

**DODATEK Č. 1**  
**KE**  
**SMLOUVĚ O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**  
(dále jen jako „**Dodatek**“)

**IRIF otevřený podílový fond** obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.

**se sídlem:** Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín

**IČO:** 75160633

**DIČ:** CZ684317757

**bankovní spojení:** 

zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou dle ust. § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

**zastoupený na základě plné moci:**

MEI Property Services, s.r.o.

**se sídlem:** Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4

**zastoupena:** 

**IČO:** 27164829

**DIČ:** CZ27164829

**ID dat. schránky:** 3s9k5jg

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101223

dále jen „**Pronajímatel**“

**a**

**Česká republika - Generální finanční ředitelství**

**se sídlem:** Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město

**zastoupená:** , ředitelkou Sekce ekonomiky

**IČO:** 72080043

**DIČ:** CZ72080043

**bankovní spojení:** 

**ev. č. AVIS<sup>me</sup>:** 19/3010/0001/01D

**ID dat. schránky:** p9iwj4f

**doručovací adresa:** Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Uzemní pracoviště v Hodoníně  
tř. Dukelských hrdinů 3653/1, 695 51 Hodonín

dále jen „**Nájemce**“

společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“

**Preambule**

1. Dne 15. 10. 2019 byla mezi Smluvními stranami uzavřena Smlouva o nájmu prostor nesloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“), kterou Pronajímatel přenechal Nájemci do úplatného užívání Předmět nájmu, sestávající z nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 2 Smlouvy, nacházejících se v budově č. p. 3653, která je součástí pozemku

- p. č. st. 7636, k.ú. Hodonín, na adrese **tr. Dukelských hrdinů 3653/1, 695 51 Hodonín** (dále jen „**Budova**“).
2. V průběhu smluvního vztahu vyšly najevo nejasnosti týkající se vzájemných práv a závazků vyplývajících ze Smlouvy a za účelem odstranění těchto nejasností a upřesnění obsahu Smlouvy uzavírají Smluvní strany tento Dodatek. Tento Dodatek je uzavírán také za účelem změny výše Nájemného, změny inflační doložky a omezení možnosti výpovědi Smlouvy ze strany Pronajímatele.
  3. Smlouva, stejně jako tento Dodatek, jsou uzavřeny v souladu s ustanovením § 12a odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“).
  4. Pojmy, které jsou v tomto Dodatku užity s velkým počátečním písmenem a jejichž význam není tímto Dodatkem definován, mají stejný význam, jaký je jim připsán Smlouvou, neplyne-li z účelu a smyslu užití daného pojmu nade vší pochybnost jinak.

### Článek 1

#### Upřesnění ujednání o užívání Společných prostor

1. Dle článku 1 odst. 5 Smlouvy mělo být vymezení společných prostor v Budově a jejím okolí, resp. jejich jednotlivých částí, které je Nájemce oprávněn užívat (dále jen „**Společné prostory**“), zakresleno v příloze č. 2 Smlouvy. Příloha č. 2 Smlouvy však obsahuje pouze zakreslení místností, které jsou Předmětem nájmu a ke specifikaci Společných prostor pro účely Smlouvy tak zřejmě nedopatřením nedošlo; Smluvní strany odstraňují nedostatek Smlouvy tímto Dodatkem.
2. Smluvní strany sjednávají, že Společnými prostory, které je Nájemce oprávněn užívat, jsou zejména vstupní vestibul Budovy, schodiště vedoucí k jednotlivým částem Předmětu nájmu, výtahy a dále případné další části Budovy a pozemku, jehož je Budova součástí, které jsou ze své povahy společné a nejsou výlučně užívány Pronajímatelem nebo třetími osobami a které představují přístupové cesty k Předmětu nájmu nebo jsou jinak určeny k užívání s Předmětem nájmu. Smluvní strany tímto nahrazují přílohu č. 2 Smlouvy **přílohou č. 2** tohoto Dodatku, která obsahuje (i) zakreslení Předmětu nájmu a (ii) zakreslení Společných prostor.
3. Smluvní strany tímto potvrzují, že užíval-li Nájemce Společné prostory specifikované v předchozím odstavci tohoto článku 1 Dodatku i před účinností tohoto Dodatku, má se za to, že předmětné prostory užíval oprávněně a úhrada za jejich užívání byla zahrnuta v Nájemném a souvisejících úhradách za dodávku Médii a Služeb.

