

# 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, členem představenstva a  
JUDr. Antonínem Snášelem, členem 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

### **Virtual Lab, s.r.o.**

se sídlem: Lipová 1789/9, 370 05 České Budějovice

zastoupená: Leošem Kubíčkem

IČ: 080 65 811

DIČ: CZ 080 65 811

zapsaná v OR, vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C vl. 28732

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. České Budějovice

Číslo účtu: 115-9695560207/0100

kontaktní osoby: Leoš Kubíček

"dále jen Nájemce"

uzavřely následující

**Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne dle 2.5.2019 § 2302 a o nájmu věcí movitých dle § 2316 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30.5.2022 (dále jen Smlouva).**

**Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem č. 2 mění a doplňují v souvislosti s uplatněním práva opce ze strany Nájemce takto:**

**I.**

**Předmět nájmu**

- 1.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem č.2 změnit Předmět a účel nájmu blíže specifikovaného v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy takto:
- 1.2 Po vzájemné dohodě smluvních stran dochází ke změně v předmětu nájmu a to: k rozšíření předmětu nájmu nebytového prostoru nacházejícího se ve 2. NP JVTP IIA, konkrétně vybavené kanceláře o celkové výměře 19,84 m<sup>2</sup>, označené jako místnosti 2.05 a nevybavené kanceláře o celkové výměře 28,46 m<sup>2</sup>, označené jako místnosti 2.06 s účinností ke dni 1.12.2022

**III.**

**Základní ustanovení, doba nájmu**

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1.12.2022 do 31.05.2025 (dále jen „Doba nájmu“).

**VI.**

**Nájemné**

- 6.3 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 kancelářských ploch bez vybavení kancelářským nábytkem 2 200 Kč/m<sup>2</sup>/rok.
  - b) Obvyklé nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem 2 430 Kč/m<sup>2</sup>/rok.
  - c) Obvyklé nájemné za parkovací stání 800 Kč/stání/ měsíc

**a) Nájemné kancelářských ploch bez vybavení kancelářským nábytkem:**

Zvýhodněná cena (jednotková)	1 100,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	51,75 m <sup>2</sup>
Roční nájemné kancelářských ploch bez DPH	56 925,- Kč

**Měsíční nájemné vybavených kancelářských ploch bez DPH 4 743,92 Kč**

**b) Nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem:**

Zvýhodněná cena (jednotková)	1 215,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	19054 m <sup>2</sup>
Roční nájemné kancelářských ploch bez DPH	24 105,60,- Kč

**Měsíční nájemné vybavených kancelářských ploch bez DPH 2 008,80 Kč**

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

**Celková výše měsíčního nájemného bez DPH 7 167,72 Kč**

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

Rozdíl mezi obvyklým nájemným a smluvním nájemným (zvýhodněná cena) činí celkem za dobu trvání Smlouvy **150 073,31 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu této Smlouvy (podrobný rozpis viz **Příloha č.1**).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 dnů po podpisu tohoto Dodatku č. 1 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 trvání smlouvy 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 **15 000 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**

Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č.2 zůstávají v platnosti nadále.

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, resp. dnem zveřejnění v Registru smluv.

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.

Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

Nájemce bere na vědomí, že tento Dodatek a Smlouva budou uveřejněny 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.

Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom Pronajímatel po dvou z těchto.

Všechny přílohy tohoto Dodatku jsou považovány za jeho neoddělitelnou součást.

Příloha č. 1 Evidenční list

Příloha č. 2 Čestné prohlášení k de minimis

Smluvní strany prohlašují, že si celý text tohoto Dodatku č.2 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

V Českých Budějovicích dne 1.12.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

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

Leoš Kubíček  
jednatel

.....

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