**DODATEK č. 1 NÁJEMNÍ SMLOUVY**

uzavřený podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Smluvní strany:**

**Industry Servis ZK, a.s.**

se sídlem Holešov, Holešovská 1691, PSČ 769 01

IČ: 63080303

DIČ: CZ63080303

zastoupená Ing. Věrou Fouskovou, předsedkyní představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1952

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 2099622/0800

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

**Surface Digital s.r.o.**

se sídlem Bartošova 733/16, 769 01 Holešov

IČ: 06079482

DIČ: neplátce

zastoupená Jiřím Horákem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 99900

bankovní spojení:

č. účtu:

(dále jen jako „**nájemce**“)

uzavírají tento Dodatek:

**I. Úvodní ustanovení**

Smluvní strany uzavřely dne 1. 9. 2017 smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“). Smluvní strany se dohodly, že se Smlouva tímto dodatkem (dále jen „Dodatek“) mění následovně. Změna v jednotlivých článcích je vyznačena kurzívou.

**II. Změna Smlouvy**

Článek 1. Smlouvy nově zní:

1. **článek**

**Předmět smlouvy**

**Nájem prostorů sloužících k podnikání**

**1.1** Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy č. p. 1691**, postavené na pozemku p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov, obci Holešov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, na listu vlastnictví č. 5888 pro výše uvedené k. ú. a obec (**dále také jen „SO 101“**). *Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem* ***budovy č. p. 1693****, postavené na pozemku p. č. 2760/82 v k. ú. Holešov, obci Holešov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, na listu vlastnictví č. 5888 pro výše uvedené k. ú. a obec (****dále také jen „SO 104“****).* Pronajímatel vybudoval objekty SO 101 *a SO 104* v rámci projektu „Technologický park Holešov“, na jehož realizaci čerpal dotaci v Operačním programu Podnikání a inovace, Prosperita – Výzva II.

**1.2** Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek do užívání následující **místnosti a prostory sloužící k podnikání, umístěné ve II. NP SO 101 *a v* *II. NP SO 104* (dále jen prostory)** a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

prostor č.: výměra (m2):

2.06 kancelář 20,73

**Celkem v SO 101: 20,73**

*prostor č.: výměra (m2):*

*2.02 laboratoř 29,75*

*2.03 laboratoř 16,63*

*2.04 laboratoř 28,88*

*2.05 laboratoř 14,72*

*2.06 laboratoř 14,23*

***Celkem v SO 104: 104,21***

Poloha prostor ve II. NP SO 101 je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán. *Poloha prostor ve II. NP SO 104 je vyznačena v****Příloze č. 3*** *– Situační plán.*

**1.3** Nájemce je dále oprávněn ke **spoluužívání společných prostorů v I., II., III., IV. NP SO 101,** vyznačených v**Příloze č. 1** – Situační plán*a* ***společných prostorů v I. a II. NP SO 104,*** *vyznačených v****Příloze č. 3*** *– Situační plán* (dále jen **společné prostory**).

Článek 5. Smlouvy nově zní:

1. **článek**

**Nájemné a cena služeb spojených s užíváním prostorů**

**5.1 Nájemné**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako zvýhodněné nájemné nebo jen nájemné). Výše zvýhodněného nájemného je uvedena v **příloze č. 2 *a* *č. 4* této smlouvy** – specifikace nájemného a ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o) smlouvy. V příloze č. 2 *a č. 4* je rovněž vymezena výše tržního nájemného.

**5.1.1 Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

**Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny nájmu podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením 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 (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).**

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu na základě této smlouvy činí *195 954,- Kč* a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní (označována také jako „standard“) a zvýhodněnou cenou nájmu.

**5.1.2** Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo neposkytnout nájemci podporu malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu v případě, že by jejím poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory de minimis, která byla nájemci poskytnuta, nad strop stanovený v jednotlivých nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v příslušných nařízeních o podpoře de minimis.

V případě uplatnění výše uvedeného práva pronajímatelem hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní nájemné uvedené v příloze č. 2 *a č. 4* této smlouvy.

**5.1.3** Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o tom, že čerpá jakoukoli jinou podporu, včetně toho, z jakých zdrojů a na jakém základě ji čerpá.

**5.2** Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který je nájemné účtováno. Daňový doklad na vyúčtování první splátky nájemného bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od nabytí účinnosti smlouvy. Lhůta splatnosti je 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na daňovém dokladu. K nájemnému a k ceně za služby spojené s užíváváním prostorů (odst. 5.4) bude připočtena daň z přidané hodnoty. Sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného v době uskutečnění zdanitelného plnění. Základem daně je v případě nájmu prostorů zvýhodněné nájemné a v případě služeb spojených s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o) zvýhodněná cena těchto služeb.

**5.3** Nájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající dohodnutému nájemnému připsána na účet pronajímatele. Nájemce dále není v prodlení s úhradou nájemného po dobu prodlení pronajímatele s vystavením a doručením řádné faktury nájemci. Uvedené platí rovněž pro plnění v odst. 5.4 této smlouvy.

