

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a o nájmu věcí movitých

Dodatek č.4

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 Mgr. Kryštofem Kothbauerem, 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, fax, email: reditel@jvtp.cz

dále jen „Pronajímatel“

a

GENLABS s.r.o.

se sídlem: Lipová 1789/9, 370 05 České Budějovice
zastoupená: Mgr. Dagmar Riegert Bystřickou, PhD
DIČ: CZ01853805
IČ: 01853805
zapsaná v OR C 29552 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Bankovní spojení: UniCreditBank
Číslo účtu: 2108876791/2700
kontaktní osoby: Dagmar Riegert Bystřická
telefon, email: tel.: 603286725, email: dagmar.bystricka@genlabs.cz

dále jen „Nájemce“

(dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“)

Pronajímatel a Nájemce uzavřely následující **Dodatek č.4 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 28. 6. 2019 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31.10.2019, Dodatku č. 2 ze dne 30.10.2020 a Dodatku č.3 (dále jen Smlouva) ze dne 29.1.2021**

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

III.

Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. od 1.7.2022 do 30.06.2025 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4. Nájemce nemá **právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle tohoto Dodatku č.1.

VI.

Nájemné

- 6.2 Postup stanovení výše nájemného:
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. 5823-03-2022, znalec ing. Karel Drnek) takto:

- a) Obvyklé nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem 3 080 Kč/m²/rok.
- b) Obvyklé nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem 2 420 Kč/m²/rok.
- c) Obvyklé nájemné za parkovací stání 800 Kč/stání/ měsíc.

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.

- 6.3 Výše nájemného

a) **Nájemné laboratorních ploch vybavených laboratorním nábytkem:**

Zvýhodněná cena (jednotková)	1 540 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	41,42 m ²
Roční nájemné laboratorních ploch bez DPH	63 786,80 Kč

Měsíční nájemné laboratorních ploch bez DPH 5 315,43 Kč

b) **Nájemné kancelářských ploch vybavených kancelářským nábytkem :**

Zvýhodněná cena (jednotková)	1 210 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	20,67 m ²
Roční nájemné laboratorních ploch bez DPH	25 010,70 Kč

Měsíční nájemné laboratorních ploch bez DPH 2 084,16 Kč

c) nájemné laboratorní přístroje

Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu) bez DPH	318,84 Kč
Cena obvyklá bez DPH (dle evidenčního listu)	797,10 Kč

b) Nájemné za parkovací stání

zvýhodněná cena za 1 parkovací stání	400 Kč
počet parkovacích stání	1

Měsíční nájemné za parkovací stání celkem 400 Kč

K měsíčnímu nájemnému bez DPH bude připočtena daň z přidané hodnoty podle aktuálně platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Daň z přidané hodnoty je vypočtena podle zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb v platném znění.

d) nájemné místnosti s výlevkou

výměra pronajatých ploch	3,98 m ²
Cena (Kč bez DPH) za m ² / měsíc	30 Kč

Měsíční nájemné 119,40 Kč

Celková výše měsíčního nájemného bez DPH 8 237,82 Kč

K měsíčnímu nájemnému bez DPH bude připočtena daň z přidané hodnoty podle aktuálně platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Daň z přidané hodnoty je vypočtena podle zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb v platném znění.

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. 4 činí **298 024,76 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).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 4 zapsané předpokládané cenové zvýhodnění související s přefakturací elektrické energie vyrobené z fotovoltaických panelů umístěných na střeše budovy JVTP a dalších poskytovaných služeb nájemci ze strany pronajímatele za zvýhodněné ceny (např. za využití IT infrastruktury, copy centra, krátkodobého pronájmu zasedacích místností).

Předpokládané maximálně poskytnuté cenové zvýhodnění za dobu tohoto Dodatku činí

20 000 Kč. Po ukončení doby trvání smlouvy resp. po konečném zúčtování všech služeb bude v registru podpory malého rozsahu proveden zápis, který zohlední skutečné poskytnuté cenové zvýhodnění za dobu trvání smlouvy.

IX. Práva a povinnosti Nájemce

Práva a povinnosti nájemce se doplňují o poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel

- 9.13 Nájemce se zavazuje, že za přijatou podporu ve formě zvýhodněného nájmu podle této smlouvy, bude po splnění podmínek uvedených v následujících odstavcích, v budoucnu povinen poskytnout finanční podporu na vybraný obecně prospěšný projekt nebo účel v Jihočeském kraji.
- 9.14 Nájemci vznikne povinnost poskytnout podporu na vybraný obecně prospěšný projekt nebo účel až po splnění „podmínky zisku“.
- 9.15 „Podmínka zisku“ je splněna, pokud nájemce v kterémkoliv svém budoucím ročním účetním období, které začne plynout nejdříve ve třetím roce trvání této smlouvy anebo kdykoliv v budoucnu, ve svém výkazu zisku a ztráty vykáže jakýkoliv kladný výsledek hospodaření za účetní období po zdanění.
- 9.16. Splněním podmínky zisku vznikne nájemci povinnost poskytnout finanční podporu, a k hospodářským výsledkům nájemce v dalších účetních obdobích se již nepřihlíží.
- 9.17 Výše finanční podpory činí **29 802 Kč** a odpovídá 10 % částky uvedené v čl. 6.3 této smlouvy, která představuje rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným za dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce poskytne finanční podporu podle svého rozhodnutí buď jednorázovou platbou anebo v jednotlivých, nejvýše 6 platbách rozdělených na dobu maximálně tří let.
- 9.18 Nájemce poskytne finanční podporu na jím vybraný konkrétní obecně prospěšný projekt nebo účel, který vybere ze seznamu, jenž si vyžádá od pronajímatele, případně od Jihočeského kraje. Pronajímatel má právo schválit nebo změnit volbu nájemce, případně může v odůvodněných případech nájemci určit jiný obecně prospěšný projekt nebo účel.
- 9.19 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat splnění podmínky zisku nájemce buď z účetní závěrky nájemce založené ve sbírce listin v obchodním rejstříku, případně si ji od nájemce může vyžádat a nájemce je tedy povinen předložit pronajímateli účetní závěrku za poslední tři uplynulá účetní období, a to i po skončení této smlouvy. Pronajímatel může kontrolou pověřit třetí osobu.
- 9.20 Pokud nájemce po splnění „podmínky zisku“ neposkytne finanční podporu v souladu s touto smlouvou, může po něm pronajímatel požadovat zaplacení **20%** částky uvedené v čl. 6.3 této smlouvy, která představuje rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným za dobu trvání nájemní smlouvy.

XV.
Závěrečná ustanovení

- 15.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.
- 15.2 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.
- 15.3 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 ujíšíují, 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.
- 15.4 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 15.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 15.6 Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddělitelnou součást.
- Příloha č. 1 Situační plán – vyznačení pronajímaných prostor
Příloha č. 2 Evidenční list
- 15.7 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.
- 15.8 Nájemce bere na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn 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 zvlášť neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

V Českých Budějovicích dne 24.6.2022

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....

.....
Mgr. Kryštof Kothbauer
místopředseda představenstva JVTP, a.s.