



Dodatek č. 1 ("Dodatek") k Nájemní smlouvě

Tento Dodatek byl uzavřen níže uvedeného dne mezi:

- (1) Prologis Czech Republic LX s.r.o., založená podle zákonů České republiky, (IČ 271 07 817), se sídlem Na Dlouhém 79, Jažlovice, Říčany, PSČ 251 01, České republika, a zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96798 ("**Pronajímatel**"); a
- (2) Česká republika – Generální ředitelství cel, IČO 712 14 011, se sídlem Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4 ("**Nájemce**").
- (A) Dne 03/11/2020 byla mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřena nájemní smlouva ("**Nájemní smlouva**").
- (B) Strany se dohodly na prodloužení Doby nájmu.

PROTO se Strany dohodly upravit některá ustanovení Nájemní smlouvy, jak je uvedeno níže.

1 Změny Obchodních podmínek

- 1.1 S účinky ode Dne účinnosti dodatku se Strany dohodly na nahrazení Obchodních podmínek následujícími ustanoveními:

Pronajímatel	Prologis Czech Republic LX s.r.o., založená podle zákonů České republiky, (IČ 271 07 817), se sídlem Na Dlouhém 79, Jažlovice, Říčany, PSČ 251 01, České republika, a zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96798
Adresa Pronajímatele pro doručování	Prologis Czech Republic Management s.r.o. Adresa: Pikrtova 1737/1, Enterprise Office Center, 5th Floor, 140 00 Praha 4, Česká republika K rukám: Real Estate and Customer Experience Manager
Nájemce	Česká republika – Generální ředitelství cel, IČO 712 14 011, se sídlem Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4
Adresa Nájemce pro doručování	Generální ředitelství cel Adresa: Budějovická 1387/7, 140 00 Praha 4 K rukám: [REDACTED]
Pronajímané prostory	Kancelářské prostory zahrnuté v Budově o výměře 903,53 metrů čtverečních kancelářských prostor se zázemím vyznačených zeleně na plánu přiloženém v Příloze A.

	Přesné výměry byly zaměřeny v souladu s Pravidly zaměření. Strany považují výměru Pronajímaných prostor uvedenou výše za konečnou, správnou a neměnnou.
Budova	Budova s č. p. 1087 na parcele č. st. 690 nacházející se v katastrálním území Hořelice, tvořící součást Nemovitosti, známá jako DC5 a vyznačená modře na plánu přiloženém jako Příloha A.
Nemovitost	Nemovitost známá jako Prologis Park Prague Rudná vyznačená žlutě na plánu přiloženém jako Příloha A, zahrnující pozemky a budovy zapsané na listu vlastnictví č. 1242, pro katastrální území Hořelice, vedeném Katastrálním úřadem Středočeský kraj - Katastrální pracoviště Praha-západ, a další související pozemky a budovy, jak se mohou takové pozemky a budovy v průběhu Doby nájmu měnit.
Parkovací místa	Parkovací místa pro osobní automobily a nákladní vozidla přiléhající k Budově, jak jsou podrobněji vyznačeny fialově v Příloze A.
Doba nájmu	Období začínající Dnem zahájení nájmu a končící Dnem ukončení nájmu.
Den zahájení nájmu	01/02/2021
Den účinnosti dodatku	01/02/2026
Den ukončení nájmu	31/01/2031
Měsíční nájemné	Následující částka, bez omezení práva Nájemce na Slevu: 191,29 CZK (slovy: jedno sto devadesát jedna koruna česká a dvacetdevět haléřů) za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor bez DPH; jak bude podléhat navýšením podle článku 4 níže.
Sleva	Sleva na Nájemném, a to za počáteční období 3 měsíců ode Dne účinnosti dodatku (tj. za období 01/02 – 30/04/2026). Během takového období Doby nájmu se Nájemné bude rovnat částce 1,- CZK (slovy: jedna koruna česká) měsíčně bez DPH.
Poplatek za služby	30,00 CZK za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor bez DPH, jak bude podléhat navýšením podle článků 2.3 (ve znění čl. 4 níže) a 2.4 Části 2 Přílohy 1 Nájemní smlouvy.
Poplatek za správu	3% Nájemného
Náklady na Energie	0,- CZK za měsíc za metr čtvereční Pronajímaných prostor bez DPH v případech, ve kterých má Nájemce přímo uzavřené smlouvy s dodavateli Energií.

