

číslo smlouvy: *KUCBX00U9PLR*
č.j. KUJCK 119058/2019



KUCBX00U9PLR

SMLOUVA O DÍLO

s názvem

„Studie rozvoje Jihočeského vědeckotechnického parku, a.s.“
uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Jihočeský kraj

U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

IČO: 70890650

DIČ: CZ70890650

bankovní spojení: ČSOB, a.s., České Budějovice

číslo účtu: 199783072/0300

zastoupený: Mgr. Ivanou Stráskou, hejtmankou kraje, ve věcech smluvních,
ve věcech technických je k jednání oprávněn Ing. Luboš Průcha, vedoucí odboru regionálního rozvoje,
územního plánování a stavebního řádu

(jako objednatel)

a

Opus consulting s.r.o

Lidická 700/19, 602 00 Brno

IČO: 04647084

DIČ: CZ 04647084

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 4738305319/0800

zastoupený: Martinem Havlíkem, jednatel

a

Gatum Advisory s.r.o

Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1

IČO: 04153499

DIČ: CZ 04153499

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 115-859910277/0100

zastoupený: Ing. Danielem Vlčkem, jednatel

(jako zhotovitel)

uzavírají v souladu se zadávacími podmínkami veřejné zakázky malého rozsahu s názvem **„Studie rozvoje Jihočeského vědeckotechnického parku, a.s.“** tuto smlouvu:

Článek I Předmět smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje v rozsahu uvedeném v této smlouvě, v příloze této smlouvy a v rozsahu stanoveném v zadávacích podmínkách shora uvedené veřejné zakázky malého rozsahu pro objednatele provést souhrnné koncepční dílo s názvem „**Studie rozvoje Jihočeského vědeckotechnického parku, a.s.**“ (dále také „dílo“). Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli potřebnou součinnost, dílo převzít a zaplatit sjednanou cenu.
2. Dílo bude vyhotoveno na základě dílčích analýz, studií a jiných podkladů pro jednotlivé tematické okruhy podle platné legislativy ČR a EU a bude vycházet ze všech aktuálně platných strategií Jihočeského kraje, zejména územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů Jihočeského kraje.
3. Zhotovitel na výzvu objednatele provede prezentaci dokončeného a předaného díla pro členy vedení Jihočeského kraje, příp. pro členy Rady Jihočeského kraje.

Článek II Doba plnění, způsob provádění díla a předání díla

1. Zhotovitel je povinen zhotovit dílo na svůj náklad a na své nebezpečí a v rozsahu uvedeném v příloze jej protokolárně předat objednateli nejpozději **do 12 měsíců od uzavření smlouvy** a objednatel je povinen dílo převzít.
2. Při provádění díla je zhotovitel dále povinen poskytovat objednateli součinnost takto:
 - a) osobní konzultace odborných pracovníků zhotovitele v sídle objednatele ve frekvenci minimálně 4x po dobu realizace díla;
 - b) zhotovitel předloží objednateli harmonogram osobních konzultací;
 - c) pracovní konzultace (osobní, písemné, elektronické) s ostatními relevantními institucemi a odborníky majícími vliv na realizaci studie dle potřeby, jak bude zpracování díla vyžadovat. Seznam relevantních institucí a odborníků, se kterými bylo dílo konzultováno, bude průběžně předkládán v rámci pravidelných konzultací s objednatelem.
3. Smluvní strany se dohodly, že kompletně dokončená verze díla, jakožto souhrn všech částí díla uvedených v příloze této smlouvy, budou protokolárně předány v sídle objednatele ve 4 tištěných vyhotoveních a 1x v elektronické podobě. Objednatel si vyhrazuje 10 pracovních dnů na kontrolu řádně zhotoveného a kompletně dokončeného díla.

Článek III Cena a platební podmínky

1. Cena se sjednává dohodou a činí:

Cena bez DPH	790 000 Kč
DPH 21 %	165 900 Kč
Cena včetně DPH	955 900 Kč

2. Součástí sjednané ceny jsou veškeré náklady nezbytné pro řádné a úplné provedení a předání díla, včetně nákladů spojených s účastí na kontrolních a konzultačních dnech.
3. Cena je nejvýše přípustná a nelze ji překročit.
4. Dojde-li po uzavření smlouvy o dílo ke změně daňových předpisů, bude k ceně díla připočtena DPH podle daňových předpisů platných v době uskutečnění zdanitelného plnění. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny ceny DPH není nutno ke smlouvě uzavírat dodatek. Zhotovitel odpovídá za to, že sazba DPH bude stanovena v souladu s platnými právními předpisy.
5. Zálohy se neposkytují.
6. Cenu bude zhotovitel objednateli fakturovat po předání díla a po schválení díla objednatelem.

