

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

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: Mgr. Kryštofem Kothbauerem, místopředsdou představenstva
a JUDr. Antonínem Snášelem
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

Zonepi Research s.r.o.

se sídlem: Plavská 490, 370 07 Roudné
zastoupená: Bc. Michalem Prennerem, jednatelem
IČ: 175 65 413
DIČ: CZ 175 65 413
Bankovní spojení: Fio banka, a.s
Číslo účtu: 2002333350/2010
Kontaktní osoby: Bc. Michal Prenner ,
Telefon, email: prenrer@zonepi.cz

dále jen „Nájemce“
na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a tato smlouva ve
znění pozdějších případných dodatků jen „**Smlouva**“)

uzavřely následující

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

I. Postavení Stran

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem a provozovatelem budovy Jihočeský vědeckotechnický park Etapa IIA (dále jen JVTP IIA), ulice Lipová, České Budějovice která se nachází na pozemku parc. č. 1308/1 – zastavěná plocha v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice. Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy.
- 1.2 Nájemce je podnikatelem právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku s předmětem podnikání:
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že byl seznámen s povahou činnosti Nájemce a je mu tudíž známo jakým způsobem má Nájemce zájem Předmět nájmu využívat s tím, že povaha činnosti Nájemce je v souladu s Podmínkami pro zasídlení v JVTP Etapa IIA – **příloha č.3**

II. Předmět a účel nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu dle této Smlouvy je nájem nebytových prostor nacházejících se v 1. NP JVTP IIA o celkové výměře 270,15 m², označené jako místnosti č.1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.24, 1.28. Pronajímané prostory jsou přenechávány Nájemci jako vybavené. (Nebytové prostory spolu s vybavením a další objekty předmětu nájmu uvedené v čl. 2.1.1 a v čl. 2.1.2. této Smlouvy 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. 4** této Smlouvy.
 - 2.1.1 Dále je předmětem nájmu dle této Smlouvy nájem parkovacího stání nacházejícího se v areálu JVTP IIA zakreslené v situačním plánu v **příloze č.5**
 - 2.1.2 Předmět nájmu dále tvoří:
 - a) vybavení prostor kancelářským nábytkem blíže specifikovaným v evidenčním listu viz **příloha č.6.**
 - b) pronájem věcí movitých tj. vybavení prostor technologickým zařízením - digestoři

III.

Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.1 Pronajímatel touto Smlouvou 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 této Smlouvě za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli v této Smlouvě specifikované nájemné. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo dle této Smlouvy nebude zapsáno v souladu s § 2203 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku ("**Občanský zákoník**") do katastru nemovitostí.
- 3.2 Nájemce touto Smlouvou přejímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou od Pronajímatele za úplatu dle této Smlouvy k užívání a zavazuje se hradit řádně a včas Nájemné a další platby uvedené v této Smlouvě, v souladu s ustanoveními a podmínkami této Smlouvy.
- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1.10.2022 do 30.9.2025 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4 Nájemce má **právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle předchozího odstavce o tři (3) roky, a to jednostranným úkonem Nájemce vůči Pronajímateli za podmínek platných v daném roce poskytování nájmu v režimu vědeckotechnického parku. Doby nájmu a za předpokladu, že Nájemce není v prodlení s plněním jakéhokoli závazku Nájemce dle této Smlouvy a současně řádně plní všechny své povinnosti stanovené touto Smlouvou. Nájemce musí uplatnit toto právo na prodloužení Smlouvy písemným sdělením Pronajímateli odeslaným doporučenou poštou minimálně šest (6) celých kalendářních měsíců před uplynutím doby nájmu. Podmínky takového prodloužení budou stejné jako podmínky sjednané v této Smlouvě s přihlédnutím k úpravě výše Nájemného dle této Smlouvy.
V případě, že Nájemci se nepodaří podat uvedené sdělení o prodloužení v uvedené lhůtě šesti (6) měsíců, potom Nájemce ztrácí uvedené právo opce.
Výše nájemného uvedená v čl. 6.3 bude při uplatnění opce vždy stanovena na základě platného ceníku pronájmu prostor v objektu JVTP pro daný kalendářní rok.

