

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. BK 4/2017

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku  
podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), uzavřely

smluvní strany:

## **Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 2020/4, 130 00 Praha 3

zastoupená Ing. Zdeňkem Kabátkem, ředitelem VZP ČR

k podpisu smlouvy je pověřen Ing. Jiří Kropáč, MBA, ředitel Regionální pobočky Brno,  
pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

IČO: 41197518

DIČ: CZ 41197518

bankovní spojení: ČNB, Na Příkopě 28, 115 03 Praha

č. účtu: 1117005651/0710

Korespondenční a fakturační adresa:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

Regionální pobočka Brno, Benešova 10

659 14 Brno

dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

## **J. K. accounting s.r.o.**

se sídlem Hybešova 726/42, 602 00 Brno

zastoupená Bc. Jaroslavem Kociánem, jednatelem společnosti

IČO: 02734168

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 107-6929530227/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82336

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

## **Článek I.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu č. p. 2297 v obci Blansko, ulice Bezručova 2, stojící na pozemku parc. č. 4439 zapsaného na listu vlastnictví č. 3358 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Blansko.
2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci k užívání kancelářský prostor – místnosti č. 341, č. 342 ve výše uvedené budově o celkové výměře 26,64 m<sup>2</sup>. Dále Pronajímatel přenechává ke společnému užívání prostory – chodby, schodiště, WC, kuchyňku. Celková výměra společných prostor je 274,31 m<sup>2</sup>, jejichž poměrná část dle nájmané kancelářské plochy činí 1,87 m<sup>2</sup>. Tyto prostory jsou umístěny v třetím nadzemním podlaží výše uvedené budovy a jsou včetně přístupu přesně vyznačeny na dispozičním plánu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen předmět nájmu).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této Smlouvy způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu dle následujícího článku II. této Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod touto Smlouvou pronajatého prostoru.

4. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stav ke dni předání Nájemci je uvedený v předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami.

## **Článek II. Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kancelář pro svou podnikatelskou činnost.
2. Předmět podnikání Nájemce je administrativní činnost.

## **Článek III. Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2017.
2. Strany se výslovně dohodly na vyloučení automatického prodloužení nájmu dle § 2230 NOZ.
3. Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou. Z důvodu uvedených v následujících odstavcích 4 a 5 lze nájem ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou. Důvod výpovědi dle odstavce 4 a 5 článku III. Smlouvy musí být ve výpovědi uveden (pod sankcí neplatnosti).
4. Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou:
  - 4.1 má-li být budova, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - 4.2 porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě:
    - 4.2.1 chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo
    - 4.2.2 je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, nebo
    - 4.2.3 Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, nebo
    - 4.2.4 Nájemce neprovádí řádně údržbu pronajatého prostoru sjednanou v této Smlouvě, nebo
    - 4.2.5 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu, nebo
    - 4.2.6 Nájemce bez písemně uděleného souhlasu Pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání uvedený v článku II. této Smlouvy.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
  - 5.1 ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
  - 5.2 najatý prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - 5.3 Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně.



## Článek IV.

### Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí 1 400,00 Kč za 1m<sup>2</sup>/rok kancelářské plochy, 650,00 Kč za m<sup>2</sup>/rok společných prostor, **to je celkem 38 512,00 Kč za rok.**  
Měsíční nájemné za nebytové prostory činí 3 209,30 Kč.
2. Ke sjednanému nájemnému za nebytové prostory nebude Nájemci účtována daň z přidané hodnoty. Strany se dohodly, že nájemné za nebytové prostory bude hrazeno měsíčně, vždy platbou ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného za nebytové prostory, to je celkem 3 209,30 Kč.
3. Skutečné náklady za elektrickou energii, dodávky plynu, tepla, teplé a studené vody, úklid společných prostor a další služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**úhrada za služby**“) hradí Nájemce na základě faktur obdržených od Pronajímatele, které jsou vystaveny na základě faktur od jednotlivých dodavatelů zboží a služeb, nejpozději však do 30. 4. následujícího roku. Ve lhůtě 14 dnů od data doručení vyúčtování Nájemci, provede Nájemce vyrovnání.
4. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje na jednotlivé druhy služeb za kalendářní rok nejpozději do konce dubna následujícího roku.
5. Jakýkoliv nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 30-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci.
6. Nájemce bude hradit nájemné za nebytové prostory, parkovací místo na každý měsíc bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. ú. 1117005651/0710, vedený u České národní banky, a to vždy předem, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období (např. za měsíc leden do 5. 1.).
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za vyúčtování služeb do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení.