### Článek 2

#### Doba nájmu

1. **V článku 2 Smlouvy Doba nájmu se ruší ust. odst. 1 a nahrazuje se novým s tímto zněním:**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s 12-ti měsíční výpovědní dobou. Pronajímatel se zavazuje nevypovědět tuto Smlouvu dříve než 01.04.2028. Případná dřívější výpověď této Smlouvy ze strany Pronajímatele bude Smluvními stranami považována za neplatnou, to však neplatí v případech, kdy je výpověď učiněna proto, že byl naplněn některý z výpovědních důvodů daných Smlouvou nebo zákonem.

### Článek 3

#### Dodávka služeb a médií, vyúčtování plateb, indexace paušálních plateb za služby

1. V článku 3 Smlouvy Nájemné a služby se ruší ust. odst. 2, 3 a 4 a nahrazují se novými s tímto zněním:

2. Pronajímatel zajistí Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dodávky níže uvedených služeb a Nájemce je povinen platit Pronajímateli náklady na tyto služby:
  - a) svoz komunálního odpadu,
  - b) úklid Společných prostor v Budově,
  - c) ostraha Budovy formou patrolace,
  - d) údržba a servis klimatizací v Předmětu nájmu s výjimkou klimatizací ve vlastnictví Nájemce,
  - e) technická správa, údržba, kontrola a revize výtahů a elektronických (zejména protipožárních, zabezpečovacích a vstupních) systémů v Budově (dále též „zařízení“),
  - f) technická správa, údržba a úklid přístupových komunikací k Budově nacházejících se na Souvisejícím pozemku, včetně odklízení sněhu,
  - g) technická správa, údržba a úklid přístupových venkovních ploch na pozemku p. č. st. 7636, k. ú. Hodonín, jež jsou vyznačeny na plánu v **příloze č. 5** této Smlouvy, a které Nájemce užívá pro přístup a příjezd k místnostem č. 120a a 120b, spadajícím do Předmětu nájmu,
  - h) opatření a činnosti odůvodněné zvýšenými požadavky na hygienu a dezinfekci v souvislosti s výskytem onemocnění COVID-19 či jiného onemocnění, které budou vyplývat z platných právních předpisů nebo doporučení příslušných orgánů státní správy s ohledem na aktuální epidemiologickou situaci,
  - i) správa Budovy a přístupových komunikací k Budově, která zajišťuje výše uvedené dodávky služeb, dodávky médií, jednání s dodavateli služeb a médií, zúčtování jimi vystavených faktur a následné řádné vyúčtování těchto plnění ve vztahu k Nájemci

(dále jen „**Služby**“).

3. Úhrada za Služby uvedené v odst. 2 písm. a) a za revizi zařízení uvedenou v odst. 2 písm. e) tohoto článku Smlouvy bude hrazena formou záloh, úhrada za

Službu uvedenou v odst. 2 písm. i) tohoto článku Smlouvy bude hrazena paušální částkou, úhrada za ostatní Služby uvedené v odst. 2 tohoto článku Smlouvy bude hrazena na základě vyúčtování skutečných nákladů Pronajímatele na tyto Služby, účtovaných dodavateli těchto Služeb. Záloha za dodávku Služeb placených formou záloh, jakož i výše paušálních plateb za Službu hrazenou paušální částkou, jsou Smluvními stranami ke dni účinnosti Dodatku č. 1 ke Smlouvě sjednány ve výši uvedené v **příloze č. 1** této Smlouvy.

4. Pronajímatel zajistí, aby Služby byly poskytovány Nájemci v rozsahu obvyklém, řádně a včas a hospodárně. Nájemce bere na vědomí, že dodávka Služeb může být bez zavinění Pronajímatele přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody, stavu nouze či z jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný. Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k odstranění takového stavu a obnovy poskytování Služeb.

