

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

## Dodatek č.2

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. 2 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 změnit Předmět a účel nájmu blíže specifikovaný v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy včetně Dodatku č.1 (dále Smlouvy) takto:
- 1.2 Předmět nájmu v režimu podnikatelského inkubátoru (dále PI) se rozšiřuje o nebytové prostory nacházející se v 1. NP JVTP IIA označené jako místnosti č 1.46 – technologická hala o výměře 74,84 m<sup>2</sup>, 1.43, 1.45 a 1.47 – laboratoře o celkové výměře 62,77 m<sup>2</sup> a dále 1.40 a 1.42 sociální zařízení o výměře 15,82 m<sup>2</sup>. 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.
- Současně se předmět nájmu snižuje o nebytový prostor nacházející se v 3. NP označený jako místnost 3.21 – laboratoř o výměře 20,71 m<sup>2</sup>.
- 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 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 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 od 1.12.2015 do 31.1.2018 (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 nábytkem 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 celkový předmět nájmu dle dle Smlouvy a Dodatků č.1 a 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%.

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

Zvýhodněná cena v režimu PI, 1 rok od data zasídlení firmy bez DPH	555 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	191,84 m <sup>2</sup>
Zvýhodněná cena v režimu VTP (2,3. rok)	750 Kč//m <sup>2</sup> /rok

<b>Měsíční nájemné v režimu PI</b>	<b>8 872,60 Kč bez DPH</b>
<b>Měsíční nájemné v režimu VTP</b>	<b>11 894,08 Kč bez DPH</b>

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

Zvýhodněná cena v režimu PI, 1 rok od data zasídlení firmy bez DPH	879 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	83,67 m <sup>2</sup>
Zvýhodněná cena v režimu VTP (2,3. rok)	1 020 Kč//m <sup>2</sup> /rok

<b>Měsíční nájemné v režimu PI</b>	<b>6 128,83 Kč bez DPH</b>
<b>Měsíční nájemné v režimu VTP</b>	<b>7 111,95 Kč bez DPH</b>

##### c) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením,

**laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným  
v evidenčním listu viz příloha č.2**

<b>Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu)bez DPH</b>	<b>3 267,01 Kč</b>
Cena obvyklá bez DPH (dle evidenčního listu)	<b>8 190,03 Kč</b>

**d) Nájemné Ostatní prostory – chlazený sklad, sociální zařízení:**

Cena dohodnutá ( jednotková)	360 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ostatních prostor	27,07 m <sup>2</sup>

**Měsíční nájemné Ostatních prostor bez DPH** **812,10 Kč**

**e) Měsíční nájemné za parkovací stání bez DPH- zvýhodněná cena** **400 Kč**  
počet parkovacích stání 1

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 § 36 zákona o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 včetně dotace k ceně, z ceny obvyklé.

**Výše měsíčního nájemného v režimu PI** **19 489,54 Kč bez DPH**  
**Výše měsíčního nájemného v režimu VTP** **23 494,14 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 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.

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) činí celkem za dobu trvání Dodatku Smlouvy **326 089,13 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 Pr onajímatele 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.

## 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 30.11.2015

V Českých Budějovicích dne 30.11.2015

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....  
doc. Ing. Vladimír Mařha, DrSc.

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