2 Změna pojmů

2.1 Strany se dohodly na doplnění následujících nových pojmů do článku 1.1 Nájemní smlouvy:

"Den účinnosti dodatku" má význam uvedený v Obchodních podmínkách.

- 2.2 Strany se dohodly na nahrazení následujícího pojmu v Části 1 Přílohy č. 1 Nájemní smlouvy následujícím textem:

"Poměrný podíl nájemce na nákladech budovy" nebo **"Poměrný podíl nájemce na nákladech nemovitosti"** znamená podíl, kterým se Pronajímané prostory podílejí na úhradě nákladů vztahujících se k Budově jako celku (nebo k Nemovitosti jako celku, podle případu), odpovídající zlomku vypočítanému jako (i) výměra Pronajímaných prostor, děleno (ii) celkovou výměrou prostor v Budově (nebo v Nemovitosti, podle případu) určených Pronajímatelem k pronájmu (s výhradou úprav, pokud se výměra takových prostor v Budově/Nemovitosti v budoucnu změní). Pokud Pronajímatel odůvodněně určí, že určité Energie nebo Služby budou samostatně poskytované do několika jednotlivých budov, nebo v souvislosti s několika jednotlivými budovami, v rámci Nemovitosti a nikoliv (výlučně) do Budovy nebo nikoliv (v plném rozsahu) do Nemovitosti, tak Pronajímatel bude oprávněn přiřadit takové náklady na tyto Energie nebo Služby jenom k budovám, do kterých jsou takové Energie nebo Služby poskytovány. V takovém případě bude poměrný podíl Nájemce na nákladech na takové Energie nebo Služby stanoven Pronajímatelem jako zlomek vypočtený jako (i) výměra Pronajímaných prostor, děleno (ii) celkovou výměrou prostor v takových jednotlivých budovách určených Pronajímatelem k pronájmu (s výhradou úprav, pokud se výměra takových prostor v takových budovách v budoucnu změní).

3 Prodloužení

- 3.1 S účinky ode Dne účinnosti dodatku Strany prodlouží původní Dobu nájmu tak, že novým Dnem ukončení nájmu je datum uvedené v Obchodních podmínkách (tj. 31/01/2031) s tím, že v průběhu takové prodloužené Doby nájmu se bude nájem Pronajímaných prostor řídit podmínkami uvedenými v Nájemní smlouvě, s přihlédnutím ke změnám uvedeným v tomto Dodatku

4 Indexace

- 4.1 Částky Nájemného a Poplatku za služby budou poprvé k 01/02/2027 a následně po celou Dobu nájmu vždy ke každému dalšímu 1. únoru zvyšována o 2.25% při každém takovém zvyšování.

5 Energetická zařízení

- 5.1 S účinky od podpisu tohoto Dodatku se Strany dohodly na vložení nového článku 25.4 do článku 25. Nájemní smlouvy následujícího znění:

25.4 Pronajímatel bude mít právo umístit na Budově nebo ve Společných prostorách energetická zařízení, včetně zejména solárních systémů, bateriových uložišť a zařízení pro dobíjení elektromobilů, a/nebo dále právo uzavřít nájemní smlouvu umožňující třetí straně instalovat a provozovat jakékoliv energetické zařízení na Budově nebo ve Společných prostorách.

6 Náklady na Energie

- 6.1** S účinky od podpisu tohoto Dodatku se Strany dohodly na vložení následujících nových pojmů do Části 1 Přílohy č. 1 Nájemní smlouvy:

"Náklady na Energie pro Pronajímané prostory" znamenají náklady na veškeré Energie (včetně fixních nákladů a jiných souvisejících nákladů splatných ve prospěch dodavatelů Energií) dodávané do Pronajímaných prostor, a to v sazbách účtovaných Pronajímateli příslušnými dodavateli Energií bez jakékoliv další přírážky.