IV.

Převzetí Předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu včetně příslušenství je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že je dle svého určení vhodný pro sjednaný Účel nájmu, tj. pro činnost Nájemce, jejíž povaha je Pronajímateli známa.
- 4.2 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 pohled zjistitelné vady, které by mu jakkoliv bránily jeho užívání.

- 4.3 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.

V.

Opravy a technická zhodnocení, úpravy

- 5.1 Pronajímatel je povinen zajišťovat údržbu a opravy konstrukce Budovy, vnějších zdí, střechy, hlavních systémů veřejných dodávek, včetně rozvodu vody a transformačních zařízení, společných čerpadel, měřičů (pokud nejsou vlastněny či udržovány Nájemcem) a ventilačních systémů a také venkovních vydlážděných společných prostor, společné bezpečnostní infrastruktury, automatických závor, jakož i společných prostor JVTP IIA. Nájemce je povinen provádění oprav strpět. Po dobu provádění oprav Pronajímatelem je oproti § 2210 občanského zákoníku vyloučeno právo Nájemce požadovat ušlé zisky, právo Nájemce na přiměřené poměrné snížení Nájemného vzniká jen v případě, kdy je Pronajímaný prostor z důvodu potřeby provádění oprav není možné Předmět nájmu vůbec užívat. V tomto případě bude Nájemné sníženo o denní nájemné za dny, kdy byla Pronajímaná jednotka zcela uzavřena.
- 5.2 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli vady, jejichž opravy dle odst. 5.1 zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel zajistí opravy Nájemcem takto oznámených vad.
- 5.3 Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Pronajímaných prostor, jejichž předpokládaná cena bude do 5 000 Kč, jejich vnitřních zdí a veškerého zařízení, systémů a vybavení v Pronajímaných prostorách, včetně zejména všech dveří, oken a všech elektrických, mechanických, instalatérských, topných, ventilačních, klimatizačních, bezpečnostních, požárních systémů a zařízení nainstalovaných v Pronajímaných prostorách tak, aby udržoval Pronajímané prostory v dobrém stavu.
- 5.4 Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné změny nebo úpravy, technická zhodnocení, povrchové úpravy a instalace (společně jako "**Úpravy**") Pronajímaných prostor či jejího vybavení, ať již dočasné nebo stálé, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Pronajímaným prostorám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud Pronajímatel dá svůj souhlas k jakýmkoli Úpravám, budou veškeré Úpravy prováděny výhradně na náklady Nájemce podle kritérií a dokumentace odsouhlasených Pronajímatelem řádně a za použití kvalitních materiálů takových typů nezbytných k dosažení vysokého standardu Pronajímaných prostor. Nájemce se zavazuje Úpravy provést a dokončit, aniž by jakkoliv omezoval chod JVTP IIA a ostatní nájemce.

- 5.5 Pokud nebylo Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak či nebude-li Pronajímatel Nájemce písemně instruovat jinak, budou jakékoli Úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v Pronajímaném prostoru či na jakémkoliv vybavení Pronajímaných prostor (společně jako "**Zhodnocení Pronajímaných prostor**") Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy a Nájemce Pronajímané prostory uvede do vhodného stavu tak, aby mohla být pronajata jinému nájemci, pokud Pronajímatel nesvolí, aby určitá Zhodnocení Pronajímaných prostor zůstala. V tomto případě, bez ohledu na jakákoli ustanovení § 2220 a § 2225 odst. 2 Občanského zákoníku se Zhodnocení Nájemce stanou majetkem Pronajímatele, bez jakékoli platby Pronajímatele Nájemci, zejména aniž by bylo prováděno jakékoliv vyrovnání smluvních stran ve smyslu § 2220 Občanského zákoníku. Ustanovení tohoto odstavce přetrvávají i po ukončení nebo zrušení této Smlouvy.
- 5.6 Nájemce se dále zavazuje na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a opravy na pronajatých movitých věcech uvedených v příloze č. 7 a to do výše 5 000 Kč za každou jednotlivou opravu (údržbu).
- 5.7 Nájemce je oprávněn s výslovným písemným souhlasem opatřit Pronajímané prostory v přiměřeném rozsahu, návěstními a podobnými znameními a jinými bannery či logy. Pronajímateli Nájemce předloží vždy konkrétní podobu k odsouhlasení.

