

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 Ing. Jaromírem Slívou
MBA, místopředsedou 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

LARX s.r.o.

se sídlem: Kaštanová 1625/14, 370 08 České Budějovice

zastoupená: Ing. Radkem Bartuškou, MBA

IČ: 029 16 428

zápis u OR: Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vl. 22641

Bankovní spojení: FIO banka

Číslo účtu: 2500582499/2010

Kontaktní osoby: Radek Bartuška

Telefon, email: 728200150, info@larx.cz

dále jen „Nájemce“
na straně druhé

uzavřely následující

**Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 1.12.2014 dle §
2302 a o nájmu věcí movitých dle § 2316 zákona č. 82/2012 Sb. občanský zákoník
(dále jen „Dodatek“)**

Předmět nájmu

- 1.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem rozšířit Předmět a účel nájmu blíže specifikovaného v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy takto:

- 1.2 Předmět nájmu v režimu VTP se rozšiřuje o nebytové prostory nacházející se ve 2. NP JVTP IIA o celkové výměře 13,73m², označené jako místnosti č 2.02. (Nebytové prostory spolu s vybavením a další objekty předmětu nájmu viz níže jsou dále v této Smlouvě označeny jen jako „**Předmět nájmu**“). Podlahová plocha a umístění Pronajímaných prostor jsou zakresleny v situačním plánu, který tvoří **přílohu č. 1** tohoto Dodatku.

Předmět nájmu dále tvoří pronájem věcí movitých tj. vybavení prostor kancelářským nábytkem blíže specifikovaným v evidenčním listu viz **příloha č.2.**

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 úplaty 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 Smlouvou. 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, a to od 1.4.2016 do 30.11.2017 (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 v den jejího převzetí stav 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 Nájemce prohlašuje, že v souladu se zněním §56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty č.235/2004 Sb. je registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice a předmět nájmu bude využívat k uskutečňování svých ekonomických činností. a zavazuje se zachovávat tento status po celou Dobu nájmu.

Změnu těchto skutečností je povinen nájemce pronajímateli bezodkladně oznámit. Pronajímatel má právo v případě zrušení registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice u nájemce navýšit cenu nájmu v úrovni bez DPH o 21%.

4.3 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. 4974-82/2014, včetně Dodatku č.1 a č.2, znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:

- a) Obvyklé nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem
2 240 Kč/m²/rok.

B) V režimu zasídlení 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.

4.4 Výše nájemného po rozšíření předmětu nájmu dle tohoto Dodatku a Smlouvy činí:

a) Nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem:

Zvýhodněná cena (jednotková)	960,- Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	37,02 m ²
Roční nájemné kancelářských ploch	35 539,20 Kč

Měsíční nájemné vybavených kancelářských ploch 2 961,60Kč

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 vystavení konkrétní faktury. Za splnění dohodnuté lhůty splatnosti se pro účely této smlouvy rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Nájemce.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) souvisejícím se změnou pronajímaných ploch a ceny pronájmu dle tohoto Dodatku činí **37 116,11 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de minimis) do 5 dnů po podpisu této Smlouvy (podrobný rozpis viz **Příloha č.2**).

Pokud budou Nájemci v průběhu trvání Smlouvy poskytnuty ze strany Pronajímatele další zvýhodněné služby (např. pronájem konferenčního sálu, služby recepce apod), bude výše zvýhodnění rovněž zapsána do registru de minimis do 5 dnů po vystavení faktury za poskytnuté zvýhodněné služby.

K měsíčnímu nájemnému bez DPH bude připočtena daň z přidané hodnoty podle aktuálně platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

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 odepsání fakturované částky z účtu Nájemce.

Pro účely daně z přidané hodnoty se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné k poslednímu dni měsíce, za který je nájemné hrazeno.

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, v opačném případě nájem rozšířeného předmětu plnění nevzniká a Dodatek nebyl uzavřen.
- 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 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.
- 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.

V Českých Budějovicích dne 31.3.2016

V Českých Budějovicích dne 31.3.2016

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

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

.....

Ing. Radkem Bartuškou, MBA
jednatel

.....

Ing. Jaromír Slíva, MBA
místopředseda představenstva JVTP, a.s.