

**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 Mgr. Kryštofem Kothbauerem, místopředsedou 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

MycoProgress spol. s r.o.

se sídlem: Lipová 1789/9, 370 05 České Budějovice
zastoupená: Ing. Oto Hausenblasem, jednatelem
IČ: 092 84 915
DIČ: neplátce DPH
Bankovní spojení: Komerční banka
Číslo účtu: 123-1694470297/0100
Kontaktní osoby: Ing. Oto Hausenblas
Telefon, email: +420 777 285 386, oto.hausenblas@gmail.com
ing. Eva prenerová, CSc
+420 608 297 798, eva.prenerova@seznam.cz

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

uzavřely následující **Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání dle § 2302 a o nájmu věcí movitých dle § 2316 zákona č. 82/2012 Sb. občanský zákoník,**

ze dne 31.7.2020 (dále jen Smlouva), Dodatku č. 1 ze dne 26.11.2020, Dodatku č. 2 ze dne 1.11.2022 a Dodatku č. 3 ze dne 26.4.2023

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

III. Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. od 1.8.2023 do 31.07.2026 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4. Nájemce nemá **právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle tohoto Dodatku č.4.

VI. Nájemné

- 6.2 Postup 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. 5823-03-2022, znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:

Obvyklé nájemné kancelářských ploch vybavených kancelářským nábytkem činí 2 420,- Kč/m²/rok, obvyklé nájemné laboratorních ploch vybavených laboratorním nábytkem činí 3 080,- Kč/m²/rok.

- 6.3 Výše nájemného

Nájemce prohlašuje, že není registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice .

V případě registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice je Nájemce povinen změnu této skutečností Pronajímateli bezodkladně oznámit.

Nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 210 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	20.61 m ²
Roční nájemné kancelářských ploch	24 938,10 Kč

Měsíční nájemné kancelářských prostor **2 078,18 Kč**

Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 540 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	60,19 m ²
Roční nájemné laboratorních	92 692,60 Kč

Měsíční nájemné laboratorních prostor 7 724,18 Kč

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

Cena dohodnutá (jednotková)	360 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ostatních prostor	12,99 m ²
Roční nájemné Ostatních prostor	4 676,40 Kč

Měsíční nájemné Ostatních prostor 389,70 Kč

c) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č.5

Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu)bez DPH	930,00 Kč
Cena obvyklá bez DPH (dle evidenčního listu)	2 357,00 Kč

d) Měsíční nájemné za parkovací stání bez DPH- zvýhodněná cena 400 Kč
počet parkovacích stání 1

Celková výše měsíčního nájemného bez DPH 11 522,06 Kč

K měsíčnímu nájemnému za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením 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 této smlouvy 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 za vybavení prostor technologickým zařízením hrazeno.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) celkem za dobu trvání Dodatku č.4 činí **418 678,55 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu této Smlouvy.

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu této smlouvy zapsáno 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 tohoto Dodatku č. 4 činí **55 000 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.

V případě, že se nájemce stane plátcem DPH bude k měsíčnímu nájemnému bez DPH připočtena daň z přidané hodnoty podle aktuálně platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

XV.

Závěrečná ustanovení

Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č. 4 zůstávají v platnosti nadále.

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 č.3, který obě smluvní strany výslovně odsouhlasily, resp. dnem zveřejnění v Registru smluv.

Strany prohlašují, že při jednání o tomto Dodatku č.4 měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v tomto Dodatku č.4 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.

Tento Dodatek č.4 se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddělitelnou součást.

Příloha č. 1 Evidenční list

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 zvlášť neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

Tento Dodatek č.4 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom vyhotovení a Pronajímatel po dvou vyhotoveních.

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 č.4 věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

V Českých Budějovicích dne 31.7.2023

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

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

.....

Mgr. Kryštof Kothbauer
místopředseda představenstva JVTP, a.s.