

DODATEK č. 5

NÁJEMNÍ SMLOUVY č. 1017/22

o nájmu uzavřené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění
mezi těmito smluvními stranami

1. Pronajímatelem:

AREAL SLATINA, a.s.

sídlo: Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

e-mail:

ID DS: zcucvs5

plátce DPH

IČ: 262 36 401

DIČ: CZ699007018

zastoupen:

členem představenstva

bankovní spojení:

Komerční banka, a.s., č.ú.

zápis v OR:

Krajský soud v Brně pod sp.zn. B 3542

a

2. Nájemce

**Česká republika - Správa
uprchlických zařízení
Ministerstva vnitra,
organizační složka státu**

sídlo: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12

e-mail:

ID DS: 7ruiypv

adresa pro
doručování:

P.O.BOX 110, 143 00 Praha 4

neplátce DPH

IČ: 604 98 021

zastoupen:

Mgr. Petrem Pondělíčkem, ředitelem

bankovní spojení:

ČNB Praha, č.ú. 52626881/0710

PREAMBULE

Smluvní strany uzavřely dne 21. 7. 2022 Nájemní smlouvu č. 1017/22 a následně k ní dne 3. 8. 2022 Dodatek č. 1, dne 23. 11. 2022 Dodatek č. 2, dne 23. 11. 2023 Dodatek č. 3 a dne 28. 1. 2025 Dodatek č. 4 (dále též „Nájemní smlouva“). **Z iniciativy pronajímatele se smluvní strany dohodly na změně umístění předmětu nájmu v souvislosti s novým dispozičním uspořádáním nájemců v budově a na prodloužení doby nájmu.**

Smluvní strany se dohodly, že nájemce nejpozději do 31. 3. 2026 vyklidí a předá pronajímateli administrativní prostory a prostor čekárny v 1. NP o výměře 326 m².

Nové prostory o výměře 244 m² budou nájemci předány na základě předávacího protokolu nejpozději ke dni 1. 9. 2026. Přesný termín předání pronajímatel nájemci písemně oznámí nejpozději do 31. 5. 2026. Smluvní strany se dohodly, že samostatným dodatkem k Nájemní smlouvě sjednají přesné datum, od kterého se Nové prostory a parkovací místa stanou předmětem nájmu (dále jen „Den zahájení nájmu Nových prostor“). Nájemné a úhrady za služby, energie a média ve vztahu k Novým prostorám a parkovacím místům budou hrazeny ode Dne zahájení nájmu Nových prostor. Vzhledem k výše uvedenému smluvní strany uzavírají tento Dodatek č. 5 k Nájemní smlouvě.

Článek I. se mění a jeho nové znění je:

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 2339/80 v k.ú. Slatina, obec Brno, jehož součástí je stavba číslo popisné/orientační 1554/115b. Jde o nízkoenergetickou budovu GREEN BUILDING II, org. ozn. „P“ (dále též budova „P“), v jejímž 1. NP se nacházejí prostory popsané v plánu, jež tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Stávající prostory“). **Nájemce se zavazuje Stávající prostory nejpozději do 31. 3. 2026 vyklidit a předat pronajímateli na základě předávacího protokolu; nájem Stávajících prostor končí ke dni 31. 3. 2026.**

Dále je pronajímatel vlastníkem pozemku parc. č. 2339/79 v k. ú. Slatina, obec Brno, z něhož byly odděleny části pro parkovací plochu, na nichž se nacházejí parkovací místa.

Shora popsané pozemky a budova se nacházejí v areálu pronajímatele na ulici Tuřanka 1554/115b, 627 00 Brno a jsou zapsány na LV č. 2572 pro k.ú. Slatina, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Smluvní strany se dohodly, že novým předmětem nájmu budou administrativní prostory v 1. NP budovy „P“ popsané v plánu, jež tvoří jako příloha č. 1a nedílnou součást tohoto dodatku (dále jen „Nové prostory“). Pronajímatel sdělí nájemci písemně nejpozději do 31. 5. 2026 termín předání Nových prostor, přičemž k předání dojde nejpozději dne 1. 9. 2026, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Dále se smluvní strany dohodly, že samostatným dodatkem k Nájemní smlouvě sjednají Den zahájení nájmu Nových prostor; ode Dne zahájení nájmu Nových prostor se Nové prostory a parkovací místa stanou předmětem nájmu a budou nájemci přenechány k užívání.