"Náklady na Energie pro Společné prostory" znamenají náklady na veškeré Energie (včetně fixních nákladů a jiných souvisejících nákladů splatných ve prospěch dodavatelů Energií) dodávané do Společných prostor v rozsahu Poměrného podílu nájemce na nákladech budovy a Poměrného podílu nájemce na nákladech nemovitosti (dle případu), a to v sazbách účtovaných Pronajímateli příslušnými dodavateli Energií bez jakékoliv další přírážky.

- 6.2** S účinky od podpisu tohoto Dodatku se Strany dohodly na nahrazení následujícího pojmu v Části 1 Přílohy č. 1 Nájemní smlouvy následujícím textem:

"Náklady na Energie" znamenají společně Náklady na Energie pro Pronajímané prostory a Náklady na Energie pro Společné prostory.

- 6.3** S účinky od podpisu tohoto Dodatku se Strany dohodly na nahrazení celé Části 3 Přílohy č. 1 Nájemní smlouvy zněním přiloženým v tomto Dodatku.

- 6.4** S účinky od podpisu tohoto Dodatku se Strany dohodly na nahrazení celé Části 4 Přílohy č. 1 Nájemní smlouvy zněním přiloženým v tomto Dodatku.

7 Různé

- 7.1** Tento Dodatek jako celek nabyde účinnosti dnem zveřejnění v RS, nejdříve však k 1.2.2026, přičemž Nájemce se zavazuje zajistit takové zveřejnění v RS nejpozději během 30 dnů po uzavření tohoto Dodatku s tím, že tato povinnost Nájemce nabývá účinnosti podpisem tohoto Dodatku.

- 7.2** Strany se dohodly, že pokud není v tomto Dodatku uvedeno jinak, výrazy začínající velkým písmenem použité v tomto Dodatku mají stejný význam, jak je definováno v článku 1.1 Nájemní smlouvy.

- 7.3** Strany se dohodly, že všechna ostatní ustanovení Nájemní smlouvy, která nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají nezměněna.

- 7.4** Tento Dodatek tvoří nedílnou součást Nájemní smlouvy a bude vykládán v souladu s výkladovými pravidly Nájemní smlouvy.

- 7.5** Tento Dodatek je vyhotoven v české jazykové verzi, která je pro Strany závazná.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsali tento Dodatek.

Nájemce:

Česká republika – Generální ředitelství cel

Jméno:

Funkce: ředitelka Sekce 1 ekonomiky a
informatiky GŘC

Dne:

8. 10. 2025

Pronajímatel:

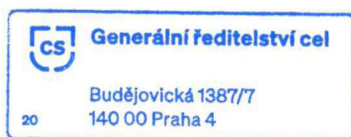
Prologis Czech Republic LX s.r.o.

Jméno:

Funkce: Jednatel

Dne:

27. 10. 2025



PŘÍLOHA Č. 1

PLATBY POPLATKU ZA SLUŽBY A ENERGIÍ

ČÁST 3 VÝPOČET A ÚHRADA ENERGIÍ

1. Náklady na Energie

- 1.1 Ledaže budou mezi Nájemcem a dodavatelí Energií a/nebo zprostředkovateli určenými Pronajímatelem existovat samostatné smlouvy, Nájemce bude hradit Pronajímateli:

1.1.1 Náklady na Energie pro Pronajímané prostory; a

1.1.2 Náklady na Energie pro Společné prostory.

2. Úhrada

- 2.1 S účinky ode Dne zahájení nájmu po konci každého kalendářního měsíce Doby nájmu Pronajímatel poskytne Nájemci shrnutí a vyúčtování skutečných Nákladů na Energie za příslušný kalendářní měsíc a Nájemce zpětně uhradí Pronajímateli Náklady na Energie v souladu s takovým shrnutím a vyúčtováním, a to do 30 dnů po vystavení příslušného daňového dokladu Pronajímatelem.

