

190 03 Praha 9  
Drahobejlova 1404/4  
190 03 Praha 9

# SMLOUVA č. 2023001 O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ A ÚHRADĚ SLUŽEB S NÍM SPOJENÝCH

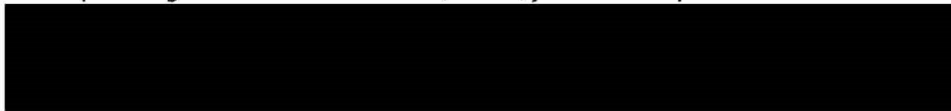
## BRAUN REAL s.r.o.

se sídlem Palackého třída 2203/186, 612 00 Brno

IČ: 277 29 516

DIČ: CZ27729516

bankovní spojení: účet č. 1002372486/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 55151 zastoupená Mgr. Romanem Kezniklem, LL.M., jednatelem společnosti



dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

## Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Drahobejlova 1404/4, 190 03 Praha 9

IČ: 47114975

DIČ: CZ47114975

bankovní spojení: účet č. 2011300091/0710 vedený u České národní banky zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564 zastoupená Ing. Josefem Diesslem, generálním ředitelem VoZP



dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

oba též jako „**Smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smlouvu následujícího obsahu (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo jen „**Smlouva**“):

### I.

#### Předmět smlouvy a účel nájmu

1.1. Pronajímatel, jakožto vlastník, je oprávněn nakládat s následujícími nemovitými věcmi:

- pozemek parc. č. 776/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.138 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 727, v části obce Vyškov - Předměstí (dále jen „**Budova**“)
  - pozemek parc. č. 777/6, ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 42 m<sup>2</sup>,
  - pozemek parc. č. 3689/5, ostatní plocha o výměře 104m<sup>2</sup>,
  - pozemek parc. č. 3689/7, ostatní plocha o výměře 145 m<sup>2</sup>,
- (dále jen „**Pozemky**“).

vše v katastrálním území Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, zapsané v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov, na LV č. 7003

Pozemky a Budova společně též jako „**Nemovitosti**“.

Výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnictví Pronajímatele k Nemovitostem tvoří nedílnou součást a Přílohou č. 1 této Smlouvy.

1.2. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá a přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání

# SMLOUVA č. 2023001 O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

umístěné v Budově č. p. 727, na ulici Žerotínova 2, Vyškov, která je součástí pozemku parc.č. 776/4:

**místnost č. 133 o výměře 23,20 m<sup>2</sup>, umístěné v 1.NP Budovy**

(vše dále jen „**Prostory sloužící k podnikání**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

- 1.3. Nedílnou součástí a Přílohou č. 2 této Smlouvy je situační plán s vyznačeným Předmětem nájmu. Nájemce a Pronajímatel si Předmět nájmu před podpisem této Smlouvy prohlédli, jeho velikost je jím známá a potvrzují, že záznačení Předmětu nájmu v příloženém plánu odpovídá skutečnosti.
- 1.4. Případné zjištěné rozdíly ve výměrách Prostor sloužících k podnikání do 3% v odchylce podlahové plochy nebudou mít vliv na obsah této Smlouvy, zejména ne na výši sjednaného nájemného.
- 1.5. Nájemce je oprávněn v rámci výkonu nájemních práv užívat vedle Předmětu nájmu též společné části Budovy, které **bezprostředně souvisí se vstupem a přístupem do Předmětu nájmu**, zejména chodby, schodiště, část přístupové komunikace a sociální zařízení.

## II.

### Účel nájmu a předmět podnikání v provozovně

- 2.1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat jako **kancelářský prostor**, pro činnosti veřejného zdravotního pojištění, uvedené v zápisu v Obchodním rejstříku.
- 2.2. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele na základě předávacího protokolu dle čl. V. této Smlouvy přijímá a zavazuje se jej užívat pouze k účelům uvedeným v této Smlouvě.
- 2.3. Pokud bude Nájemce chtít účel nájmu změnit či rozšířit o další činnosti, může se tak stát jen s písemným souhlasem Pronajímatele.
- 2.4. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení (příp. změnu užívání) a případně revize vztahující se k Předmětu nájmu, a to i za eventuální součinnosti Pronajímatele. V případě stavebních úprav je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Rozhodnutí a vyjádření příslušných úřadů si zajistí nájemce na svůj náklad. Kopie rozhodnutí těchto úřadů předá Nájemce Pronajímateli, a to vždy před započítáním jakýchkoliv stavebních úprav.
- 2.5. Nedodrží-li Nájemce své povinnosti stanovené v čl. II odst. 2.4. této Smlouvy, jedná se o hrubé porušení této Smlouvy a sankcí za toto porušení je oprávnění Pronajímatele odstoupit od smlouvy.