VI. Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje řádně a včas platit Pronajímateli nájemné po celou Dobu nájmu.
- 6.2 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 (znalec ing. Karel Drnek) určeného takto:
- a) Obvyklé nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem činí 2 430 Kč/m²/rok.
 - b) Obvyklé nájemné technologické haly včetně vybavení nábytkem činí 2 010 Kč/m²/rok.
 - c) Obvyklé nájemné za parkovací stání činí 800 Kč/měsíc
- B) V režimu zasídlení Inkubátoru (1 rok) /Vědeckotechnickém parku je ze strany Pronajímatele Nájemci poskytovaná zvýhodněná cena nájemného stanovená v bodu 6.3 této smlouvy. Rozdíl mezi cenou obvyklou stanovenou v bodu 6.2 A) a smluvní cenou stanovenou v bodu 6.3 je dotací, 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. 9** této smlouvy, 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 této smlouvy 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 uvedené v čl. 6.3 Smlouvy. Tato skutečnost může být důvodem pro Pronajímatele k ukončení Smlouvy o nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou.

6.3 Výše nájemného

Nájemce prohlašuje, že není registrován jako plátce daně z přidané hodnoty v České republice .

V případě registrace k plátcovství daně z přidané hodnoty v České republice je Nájemce povinen změnu této skutečnosti Pronajímateli bezodkladně oznámit.

a) Nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu Inkubátor/VTP	726/1210 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	102,77 m ²
Roční nájemné kancelářských ploch 1. rok/ další roky	74 611,02 / 124 347,59 Kč

Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH 1. rok	6 217,59 Kč
Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH další roky	10 362,30 Kč

b) Nájemné technologické haly včetně vybavení nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu Inkubátor/VTP	618/2010 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	117,49 m ²
Roční nájemné kancelářských ploch 1. rok/ další roky	12 948,50/ 21 609,89 Kč

Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH 1. rok	6 050,74 Kč
Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH další roky	10 084,17 Kč

c) Nájemné Ostatní prostory – sklady, výlučně používané hygienické zařízení nebo chodby:

Cena dohodnutá (jednotková)	360 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ostatních prostor	49,89 m ²

Roční nájemné Ostatních prostor bez DPH	17 960,40 Kč
Měsíční nájemné Ostatních prostor bez DPH	1 496,70 Kč
d) Měsíční nájemné za parkovací stání bez DPH - zvýhodněná cena	400 Kč
počet parkovacích stání	1
f) Měsíční nájemné za vybavení nájemních prostor technologickým zařízením, laboratorními přístroji a drobným laboratorním vybavením specifikovaným v evidenčním listu viz příloha č.6	
Zvýhodněná cena (dle evidenčního listu)	708,00 Kč
Celková výše měsíčního nájemného 1 rok bez DPH	14 873,02 Kč
Celková výše měsíčního nájemného další roky bez DPH	23 051,17 Kč

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 této smlouvy 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 Smlouvy **633 592,15Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu této Smlouvy (podrobný rozpis viz Příloha č.8).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu této smlouvy zapsáno 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 trvání smlouvy činí **80 000 Kč**. Po ukončení doby trvání smlouvy resp. po konečném zúčtování všech služeb bude v registru podpory malého rozsahu proveden zápis, který zohlední skutečně poskytnuté cenové zvýhodnění za dobu trvání smlouvy.

