

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě ze dne 16.9.2016

uzavřený podle zákona č. 89/2012, občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

Čl. I.

Smluvní strany

pronajímatel: **Biology Park Brno a.s.**
IČ: 41602706, DIČ: CZ41602706
Se sídlem: Brno, Heršpická 813/5, PSČ: 639 00
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 6784
Bank. spojení: č.ú. 167377256/0300, vedený u ČSOB, a.s.
zastoupená: Mgr. Petrem Kostíkem, předsedou představenstva
a Ing. Michalem Burianem, MBA, členem představenstva
(dále rovněž „Pronajímatel“)

a

nájemce: **Ery, s.r.o.**
IČ: 28297768, DIČ: CZ28297768
Se sídlem: Blansko, Krajní 2283/25, PSČ: 678 01
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 59303
Bank. spojení: č.ú. 107 – 1564600217/0100, vedený u Komerční banka, a.s., pobočka
Blansko
Zastoupená: RNDr. Františkem Flekem, jednatelem
(dále rovněž „Nájemce“)

Čl. II.

Předmět a účel dodatku č. 1

2.1. Článek 1, odst. 1.2 Nájemní smlouvy ze dne 16.9.2016, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, se tímto dodatkem mění s platností od 16.11.2016 takto:

1.2. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce si najímá od Pronajímatele na dobu a za podmínky stanovených touto Nájemní smlouvou:

- *Prostory sloužící k podnikání včetně vybavení specifikovaného v **Příloze č. 3** Dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě, umístěné v 1. podzemním podlaží, a v 1., 2. a 4. nadzemním podlaží Budovy, o celkové výměře 1020,48 m² (dále rovněž „**Prostory**“ či „**místnosti**“)*
- *Parkovací stání v počtu 7 míst (dále rovněž „**Parkovací místa**“), která jsou specifikována v **Příloze č. 2**, jež tvoří nedílnou součást Dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě.*

*(Prostory, Parkovací místa, Společné prostory a, ať už společně či jednotlivě, dále rovněž „**Předmět nájmu**“).*

*Přesný popis a grafické vyznačení polohy Předmětu nájmu je vymezeno v **Příloze č. 1** Dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě.*

2.2. Článek 3, odst. 3.1 Nájemní smlouvy ze dne 16.9.2016, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, se tímto dodatkem mění s platností od 16.11.2016 takto:

3.1. Nájem dle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to takto:

- Prostory umístěné v 1. podzemním a 4. nadzemním podlaží budovy (místnosti B 0.04, A 4.21 a A 4.22) o celkové výměře 94,63 m² na dobu od 16.11.2016 do 31.12.2019.
- Prostory umístěné v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy, které tvoří spolu s prostorami umístěnými v 1. podzemním a 4. nadzemním podlaží budovy (specifikace viz Příloha č. 1) celkovou výměru 1020,48 m² na dobu do 31.12.2019, přičemž Nájemce zahájí užívání Předmětu nájmu do 3 dnů ode dne získání souhlasu se změnou v užívání Prostor vydaného příslušným stavebním úřadem, v souvislosti se stavebními úpravami dle čl. 11.3 nájemní smlouvy (dále rovněž „Den zahájení“). Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci užívat Předmět nájmu nejpozději k 1.1.2017. V případě, že Předmět nájmu nebude způsobilý k užívání nejpozději k datu 1.1.2017, je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit nebo požadovat po Pronajímateli slevu z Nájemného za Prostory dle čl. 5.1.1 nájemní smlouvy, odpovídající poměrné části měsíční výše Nájemného za Prostory za každý den prodlení, maximálně však do výše 2 měsíčních plateb nájemného. Práva dle předchozí věty nepřísluší Nájemci pouze a výlučně v případě, kdy důvodem nezpůsobilosti Předmětu nájmu k užívání jsou zásadní vady nebo nedostatky v Projektu úprav odsouhlaseném nájemcem dle čl. 11.3 této smlouvy, které samy o sobě způsobily nesplnění hygienických nebo technických požadavků ve smyslu dotčených právních předpisů pro vydání souhlasu se změnou v užívání Prostor. V případě, že Nájemce nedoručí Pronajímateli nejméně 6 měsíců před uplynutím sjednané Doby nájmu dle této Smlouvy oznámení, že nehodlá nadále setrvávat v nájemním vztahu založeném touto Smlouvou, se tato Smlouva obnovuje na dobu 1 roku za stejných podmínek, za kterých byla sjednána (tj. platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za totožných podmínek dle této Smlouvy). Toto obnovení nájmu o jeden rok je možné pouze celkem dvakrát. Po uplynutí druhého roku případného obnovení nájmu budou smluvní strany v případě zájmu jednat o podmínkách uzavření nové nájemní smlouvy.

2.3. Článek 5., odst. 5.1.1 Nájemní smlouvy ze dne 16.9.2016, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, se tímto dodatkem mění s platností od 16.11.2016 takto:

5.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nájem Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši rovnající se součtu následujících částek, respektive částek vypočtených dle níže uvedeného způsobu:

5.1.1 **Nájemné za Prostory**

činí:

- V 1. roce nájmu částku **3.283,- Kč (bez DPH) ročně za jeden (1) m²** pronajímané plochy prostor včetně vybavení specifikovaného v Příloze č. 3, tj. **celkem 3. 350 236,- Kč bez DPH ročně.**
- Počínaje 2 rokem nájmu částku **2.793,- Kč (bez DPH) ročně za jeden (1) m²** pronajímané plochy Prostor včetně vybavení specifikovaného v Příloze č. 3, tj. **celkem 2. 850 200,64 Kč bez DPH ročně**, přičemž tato částka bude předmětem indexace nájemného v souladu s článkem 5., odst. 5.8 Nájemní smlouvy.