## Článek V.

### Inflační doložka

1. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že měsíční smluvní nájemné může být pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy.
2. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
3. Zvýšil-li Pronajímatel nájemné z důvodů inflace a Nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.



## Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

### 1. Nájemce je povinen:

- 1.1. užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- 1.2. v pronajatých prostorách udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a požární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu, dále předpisy hygienické a další,
- 1.3. řídit se provozním a domovním řádem budovy, v níž se předmět nájmu nachází,
- 1.4. udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této Smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a opravy do 5 000,00 Kč,
- 1.5. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny),
- 1.6. umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- 1.7. jakékoliv stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele,
- 1.8. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
- 1.9. umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.10. v den skončení sjednaného užívání předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Zároveň má Nájemce povinnost odstranit změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, v případě, že se na odstranění dohodli, a změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel jejich odstranění nežadá. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

### 2. Pronajímatel je povinen:

- 2.1. odevzdat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- 2.2. odstranit na základě oznámení Nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání prostoru tvořícího předmět nájmu,
- 2.3. zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou,
- 2.4. zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

### 3. Strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2315 NOZ; Nájemce se tak výslovně vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny.



## **Článek VII. Odpovědnost za škodu**

1. Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení jakéhokoliv majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu jak na objektu (budově) jako celku, tak v užívaných prostorách. Nájemce současně prohlašuje, že vedle zákonného pojištění má též uzavřenu pojistnou smlouvu č. 505661505.

## **Článek VIII. Smluvní sankce**

1. Nájemce se zavazuje bez dalšího zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesátisícikorunčeských) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků, tedy v případě, kdy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele:
  - a) využije předmět nájmu k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě,
  - b) provede stavební úpravy, nebo jiné změny v prostorách představujících předmět nájmu,
  - c) přenechá prostory tvořící předmět nájmu dalším subjektům.
2. Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: desetisícikorunčeských) za každý níže uvedený jednotlivý případ porušení povinností nebo nedodržení závazků (i opakovaně), tedy v případě, kdy:
  - a) neumožní Pronajímateli kontrolu prostor tvořících předmět nájmu,
  - b) nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize,
  - c) neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.
3. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním prostor Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením nebytového prostoru a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost nebytový prostor vyklidit.
4. Smluvní pokuty dle předchozích odstavců této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 kalendářních dnů ode dne doručení příslušné sankční faktury Nájemci, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
6. Dojde-li ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v článku IX., článku VI. této Smlouvy a v Domovním řádu a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.



## **Článek IX. Zvláštní ujednání**

1. **Regulace vstupu do budovy:**

Pronajímatel umožní klientům Nájemce vstup do budovy, v níž se nachází předmět nájmu, podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním předmětu nájmu v denní době od 6:30 do 18:30 hodin mimo víkendů a dnů pracovního klidu, kdy je budova uzavřena.
2. **Požární ochrana:**
  - 2.1. Pronajímatel a Nájemce se při předání předmětu nájmu vzájemně seznámí se zařazením předmětu nájmu a činnostmi Nájemce z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů):
    - 2.1.1 s požárně nebezpečnými místy,
    - 2.1.2 s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
    - 2.1.3 s umístěním ohlašovny požáru,
    - 2.1.4 s umístěním věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení
3. **Bezpečnost technických zařízení:**

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem Nájemce s tím, že tuto povinnost má Nájemce.
4. **Ochrana životního prostředí:**

Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami.
5. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé Pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení Nájemce v něm umístěného.
6. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

## **Článek X. Ujednání o doručování písemností, kontakty smluvních stran**

1. Strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
2. Strany si budou doručovat písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
3. Strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně či doporučenou poštovní zásilkou. Strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.



4. Strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti i do jeho provozovny umístěné v prostoru představujících předmět nájmu dle této Smlouvy, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů), přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.
5. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
  - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
  - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, tři pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.
6. Strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
  - 6.1 na straně Pronajímatele:  
[REDACTED]
  - 6.2 na straně Nájemce:  
Bc. Jaroslav Kocián, tel.: [REDACTED], email: [REDACTED]

## **Článek XI. Uveřejnění Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto Smlouvu včetně všech případných dohod, kterými se tato Smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Smlouvy dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bude Pronajímatelem zaslána Nájemci na email pověřené osoby Nájemce uvedený v odst. 6.2 článku X. této Smlouvy. Nájemce je povinen zkontrolovat, že tato Smlouva včetně všech příloh a metadat byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že Nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat Pronajímatele. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se tato Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat.

## **Článek XII. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

1. Pravidla pro organizaci bezpečnosti a zdraví při práci jsou upravena zejména zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce (dále jen „ZP“), a zákonem č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy.

2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce, a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení rizik.

### Článek XIII. Závěrečná ujednání

1. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi stranami, jež se vztahuje k předmětu Smlouvy, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi stranami, jež se vztahují k předmětu Smlouvy, jakož i k předvídaným transakcím.
3. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce stran.
5. Tato Smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce obdrží 2 stejnopisy. Nedílnou součástí Smlouvy o nájmu je příloha č. 1 – Dispoziční plánec.
6. Strany si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne: .....22-08-2017.....

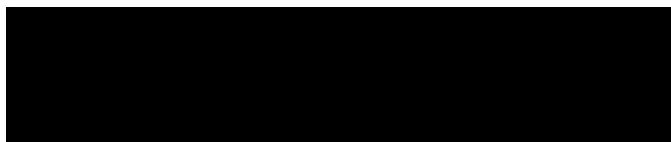
V Brně dne: 18.8.2017

Pronajímatel:



Ing. Jiří [redacted]  
ředitel Regionální pobočky Brno,  
pobočky pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Nájemce:

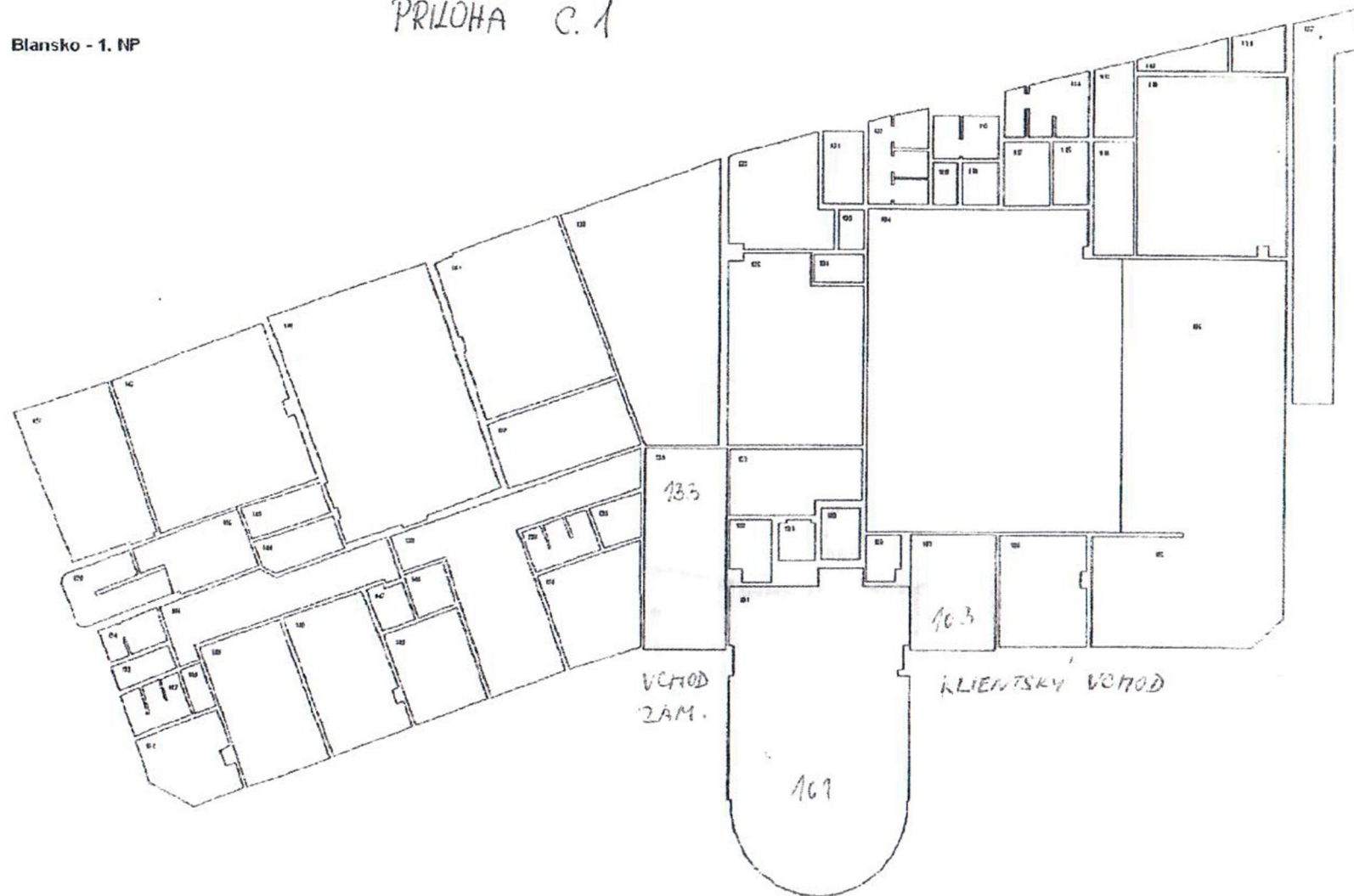


Bc. Jaroslav Kocián  
jednatel  
J. K. accounting s.r.o.