VII. Vyúčtování služeb spojených s nájmem

- 7.1 Cena za energie a služby bude účtována dle skutečných nákladů objektu JVTP IIA, a to níže sjednaným způsobem:
Vyúčtovávány budou následující vstupní náklady a služby: Elektrická energie, teplo, (ohřev TUV, vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů, náklady na provoz a údržbu výtahu, úklid společných prostor, služby recepce, IT infrastrukturu.
- 7.2 Náklady za energie (rozumí se elektrická energie, teplo) budou účtovány měsíčně dle skutečných nákladů, vodné stočné a ohřev teplé vody čtvrtletně dle skutečných nákladů. Faktury budou vystavovány vždy k 15-tému dni následujícího měsíce. Náležitosti DPH se budou řídit aktuálním zněním příslušné závazné legislativy.
- 7.3 U pronajatých prostor, které mají vlastní podružné měření bude vyúčtování nákladů na energie vycházet z údajů podružných měřidel za předpokladu, že měřené prostory jsou zároveň výlučnými prostory Nájemce.
- 7.4 Pokud se jedná o pronajaté prostory, které nemají vlastní podružné měření a nebo jsou užívány více Nájemci, bude rozúčtování nákladů na energie účtováno v poměru pronajaté plochy ze strany Nájemce k ploše náležející ke konkrétnímu měřidlu.
- 7.5 Na Nájemce nebudou přenášeny náklady na strážní službu, provoz a údržbu EZS, pojištění nemovitosti, administrativní a režijní náklady nájemce ani náklady na údržbu a opravy, nebude-li výslovně sjednáno jinak.
- 7.6 Další individuálně sjednané služby zprostředkované Pronajímatelem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou přefakturovány bez dalších příplatků či provizí.
- 7.7 Náklady na za energie společných prostor budou Nájemci rozúčtovány měsíčně v poměru pronajaté plochy ze strany Nájemce k celkové pronajímatelné ploše. Ostatní služby dle bodu 7.1 tohoto článku smlouvy budou účtovány obdobně.
- 7.8 Pronajímatel bude dále poskytovat:
- a) konferenční sál včetně zázemí - v rozsahu do 5 hod měsíčně bezplatně v rámci rezervačního systému. Další využití konferenčního sálu bude účtováno za zvýhodněnou cenu dle platného ceníku.
 - b) zasedací místnosti - v rozsahu do 8 hod měsíčně bezplatně v rámci rezervačního systému a to pouze pro potřeby Nájemce nikoli ke komerčnímu využití. Další využití konferenčního sálu bude účtováno za zvýhodněnou cenu dle platného ceníku.
 - c) kuchyňky v jednotlivých NP – bezplatně
 - d) ostraha objektu v mimopracovní dobu.
- Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit přístupnost předmětu podnájmu 24 hod denně včetně svátků, sobot a nedělí.
- Cena výše sjednaného nájemného výslovně nezahrnuje: telefonní a jiné telekomunikační poplatky poskytovatelům, jiné než běžné výpisy telefonní ústředny o celkovém počtu a druhu uskutečněných telefonních hovorů, náklady na využití serverů, centrální kopírky, 3D tiskárny aj.

VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel je povinen zajišťovat, aby prostory byly udržovány ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 8.2 Pronajímatel je povinen provádět opravy předmětných prostor přesahující rámec obvyklé údržby v přiměřené lhůtě poté, co mu tato potřeba oprav byla písemně Nájemcem oznámena, tato lhůta nepřekročí 10 pracovních dnů. Pakliže se jedná o závadu, jejíž existence znemožňuje Nájemci užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout jednorázovou poměrnou slevu z ceny nájmu
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn požadovat v průběhu pracovní doby Nájemce vstup do prostor za účelem kontroly, zda je Nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky prostorů Nájemci Pronajímatel oznámí v dostatečném časovém předstihu.
- 8.4. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou Nájemci při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní.
- 8.5 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž se nachází předmětné prostory je pojištěna, avšak nejsou pojištěny věci vnesené do budovy, tzn. že pojištění se nevztahuje na věci, které si Nájemce v předmětných prostorách umístí.