7. Lhůta splatnosti faktury bude do 60 dnů po doručení faktury objednatelem. Závazek objednatele zaplatit fakturu bude splněn odepsáním fakturované částky z účtu objednatele ve prospěch zhotovitele. Nebude-li faktura obsahovat některou náležitost nebo bude chybně vyúčtována cena, DPH nebo zhotovitel vyúčtuje činnost, kterou neprovedl, je objednatel oprávněn vadnou fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit bez zaplacení k provedení opravy. Ve vrácené faktuře vyznačí důvod vrácení. Zhotovitel provede opravu vystavením nové faktury. Vrátil-li objednatel vadnou fakturu, přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta běží opět ode dne doručení nově vyhotovené faktury objednatelem.

Článek IV

Odpovědnost za vady, záruka za jakost

1. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době předání. Za vadu díla se považuje i jeho neúplnost.
2. Zhotovitel poskytuje záruku za jakost po dobu 24 měsíců od předání a převzetí kompletně dokončeného díla a odpovídá za vady, které se vyskytly v záruční době. Doba záruky za jakost se prodlužuje v případě výskytu vady o počet dní, které uplynou od jejího nahlášení do doby odstranění vady.
3. Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly způsobeny použitím podkladů či pokynů daných objednatelem, jestliže při vynaložení odborné péče nemohl zjistit jejich nevhodnost, nepravdivost či neúplnost.

Článek V

Smluvní pokuty

1. Bude-li zhotovitel v prodlení s předáním dokončeného díla, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny díla (včetně DPH) za každý i započatý den prodlení.
2. Bude-li objednatel v prodlení s úhradou faktury, zaplatí zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Zaplacením smluvní pokuty zhotovitelem není dotčen nárok objednatele na náhradu případných škod vzniklých prodlením zhotovitele.

Článek VI

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a nabývá účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně.
2. Za podstatné porušení smlouvy se na straně objednatele považuje více než 30denní prodlení s úhradou ceny podle této smlouvy nebo opakované neposkytnutí nezbytné součinnosti k provedení díla.
3. Za podstatné porušení smlouvy se na straně zhotovitele považuje více než 30denní prodlení s provedením díla a předáním díla nebo opakované neposkytnutí součinnosti podle čl. II odst. 2.
4. V případě odstoupení objednatele od smlouvy uhradí objednatel zhotoviteli náklady spojené s plněním smlouvy vzniklé k datu doručení písemného sdělení o odstoupení od smlouvy.

Článek VII Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnými dodatky.
2. Záležitosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Zhotovitel bere na vědomí, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv způsobem umožňujícím dálkový přístup (podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Zhotovitel prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jeho obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z toho 2 vyhotovení obdrží zhotovitelé a 1 vyhotovení obdrží objednatel.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.

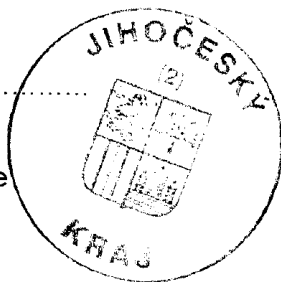
Příloha – Struktura díla

V Českých Budějovicích dne 10.12.2019

v PAZE dne 30.12.2019

Objednatel:

Mgr. Ivana Stráská
hejtmanka Jihočeského kraje



Zhotovitel:

za Opus Consulting s.r.o
Martin Havlík, jednatel

za Gatum Advisory s.r.o
Daniel Vlček, jednatel

Struktura díla:

1. Úvod studie

V úvodu studie bude uvedeno odůvodnění realizace studie a její oprávněnost. V rámci úvodní kapitoly bude dále provedena analýza stávajícího stavu v rámci Jihočeského kraje se zaměřením na srovnatelné projekty, tj. výstavba podobného typu projektu vč. analýzy využitelnosti.

2. Analýza dostupnosti stávajících prostor na trhu

Analýza se zaměřením na existenci prostor, výši nájmu v daných prostorech a vhodnosti využití prostor pro účely této studie.

3. Analýza firem

Vytvoření analýzy zejména firem zasedlých v rámci JVTP, Jihočeské agentury pro podporu inovačního podnikání, o.p.s., Technologického centra Písek a dále všechny ostatní relevantní firmy. Analýza bude zaměřena na jejich prostorové požadavky, včetně rozsahu potřebných ploch (v m²) a požadovaného členění – tj. sklady, zasedací místnosti, kanceláře, apod. Výhodiskem této analýzy bude určení vhodné velikosti a členění rozvojové etapy.

4. Komparace stávající situace v krajích

Porovnání stávající situace v rámci všech krajů, avšak s primárním zaměřením na kraj Plzeňský a Moravskoslezský. Komparace krajů bude provedena z pohledu rozvoje vědeckotechnických parků s ohledem na poslední rozvojové etapy, velikost a využití stávajících prostor apod.

