez náhrady**

**Odst. 5.1.3 Smlouvy se zcela ruší bez náhrady**

**Odst. 5.2 Smlouvy nově zní:**

„5.2 Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který je nájemné účtováno. Daňový doklad na vyúčtování první splátky nájemného bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od uzavření této Smlouvy. Lhůta splatnosti je 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu.

 Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který bude uveden na daňovém dokladu. Sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného v době uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné je smluveno v ceně bez DPH.

 Základem daně je v případě nájmu prostorů zvýhodněné nájemné a v případě služeb spojených s užíváním prostorů uvedených v odst. 5.4.1 písm. e) až l) této Smlouvy zvýhodněná cena těchto služeb.“

**Odst. 5.4.1 Smlouvy nově zní:**

„5.4.1 Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostoru, a to za:

1. dodávky elektrické energie,
2. otápění prostoru a poskytování teplé užitkové vody (TUV),
3. služby telekomunikací,
4. služby recepce,
5. ostraha areálu SPZ Holešov – fyzická,
6. ostraha objektu - venkovní kamerový systém,
7. odvoz komunálního odpadu,
8. údržba komunikací a ploch v areálu – letní,
9. údržba komunikací v areálu – zimní,
10. úklid a údržba společných prostor,
11. oprávnění parkovat na parkovišti v areálu TP Holešov – 1 místo,
12. služby IT zahrnující:
* přístup ke strukturované kabeláži,
* poskytnutí internetové konektivity – standard,
* přístup k WIFI síti,
* telefonní ústředna + síť.“

**Odst. 5.4.1.2 Smlouvy nově zní:**

„5.4.1.2 Pronajímatel se zavazuje k otápění prostorů a poskytování TUV nájemci a nájemce se zavazuje platit za tuto službu pronajímateli úhradu formou paušální platby ve výši stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy, a to:

* a. paušální platbu za otápění a poskytování TUV pro výrobní prostory.“

**Odst. 5.4.1.5 Smlouvy nově zní:**

„5.4.1.5 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zvýhodněnou cenu za služby spojené s užíváním prostoru uvedené v odst. 5.4.1 této Smlouvy, a to ve výši stanovené v příloze č. 2 této Smlouvy (dále také jako „zvýhodněná cena služeb“ nebo jen „cena služeb“). V příloze č. 2 této Smlouvy je rovněž vymezena tržní cena těchto služeb. Zvýhodněná cena služeb je nájemci poskytována formou slevy z tržní ceny služeb. Důvodem slevy je skutečnost, že nájemce připravuje a vybavuje prostor, který má být následně předmětem podnikatelského pronájmu.

 Nájemce se zavazuje k placení ceny za služby uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy v měsíčních splátkách, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou ceny služeb účtovány. Daňový doklad na vyúčtování první splátky ceny za tyto služby bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od uzavření smlouvy. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el. energie.

 **Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

 Na základě této Smlouvy není nájemci poskytována formou slevy z ceny služeb uvedených v odst. 5.4.1 této Smlouvy podpora malého rozsahu.“

**Odst. 5.4.3 Smlouvy nově zní:**

„5.4.3 Nájemce je povinen do 14 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele jistotu ve výši 4 000,- Kč. Neuhrazení jistoty zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započít jistotu vůči jakýmkoliv splatným pohledávkám vzniklým z titulu této smlouvy či se vztahujícím k předmětu této smlouvy. Po skončení nájmu a vypořádání ostatních pohledávek bude jistota či její zbylá část (do jednoho měsíce) vrácena nájemci. Jistota se neúročí.“

**Odst. 7.2 Smlouvy nově zní:**

„7.2 Nájemce má zejména povinnost:

* řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostoru,
* prostor užívat v souladu s touto smlouvou,
* pečovat o to, aby na prostoru nevznikla škoda,
* vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení změn nebo technického zhodnocení prostoru; náklady na provedení změn nebo technického zhodnocení nese nájemce, nebude-li stranami písemně dohodnuto jinak,
* oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, k nimž je povinen pronajímatel,
* snášet omezení v užívání prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostoru,
* v den skončení nájmu odevzdat pronajímateli prostor,
* provádět na své náklady běžnou údržbu prostoru, kdy běžnou údržbou se rozumí menší opravy, malování apod.,
* zajistit si na vlastní náklady v rámci prostoru požární ochranu a plnění všech povinností na úseku bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření ke splnění povinností dle předchozí věty a nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy doložit splnění těchto povinností pronajímateli. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v prostorech je nájemce. Ve společných prostorech je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany předseda představenstva pronajímatele,
* dodržovat provozní řád budov Technologického parku Holešov, provozní řád informační a komunikační techniky v Technologickém parku Holešov, provozní řád zasedacích místností a konferenčního sálu, provozní řád kuchyněk a požární poplachové směrnice a zajistit jejich dodržování zaměstnanci a návštěvníky nájemce,
* v případě nedůvodného vyslání signálu elektronické zabezpečovací signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního vozidla, a to ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH za každou započatou hodinu. Signál je důvodně vyslán pouze v případech naplňujících podmínky §28 (krajní nouze) nebo § 29 (nutná obrana) ve smyslu zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník ve znění pozdějších předpisů. V případě nedůvodného vyslání signálu „požár“ elektronické požární signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního (požárního) vozidla, a to ve výši 5 000,-Kč + příslušná sazba DPH za každý jednotlivý výjezd. Pokud bude výjezd proveden namísto požárního vozidla jen vozidlem dodavatele služby střežení budov, je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH,
* dodržovat dopravně provozní řád Strategické průmyslové zóny Holešov a dopravně provozní řád Technologického parku Holešov (pokud bude vydán) a zajistit jejich dodržování zaměstnanci a návštěvníky nájemce,
* poskytovat pronajímateli informace a další součinnost nezbytnou pro provádění monitoringu projektu „Technologický park Holešov“ ve smyslu závazných podmínek rozhodnutí o poskytnutí dotace pro tuto akci.
* nájemce má další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.“

**Odst. 10.2 Smlouvy nově zní:**

„10.2 V případě porušení povinnosti nájemce uvedené v odst. 7.2 sedmá odrážka této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, v němž trvá porušení povinnosti.“

**Odst. 10.3 Smlouvy nově zní:**

„10.3 V případě, že nájemce poruší kteroukoli ze svých níže uvedených povinností, a to:

1. povinnost uvedenou v desáté odrážce v odst. 7.2 této Smlouvy,
2. povinnost nedat prostor ani jeho část do podnájmu,
3. povinnost uvedenou v odst. 2.2. této Smlouvy,

 je nájemce zavázán zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení kterékoli z výše uvedených povinností.“

**Odst. 11.1 Smlouvy nově zní:**

„11.1 V ostatním se na nájem prostoru použijí příslušná ustanovení o. z., s výjimkou ust. § 2230 o. z., která se na nájem sjednaný touto smlouvou nepoužijí.“

**Odst. 11.7 Smlouvy nově zní:**

„11.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

 Příloha č. 1 – Situační plán

 Příloha č. 2 – Kalkulace nájmu“

**Příloha č. 2 Smlouvy se ruší a nahrazuje se novou Přílohou č. 2, která je přílohou tohoto dodatku.**

Článek II.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření, tj. dne 8. 11. 2021.
2. Pokud není Dodatkem stanoveno jinak, platí původní ujednání obsažená ve Smlouvě.
3. Dodatek je vyhotoven ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.
4. Strany se řádně seznámily s obsahem Dodatku a souhlasí s ním. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem Dodatku.
5. Nedílnou součástí Dodatku jsou jeho přílohy:

 Příloha č. 1 Dodatku - Kalkulace nájmu

V Holešově dne 8.11.2021 V Holešově dne 8.11.2021

Pronajímatel: Nájemce:

……………………….. …………………………..

Industry Servis ZK, a. s. Martin Husák

Ing. Mgr. Lucie Pluhařová

předsedkyně představenstva