IX. Práva a povinnosti Nájemce

- 9.1 Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory včetně příslušenství v souladu s jejich určením k účelu uvedenému ve Smlouvě.
- 9.2 Nájemce je povinen dodržovat všechny zákony, vyhlášky, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy České republiky. Nájemce je povinen dále dodržovat podmínky kolaudačního rozhodnutí, které bylo pro Pronajímané prostory vydáno za předpokladu, že s jeho obsahem bude Nájemce Pronajímatelem seznámen a lze-li to po něm spravedlivě požadovat. V případě porušení této povinnosti nese Nájemce odpovědnost za veškeré škody tímto jím úmyslně nebo z nedbalosti způsobené. Nájemce nebude Pronajímané prostory užívat, ani nedovolí nebo nestrpí, aby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele byla užívána pro jiné účely než ty, které jsou dohodnuty v této Smlouvě.
- 9.3 Nájemce se zavazuje dodržovat bez výjimky pravidla a předpisy pro provoz JVTP IIA Pravidla a předpisy pro provoz JVTP IIA tvoří **přílohu č. 7** této Smlouvy a Nájemce tímto prohlašuje, že se s nimi před podpisem této Smlouvy řádně seznámil. Pronajímatel je oprávněn změnit pravidla a předpisy pro provoz JVTP IIA dle svého uvážení, ukáže-li se tato změna nezbytnou v zájmu bezpečnosti, ochrany, péče a čistoty JVTP IIA a jeho provozu, ochrany pořádku a ochrany a pohodlí ostatních nájemců a jejich zástupců, zaměstnanců a zákazníků. Tato pravidla budou po doručení jejich nově znějícího písemného vyhotovení Nájemci pro Nájemce závazná, jako by byla od počátku stanovena v této Smlouvě.

- 9.4 Nájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a úhradu za ceny služeb, tak jak je uvedeno v této Smlouvě počínaje dnem nabytí účinnosti této Smlouvy, a to bez ohledu na to zda začne předmět pronájmu případně užívat až později s výjimkou případu, že by nemohl předmět nájmu užívat z důvodu na straně Pronajímatele.
- 9.5 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu JVTP IIA.
- 9.6 Nájemce je povinen provádět obvyklou údržbu předmětných prostor a běžné opravy na pronajatých movitých věcech do 5 000 Kč. Jakékoliv úpravy nad rámec obvyklé údržby je Nájemce oprávněn provádět pouze za současného a předchozího souhlasu vlastníka JVTP IIA.
- 9.7 Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.
- 9.8 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli jakékoliv závady v prostorách, které přesahují rámec obvyklé údržby.
- 9.9 Další povinnosti Nájemce:
- 9.9.1 Ve veřejně přístupných prostorách dodržovat předpisy (Provozní řád budovy, požární předpisy, apod.) v plném rozsahu.
- 9.9.2 Do pronajímaných prostor umožnit vstup osobám provádějící technické kontroly, revize, odečty, kontroly BOZP a PO . Kompetentní osoba nájemce bude s dostatečným předstihem předem informována.
- 9.9.3 Nájemce informuje o počtu (změně) osob v hlavním pracovním poměru a předá Pronajímateli aktuální seznam osob.
- 9.9.4 Do jednoho měsíce (nebo dle dohody) předat základní dokumentaci Pronajímateli v rozsahu:
- „Protokol o zařazení/nezařazení“** dle zákona č. 59/2006 Sb. „Zákon o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky“. Nájemce předá seznam chemických látek a jejich maximální množství uložené na pracovišti.
1. **„Základní hodnocení rizika“** podle nařízení vlády č. 295/2011 Sb. Povinnost provést hodnocení ekologické újmy vyplývá ze zákona č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě (příloha č. 1 obsahuje seznam provozních činností, na něž se vztahuje povinnost vypracovat hodnocení ekologického rizika). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 17/2009 Sb., o zjišťování a nápravě ekologické újmy na půdě a nařízení vlády č. 295/2011 Sb., o způsobu hodnocení rizik ekologické újmy a bližších podmínkách finančního zajištění. Případně čestné prohlášení, že se tato povinnost na nájemce nevztahuje.
2. **„Stanovení rizik BOZP“** ve vztahu na zajištění jeho činností v pronajatých prostorách v rozsahu požadavků právních předpisů ČR.
3. Doložit dokumentované proškolení zaměstnanců **„Proškolení z rizik BOZP předaných pronajímatelem“**.