3. Zálohové platby Nákladů na Energie

- 3.1 Pronajímatel bude oprávněn písemně požadovat po Nájemci, aby hradil Náklady na Energie ve formě zálohových plateb v částkách přiměřeně určených Pronajímatelem. Pokud bude taková písemná žádost Pronajímatelem podána, Nájemce bude povinen hradit zálohové platby Nákladů na Energie v částkách a ode dne požadovaných Pronajímatelem. Pokud se podle odůvodněného názoru Pronajímatele očekává, že skutečné Náklady na Energie se mohou podstatně lišit od měsíčních zálohových plateb Nákladů na Energie, je Pronajímatel oprávněn upravit zálohové platby Nákladů na Energie.
- 3.2 Podmínky a ustanovení článků 2 a 3 Části 2 této Přílohy č. 1 se v plném rozsahu uplatní na zálohové platby Nákladů na Energie.

4. Přepis

Pokud existují mezi Nájemcem a dodavatelí Energií a/nebo zprostředkovateli určenými Pronajímatelem samostatné smlouvy, tak po předchozím písemném oznámení Nájemci má Pronajímatel právo nechat odběrná místa Energií, vedená na jméno Nájemce v souvislosti s Pronajímanými prostorami, přepsat na jméno Pronajímatele nebo jím určeného zprostředkovatele. Za účelem provedení takového přepisu je Nájemce povinen poskytnout odpovídající součinnost (zejména udělit Pronajímateli písemné zmocnění k takovému přepisu). Pokud Pronajímatel nechá přepsat nebo požádá Nájemce o přepis odběrných míst Energií na jméno Pronajímatele, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nebo jím určenému zprostředkovateli Náklady na Energie v souladu s ustanoveními článků 2 a 3 Části 3 Přílohy č. 1.

ČÁST 4 SLUŽBY

1. Služba elektrického osvětlení Společných prostor a označení Nemovitosti (včetně prostor ostražky, přečerpávací stanice odpadních vod a strojovny sprinklerů) a Společných prostor Budovy (včetně technického zázemí) a služba elektrického osvětlení pro provoz společného zařízení a údržbu společných elektrických měničů a společných rozvodů a místností ostražky Nemovitosti anebo Budovy.
2. Údržba za účelem řádného fungování společných telefonních, datových a komunikačních zařízení v Nemovitosti anebo Budově požadovaná z důvodu běžného opotřebení.
3. Vytápění a vzduchotechnika pro prostory ostražky a strojovny sprinklerů v Nemovitosti anebo Budově.
4. Údržba, opravy a provoz technických, bezpečnostních a zabezpečovacích zařízení, a to včetně zajištění motorové nafty pro sprinklery.
5. Kanalizace, odpad a odvod dešťové vody z Budovy a Nemovitosti.
6. Odlučovače ropných látek pro Nemovitost.
7. EPS pro Budovu (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za požární bezpečnost Pronajímaných prostor, včetně majetku a zásob nacházejících se v Pronajímaných prostorách).
8. Protipožární stropní ventilace (RVA) pro Budovu (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za požární bezpečnost Pronajímaných prostor, včetně majetku a zásob nacházejících se v Pronajímaných prostorách).
9. Úklid Společných prostor Nemovitosti (včetně prostor ostražky, strojovny sprinklerů, technického zázemí, kanceláří site managera) a odklizení sněhu z Nemovitosti.
10. Úklid Společných prostor Budovy anebo Budovy včetně čištění fasád, střech a vnějších oken.
11. Telefonní vedení v Budově pro další připojení Nájemce (bez ústředny pro Pronajímané prostory).
12. Zabezpečení Společných prostor Nemovitosti (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Pronajímaných prostor, včetně majetku a zásob nacházejících se v Pronajímaných prostorách).
13. Odvoz odpadu vzniklého úklidem Společných prostor Nemovitosti a Budovy.
14. Správa a provoz Nemovitosti.
15. Běžné opravy a údržba Nemovitosti a/nebo Budovy v souladu s článkem 9.1 této Nájemní smlouvy.
16. Ty služby, které bude Pronajímatel považovat za přiměřeně nutné pro údržbu Nemovitosti jako prvotřídního projektu a/nebo Budovy jako součásti prvotřídního projektu, v obou případech srovnatelné s obdobnými projekty v České republice.
17. Energie spotřebované ve Společných prostorách v souvislosti s poskytováním Služeb jsou zahrnuty v Nákladech na Energie pro Společné prostory.