

# 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. PhDr. 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

### **HERBAVITA CZ s.r.o.**

se sídlem: Jiráskovo předměstí 635/3, 377 01 Jindřichův Hradec

zastoupená: Ing. Ondřejem Otáhalem

IČ: 08882967

DIČ: CZ08882967

Bankovní spojení: Raiffeisenbank

Číslo účtu: 2089472002/5500

Kontaktní osoby: Ondřej Otáhal

Telefon, fax, email: 770617061, otahal@herbavita.eu

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a tento Dodatek č.2 ve znění pozdějších případných dodatků jen **Dodatek**)

uzavřeli následující **Dodatek č. 2 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 1.3.2022 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30.6.2023**. Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem mění a doplňují v souvislosti s uplatněním práva opce ze strany Nájemce takto:

### **III.**

#### **Základní ustanovení, doba nájmu**

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, jež činí tři (3) roky, tj. od 1.3.2025 do 28.2.2028 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4. Nájemce nemá **právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle tohoto Dodatku č.2.

### **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 kancelářských ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem 2 420 Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - b) Obvyklé nájemné laboratorních ploch včetně vybavení laboratorním nábytkem 3 080 Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - c) Obvyklé nájemné parkovacího stání činí 1 200 Kč/měsíc
- B) V režimu zasídlení Inkubátoru/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 k ceně, která představuje podporu malého rozsahu (*de minimis*) podle Nařízení Komise (EU) č. 2023/2831 ze dne 13.12.2023, 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. 2023/2831, 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 předcházejících 3 účetních obdobích příjemci, resp. subjektům, které jsou spolu s příjemcem podle Nařízení Komise (EU) č. 2023/2831 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.

**a) Nájemné kancelářských ploch včetně vybaví kancelářským nábytkem:**

Zvýhodněná cena v režimu VTP	1 210,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	17,86 m <sup>2</sup>
Roční nájemné kancelářských ploch 1. rok/ další roky	12 948,50/ 21 609,89 Kč

**Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH 1 800,82 Kč**

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

Zvýhodněná cena v režimu VTP (jednotková)	1 540,- Kč/m <sup>2</sup> /rok
Celková výměra pronajatých ploch	25,32 m <sup>2</sup>
Roční nájemné laboratorních ploch bez DPH	38 992,80 Kč

**Měsíční nájemné vybavených laboratorních ploch bez DPH 3 249,32 Kč**

**c) Měsíční nájemné za parkovací stání bez DPH - zvýhodněná cena 600 Kč**  
počet parkovacích stání 1

**Celková výše měsíčního nájemného 5 650,14 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 **203 420,56 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 **108 000 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

## **X.**

### **Poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel**

- 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 ročním účetním období v době trvání této smlouvy anebo kdykoliv v budoucnu, vykáže ve svém výkazu zisku a ztráty jakýkoliv kladný výsledek hospodaření za účetní období po zdanění.
- 10.5 Výše finanční podpory činí **20 342 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.

## **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 ujistují, 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 bude uveřejněn 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

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

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

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

Ing. Ondřej Otáhal  
jednatel

.....

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