- 9.9.5 Dále je povinen Nájemce zajistit pro své pronajaté prostory a zaměstnance, kompletní dokumentaci BOZP/PO (bezpečnosti práce a požární ochrany) a její uplatnění (dodržování) v rozsahu právních norem ČR v platném znění zejména dle zákona č. 262/2006 Sb. zákoníku práce a dle zákona č. 133/1985 Sb. zákona o požární ochraně aj. (např. kategorizace prací, školení zaměstnanců, hodnocení rizik BOZP, správné uložení chemikálií, začlenění činností dle požárního nebezpečí, přístupnost hasicích prostředků, revize elektro na zařízení a drobné elektrické spotřebiče, upevnění tlakových nádob, atd.).
- 9.9.6 Dodržovat při všech činnostech prováděných v budově a přilehlých prostorách (parkoviště, atd.) zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší a zákona č. 133/1985 Sb. zákona o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících vyhlášek a nařízení.
- 9.9.7 Neprodleně hlásit správci budovy veškeré skutečnosti, které mohou mít vliv na bezpečnost práce a požární ochranu v areálu budovy a v jejím okolí.
- 9.10 Závaznou podmínkou k poskytnutí zvýhodněných smluvních cen nájmu v souladu s články VI a VII této smlouvy je dodržení podnikatelského záměru Nájemce.
- Neplnění této podmínky, může být důvodem k ukončení poskytování zvýhodněného nájemného a nájemce je povinen hradit nájemné ve výši obvyklého nájemného ode dne doručení sdělení o ukončení poskytování zvýhodněného nájemného.
- 9.11 Nájemce se zavazuje Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve schopnosti provozovat svoji podnikatelskou činnost v souladu s příslušnými předpisy, zejména o svém záměru změnit právní formu nebo o skutečnosti, že bylo proti Nájemci jakožto dlužníku zahájeno insolvenční řízení.
- 9.12 Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost Nájemce či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku, Pronajímatel za takovou škodu neodpovídá Nájemci, jeho zprostředkovatelům, pomocným pracovníkům, zaměstnancům, pozvaným osobám, podnájemcům, zákazníkům nebo návštěvníkům a vůči nikomu, kdo za Nájemce nebo na jeho příkaz jedná.

X.

Poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel

- 10.1 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.
- 10.2 Nájemci vznikne povinnost poskytnout podporu na vybraný obecně prospěšný projekt nebo účel až po splnění „podmínky zisku“.
- 10.3 „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.

- 10.4. Splněním podmínky zisku vznikne nájemci povinnost poskytnout finanční podporu, a k hospodářským výsledkům nájemce v dalších účetních obdobích se již nepřihlíží.
- 10.5 Výše finanční podpory činí **63 360 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.
- 10.6 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.
- 10.7 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.
- 10.8 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.

XI. Sankce

- 11.1 V případě prodloužení Nájemce s úhradou jakékoliv jednotlivé platby Nájemného dle článku VI. a VII. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu úroku z prodloužení ve výši 0,05% za každý den prodloužení. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na případnou náhradu škody.
- 11.2 V případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. IX této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškerou škodu, která mu v příčinné souvislosti s takovým jednáním Nájemce vznikla.
- 11.3 Smluvní strany si navzájem odpovídají za škodu, která by jedné z nich vznikla v důsledku toho, že druhá poruší ustanovení této Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů.
- 11.4. Pronajímatel však nenese odpovědnost za případné škody způsobené výpadky energií ze strany smluvního dodavatele a za škody na majetku třetích osob tímto výpadkem vzniklé, jakož ani za případné škody vzniklé nájemci a třetí osobám v důsledku havarijního přerušení nebo omezení, v případě, že dodavatel neodpovídá za škodu pronajímateli.