**5.4 Služby spojené s užíváním prostorů**

**5.4.1** Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů, a to za:

1. **dodávky elektrické energie**
2. **otápění prostorů a poskytování teplé užitkové vody (TUV)**
3. **dodávky plynu** – služba není poskytována
4. **dodávky vody a službu odvádění odpadních vod**
5. **služby telekomunikací**
6. **služby recepce**
7. **ostraha areálu SPZ Holešov - fyzická**
8. **ostraha objektu - venkovní kamerový systém**
9. **odvoz komunálního odpadu**
10. **údržba komunikací a ploch v areálu – letní**
11. **údržba komunikací v areálu – zimní**
12. **úklid a údržba společných prostor**
13. **oprávnění parkovat na parkovišti v areálu TP Holešov – *6 míst***
14. **služby IT**
* **přístup ke strukturované kabeláži**
* **serverovna**
* **poskytnutí internetové konektivity – standard**
* **přístup k WIFI síti**
* **telefonní ústředna + síť**
1. **ostatní služby**
* **prezentace na www progresspark.cz**
* **rezervace konferenčního sálu v budově č. p. 1691 na p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov**
* **rezervace zasedací místnosti č. 1.21 v budově dle předešlé odrážky**
* **úklid prostorů** – *služba není poskytována*

**5.4.1.1 Elektrická energie:**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky elektrické energie a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou elektrickou energii úhradu dle přeúčtování. Přeúčtování nákladů za nákup el.energie na nájemce je dáno množstvím poskytnuté el.energie vynásobeným průměrnou cenou elektřiny. Množství poskytnuté elektřiny je množství el.energie, naměřené nefakturačním měřidlem pro měření celkové spotřeby v SO 101 *(resp. v SO 104),* od něhož se odečte spotřeba naměřená v samostatných okruzích funkčně nesouvisejících s pronajatými prostory a které připadá na kancelářské a společné prostory v SO 101 *(resp. v SO 104).* Toto množství je přepočteno poměrem plochy pronajatých prostorů k celkové ploše kancelářských prostor v SO 101 *(resp. v SO 104),* v tomto poměru se nájemce podílí rovněž na spotřebě el. energie ve společných prostorách. Průměrná cena el.energie je určena podílem celkových nákladů na nákup el.energie a celkové spotřeby el.energie odběrného místa. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemce se zavazuje k placení úhrady za poskytnutou el.energii měsíčně, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na nákup el.energie od dodavatele el.energie. Lhůta splatnosti daňových dokladů je 14 dnů od data vystavení. Úhrady za poskytnutou el.energii budou placeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v daňovém dokladu.

Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u nájemce vedle úhrady za poskytnutou el.energii rovněž úhradu podílu nájemce na nákladech pronajímatele na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení. Podíl nájemce na těchto nákladech je dán jeho podílem na množství poskytnuté elektřiny, připadající na kancelářské a společné prostory v SO 101 *(resp. v SO 104)*, přepočteným poměrem plochy pronajatých prostorů k celkové ploše kancelářských prostor v SO 101 *(resp. v SO 104).* Úhrada podílu na těchto nákladech na provoz a údržbu bude nájemci účtována měsíčně společně s úhradou za poskytnutou el. energii. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu placení platí ujednání předchozího odstavce.

**5.4.1.2 Otápění prostorů a poskytování TUV**

Pronajímatel se zavazuje k otápění prostorů a poskytování TUV nájemci a nájemce se zavazuje platit za tuto službu pronajímateli úhradu formou paušální platby ve výši stanovené v Příloze č. 2 *a* *č. 4* této smlouvy, a to:

* a. paušální platbu za otápění a poskytování TUV pro kanceláře

Nájemce bude platit měsíční splátky paušální platby ve výši 1/12 roční paušální platby stanovené v Příloze č. 2 *a č. 4* této smlouvy, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou platby účtovány. K účtovaným částkám bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el. energie.

Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel má právo jednostranně upravit výši paušální platby v případě, že v uplynulých 12 měsících se náklady na nákup plynu zvýšily o více než 10 % oproti předcházejícímu období. Jednostranná úprava paušální platby je účinná od doručení aktualizované Přílohy č. 2 *a č. 4* této smlouvy nájemci, pokud pronajímatel nesdělí nájemci pozdější termín účinnosti.