Článek II. se mění a jeho nové znění je:

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k užívání prostory popsané v článku I., a to:
 - a) **administrativní prostory v 1. NP o výměře 244 m² (příloha č. 1a)**
(dále též „**předmětné prostory**“)
 - b) **2 parkovací místa na parkovací ploše u budovy „P“**
(vše společně dále též „**předmět nájmu**“).
- 2) Předmětné prostory budou předány jak definováno ve Specifikaci standardu připravenosti předmětných prostor, jež je obsažena v příloze č. 6 tohoto dodatku, která zahrnuje výmalbu svislých obvodových konstrukcí ohraničujících předmět nájmu bílou barvou (strop a sloupy v pohledovém betonu), instalované topení s regulačními hlavice, chladicí a větrací trámy, okna, odběrové místa se zásuvkami silnoproudu, dále dokončenou podlahu z hlazeného betonu, elektronická požární signalizace, stabilní hasící zařízení, osvětlovací tělesa, ovládací prvky světel a chladících/větracích trámů dle standardu pronajímatele a vybavené sanitární zařízení.
- 3) Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu provozování ekonomicky nevýdělečných činností – dislokace pracoviště – odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra. V souladu s výše uvedeným ujednáním bude tedy nájemce užívat předmět nájmu jako administrativní prostory se zázemím a parkovací místa. Jinou činnost je oprávněn v předmětu nájmu realizovat pouze po dohodě s pronajímatelem.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že v období od 1. 4. 2026 do dne předcházejícího Dni zahájení nájmu Nových prostor není nájemce oprávněn užívat žádné prostory ani parkovací místa na základě Nájemní smlouvy. Nové prostory a parkovací místa se stanou součástí předmětu nájmu a budou nájemci přenechány k užívání ode Dne zahájení nájmu Nových prostor

sjednaného samostatným dodatkem k Nájemní smlouvě; o předání a převzetí předmětných prostor bude sepsán předávací protokol.

Článek III. Doba nájmu odst. 1) se mění následovně:

- 1) Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to do 31. prosince 2030.

Článek IV. se ruší a jeho nové znění je:

- 1) Nájemce není plátcem DPH a nájemné bude účtováno bez DPH, v případě změny právních předpisů bude DPH připočtena ve výši dle aktuálních právních předpisů. K částkám za nájemné dle čl. II odst. 1) bod a) a prostorový faktor nebude připočítávána DPH. Ke všem částkám dle čl. II odst. 1) bod b) a za služby, energie a média bude připočítávána DPH. DPH bude připočítávána ve výši dané platnými předpisy a je splatná společně s úhradou služeb, energií a médií.
- 2) Výše nájemného ode Dne zahájení nájmu Nových prostor byla mezi smluvními stranami dohodnuta následovně:

Typ plochy	Velikost	Jedn. cena (Kč/m ² /měsíc)	Cena celkem (Kč/měsíc)
administrativní prostory v 1.NP budovy „P“	244 m ²	966.240,-	80.520,-
prostorový faktor	244 m ²	29.280,-	2.440,-
parkovací místa	2	36.000,-	3.000,-
Celkem		1.031.520,-	85.960,-

- 3) Celkem tedy roční nájemné za celý předmět nájmu činí částku slovy: jeden milion třicet jedna tisíc pět set dvacet korun českých, tj. **85.960,- Kč/měsíc**.
- 4) Smluvní strany sjednávají, že za období od 1. 4. 2026 do dne předcházejícího Dni zahájení nájmu Nových prostor se dle Nájemní smlouvy nehradí žádné nájemné ani úhrady za služby, energie a média.
- 5) Nájemné za předmět nájmu dle čl. II. odst. 1) písm. a) a za prostorový faktor se nájemce zavazuje hradit ode Dne zahájení nájmu Nových prostor v měsíční splátce v částce **82.960,- Kč**, na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného měsíce, se splatností 30 dnů, na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- 6) Nájemné za předmět nájmu dle čl. II. odst. 1) písm. b) se nájemce zavazuje hradit ode Dne zahájení nájmu Nových prostor v měsíční splátce v částce **3.000,- Kč**, na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného měsíce, se splatností 30 dnů, na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.
- 7) Společně s nájmem Nových prostor budou pronajímatelem zajišťovány tyto zpoplatněné dodávky:
 - Dodávka elektrické energie do předmětných prostor v budově „P“
 - Dodávka tepla a chlazení do předmětných prostor v budově „P“
- 8) Cenu za dodávku elektrické energie do předmětných prostor se nájemce zavazuje hradit dle skutečné spotřeby, která bude měřena příslušným samostatným měřidlem.