## III.

### Nájemné, základní služby (dodávka médií) a provozní náklady

#### 3.1. NÁJEMNÉ

Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli **roční nájemné ve výši 2.500,-Kč /m<sup>2</sup> bez DPH, celkový nájem činí 58.000,- Kč/rok + příslušná sazba DPH.**

#### 3.2. ZÁKLADNÍ SLUŽBY

Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb (dodávku médií) spojených s užíváním Předmětu nájmu v obvyklém množství a kvalitě (dále jen „**Základní služby**“), jenž tvoří:

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla a užitkové vody (v kuchynce a sociálních zařízeních umístěných ve společných prostorech)

#### 3.3. PROVOZNÍ NÁKLADY

Nájemce je povinen přispívat Pronajímateli na účelně a hospodárně vynaložené náklady, poplatky a jiné výdaje skutečně vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s provozováním, údržbou a správou Budovy (dále jen „**Provozní náklady**“), pokud takové náklady nejsou připsány pouze některým jednotlivým jednotkám a/nebo dalším Nájemcům. Během trvání této Smlouvy Pronajímatel zajistí v Budově poskytování služeb

v kvalitě odpovídající standardní úrovni poskytování takových služeb. V případě nejasností za standardní úroveň považuje rozsah služeb poskytovaných ke dni podpisu této Smlouvy.

Provozní náklady jsou spojeny zejména s následujícími službami:

- zřízení a první změna informačního systému uvnitř budovy
- údržba, úklid společných prostor
- vytápění a osvětlení společných prostor
- obnova a údržba ploch zeleně
- údržba veškeré infrastruktury včetně přístupové
- odvoz komunálního odpadu (1x týdně)
- správa budovy (např. servis výtahů, revize atd.)
- kamerový systém externí
- internet
- ostraha - zabezpečení objektu

### 3.4. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- a) Celkové nájemné uvedené v čl. III odst. 3.1. bude **placeno měsíčně jako 1/12 ročního nájmu, tj. ve výši 4.833,33,- Kč + příslušná sazba DPH.**
- b) **Roční poplatek za poskytované Základní služby a Provozní náklady** specifikované v čl. III odst. 3.2. a odst. 3.3. je stanoven **pevnou částkou a to ve výši 1500,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 34.800,- Kč/rok + příslušná sazba DPH.**
- c) **Poplatek** za poskytované Základní služby a Provozní náklady specifikované v čl. III odst. 3.2. a odst. 3.3. bude **placen měsíčně jako 1/12 jeho celkové roční výše, tj. ve výši 2.900,- Kč + příslušná sazba DPH.**
- d) Celkové nájemné, poplatek za Základní služby a Provozní náklady budou Nájemcem Pronajímateli hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, pod variabilním symbolem, který se skládá z čísla této Nájemní smlouvy, na základě daňového dokladu- platebního kalendáře, který bude vystaven ke dni 1.8.2023.
- e) Obsah platebního kalendáře tvoří ceny nájmu, výše poplatků za Základní služby a Provozní náklady s nájmem související. Platební kalendář bude mít náležitosti dle daňových předpisů. **Splatnost** jednotlivých měsíčních splátek dle Platebního kalendáře bude **nejpozději do 5. dne měsíce**, za něž se hradí nájemné, poplatek za Základní služby a Provozní náklady. Datem splacení se rozumí datum, ke kterému budou finanční prostředky připsány na účet Pronajímatele.
- f) Pronajímatel od 01.01.2024 zašle vždy v předstihu 14 dní před začátkem období aktuální platební kalendář se stanovenou výší nájmeného, poplatku za Základní služby a Provozní náklady.
- g) Pronajímatel má právo, jestliže se zvýší cena el. energie oproti ceně platné ke dni podpisu této smlouvy, o tento rozdíl navýšit poplatek za Základní služby a Provozní náklady a to k měsíci následujícímu po oznámení změny ceny el. energie jejím poskytovatelem.
- h) V případě prodlení s úhradou nájmeného, poplatku za Základní služby a Provozní náklady či jakékoli jejich částí, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

## IV.

### Doba trvání, výpověď a další způsoby ukončení nájmeného vztahu

4.1. **Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou a vzniká ke dni 01.09.2023.**

4.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah založený Nájemní smlouvou č. 2016001 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání nemovité věci a úhradě služeb s ním spojených ze dne 18.07.2016 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 08.02.2019 uzavřená mezi Smluvními stranami končí ke dni podpisu této Smlouvy.

