

DODATEK Č. 1
KE SMLOUVĚ O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB PROPERTY MANAGEMENTU
(dále jen „Dodatek“)

SMLOUVNÍ STRANY:

1. **VN 42, s.r.o.**
IČO: 020 22 818
se sídlem Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 214638

(dále jen „Objednatel“)

a

 2. **KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**
IČO: 411 91 536
se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 3815

(dále jen „Poskytovatel“)
- (Objednatel a Poskytovatel společně dále jen „Smluvní strany“; každá z nich samostatně jako „Smluvní strana“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Smluvní strany uzavřely smlouvu o poskytování služeb Property managementu ze dne 21. 6. 2024 (dále jen „Smlouva“), na jejímž základě poskytuje Poskytovatel Objednateli sjednané služby související se správou níže uvedených nemovitostí:
- (i) pozemku parc. č. 2096, jehož součástí je budova č.p. 796;
 - (ii) pozemku parc. č. 2095/3, jehož součástí je budova bez č.p./č.e.;
 - (iii) pozemku parc. č. 2095/1, jehož součástí je budova č.p. 625,
- vše v katastrálním území Nové Město, obci Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 562;
- (B) Smluvní strany si přejí některá ujednání Smlouvy změnit tímto Dodatkem,

SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

I. Předmět Dodatku

- 1.1. Smluvní strany se dohodly na změně Smlouvy tak, že s účinností od **1. 7. 2025** dochází k rozšíření služeb poskytovaných Objednateli dle Smlouvy, a to o poskytnutí komplexních služeb zpracování mzdové agendy a služeb HR agendy (*Outsourcing mezd a HR agenda*). Současně se Smluvní strany dohodly na provedení několika oprav ve stávajícím bodě 9/ (Účetní služby) přílohy č. 2 Smlouvy. Smluvní strany se tedy tímto dohodly, že s účinností od **1. 7. 2025** se bod 9/ (Účetní služby) přílohy č. 2 Smlouvy – Specifikace Služeb mění tak, že se **nahrazuje** novým zněním, které tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku. Smluvní strany současně ujednávají, že služby uvedené pod bodem 9/ přílohy č. 2 Smlouvy nebudou poskytovány přímo Poskytovatelem, nýbrž budou poskytovány Objednateli prostřednictvím třetí osoby, a to účetními a daňovými poradci spolupracujícími

s Poskytovatelem, s čímž Objednatel souhlasí. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že příloha č. 2 Smlouvy se **mění** pouze v rozsahu **nového znění** bodu 9/ (Účetní služby) dle přílohy č. 2 tohoto Dodatku.

1.2. S ohledem na změnu Smlouvy dle předchozího článku 1.1 tohoto Dodatku se Smluvní strany s účinností od **1. 7. 2025** dále dohodly na navýšení odměny Poskytovatele dle přílohy č. 3 Smlouvy (Cena za služby), a to následovně:

a) Bod č. 1/ (Odměna za komplexní Property management) přílohy č. 3 Smlouvy se **mění** tak, že pravidelná měsíční odměna Poskytovatele za služby činí s účinností od **1. 7. 2025** nově částku ve výši **180.000,- Kč** bez DPH s tím, že informativní přehled jednotlivých složek tvořících tuto odměnu Poskytovatele je uveden v příloze č. 1 tohoto Dodatku (1/ Odměna za komplexní Property management); ostatní části tohoto bodu 1/ přílohy č. 3 Smlouvy zůstávají tímto Dodatkem nedotčeny;

b) Bod č. 2/ (Odměna za vedení účetnictví) přílohy č. 3 Smlouvy se **mění** tak, že se **nahrazuje** novým zněním – 2/ Odměna za účetní služby, outsourcing mezd a služby HR agendy, které tvoří přílohu č. 1 tohoto Dodatku.

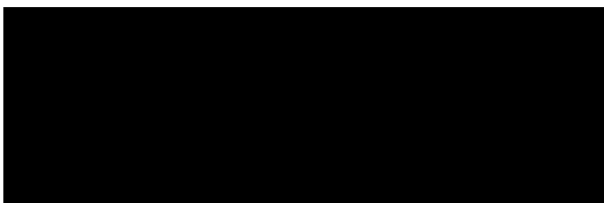
1.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají a potvrzují, že není-li ujednáno jinak, je odměna Poskytovatele za poskytnuté služby dle Smlouvy hrazena Objednatелеm na základě faktury vystavené Poskytovatelem.

1.4. Smluvní strany se dále dohodly na změně kontaktní osoby na straně Objednatele. Článek 8.2 Smlouvy se dle dohody Smluvních stran **mění** v rozsahu odrážky „*Za Objednatele,*“ která **nově zní** takto:

„Za Objednatele:

VN 42, s.r.o.

adresa: Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1



1.5. S ohledem na proběhlou změnu ve vlastnické struktuře Objednatele se Smluvní strany také dohodly na tom, že se mezi nimi neaplikují ta ustanovení přílohy č. 1 Smlouvy (Obchodní podmínky), která jsou svojí povahou svázána s předchozí vlastnickou strukturou Objednatele, tj. s tím, že vlastníkem Objednatele byla společnost Komerční banka, a.s.