5. Vhodné lokality pro rozšíření

Analýza dostupnosti a vhodnosti pozemků s primárním zaměřením na níže uvedené lokality:

- a) letiště České Budějovice
- b) brownfieldy
- c) Štítkárna (vedle Mercury centra)
- d) Lokalita u Vody
- e) Belis
- f) Čtyři Dvory
- g) nedostavěný areál Suchomel Kněžské Dvory (za Boschem)

Analýza vhodnosti využití pozemku bude realizována ve vztahu k uvedeným požadavkům:

- a) vzdálenost od stávajícího umístění parku
- b) umístění v zastavěné části intravilánu
- c) existující infrastruktura, včetně dostupnosti inženýrských sítí
- d) cena
- e) existence limitů v území
- f) dopad na životní prostředí
- g) soulad s územním plánem

Vybrané lokality budou posuzovány a hodnoceny dle uvedených kritérií:

- a) vzdálenost od stávajícího parku
- b) dopravní dostupnost silnic/dálnic
- c) dopravní dostupnost MHD
- d) občanská vybavenost
- e) možnosti pro parkování
- f) dostupné plochy pro vybudování skladů
- g) interakce se stávajícím městem
- h) vliv na životní prostředí
- i) přínos pro sociokulturní soudržnost a rozvoj
- j) výjimečnost, image lokality
- k) vlastnictví pozemků
- l) připravenost pozemků
- m) infrastruktura
- n) dosažitelná zastavitelná plocha

Analýza posuzovaných lokalit bude dále obsahovat především tyto informace:

- mapa s vyznačením ploch, včetně zobrazení dostupnosti inženýrských sítí
- tabulka hodnocení dle jednotlivých kritérií

- popis vybrané lokality
- základní údaje o lokalitě – počet ploch, výměra, územní plán a majetkoprávní vztahy
- využitelnost
- posuzovaná kritéria slovně
- limity území – časové, prostorové, specifické, právní, technické
- SWOT analýza
- shrnutí, doporučení

Součástí bude upřesnění podoby rozvojové etapy s ohledem na vytipované lokality a požadavky zasídlených firem viz bod 3). Zde bude uvedena doporučená velikost parku ve variantním řešení dle uvedeného:

varianta a: jedna budova parku o požadované rozloze;

varianta b: více menších budov, kde by se lišily ceny pronájmu (nejnižší nájem v jedné budově pro firmy v rámci podnikatelského inkubátoru, vyšší nájem pro firmy „zkušenější“ v další budově a dále další budova určená pro komerční využití).

6. Možnosti pro zajištění samostatného prostoru pro Jihočeský Digi Hub (dále jen „DigiHub“)

Možnosti pro zajištění samostatného prostoru, jehož cílem je vytvořit podmínky fungování DigiHubu (samostatná budova, nebo jako součást jedné nové budovy – viz navržené varianty v bodě 5). Konkrétně se jedná o vytvoření experimentálního prostředí, kde si zájemci o automatizovanou a digitalizovanou výrobu dle principů Průmyslu 4.0 mohou sami vyzkoušet inovativní řešení, ověřovat jejich kompatibilitu, funkčnost a účinnost, simulovat a optimalizovat výrobní a související vnitropodnikové procesy. Součástí by měla být také možnost vytvoření co-workingového centra, včetně analýzy nejvhodnějšího umístění (nově budované či stávající prostory JVTP).

7. Možnosti financování záměru s variantním porovnáním jednotlivých možností

V rámci posouzení možností financování budou analyzovány zejména dotace; vlastní, resp. krajské zdroje; bankovní úvěr; či případné spolufinancování ze strany strategického partnera (budoucího nájemce) včetně určení nejvýhodnější varianty.

8. Ekonomický model

Ekonomický model postavený na myšlence nabídnout vybudované prostory firmám v různé fázi jejich růstu za rozdílné nájemné.

Fázemi růstu jsou myšleny fáze:

- inkubace - firmy, které potřebují podporu formou zvýhodněného nájmu a služeb, růst a spolupráce,
- firmy vzešlé z procesu inkubace ze stávajících VTP v regionu, předpoklad komerčního nájmu a služeb, růst a spolupráce,

Tyto firmy potřebují zejména dobrou adresu, připravenou infrastrukturu a prostory, spolupráce.

V rámci ekonomického modelu budou podrobně definovány potřeby finančních prostředků na realizaci projektu.

Cílem modelu je prokázat životaschopnost celého projektu v dlouhodobém časovém horizontu; prověřit finanční model a definovat případná rizika, která by mohla ohrozit samotnou realizaci. Nedílnou součástí analýzy bude navržení doporučené výše nájemného pro firmy v různých fázích růstu v navržených prostorech, tak aby došlo k požadované návratnosti investice.

Finanční analýza bude provedena v rámci jednotlivých navržených variant realizace, včetně určení vhodného modelu financování s ohledem na návratnost investic. Analýza návratnosti investic bude provedena ve vztahu k obvyklým cenám v regionu, tak aby navržené nájemné bylo stanoveno na takové úrovni, která bude odpovídat situaci v regionu

Maximální doporučená doba sledování je stanovena na 10 nebo 20 let.

9. Shrnutí výsledků a doporučení nejvýhodnější varianty dle posouzených kritérií a provedené finanční analýzy