Blansko - 1. NP

PŘÍLOHA č. 1

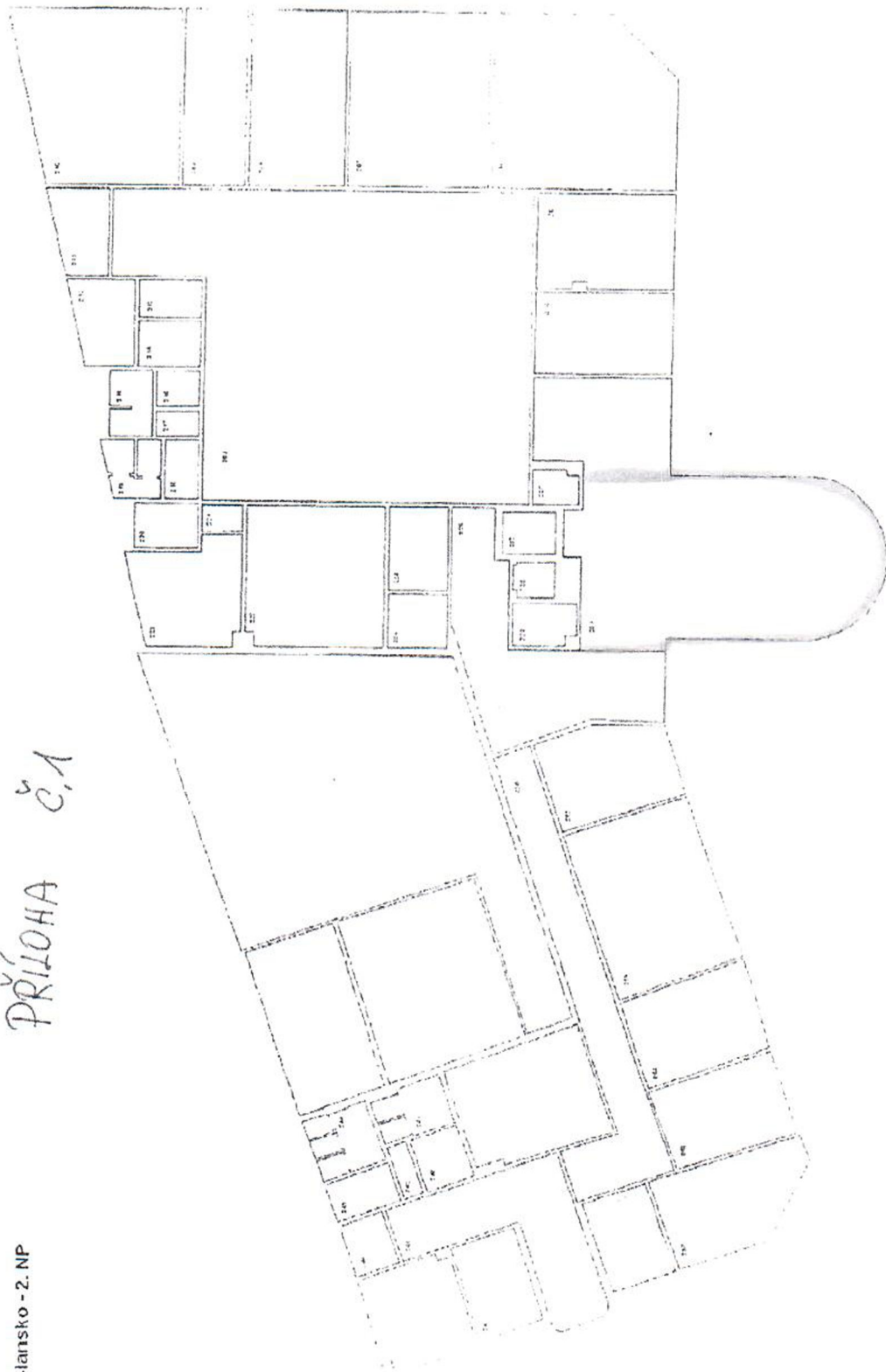


SPOLEČNÉ PROSTORY



Blatnsko - 2. NP

PRÍLOHA č. 1

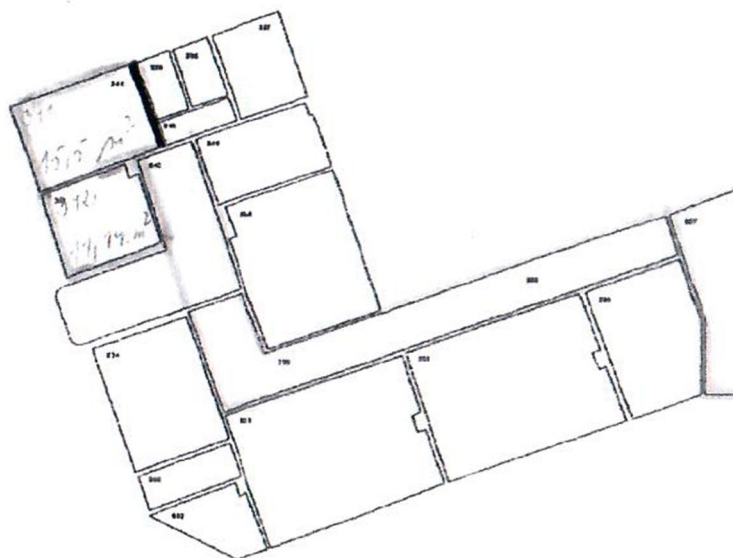


SPOLEČNÉ PROSTORY



Blansko - 3. NP

PŘÍLOHA č. 1



SPOLEČNÉ PROSTORY

PRONAJÍMANÉ PROSTORY  
(kanceláře č. 341 + č. 342)