- 9) Cenu za dodávku elektrické energie spotřebované v předmětných prostorách za daný měsíc se nájemce zavazuje hradit v následujícím měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem ve výši ceny dodavatele elektrické energie se splatností 30 dnů na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 10) Cena za dodávku tepla a chlazení do předmětných prostor v budově „P“ byla mezi smluvními stranami dohodnuta dle celkové rozlohy prostor v paušální výši **216.672,- Kč** ročně. Celkem tedy roční částka za tyto služby činí slovy: dvě stě šestnáct tisíc šest set sedmdesát dva korun českých, tj. **18.056,- Kč/měsíc**.
- 11) Cenu za dodávku tepla a chlazení předmětných prostor v budově „P“ za měsíc v paušální výši **18.056,- Kč** se nájemce zavazuje hradit v příslušném měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, vždy se splatností 30 dnů, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 12) Společně s nájmem Nových prostor budou pronajímatelem zajišťovány tyto paušální služby:
- Dodávka vody (vodné, stočné)
 - Větrání předmětných prostor
 - Provoz recepce 24/7
 - Letní a zimní údržba vozovek a parkovacích míst
 - Odvod srážkových vod
 - Odvoz a likvidace běžného kancelářského odpadu
 - Údržba zelených ploch
 - Monitorovací služba areálu 24/7
 - Venkovní osvětlení areálu
 - Úklid a údržba společných prostor a výtahů
 - Spotřeba energií společných prostor
- 13) Cena za paušální služby byla mezi smluvními stranami dohodnuta dle celkové rozlohy prostor v paušální výši **480.192,- Kč** ročně (48.019,- Kč dodávka vody, 432.173,- Kč ostatní služby). Celkem tedy roční částka za tyto služby činí slovy: čtyři sta osmdesát tisíc sto devadesát dva korun českých ročně, tj. **40.016,- Kč/měsíc**.
- 14) Cenu za paušální služby za daný měsíc ve výši **40.016,- Kč** (4.002,- Kč dodávka vody, 36.014,- Kč ostatní služby) se nájemce zavazuje hradit v příslušném měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, vždy se splatností 30 dnů, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 15) Smluvní strany se dohodly na zasílání daňových dokladů v elektronické podobě do datové schránky nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 16) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli jako sankci za porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně ode dne splatnosti dlužné platby do dne skutečného uhrazení dlužné částky. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
- 17) Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2027 je pronajímatel oprávněn sjednanou výší nájemného, cenu za dodávku tepla a chlazení a cenu za paušální služby zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Úprava nájemného, ceny za dodávku tepla a chlazení, ceny za paušální služby se provede vždy do 15. dubna příslušného kalendářního roku s účinností od 1. ledna na základě faktury vydané pronajímatelem. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného, ceny za dodávku tepla a chlazení a ceny za paušální služby písemným oznámením zaslaným nájemci vždy do 15. dubna příslušného kalendářního roku, pro který má

být zvýšení provedeno. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné, zvýšenou cenu za dodávku tepla a chlazení a zvýšenou cenu za paušální služby v nejbližší platbě, přičemž společně s první úhradou zvýšeného nájemného, zvýšené ceny za dodávku tepla a chlazení a zvýšené ceny za paušální služby je nájemce povinen uhradit i rozdíl mezi nájemným, cenou za dodávku tepla a chlazení a cenou za paušální služby zaplacenými za období od 1. ledna příslušného roku do měsíce, od kterého bude zvýšené nájemné, zvýšená cena za dodávku tepla a chlazení a zvýšená cena za paušální služby nadále hrazeny.

