

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

Dodatek č.1

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
Mgr. Kryštofem Kothbauerem, 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

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, fax, email: prennner@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**“)

uzavřeli následující **Dodatek č. 1 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 30.9.2022**. Níže uvedené články Smlouvy se tímto Dodatkem mění a doplňují takto:

III. Základní ustanovení, doba nájmu

- 3.3 Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1.10.2025 do 30.9.2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.4 Nájemce **nemá právo opce** spočívající v možnosti prodloužení Doby nájmu po skončení Doby nájmu dle předchozího odstavce.

VI. Nájemné

- 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 Odborným vyjádřením č. 36-12-2024 (znalec Ing. Karel Drnek) nebo dohodou Smluvní stran takto:
- a) Obvyklé nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem činí 2 420 Kč/m²/rok.
 - b) Obvyklé nájemné technologické haly včetně vybavení nábytkem činí 2 060 Kč/m²/rok.
 - b) Obvyklé nájemné za parkovací stání činí 1 200 Kč/měsíc

- 6.3 Výše nájemného

Nájemce prohlašuje, že je registrován jako plátcе daně z přidané hodnoty v České republice .

a) Nájemné kancelářských ploch včetně vybavení kancelářským nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP

1210 Kč/m²/rok

Celková výměra pronajatých ploch	102,77 m ²
Roční nájemné kancelářských ploch	124 347,59 Kč

Měsíční nájemné kancelářských ploch bez DPH 10 362,30 Kč

b) Nájemné technologické haly včetně vybavení nábytkem:

Zvýhodněná cena v režimu VTP	2030 Kč/m ² /rok
Celková výměra pronajatých ploch	117,49 m ²
Roční nájemné technologické haly	21 609,89 Kč

Měsíční nájemné technologické haly bez DPH 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 600 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 bez DPH 23 251,17 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 **532 174,42 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 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.

X.

Poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel

- 10.1 Smluvní strany se dohodly tímto Dodatkem č.1 změnit výši Poskytnutí podpory na obecně prospěšný projekt nebo účel blíže specifikovaný v čl. 10.5 uzavřené Smlouvy takto:
- 10.5 Výše finanční podpory činí **53 217 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.1 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 ujíšťují, 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

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 24.4.2025

V Českých Budějovicích dne 25.4.2025

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

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

.....

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

.....

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