**5.4.1.3 Plyn** – služba není poskytována

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu do haly a nákladů spojených s touto dodávkou je dáno přepočtem z ceny za dodávku plynu a nákladů spojených s touto dodávkou, vyúčtované pronajímateli dodavatelem, podle podílu množství plynu odebraného nájemcem, naměřeného nefakturačním měřidlem, na celkovém odběru. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu bude prováděno měsíčně, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 7 dnů po uplynutí příslušného měsíce, v němž byla dodávka poskytnuta. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

**5.4.1.4 Vodné a stočné**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky pitné vody a službu odvádění odpadních vod a nájemce zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou dodávku vody a službu odvádění odpadních vod úhradu dle přeúčtování. Přeúčtování nákladů na dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod na nájemce je dáno přepočtem z vodného a stočného, vyúčtovaného pronajímateli dodavatelem, podle podílu množství vody odebrané nájemcem, naměřené nefakturačním měřidlem, na celkovém odběru. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních a srážkových vod bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem zpravidla za uplynulé kalendářní čtvrtletí, v němž byla dodávka poskytnuta, a to do 15 dnů od obdržení daňového dokladu od dodavatele pitné vody a služby odvádění odpadních vod. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

**5.4.1.5. Služby telekomunikací**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci službu telekomunikací (užívání pevné telefonní linky) a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou službu telekomunikací úhradu dle přeúčtování. Pronajímatel na základě vyúčtování telekomunikačních služeb od příslušného operátora přeúčtuje náklady na tyto služby nájemci. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem měsíčně, vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na telekomunikační služby od příslušného operátora. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

**5.4.1.6 Služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o):**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o), a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako **zvýhodněná cena služeb** nebo jen **cena služeb**). Zvýhodněná cena služeb je uvedena **v příloze č. 2 *a č. 4*** této smlouvy. V příloze č. 2 a *č. 4* je rovněž vymezena tržní cena těchto služeb.

Nájemce se zavazuje k placení ceny za služby uvedené v odst. 5.4.1 písm. f) až o) v měsíčních splátkách, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou ceny služeb účtovány. Daňový doklad na vyúčtování první splátky ceny za tyto služby bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od nabytí účinnosti smlouvy. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

**Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

**Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o) podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením 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 (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).**

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny služeb na základě této smlouvy činí *911 443,- Kč* a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní a zvýhodněnou cenou těchto služeb.

Celková výše podpory malého rozsahu na základě této smlouvy formou slevy z ceny nájmu a slevy z ceny služeb činí *1 104 921,- Kč.*

V souvislosti s poskytováním podpory malého rozsahu formou **slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o)** platí přiměřeně ujednání v odst. 5.1.2 této smlouvy, věta první a druhá. V případě uplatnění tohoto ujednání hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní cenu služeb uvedenou v příloze č. 2 *a č. 4* této smlouvy.

**5.4.2** Pronajímatel je povinen na požádání předložit nájemci daňové doklady poskytovatelů dodávek elektřiny, vody a služby odvádění odpadních vod a služby telekomunikací.

Článek 7. odst. 1 Smlouvy nově zní:

1. **článek**

**Práva a povinnosti nájemce**

**7.1** Nájemce má zejména právo:

- aby mu pronajímatel odevzdal prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a aby je pronajímatel v tomto stavu svým nákladem udržoval,

- užívat prostory, spoluužívat společné prostory a odebírat služby, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal,

- parkovat na parkovišti v areálu Technologického parku Holešov v rozsahu *6 míst*. Nájemce nemá vyhrazena konkrétní místa k parkování. Pronajímatel si vyhrazuje právo neposkytnout nájemci volné místo k parkování v mimořádných případech, které budou s nájemcem předem projednány (například pro potřeby organizačního zajištění návštěv představitelů státu, kraje nebo zajištění jiných mimořádných provozních potřeb pronajímatele). Nájemce nemá v takovém případě nárok na vrácení ceny této služby nebo její poměrné části. Pronajímatel nezajišťuje hlídání parkoviště a neodpovídá za případné škody na vozidlech umístěných na parkovišti a na jejich příslušenství.

- nájemce má další práva, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**III. Závěrečná ustanovení**

**1.** Pokud není tímto Dodatkem stanoveno jinak, uplatní se práva a povinnosti stanovené ve Smlouvě. Pro postup při předání nových prostor platí přiměřeně ustanovení Smlouvy.

**2.** V ostatním se na nájem prostorů použijí příslušná ustanovení z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 2230 a 2285 z.č. 89/2012 Sb., která se na nájem sjednaný touto smlouvou nepoužijí.

**3.** Dodatek je platný ode dne jeho podpisu oběma smluvními stranami, **účinný je od 18. 1. 2018** za předpokladu jeho zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., jinak nejdříve jeho zveřejněním. Doba nájmu původně pronajatých prostor je tedy zachována, doba nájmu nových prostor počíná účinností tohoto Dodatku a končí dobou uplynutí Smlouvy (**tedy 31. 8. 2020**).

**4.** Dodatek je sepsán ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.

**5.** Strany se řádně seznámily s obsahem Dodatku, souhlasí s ním.

**6.** Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou:

**Příloha č. 3** – Situační plán

**Příloha č. 4** – Specifikace nájemného a ceny za služby v odst. 5.4.1 písm. f) až o) smlouvy

V Holešově dne V(e) dne

Pronajímatel: Nájemce:

................................................................ ................................................................

Industry Servis ZK, a.s. Surface Digital s.r.o.

Ing. Věra Fousková Jiří Horák

předsedkyně představenstva jednatel