

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

Dodatek č. 6

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: Mgr. Kryštofem Kothbauerem, místopředsdou představenstva
a JUDr. Antonínem Snášelem
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 Jirím Šustrem
IČ: 063 31 785
DIČ: CZ063 31 785
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. České Budějovice
Číslo účtu: 280638630/0300
Telefon, email: 731435109, j.suster@naturaimuneco.cz

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.5 ve znění pozdějších případných dodatků jen Dodatek)

uzavřely následující **Dodatek č. 6 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 a Dodatku č. 4 ze dne 30.6.2020 a Dodatku č. 5 ze dne 30.9.2022 (dále jen Smlouva).

Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem č. 6 mění a doplňují takto:

III. Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (2) roky, tj. od 1.9.2023 do 31.08.2025 (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 obvyklé nájemné laboratorních ploch vybavených laboratorním nábytkem činí 3 080,- Kč/m²/rok, obvyklé nájemné technologické haly vybavené laboratorním nábytkem činí 2 060,- Kč/m²/rok.

- 6.3 Výše nájemného

a) Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 540 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	83,67 m ²
Roční nájemné laboratorních ploch	128 851,80 Kč

Měsíční nájemné laboratorních prostor **10 737,44 Kč**

b) Nájemné technologických hal včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 030 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	191,84 m ²
Roční nájemné technologických hal	1 97 595,2 Kč

Měsíční nájemné technologických hal **16 465,63 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 29 177,22 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 **695 524, 42Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 6 (podrobný rozpis **viz Příloha č. 1**).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 6 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 **80 000 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.**

IX.

Práva a povinnosti Nájemce

Práva a povinnosti nájemce se doplňují o poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel

9.13 Nájemce se zavazuje, že za přijatou podporu ve formě zvýhodněného nájmu podle této smlouvy, bude po splnění podmínek uvedených v následujících odstavcích, v budoucnu povinen poskytnout finanční podporu na vybraný obecně prospěšný projekt nebo účel v Jihočeském kraji.

- 9.14 Nájemci vznikne povinnost poskytnout podporu na vybraný obecně prospěšný projekt nebo účel až po splnění „podmínky zisku“.
- 9.15 „Podmínka zisku“ je splněna, pokud nájemce v kterémkoliv svém budoucím ročním účetním období, které začne plynout nejdříve ve třetím roce trvání této smlouvy anebo kdykoliv v budoucnu, ve svém výkazu zisku a ztráty vykáže jakýkoliv kladný výsledek hospodaření za účetní období po zdanění.
- 9.16. Splněním podmínky zisku vznikne nájemci povinnost poskytnout finanční podporu, a k hospodářským výsledkům nájemce v dalších účetních obdobích se již nepřihlíží.
- 9.17 Výše finanční podpory činí **69 524 Kč** a odpovídá 10 % částky uvedené v čl. 6.3 této smlouvy, která představuje rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným za dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce poskytne finanční podporu podle svého rozhodnutí buď jednorázovou platbou anebo v jednotlivých, nejvýše 6 platbách rozdělených na dobu maximálně tří let.
- 9.18 Nájemce poskytne finanční podporu na jím vybraný konkrétní obecně prospěšný projekt nebo účel, který vybere ze seznamu, jenž si vyžádá od pronajímatele, případně od Jihočeského kraje. Pronajímatel má právo schválit nebo změnit volbu nájemce, případně může v odůvodněných případech nájemci určit jiný obecně prospěšný projekt nebo účel.
- 9.19 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat splnění podmínky zisku nájemce buď z účetní závěrky nájemce založené ve sbírce listin v obchodním rejstříku, případně si ji od nájemce může vyžádat a nájemce je tedy povinen předložit pronajímateli účetní závěrku za poslední tři uplynulá účetní období, a to i po skončení této smlouvy. Pronajímatel může kontrolou pověřit třetí osobu.
- 9.20 Pokud nájemce po splnění „podmínky zisku“ neposkytne finanční podporu v souladu s touto smlouvou, může po něm pronajímatel požadovat zaplacení **20%** částky uvedené v čl. 6.3 této smlouvy, která představuje rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným za dobu trvání nájemní smlouvy.

XV.

Závěrečná ustanovení

- 15.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.
- 15.2 Tento Dodatek č. 6 tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami. Tento Dodatek č. 6 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 č. 6 se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 15.5 Tento Dodatek č. 6 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 15.6 Všechny přílohy tohoto Dodatku č. 6 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. 6 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 lehkomylnosti. 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. 6 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 31.8.2023

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....

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