

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

Dodatek č.3

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
Mgr. Kryštofem Kothbauerem, místopředsdou 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

Shield system s.r.o.

se sídlem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupená: Eduardem Čeněkem, jednatelem společnosti

IČ: 06376428

DIČ: CZ06376428

zapsaná v OR, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C vl. 281152

Bankovní spojení: Fio Banka

Číslo účtu: 2501278237/2010

Kontaktní osoby: Eduard Čeněk

Telefon, fax, email: 608 058 055, cenek@shieldsystem.cz

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a tento Dodatek č.3 ve znění pozdějších případných dodatků jen **Dodatek**)

uzavřeli následující **Dodatek č. 3 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 1.5.2021**. Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem 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. 3 změnit Předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. 2.1 uzavřené Smlouvy takto:
- 1.2 Předmět nájmu v režimu VTP se ke dni 1.5.2024 snižuje o kancelářské prostory ve 3. NP v objektu JVTP IIA o celkové výměře 32,50 m², označené jako místnost č. 3.04.

III.

Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. od 1.5.2024 do 30.4.2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4 Nájemce nemá **právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle tohoto Dodatku č.3.

VI.

Nájemné

- 6.3 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 Odborným vyjádřením č. 01-01-2024 (znalec ing. Karel Drnek) takto:
 - a) Obvyklé nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem 3 080 Kč/m²/rok

a) Nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem:

| | |
|---|--------------------------------|
| Zvýhodněná cena v režimu VTP (jednotková) | 1 540,- Kč/m ² /rok |
| Celková výměra pronajatých ploch | 14,78 m ² |
| Roční nájemné laboratorních ploch bez DPH | 22 761,20 Kč |

Měsíční nájemné vybavených laboratorních ploch bez DPH 1 896,72 Kč

Celková výše měsíčního nájemného 1 896,72 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 **68 286,96 Kč** a bude Nájemci zapsán do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 pracovních dnů po podpisu této Smlouvy (podrobný rozpis viz **Příloha č.1**).

Dále bude do registru podpory malého rozsahu (de- minimis) do 5 pracovních dnů po podpisu tohoto Dodatku 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 **15 000 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

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 **6 829 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.

Práva a povinnosti nájemce se dále doplňují o **úhradu zajišťovacího vkladu**.

9.21 Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli na bankovní účet nejpozději do dvaceti dnů od podpisu této Smlouvy zajišťovací vklad ve výši **trojnásobku**:

a) měsíčního Nájemného včetně DPH

ve výši stanovené v článku 6.3 této Smlouvy. (dále jen "Zajišťovací vklad").

| | |
|--|--------------------|
| Měsíční nájemné bez DPH | 1 896,72 Kč |
| DPH 21% | 398,31 Kč |
| Měsíční nájemné včetně DPH | 2 295,03 Kč |
| Minimální výše zajišťovacího vkladu | 6 885,09 Kč |

- 9.22 V případě, že Nájemce poruší povinnost zaplatit Zajišťovací vklad, je toto považováno za podstatné porušení této Smlouvy, které opravňuje Pronajímatele od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit se všemi následky stanovenými v této Smlouvě.
- 9.23 Zajišťovací vklad bude uložen na účtu Pronajímatele za účelem zajištění splnění jakéhokoli peněžitého závazku Nájemce dle této Smlouvy, včetně smluvní pokuty, úroky z prodlení či jakoukoliv částku náhrady škody, a to po celou dobu platnosti této Smlouvy. Pronajímatel není povinen vydat Zajišťovací vklad Nájemci před skončením nájmu. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že během Doby nájmu a/nebo po skončení nájmu (ať již uplynutím Doby nájmu nebo předčasným ukončením této Smlouvy kteroukoli ze smluvních stran) v souladu s touto Smlouvou nebo v souladu s jakýmkoli platným právním předpisem, bude Zajišťovací vklad použit Pronajímatelem na úhradu nebo započtení jakýchkoli dlužných peněžitých částek, které je Nájemce povinen hradit podle této Smlouvy; a/nebo k úhradě nákladů na uvedení Předmětu nájmu do stavu, ve kterém Nájemce Předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9.24 V případě, že Pronajímatel použije po Dobu nájmu celý nebo část Zajišťovacího vkladu v souladu s předchozím odstavcem, je Nájemce povinen jej doplnit do původní výše stanovené v odst. 9.21. V případě, že dojde ke zvýšení Nájemného, je Nájemce povinen doplnit Zajišťovací vklad do výše, která bude odpovídat sjednanému násobku zajišťovacího vkladu a aktuální platné výši Nájemného. Nájemce je povinen doplnit Zajišťovací vklad **nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení tohoto doplnění**. Porušení této povinnosti Nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností této Smlouvy, které opravňuje Pronajímatele od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit se všemi následky stanovenými v této Smlouvě.
- 9.25 Zajišťovací vklad není úročen, smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2254 občanského zákoníku.
- 9.26 Pronajímatel se zavazuje vrátit Nájemci Zajišťovací vklad v jeho původní výši či ve výši snížené v souladu s článkem 9.23 a 9.24 Smlouvy nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, ne však dříve než do třiceti dnů poté, co dojde k vyklizení a předání Předmětu nájmu Pronajímateli.
- 9.27 Nájemce je oprávněn, kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, nahradit po dohodě s Pronajímatelem zajišťovací vklad bankovní zárukou, vystavenou minimálně na částku uvedenou v odstavci 9.21 této Smlouvy. Banka, která má bankovní záruku poskytnout, a znění bankovní záruky (záruční listiny) poskytnuté touto bankou však musí být **předem písemně schválena Pronajímatelem**. V případě nahrazení zajišťovacího vkladu bankovní zárukou se ustanovení odstavce 9.24 této Smlouvy užije obdobným způsobem.
- 9.28 Nájemce je oprávněn nahradit Zajišťovací vklad bankovní zárukou pouze v případě, že tato splňuje následující podmínky:

- a) bankovní záruka musí být vydána „top-rated“ bankou schválenou Pronajímatelem, a to ve formátu a s textem schváleným Pronajímatelem a musí zůstat v platnosti nejméně devadesát (90) dní po skončení Doby pronájmu;
- b) bankovní záruka musí být bezpodmínečná, neodvolatelná a na první výzvu;
- c) bankovní záruka musí být vydána na částku rovnou Zajišťovacímu vkladu.

XV. Závěrečná ustanovení

Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č.3 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 zvláště neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, přičemž Nájemce obdrží po jednom a 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
- Příloha č. 3 Vzor bankovní záruky

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 tísni, 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

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

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

Eduard Čeněk
jednatel

.....

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