XII. Ukončení Smlouvy

- 12.1 Tato Smlouva může být zrušena písemnou dohodou mezi Smluvními stranami, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 12.2 Tuto smlouvu lze ukončit odstoupením od Smlouvy ze strany Pronajímatele z důvodů výslovně stanovených výhradně a jen touto Smlouvou. Odstoupením od Smlouvy se smlouva ruší písemným oznámením doručeným Nájemci a to s účinky do budoucna.
- 12.3 Pronajímatel má právo vypovědět a to z důvodu podstatného porušení této Smlouvy ze strany Nájemce či hrubého porušení povinností Nájemce vůči Pronajímateli. Podstatným porušením Smlouvy se rozumí porušení, jež je jako podstatné označeno touto Smlouvou a též následující porušení:
- Prodlení Nájemce s jakoukoliv úhradou Nájemného s dobou delší než třicet (30) pracovních dní po lhůtě splatnosti poté co byl na prodlení po patnácti (15) dnech Pronajímatelem písemně upozorněn.
- Nájemce či Pronajímatelem schválený podnájemce užívají Předmět nájmu v rozporu s účelem sjednaným touto Smlouvou;
- Nájemce pronajme Předmět nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo umožní faktické užívání Předmětu nájmu třetímu subjektu v rozporu s ustanovením této Smlouvy;
- Závažné či opakované porušení povinností uvedených v čl. V. a IX. této Smlouvy ze strany Nájemce, na které byl Pronajímatelem písemně upozorněn a vyzván ke sjednání nápravy;
- Nájemce, jeho zaměstnanci či osoby s Nájemcem spolupracující hrubě nebo opakovaně porušují klid nebo pořádek v JVTP IIA, či jinak obtěžují jiného Nájemce v JVTP IIA nad míru přiměřenou poměrům, nebo jinak vážně ohrožují výkon práv jiného Nájemce, na které byli Pronajímatelem písemně upozorněni a vyzváni ke sjednání nápravy;
- Nájemce pozbude oprávnění nezbytné k tomu, aby mohl provozovat činnost, pro kterou si Předmět nájmu najal nebo Nájemce bez předchozího informování Pronajímatele změni předmět podnikání v Předmětu nájmu;
- 12.4 Výpověď Pronajímatele Nájemci dle čl. 126.3 se sjednává s výpovědní dobou 3 měsíce, když tato je účinná okamžikem doručení Nájemci. Ve výpovědi Pronajímatel uvede výpovědní důvod.
- 12.5 Nájemce má současně právo od této smlouvy odstoupit, a to v případě porušení zákonných či smluvních povinností Pronajímatele vůči Nájemci, anebo v případě, kdy se předmět nájmu stane nezpůsobilým k jeho užívání dle této Smlouvy. Odstoupení nabývá svých účinků pro futuro, a to okamžikem doručení Pronajímateli.
- 12.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde ke změně vlastnictví k objektu JVTP IIA, přecházejí na nabyvatele veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy, s výjimkou nároků Pronajímatele, které mu vznikly přede dnem účinnosti převodu vlastnického práva.

- 12.7 V případě ukončení Smlouvy odstoupením či výpovědí Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklidit Pronajímané prostory nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode dne účinnosti odstoupení či výpovědi Pronajímatele. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu včetně příslušenství vyklizený ve stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu včetně příslušenství převzít. Pokud nebude tato povinnost Nájemcem splněna, **je Pronajímatel oprávněn** po Nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši měsíčního Nájemného platného k poslednímu dni trvání Smlouvy.
- 12.8 Smluvní strany se dohodly, že pro případ jakéhokoliv ukončení této Smlouvy výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 12.9 Nájemce i Pronajímatel mají právo vypovědět nájem, a to i bez udání důvodu. Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, činí výpovědní doba 6 měsíců a 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.