1.6. Smluvní strany se dohodly, že ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto Dodatkem nedotčena.

2. Závěrečná ustanovení

2.1. Tento Dodatek nabývá platnosti okamžikem jeho podepsání oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle 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 Dodatku v registru smluv dle uvedeného zákona zajistí Objednatel bezodkladně po uzavření tohoto Dodatku.

2.2. Ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem nedotčená zůstávají i nadále v platnosti.

- 2.3. Pokud některé z ustanovení tohoto Dodatku je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost tohoto Dodatku jako celku ani jiných jeho ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Dodatku. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Dodatku.
- 2.4. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu tohoto Dodatku.
- 2.5. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:
- příloha č. 1 – Cena za služby – změny;
 - příloha č. 2 – Specifikace Služeb – změny.

V _____ dne _____

V _____ dne _____



Příloha č. 1 dodatku č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb Property managementu

Cena za služby – změny

1/ Odměna za komplexní Property management

Informativní přehled jednotlivých složek tvořících odměnu za komplexní Property management ve výši 180.000,- Kč bez DPH měsíčně (účetní služby nejsou součástí):

<u>Služba</u>	<u>Odměna (bez DPH)</u>	<u>Poznámky</u>
Ekonomika, finance, reporting, budget	52.000,- Kč měsíčně	Měsíční poplatek za zpracování finanční agendy, faktury vydané, faktury přijaté, příprava plateb, autorizace, monitoring agendy účetnictví, příprava reportů, Tenancy schedule, přehled bankovních garancí, přehled o spotřebě energií, přehled o výnosech a nákladech, budgeting - kontrola výdajů dle budgetu, příprava a update vývoje dle aktuálního stavu atd.
Řízení pohledávek	12.000,- Kč měsíčně	Příprava reportů s přehledem pohledávek, aktivní zasílání upomínek, jednání s nájemci, navrhování řešení atd.
Technický management, stavební úpravy a investice, běžný chod Nemovitosti	80.000,- Kč měsíčně	Příprava rozpočtů Capex a Opex, kontrola technického stavu budovy, spolupráce s FM, navrhování řešení/inovací, příprava tendrů a jejich vyhodnocování, koordinace a spolupráce se třetími stranami objednatele, energetický management, služby spojené se zajištěním běžného chodu Nemovitosti atd.
Nájemní a další obdobné vztahy	26.000,- Kč měsíčně	Komunikace s uživateli nemovitosti, koordinace všech činností a jejich následnosti při převzetí či ukončení smluvního vztahu a předání prostor atd.
Administrativní podpora	10.000,- Kč měsíčně	Administrativní náklady spojené s celkovou agendou
CELKEM	180.000,- Kč měsíčně	

Detailní rozpis služeb v plném rozsahu – viz příloha č. 2 Smlouvy o poskytování služeb Property managementu ze dne 21. 6. 2024 (Smlouva).

<pokračování na další straně>

2/ Odměna za účetní služby, outsourcing mezd a služby HR agendy

a) Odměna za vedení účetnictví

Pravidelná měsíční odměna ve výši **42.000,- Kč** bez DPH

b) Odměna za zpracování mzdové agendy a HR agendu (*Outsourcing mezd a HR agenda*)

Pravidelná měsíční odměna ve výši **5.700,- Kč** bez DPH (do výše 5 zaměstnanců)

c) Jednorázová odměna za náklady za implementaci majetku a poradenství k DPH

v celkové výši **90 247,50 Kč** bez DPH

d) Statistiky pro ministerstvo financí a ČSÚ dle skutečnosti:

Hodinové sazby - účetní

<u>Pozice/funkce</u>	<u>Sazba (bez DPH)</u>
Accountant	1.800,- Kč/hodina

Příloha č. 2 dodatku č. 1 ke smlouvě o poskytování služeb Property managementu

Specifikace Služeb – změny

9/ Účetní služby

- Poskytovatel bude prostřednictvím třetí osoby (dále jen „Účetní“) pro Objednatele zajišťovat účetnictví v následujícím rozsahu:
 - a) stanoveném zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na účetní směrnice a postupy platné v příslušné účetní jednotce;
 - b) předávat Objednateli tyto tiskové sestavy: (i) rozvahu, výsledovku, obratovou předvahu, průběžný výpočet daně z příjmu, sestavu pohledávek, sestavu závazků, tabulky reportingu a to do 5-tého pracovního dne v měsíci vždy ve formátu pdf, případně xls podle dohody s Objednatelem; (ii) záznamní povinnost pro účely DPH, daňové přiznání k DPH, kontrolní hlášení případně souhrnné hlášení, a to vždy po uzavření daného zdaňovacího období (kalendářní měsíc), v dostatečném časovém předstihu před termínem pro jejich podání. Forma předání xml pro podání ke správci daně, pdf pro jejich kontrolu;
 - c) vypracování řádné účetní závěrky vždy k 31. 12. každého kalendářního roku včetně výpočtu předpokládané daňové povinnosti a předložení Objednateli, případně osobám stanoveným Objednatelem. Termín pro vypracování účetní závěrky a předpokládané daňové povinnosti k daním z příjmů bude stanoven Objednatelem;
 - d) příprava a podání daňových přiznání k dani z příjmů, DPH, dani z nemovitostí, případně ostatní daňová agenda dle potřeby Objednatele na základě předchozí dohody (např. závislá činnost, sociální a zdravotní pojištění apod.).
- Poskytovatel zajistí poskytování nezbytné součinnosti Účetním při ověření účetní závěrky auditorem. Rozsah a termíny poskytnutí této součinnosti stanoví Objednatel před zahájením poskytování součinnosti, a to vždy v objektivně dostatečném předstihu.
- Správa a archivace účetní dokumentace v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- Provádění evidence inventarizace majetku, včetně DHIM.
- Účtování úvěru, kurzových rozdílů a dalších účetních dokladů v příslušné účetní jednotce.
- Podpora pro statutární audit, statistiky pro ministerstvo financí a ČSÚ.