Článek VI. se doplňuje o nové odstavce 8) – 12) a jejich nové znění je:

- 8) Pronajímatel se zavazuje provést na svůj náklad dohodnuté stavební úpravy v předmětných prostorech nejpozději **do 31. prosince 2026**, a to v souladu se specifikací dispozičního řešení úprav, která je obsažena v příloze č. 6. Tyto stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele.
- 9) Specifikaci dispozičního řešení úprav předmětných prostor, která tvoří přílohu č. 6 tohoto dodatku, smluvní strany sjednaly při podpisu tohoto dodatku. Navazující dokumentaci pro provedení stavebních úprav dle dohodnutého rozsahu specifikovaného v příloze č. 6 tohoto dodatku zajistí na vlastní náklad pronajímatel.
- 10) Nájemce se zavazuje zajistit si na svůj náklad vybavení předmětných prostor vlastními zařízovacími předměty a technologiemi. Nájemce bude provádět práce ve smyslu tohoto odstavce dle platných právních předpisů, stanovených norem a pokynů pronajímatele. Provádění všech úprav předmětných prostor bude pronajímatel koordinovat a nájemce se zavazuje jeho pokyny v souladu s touto smlouvou respektovat. Nájemce bude seznámen s harmonogramem stavebních úprav a požadavkem na instalaci vlastního vybavení předmětu nájmu, které je závislé na dokončení úprav v termínu uvedeném v odstavci 8) tohoto článku.
- 11) Pokud bude při provádění stavebních úprav předmětných prostor nebo v průběhu nájemního vztahu nájemce požadovat vícepráce nesjednané v příloze č. 6 této smlouvy nebo nadstandardní dodávku prací či materiálu, jež nejsou součástí přílohy č. 6 této smlouvy, budou tyto úpravy nájemci po jeho předchozím schválení ceny těchto prací či materiálů vyúčtovány a nájemce bude povinen uhradit cenu těchto úprav. Nájemce bere na vědomí, že požadované vícepráce nebo nadstandardní dodávky budou prováděny na základě písemně uzavřeného dodatku k této smlouvě.
- 12) Pronajímatel souhlasí, aby nájemce odepisoval náklady vynaložené na vícepráce nebo nadstandardní dodávku prací či materiálu nesjednané v příloze č. 6 této smlouvy v částce převyšující příspěvek pronajímatele.

Článek VII. se ruší a jeho nové znění je:

VII.

Služby užívání datových sítí, EZS a slaboproudých technologií

- 1) Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli požadavek na rozmístění datových sítí a systému EZS v předmětných prostorech.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel na základě požadavku dle odst. 1) tohoto článku připraví cenovou kalkulaci pořizovacích nákladů souvisejících s požadovanými úpravami.
- 3) Pronajímatel se zavazuje v souladu s předloženým požadavkem nájemce provést úpravu předmětných prostor tak, aby nájemci mohl poskytovat následující služby:
 - a) „službu užívání datových sítí“
 - b) „službu užívání EZS a napojení prostor na SCO KŘP“.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že cenu uvedených služeb dle odst. 3) tohoto článku sjednají samostatným dodatkem k Nájemní smlouvě.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tento Dodatek č. 5 **nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv** dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 2) Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto Dodatku č. 5 v registru smluv. Zveřejnění provede nájemce bez zbytečného odkladu po podpisu tohoto dodatku.
- 3) Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy se tímto dodatkem nemění a zůstávají v platnosti a účinnosti.
- 4) Tento Dodatek č. 5 je vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 5 před jeho podpisem přečetly, že je uzavřen svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- | | | |
|---------|---|------|
| č. 1a - | Plánek pronajatých prostor v budově „P“ | 1/A4 |
| č. 6 - | Specifikace dohodnutých stavebních úprav předmětu nájmu | 1/A4 |

V Brně dne 16.3.2026

pronajímatel

AREAL SLATINA, a.s.
zastoupen

členem představenstva

V Praze dne 16.3.2026

nájemce

Česká republika - Správa uprchlických
zařízení Ministerstva vnitra
zastoupenMgr. Petrem Pondělíčkem
ředitelem

Příloha č.1a NS č. 1017/22

Plánek pronajatých prostor

ASP (Green Building II) - 1.NP

Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra



Příloha č.6 NS č. 1017/22

Specifikace dohodnutých stavebních úprav předmětu nájmu

ASP (Green Building II) - 1.NP

Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra



