

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

Dodatek č.1

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

Gemini PharmChem České Budějovice a.s.

se sídlem: Lipová 9, 370 05 České Budějovice
zastoupená: doc. Ing. Vladimírem Mařhou, DrSc., členem představenstva
IČ: 050 84 865
DIČ: CZ 050 84 865
Bankovní spojení: Fio banka, a.s.
Číslo účtu: 2101010557/2010
Kontaktní osoby: Vladimír Mařha
Telefon, email:

dále jen „Nájemce“

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Strany“ nebo „Smluvní strany“)

uzavřely následující

Dodatek č. 1 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 31.5.2016 (dále jen Smlouva) – dále jen Dodatek

I Předmět nájmu

- 1.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem změnit Předmět a účel nájmu blíže specifikovaný v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy takto:
- 1.2 Předmět nájmu v režimu podnikatelského inkubátoru (dále PI)/VTP se rozšiřuje o nebytové prostory nacházející se v 1. NP JVTP IIA označené jako místnosti č: 1.44 – technologická hala o výměře 117 m², 1.46 – technologická hala o výměře 74,84 m², 1.40 a 1.42 sociální zařízení o výměře 15,82 m² a dále 1.52 – chlazený sklad o výměře 11,25m². Pronajímané prostory jsou přenechávány Nájemci včetně vybavení laboratorním nábytkem. (Nebytové prostory spolu s vybavením a další objekty předmětu nájmu uvedené v čl. 1.2.1. tohoto Dodatku ke Smlouvě jsou dále v tomto Dodatku označeny jen jako „**Předmět nájmu**“). Podlahová plocha a umístění Pronajímaných prostor jsou zakresleny v situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** tohoto Dodatku.
- 1.2.1 Předmět nájmu dle tohoto Dodatku nově tvoří:
- a) vybavení prostor laboratorním nábytkem blíže specifikovaným v evidenčním listu viz **příloha č.2.**
 - b) pronájem věcí movitých tj. vybavení prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz **příloha č.2.**
- Nájemce zodpovídá za toto vybavení prostor specifikované v příloze č.2, za jeho případné zničení odcizení či znehodnocení, došlo-li k němu úmyslným nebo nedbalostním jednáním Nájemce.

II Základní ustanovení, doba nájmu

- 2.1 Pronajímatel tímto Dodatkem přenechává Nájemci za úplaty Předmět nájmu spolu s veškerým příslušenstvím tohoto Předmětu nájmu a spolu s jeho veškerými součástmi blíže specifikovaným v předávacím protokole k užívání na dobu sjednanou v tomto Dodatku za podmínek stanovených tímto Dodatkem a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli v tomto Dodatku specifikované nájemné. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo dle tohoto Dodatku nebude zapsáno v souladu s § 2203 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku ("**Občanský zákoník**") do katastru nemovitostí.
- 2.2 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od 1.5.2017 do 31.5.2019 (dále jen „**Doba nájmu**“).

III Převzetí Předmětu nájmu

- 3.1 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu včetně příslušenství je ve stavu způsobilém k užívání a že je dle svého určení vhodný pro sjednaný Účel nájmu, tj. pro podnikatelskou činnost Nájemce, jejíž povaha je Pronajímateli známa.
- 3.2 Nájemce prohlašuje, že mu je dobře znám stav Předmětu nájmu včetně příslušenství, jelikož byl s tímto seznámen a v tomto stavu jej přejímá k užívání, zejména prohlašuje, že nemá zjevné na pohledem zjistitelné vady, které by mu jakkoliv bránily jeho užívání.
- 3.3 Při předání a převzetí Předmětu nájmu včetně příslušenství bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž bude popsán skutečný stav Předmětu nájmu včetně veškerého vybavení nacházejícího se v Pronajímaných prostorách v den jejího převzetí včetně stavu nainstalovaných měřidel spotřeby médií, uveden počet předaných klíčů/přístupových karet, případně předaná dokumentace. Každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu. Podpisem předávacího protokolu smluvní strany stvrzují, že Pronajímané prostory byly předány Nájemci se vším, co je třeba k jejímu řádnému užívání.

IV Nájemné

- 4.1 Nájemce se zavazuje řádně a včas platit Pronajímateli nájemné po celou Dobu nájmu. Na základě vzájemné dohody smluvních stran je možné nájemné hradit ze strany Nájemce předem.
- 4.2 Postup stanovení výše nájemného:
- A) 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. 5299-01-2017, znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:
- a) Obvyklé nájemné laboratorních ploch vybavené laboratorním nábytkem 2 980 Kč/m²/rok.
 - b) Obvyklé nájemné vybavené technologické haly 1910 Kč/m²/rok.
 - c) Obvyklé nájemné za technologické zařízení, laboratorní přístroje a drobné laboratorní vybavení – vychází z pořizovací ceny před poskytnutím dotace – stanoveno kalkulací ve evidenčním listu – **viz příloha č.2.**
- B) V režimu zasídlení v PI/VTP v objektu JVTP IIA je ze strany Pronajímatele Nájemci poskytovaná zvýhodněná cena nájemného stanovená v bodu 4.3 tohoto Dodatku. Rozdíl mezi cenou obvyklou stanovenou v bodu 4.2 A) a smluvní cenou stanovenou v bodu 4.3 může být dotací k ceně, která představuje podporu malého rozsahu (*de minimis*) podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské Unie na podporu *de minimis*. Právní vztahy smluvních stran se řídí Nařízením komise (ES) č. 651/2014 ze dne 17.06.2014, kterým se v souladu

s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem.

Nájemce svým Čestným prohlášením, které tvoří **přílohu č. 3** tohoto Dodatku, stvrzuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla *de minimis* podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013, zejména že poskytnutím této dotace nedojde k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou ohledně týchž nákladů, která by způsobila překročení povolené míry podpory *de minimis*, a že v posledních 3 účetních obdobích příjemci, resp. subjektům, které jsou spolu s příjemcem podle čl. 2 odst. 2 Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 považovány za jeden podnik, nebyla poskytnuta podpora *de minimis*, která by v součtu s podporou *de minimis* poskytovanou na základě Smlouvy včetně Dodatku překročila maximální částku povolenou právními předpisy Evropské unie upravujícími oblast veřejné podpory.

V případě, že nastanou okolnosti, které by vylučovaly aplikaci pravidla *de minimis*, ztrácí nájemce nárok na poskytnutí zvýhodněné ceny. Tato skutečnost může být důvodem pro Pronajímatele k ukončení Smlouvy o nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou.

4.3 Výše nájemného za celkový předmět nájmu dle tohoto Dodatku:

Nájemce prohlašuje, že v souladu se zněním §56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty č.235/2004 Sb. je registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice a předmět nájmu bude využívat k uskutečňování svých ekonomických činností. a zavazuje se zachovávat tento status po celou Dobu nájmu.

Změnu těchto skutečností je povinen nájemce pronajímateli bezodkladně oznámit. Pronajímatel má právo v případě zrušení registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice u nájemce navýšit cenu nájmu v úrovni bez DPH o 21%.

a) Nájemné technologické haly včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Nově pronajaté prostory dle tohoto Dodatku

Výměra nově pronajatých prostor technologických hal 91,84 m²

Zvýhodněná cena

Měsíční nájemné v režimu PI 9 160,36 Kč bez DPH

Měsíční nájemné v režimu VTP 12 309,73 Kč bez DPH

b) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobný m laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č.2

Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu)bez DPH se mění

z původní částky 11 857 Kč bez DPH na částku 12 308,- Kč bez DPH

c) Nájemné Ostatní prostory – chlazený sklad, sociální zařízení:

Výměra nově pronajatých ostatních prostor 93,04 m²

Měsíční nájemné ostatních prostor se mění
z původní částky **1 979,10 Kč bez DPH** na částku **2 791,20 Kč bez DPH**

Celková výše měsíčního nájemného v režimu PI dle Smlouvy a tohoto Dodatku se mění z původní částky 25 242,59 Kč na částku 35 666,05 bez DPH

Celková výše měsíčního nájemného v režimu VTP dle Smlouvy a tohoto Dodatku se mění z původní částky 27 072,30 Kč na částku 40 645,13 bez DPH

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

Platby za nájemné budou hrazeny měsíčně na základě faktury pronajímatele, vystavené v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním a v souladu s obecně platnými právními předpisy, zejména se závaznými ustanoveními zákona o DPH. Smluvní strany se dohodly na době splatnosti těchto faktur na 14 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely Smlouvy včetně Dodatku rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Nájemce.

Pro účely daně z přidané hodnoty se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné k poslednímu dni měsíce, za který je nájemné hrazeno.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) činí celkem za dobu trvání Dodatku **Smlouvy 484 569,37 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku (podrobný rozpis viz **Příloha č.2**).

Pokud budou Nájemci v průběhu trvání Dodatku poskytnuty ze strany Pronajímatele další zvýhodněné služby (např. pronájem konferenčního sálu, služby recepce apod), bude výše zvýhodnění rovněž zapsána do registru de minimis do 5 dnů po vystavení faktury za poskytnuté zvýhodněné služby.

VI

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.
- 6.2 Tento Dodatek tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami. Tento Dodatek 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, resp. dnem zveřejnění v Registru smluv.
- 6.3 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 ujišťují, 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.

- 6.4 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 6.5 Nájemce bere na vědomí, že tento Dodatek a Smlouva budou uveřejněny 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.
- 6.6 Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 6.7 Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddelitelnou součást.
- Příloha č. 1 Situační plán – vyznačení pronajímaných prostor
Příloha č. 2 Evidenční list
Příloha č. 3 Čestné prohlášení k de minimis
- 6.8 Smluvní strany prohlašují, že si celý text tohoto Dodatku 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.

V Českých Budějovicích dne 28.4.2017

V Českých Budějovicích dne 28.4.2017

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
doc. Ing. Vladimír Matřha, DrSc.

.....
Václav Kučera
člen představenstva JVTP, a.s.