Pro vyloučení všech pochybností se ujednává, že se jedná o komplexní poskytování účetních a daňových služeb pro Objednatele, včetně související odpovědnosti za řádné vedení účetnictví Objednatele.

V případě penále či jiné sankce ze strany finančního úřadu nebo jiného obdobného úřadu jde toto v odpovídajícím rozsahu k tíži Poskytovatele, případně Účetního, pakliže k uložení penále či jiné sankce došlo v důsledku porušení jejich povinností dle Smlouvy či příslušných právních předpisů.

Účetní bude vést účetnictví na účetní osnově a systému nákladových středisek, které mu byly zadány Objednatelem a zároveň bude respektovat účetní metody, které Objednatel používá.

Outsourcing mezd a HR agenda

- Poskytovatel bude prostřednictvím Účetního poskytovat komplexní služby zpracování mzdové agendy a služeb HR agendy pro Objednatele (a jeho zaměstnance), které budou zahrnovat:
 - a) převzetí agendy a implementace Objednatele a jeho zaměstnanců do mzdového systému;
 - b) komplexní zpracování mezd a související činnosti:
 - zpracování veškeré mzdové agendy, záloh, dovolených, formulářů nemocenských a mateřských dávek atd;
 - zpracování a předání příslušných materiálů České správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám, finančnímu úřadu při přihlášení či odhlášení zaměstnance;
 - poskytování obecného poradenství týkajícího se mezd zaměstnanců;
 - příprava standardních výstupů potřebných pro zaúčtování a předání příslušným účetním;

- komunikace s úřady veřejné správy a zúčastněnými subjekty, jakož i s účetními v případě dalších dotazů nebo specifických požadavků;
 - správa případných exekucí mezd. Zahájení a ukončení srážek ze mzdy, vedení dokumentace exekučních příkazů, informování příslušných stran;
 - příprava mzdových reportů pro orgány veřejné správy;
 - příprava a předání jednotlivých výplatních pásek elektronickou cestou;
 - příprava bankovních příkazů v elektronickém bankovníctví (MultiCash);
 - zhotovení dokladů pro účely zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele;
 - příprava a vedení evidenčních listů penzijního pojištění;
 - informování o změnách v pracovněprávních předpisech;
- c) přihlášení a odhlášení zaměstnance:
- příprava veškerých potřebných dokumentů a provedení registrace zaměstnance při zahájení a odhlášení zaměstnance u příslušných orgánů veřejné správy při ukončení pracovněprávního vztahu;
- d) zpracování plateb (zejména zaměstnancům a příslušným orgánům veřejné správy);
- e) příprava ročního daňového zúčtování zaměstnanců a příprava souvisejících dokumentů;
- f) další mzdové služby - Poskytovatel vždy předem předloží Objednateli odhad nákladů k odsouhlasení; tyto služby budou Objednateli poskytnuty na základě předchozí dohody mezi Poskytovatelem a Objednatelem, a to za zvlášť sjednanou odměnu (postačuje e-mailem bez zaručeného elektronického podpisu):
- příprava manažerských reportů;
 - příprava potvrzení o příjmech pro zaměstnance pro příslušné instituce;
 - podpora během inspekcí ze strany orgánů veřejné správy, poskytnutí požadovaných dat a vysvětlení;
 - administrativa spojená se změnou pracovní smlouvy (či dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr);
 - podpora v případě finančních auditů, poskytování vysvětlení a vyžádaných informací;
 - doplňující zpracování mezd a jejich úprava dle požadavků Objednatele;
 - registrace zaměstnance z EU a jednání s relevantními orgány veřejné správy;
 - příprava a vedení evidenčních listů důchodového pojištění;
 - podpora při nastavení zaměstnaneckých benefitů – vč. kalkulace odvodů zdravotního a sociálního pojištění a daňových dopadů;
 - mzdový audit vč. revize nastavení mzdových odměn a procesů;
 - příprava ročního zúčtování za Objednatele;

Jiné služby

- Jiné neuvedené účetní, mzdové a HR služby si Objednatel objednává samostatnou objednávkou, ze které bude jasný rozsah požadované služby.