**2. V článku 4 Smlouvy Způsob úhrady Nájemného a Služeb se stávající znění odst. 5 ruší.**

**3. V článku 3 Smlouvy Nájemné a služby se současně doplňuje nový odst. 6 s tímto zněním:**

6. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit Nájemné a platby za Služby, které jsou hrazeny paušální částkou, a to o 60% průměrné roční míry inflace odpovídající přírůstku indexu spotřebitelských cen zveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet navýšení bude výše Nájemného, resp. paušálních plateb za Služby ke dni 31. 12. předchozího kalendářního roku. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši Nájemného a paušálních plateb za Služby pro daný kalendářní rok nejpozději spolu s doručením faktury za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, Nájemné ani výše paušálních plateb za Služby nebudou nijak upravovány.

**4. V článku 4 Smlouvy Způsob úhrady Nájemného a Služeb se ruší ust. odst. 1 a nahrazuje se novým s tímto zněním:**

1. Nájemné a paušální úplata za dodávku Služeb jsou splatné dle jednotlivých měsíčních daňových dokladů – faktur (dále jen „faktura“) vystavovaných Pronajímatelem nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. Zálohové úhrady za Služby budou hrazeny čtvrtletně rovněž na základě faktur vystavených Pronajímatelem nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Úhrady za Služby, které nejsou placeny formou záloh, budou hrazeny čtvrtletně na základě faktur vystavených

Pronajímatelem nejpozději do jednoho (1) měsíce od skončení příslušného kalendářního čtvrtletí. Přílohou faktur bude vyúčtování nákladů za tyto Služby, uhrazených dodavatelům těchto Služeb.

**5. V článku 5 Smlouvy Dodávka médií a jejich úhrada se ruší ust. odst. 1 a nahrazuje se novým s tímto zněním:**

1. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku elektrické energie, tepla, vody (vodné a stočné) v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu (souhrnně dále jen „**Média**“). Dodávku elektrické energie a tepla je Pronajímatel povinen zajistit i ve Společných prostorech.

**6. V článku 6 Smlouvy Vyúčtování zálohových plateb na dodávku Médii a Služeb se ruší ust. odst. 1 a nahrazuje se novým s tímto zněním:**

1. Podíl nákladů Nájemce na dodávku Médii a zálohově hrazených Služeb bude stanoven jako podíl podlahových ploch prostor představujících Předmět nájmu na celkových podlahových plochách pronajatých či Pronajímatelem užívaných prostor v Budově. V případě Služby dle článku 3 odst. 2 písm. g) Smlouvy se poměrná část nákladů, kterou je povinen platit Nájemce, vypočte z celkových nákladů na tuto Službu, a to jako poměrná část určená zlomkem, kde v čitateli bude číslo 2 (počet místností – ploch užívaných Nájemcem, které jsou přístupné přes příjezdovou plochu na pozemku p. č. st. 7636, k. ú. Hodonín), a ve jmenovateli součet počtu venkovních parkovacích stání na pozemku p. č. st. 7636, k. ú. Hodonín, přístupných přes tutéž přístupovou plochu, a čísla 2, představujícího totéž, co číslo v čitateli. Nájemce bude hradit poměrnou část nákladů na dodávku Médii a zálohově hrazených Služeb připadající na něj dle uvedeného poměru.

