

# 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

**RETORTA s.r.o.**

se sídlem: Třešňová 316, 373 82 Boršov nad Vltavou

zastoupená: doc. Ing. VLADIMÍR MAŤHA, DrSc.,

IČ: 037 01 204

DIČ: CZ 037 01 204

Bankovní spojení: Fio Banka, a.s.

Číslo účtu: 2800726378/2010

Kontaktní osoby: doc. Ing. VLADIMÍR MAŤHA, DrSc.,

Telefon, email:

dále jen „Nájemce“

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Strany“ nebo „Smluvní strany“)

uzavřely následující

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

## I

### 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 Předmětem nájmu v režimu podnikatelského inkubátoru (dále PI) se rozšiřuje o nebytové prostory nacházející se v 1. NP JVTP IIA o celkové výměře 149,15 m<sup>2</sup>, označené jako místnosti č 1.44 – technologická hala, 1.52 – chlazený sklad a 1.41 laboratoř. Pronajímané prostory je přenechávány Nájemci včetně vybavení 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 Pronajímaných prostor jsou zakresleny 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.**
- b) pronájem věcí movitých tj. vybavení prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením 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 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, jež činí tři (3) roky, od 1.5.2015 do 30.4.2018 (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. 4974-82/2014, včetně Dodatku č.1, znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:
- a) Obvyklé nájemné laboratorních ploch vybavené laboratorním 2 930 Kč/m<sup>2</sup>/rok.
  - b) Obvyklé nájemné vybavené technologické haly 1860 Kč/m<sup>2</sup>/rok.
  - c) Obvyklé nájemné za technologické zařízení, laboratorní přístroje a drobné laboratorní vybavení – vychází z pořizovací ceny před poskytnutím dotace – stanoveno kalkulací ve evidenčním listu – **viz příloha č.2.**
- 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 rozšířený předmět nájmu dle tohoto Dodatku

Nájemce prohlašuje, že v souladu se zněním §56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty č.235/2004 Sb. je registrován jako plátcе 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%.

##### a) Nájemné technologické haly včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu PI, 1 rok (jednotková) bez DPH	555 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	117,0 m <sup>2</sup>
Roční nájemné technologické haly v 1. roce bez DPH	64 935,00 Kč
Zvýhodněná cena v režimu VTP (2,3. rok)	750 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Roční nájemné technologické haly ve 2. a 3. roce bez DPH	87 750,0 Kč

**Měsíční nájemné v 1. roce 5 411,25 Kč bez DPH**

**Měsíční nájemné ve 2 a 3. roce 7 254,00 Kč bez DPH**

##### b) Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu PI, 1 rok (jednotková) bez DPH	879 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	20,9 m <sup>2</sup>
Roční nájemné laboratorních ploch v 1 roce bez DPH	18 371,10 Kč
Zvýhodněná cena v režimu VTP (2,3. rok)	1 020 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Roční nájemné laboratorních ploch ve 2 a 3 roce bez DPH	21 318,0 Kč

**Měsíční nájemné v 1. roce 1 530,93 Kč bez DPH**

**Měsíční nájemné ve 2 a 3. roce**

**1 776,50 Kč bez DPH**

**c) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č.2**

**Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu)bez DPH** **396,33Kč**

Cena obvyklá bez DPH (dle evidenčního listu) 990,83Kč

**d) Nájemné Ostatní prostory – chlazený sklad:**

Cena dohodnutá ( jednotková)	360 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ostatních prostor	11,25 m <sup>2</sup>
Roční nájemné Ostatních prostor bez DPH	4 050,0 Kč

**Měsíční nájemné Ostatních prostor bez DPH** **337,50 Kč**

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

**Výše měsíčního nájemného v 1. roce dle Dodatku** **7 676,01 Kč bez DPH**

**Výše měsíčního nájemného ve 2. a 3. roce dle Dodatku** **9 764,33 Kč bez DPH**

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 odesání 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.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) činí celkem za dobu trvání Dodatku Smlouvy **554 424,90 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**).

Pokud budou Nájemci v průběhu trvání Dodatku 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.

## V Ostatní ujednání

Smluvní strany se dále dohodly na změně ustanovení čl. XI Smlouvy a to konkrétně ustanovení čl. 11.9, které po úpravě zní takto:

11.9 Nájemce i Pronajímatel mají právo vypovědět nájem, a to i bez udání důvodu. V tomto případě se prodlužuje výpovědní doba na 36 měsíců a to z důvodu náročného procesu certifikace „Správné výrobní praxe“, nutnosti vkladu kapitálu do pořízení přístrojového vybavení a administrativní náročnosti v zájmu ochrany Nájemce. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla druhé straně smlouvy doručena výpověď. Smluvní strany se dohodly, že výpověď musí mít písemnou formu.

## VI Závěrečná ustanovení

- 6.1 Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v platnosti nadále.
- 6.2 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.
- 6.3 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 ujišťují, 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.
- 6.4 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 6.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto.
- 6.6 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

6.7 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 28.4.2015

V Českých Budějovicích dne 28.4.2015

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

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

.....

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