

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

NATURA IMUNECO, S.R.O.

se sídlem: Lipová 1789/9, 370 05 České Budějovice

zastoupená: Ing. Jiřím Šusterem

IČ: 063 31 785

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. , České Budějovice

Číslo účtu:

Kontaktní osoby: Ing. Jiří Šuster

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.1 ve znění pozdějších případných dodatků jen Dodatek)

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 23.8. 2017 (dále jen Smlouva).**

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

I Předmět nájmu

- 1.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem č.1 změnit Předmět a účel nájmu blíže specifikovaný v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy včetně Dodatku č.1 (dále Smlouvy) takto:
- 1.2 Předmět nájmu v režimu VTP se rozšiřuje o nebytové prostory – v 2. NP JVTP IIA o celkové výměře 20,71 m², označené jako místnosti č 2.25. Pronajímáný prostor je přenecháván Nájemci jako vybavený 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 Pronajímaného prostoru je zakreslena v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku.
- 1.2.1 Předmět nájmu dle tohoto Dodatku dále tvoří:
 - a) vybavení prostor laboratorním nábytkem blíže specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č. 2 tohoto Dodatku.

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 úplatu 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 1.12.2017 do 31.8.2020 (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:

Obvyklé nájemné kancelářských ploch vybavených kancelářským nábytkem činí 2 280 Kč/m²/rok.

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 dle Smlouvy a Dodatku č.1:

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 skutečnosti Pronajímateli bezodkladně oznámit.

Výše nájemného v návaznosti na rozšíření předmětu nájmu dle Dodatku č.1. se mění takto:

Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem

Zvýhodněná cena v režimu inkubátoru /VTP	894/1040 Kč/m ² /rok
Navýšená výměra pronajatých ploch o:	20,71 m ²

Měsíční nájemné laboratorních prostor do 31.8.2018 se navyšuje o 1 542,90 Kč z původních 1 407,75 Kč na **2 950,65 Kč**

Měsíční nájemné laboratorních prostor do 1. 9.2018 se navyšuje o 1 794,94 Kč z původních 1 626,76 Kč na **3 421,70 Kč**

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 odesání fakturované částky z účtu Nájemce.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) celkem za dobu trvání tohoto Dodatku č. 1 činí **116 351,68 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).

V

Závěrečná ustanovení

- 5.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.
- 5.2 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 respektive dnem zveřejnění v Registru smluv.

- 5.3 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 ujistí, 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.
- 5.4 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 5.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 5.6 Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddělitelnou součást.

Příloha č. 1 Situační plán – vyznačení pronajímaných prostor

Příloha č. 2 Evidenční list

Příloha č. 3 Čestné prohlášení k de minimis

- 5.7 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.
- 5.8 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.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....

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

.....