2.4. Článek 5., odst. 5.4 Nájemní smlouvy ze dne 16.9.2016, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, se tímto dodatkem mění s platností od 16.11.2016 takto:

5.4. **Náklady na provoz a správu Společných prostor.** Nájemce je povinen vedle Nájemného podílet se na úhradě nákladů na provoz a správu Společných prostor a jejich příslušenství částkou ve výši 1.000,- Kč/m² přepočtené podlahové plochy bez DPH ročně. Podlahová plocha těchto společných a prostor pro účely výpočtu podílu na úhradě nákladů je vypočtena jako podlahová plocha touto Smlouvou pronajatých nebytových prostor vynásobená koeficientem rovnajícím se podílu celkových společných ploch v Budově ku celkovým pronajímatelným plochám v Budově. **Společné prostory tak mají výměru:**

- **V období od 16.11.2016 do 31.12.2016: 6,54 m².**
- **V období od 1.1.2017 do 31.12.2019: 173,46 m².**

2.5. Nájemní smlouva ze dne 16.9.2016, uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem, se s platností od 16.11.2016 nově doplňuje o článek „6a. Služby serverovny“ tohoto znění:

Článek 6.a **Služby serverovny**

6.a.1. Nájemce a pronajímatele se dohodli na možnosti umístění serverového zařízení nájemce do prostor serverovny B 0.02. Nájemce bere na vědomí, že je v prostorách a při vstupu do serverovny povinen držet se pokynů uvedených v provozním řádu serverovny.

*6.a.2. Podíl na náklady provozu serverovny bude pro každé jednotlivé zařízení počítán dle vzorce:
- (příkon serveru/1000 * 24 hod. * 30,5 dní * cena v Kč/1 kWh) * 2 = 1 zařízení/měsíc*

Podíl na náklady provozu serverovny a k nim příslušnou DPH bude nájemce hradit měsíčně na účet pronajímatele, uvedený v čl. I. této smlouvy, na základě splátkového kalendáře s charakterem daňového dokladu, který je pronajímatelem nájemci předkládán vždy pro období kalendářního roku. Jako variabilní symbol platby bude nájemce uvádět IČ své společnosti. Den uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává na první den kalendářního měsíce, za nějž se náklady provozu serverovny platí. Náklady provozu serverovny jsou splatné do 7. dne měsíce.

6.a.3. Využití separátní uzamykatelné rackové skříně nebude v průběhu platnosti nájemní smlouvy zpoplatněno. Klíče od rackové skříně jsou vyhotoveny v počtu 3 ks, přičemž 2 klíče obdrží nájemce a 1 klíč je uložen v zapečetěné obálce u správce objektu.

6.a.4. Vstup do serverovny je umožněn pouze osobám se schválenými přístupovými právy, jež uděluje pronajímatele na základě písemné žádosti nájemce, a to v pracovní dny mezi 8.00 až 16.30 za přítomnosti pronajímatelem pověřené osoby. Mimo tuto dobu bude umožněn vstup do serverovny pouze po předchozím písemném oznámení pronajímatele na e-mail XXXXXXXXXX, které je nájemce povinen učinit minimálně 3 pracovní dny před datem požadovaného vstupu.

6.a.5. V případě, že dojde k havarijní situaci a nájemce je nucen vstoupit do serverovny, aniž by byl schopen dodržet pokyny uvedené v bodu 4 tohoto článku, je nájemce před vstupem do serverovny povinen bezodkladně informovat pronajímatele, a to zasláním SMS zprávy na telefonní čísla správce budovy (XXXXXXX, tel: XXXXXXX) a správce serverovny (XXXXXXX, tel: XXXXXXX).

6.a.6. O každém vstupu do serverovny musí být pořízen zápis do knihy přístupů, který bude následně podepsán pověřenými osobami ze stran nájemce i pronajímatele. Kniha přístupů je uložena v prostorách serverovny.

6.a.7. Nájemce bere na vědomí, že každé jednotlivé porušení shora uvedených bodů bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 50.000,- Kč. V serverovně je vinstalováno zařízení třetích stran, čemuž musí být uzpůsobeno chování nájemce v prostorách serverovny. Nájemce se zavazuje vyvarovat jakékoliv neodborné manipulace a neautorizovaných zásahů do technologií třetích stran.

2.6. Nájemce obdrží při podpisu tohoto dodatku splátkové kalendáře na nájem, energie a služby pro období od 16.11.2016 do 31.12.2019, které změny ujednané v tomto dodatku reflektují.

2.7. Ostatní body nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 16.9.2016 zůstávají beze změn.

Čl. III.
Závěrečná ustanovení

3.1. Pro smluvní strany a jejich vzájemné vztahy, tímto dodatkem neupravené, platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3.2. Dodatek může být měněn a doplňován pouze písemnou formou - číslovanými dodatky k nájemní smlouvě ze dne 16.9.2016, a to se souhlasem obou smluvních stran.

3.3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

3.4. Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dne 16.11.2016.

V Brně dne 16.11.2016

Za Pronajímatele:
Biology Park Brno a.s.

Mgr. Petr Kostík
předseda představenstva

Ing. Michal Burian, MBA
člen představenstva

V Brně dne 28.11.2016

Za Nájemce:
Ery, s.r.o.

RNDr. František Flek
jednatel