**7. Příloha č. 1 Smlouvy Rozpis Nájemného, služeb, zálohových plateb na Média a paušálních a zálohových plateb za Služby se nahrazuje novou přílohou č. 1 Smlouvy Rozpis Nájemného, zálohových plateb na Média, Služby a paušálních plateb za Správu, která tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku.**

**8. Doplnuje se nová příloha č. 5 Smlouvy Plánek s vyznačením přístupové plochy na pozemku p. č. st. 7636, která tvoří přílohu č. 3 tohoto Dodatku.**

#### **Článek 4**

#### **Drobné opravy a běžná údržba Předmětu nájmu**

**1. V článku 7 Smlouvy Práva a povinnosti Nájemce se ruší ust. odst. 5 a nahrazuje se novým s tímto zněním:**

5. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu drobných oprav a běžné údržby se pro účely této Smlouvy použije podpůrně ust. § 2 a § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu s tím, že malování v Předmětu nájmu proběhne nejméně jedenkrát za 10 let, počínaje dnem účinnosti této Smlouvy. Dále je Nájemce povinen písemně deklarovat Pronajímateli, jaká běžná údržba a drobné opravy byly z jeho strany v průběhu kalendářního roku provedeny, a to vždy nejpozději do 31. 01. následujícího kalendářního roku.

### Článek 5

#### Servis oken - narovnání za rok 2021

1. Smluvní strany prohlašují, že v roce 2021 Pronajímatel provedl s vědomím vedení pracoviště Nájemce umístěného v Předmětu nájmu (Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Hodonín) servis a výměnu těsnění oken v Předmětu nájmu a ve Společných prostorech (dále jen „**Servis oken**“). Náklady na Servis oken vynaložené Pronajímatelem činily:
- za okna v Předmětu nájmu: 92 880,- Kč bez DPH,
  - za okna ve Společných prostorech – poměrná část nákladů připadající na Nájemce: 13 147,- Kč bez DPH,
- celkem 106.027,- Kč bez DPH.
2. Mezi Smluvními stranami je sporné, na základě jakého právního titulu byl Servis oken proveden a dále je sporné, zda Servis oken spadá pod běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, k jejichž provádění je dle čl. 7 odst. 5 Smlouvy na své náklady povinen Nájemce. Smluvní strany se tak v souladu s § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že svá práva a povinnosti plynoucí z provedení Servisu oken, které jsou mezi nimi sporné, narovnávají tak, že náklady na Servis oken ve Společných prostorech ponese Pronajímatel a náklady na Servis oken v Předmětu nájmu ponese Pronajímatel i Nájemce rovným dílem. Nájemce se tak zavazuje uhradit Pronajímateli polovinu ze shora uvedené částky nákladů na Servis oken v Předmětu nájmu, tedy částku ve výši 46 440,- Kč bez DPH, tj. **56 192,40 Kč včetně DPH**, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem, pro jejíž náležitosti a splatnost se použijí ustanovení článku 4 Smlouvy. Úhradou částky **56 192,40 Kč** dle předchozí věty budou mezi Smluvními stranami vzájemná práva a povinnosti související se Servisem oken vypořádány.

### Článek 6

#### Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem nedotčená zůstávají beze změn.

2. Pronajímatel bere na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn v registru smluv, neboť se na něj vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí Nájemce.
3. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Dodatek se dle dohody Smluvních stran vyhotovuje pouze v elektronické podobě, opatřené elektronickými podpisy oprávněných zástupců obou Smluvních stran.
5. Ustanovení Smlouvy, která nejsou tímto Dodatkem dotčena, zůstávají beze změny.
6. Smluvní strany prohlašují, že Dodatek byl sjednán na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že si jeho obsah přečetly, bezvýhradně s ním souhlasí, považují jej za zcela určitý a srozumitelný, což níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
7. Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou jeho přílohy:
  - Příloha č. 1 (Příloha č. 1 Smlouvy) – Rozpis Nájemného, zálohových plateb na Média, Služby a paušálních plateb za Správu
  - Příloha č. 2 (Příloha č. 2 Smlouvy) – Identifikace Předmětu nájmu a Společných prostor v Budově
  - Příloha č. 3 (Příloha č. 5 Smlouvy) – Plánek s vyznačením přístupové plochy na pozemku parkoviště parc. č. st. 7636

V Praze dne: **11.07.2023**

Pronajímatel:  
za 1RIF otevřený podílový fond  
MEI Property Services, s.r.o.

V Praze dne: **04.07.2023**

Nájemce:  
Česká republika – Generální finanční  
ředitelství



jednatel



ředitelka Sekce ekonomiky