XIII.

Rozhodné právo a řešení sporů

- 13.1 Smluvní strany se zavazují pokusit se vyřešit veškeré a jakékoliv spory vzniklé mezi nimi z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nejprve smírem. Pokud by se Smluvním stranám v přiměřené lhůtě, jež však nebude delší než třicet (30) kalendářních dnů, takový spor nepodařilo vyřešit smírem, budou tyto spory s konečnou platností řešeny prostřednictvím obecných soudů.

XIV.

Ostatní ujednání

- 14.1 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení, přičemž do doby přijetí nového ustanovení na místo neplatného či neúčinného se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících nejbližše danou otázku vzájemného vztahu smluvních stran.

XV.

Oznámení

- 15.1 Veškerá oznámení a jiná sdělení učiněná podle Smlouvy musí být vypracována písemně a nabydou účinnosti okamžikem doručení Straně, které jsou určena, a to na adresu jejího sídla uvedenou v záhlaví Smlouvy. Každá Strana může pro účely plnění Smlouvy a doručování úkonů podle ní změnit adresu svého sídla či fakturační adresu, a to oznámením doručeným druhé Straně a učiněným v souladu se Smlouvou písemně či elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem této Strany opatřeným kvalifikovaným certifikátem.

Taková změna nabývá účinnosti okamžikem doručení oznámení o této změně druhé Straně, není-li v oznámení stanoven pozdější okamžik účinnosti změny.

15.2 Jakékoliv oznámení dle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo
- b) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou; nebo
- c) desátým dnem po odeslání, byla-li zásilka odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb.

XVI.

Závěrečná ustanovení

- 16.1 Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami této Smlouvy a nahrazuje všechny předchozí dohody a úmluvy, ústní i písemné, mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy. Tato Smlouva se považuje za platnou, účinnou a zavazující smluvní strany okamžikem připojení podpisu poslední ze smluvních stran pod text Smlouvy, který obě smluvní strany výslovně odsouhlasily, respektive dnem zveřejnění v registru smluv.
- 16.2 Jakákoli změna obsahu této Smlouvy musí být provedena formou písemného dodatku podepsaného oběma Stranami.
- 16.3 Strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě 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.
- 16.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 16.5 Nájemce se zavazuje nakládat s veškerými informacemi z této Smlouvy a též s informacemi souvisejícími s touto Smlouvou a z jakýchkoli dalších písemností poskytnutých Pronajímatelem jako s důvěrnými, zejména nezveřejní takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Je-li zveřejnění takové důvěrné informace plněním zákonné povinnosti Nájemce, Nájemce se zavazuje takové zveřejnění Pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit. Za porušení této povinnosti Nájemce se nepovažuje zveřejnění informací v nezbytně nutném rozsahu v souvislosti s podnikatelskou činností Nájemce.
- 16.6 Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna 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.

16.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a Pronajímatel po dvou z těchto. V případě, že je Smlouva vyhotovena v různých jazykových mutacích, vždy je rozhodující verze znějící v českém jazyce.

16.8 Všechny přílohy této Smlouvy jsou považovány za neoddělitelnou součást této Smlouvy:

- Příloha č. 1 Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
- Příloha č. 2 Výpis ze živnostenského rejstříku Nájemce
- Příloha č. 3 Podmínky pro zasídlení v JVTP Etapa IIA
- Příloha č. 4 Situační plán – vyznačení pronajímaných prostor
- Příloha č. 5 Evidenční list
- Příloha č. 6 Čestné prohlášení k de minimis
- Příloha č. 7 Pravidla a předpisy pro provoz
- Příloha č. 8 Průkaz energetické náročnosti budovy

16.9 Smluvní strany prohlašují, že si celý text této Smlouvy před jejím 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 smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
Bc. Michal Prenner
jednatel Zonepi Research s.r.o.

.....
JUDr. Antonín Snášel
člen představenstva JVTP, a.s.