## SMLOUVA č. 2023001 O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

- 4.3. Smluvní strany jsou oprávněny nájemní vztah ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí z níže uvedených důvodů. V případě výpovědi činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.
- 4.4. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem, jestliže:
- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,
  - Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a byl na to Pronajímatelem upozorněn a byla mu poskytnuta náhradní, nejméně 10 denní lhůta k napravení této situace,
  - Nájemce přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušuje klid nebo pořádek v Předmětu nájmu i v přístupných chodbách, s tím, že problém musí být vždy písemně konkretizován,
  - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
  - insolvenční soud vydá dle ust. § 136 zák. č. 182/2006 Sb. tzv. insolvenčního zákona, rozhodnutí, na základě kterého osvědčí nebo dokazováním zjistí, že Nájemce je v úpadku,
  - pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy trvale brání smluvenému užívání Předmětu nájmu,
  - Nájemce i přes písemnou výstrahu užívá Předmět nájmu nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu vznik škody hrozí,
  - Nájemce i přes písemnou výstrahu nedostává svým povinnostem dle čl. VIII. této Smlouvy,
  - Nájemce nesplnil či kdykoliv v průběhu nájmu neplní povinnost dle čl. VII. této Smlouvy, přičemž byl na tuto skutečnost písemně upozorněn, tato byla konkretizována, a přesto nebyla sjednána ze strany Nájemce náprava;
  - Nájemce i přes písemnou výstrahu závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této Smlouvy.
  - I bez udání důvodu. Podá-li Pronajímatel výpověď dle tohoto písmene, sjednávají si Smluvní Strany, že výpovědní doba činí 6 měsíců.
- 4.5. Nájemce může písemně vypovědět nájem i bez udání důvodu.
- 4.6. Výpověď je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě, že druhá Smluvní strana odmítne převzít Výzvu z jakéhokoli důvodu anebo se nepovede doručit Výzvu z jiného důvodu, má se Výzva za doručenu desátým dnem od jejího odeslání. Odesláním se rozumí podání dopisu k poštovní přepravě.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije.
- 4.8. Dále je možno nájemní vztah ukončit jednostranným odstoupením od Smlouvy v případě hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy nebo zákonných předpisů či narušení práv druhé Smluvní strany. Hrubým porušením se rozumí zejména:
- závažné porušení povinností smluvní strany specifikovaných v čl. VIII této Smlouvy,
  - nepacení nájemného řádně a včas po dobu delší než 2 měsíce
  - závažné a opakované porušování právních předpisů, provozního řádu Budovy
  - a porušení dalších touto smlouvou a případnými jejími dodatky sjednanými povinnostmi.
- 4.9. V případě odstoupení Smluvní strany od Smlouvy tato Smlouva zaniká s účinky ex nunc a to ode dne doručení písemného odstoupení ve formě doporučeného dopisu. Nepodaří-li se odstoupení doručit tímto způsobem, zaniká smlouva s účinky ex nunc ode dne, kdy se odstoupení vrátí jako nedoručitelná zásilka.
- 4.10. Výpovědí ani odstoupením od smlouvy nezaniká právo na uplatnění sankčních ujednání uvedených v této Smlouvě, zejména v čl. IX. této Smlouvy.

### V.

#### Předání, předávací protokol a klíče od Předmětu nájmu

- 5.1. Předmět nájmu bude předán Nájemci nejpozději do **15.08.2023** ve stavu vhodném a způsobilém k užívání

v souladu s touto Smlouvou, a to za účelem zařízení předmětu nájmu ze strany Nájemce a za účelem provedení případných úprav předmětu nájmu předem odsouhlasených pronajímatelem. Pronajímatel a Nájemce podepíší při předání Předmětu nájmu předávací protokol, v němž zaznamenají stav Předmětu nájmu, případné vady a nedodělky. Součástí předávacího protokolu bude i seznam všech předaných dokumentů (manuálů) a klíčů, případně dalších věcí nezbytných pro provoz Předmětu nájmu. Písemný předávací protokol obě Smluvní strany podepíší, a tento se stane nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 3.

- 5.2. Pronajímatel je povinen opravit všechny oboustranně odsouhlasené vady zjištěné u předání Předmětu nájmu bez zbytečného prodlení ve lhůtách sjednaných Pronajímatelem a Nájemcem u předání. Při opravě vad nebude Pronajímatel omezovat Nájemce ve výkonu nájemního práva v rozsahu větším, než vyžaduje jejich provedení.
- 5.3. Při předání Předmětu nájmu předá Pronajímatel Nájemci centrální klíč ke vstupu do společných prostor a současně Nájemce obdrží přístupový kód k aktivaci a deaktivaci centrálního zabezpečovacího systému v Budově.
- 5.4. V případě ztráty centrálního klíče nebo přístupového kódu je Nájemce povinen tuto skutečnost bezodkladně nahlásit Pronajímateli a nahradit škodu, která Pronajímateli vznikne v souvislosti s výměnou klíčů v celé Budově.
- 5.5. Nájemce je povinen při předání Předmětu nájmu odevzdat Pronajímateli jedno paré klíčů od každé pronajaté místnosti a vnitřní přístupový kód zabezpečovacího klíče v zapečetěné obálce. Tyto je Pronajímatel oprávněn použít pouze v případě odvrácení zásahu vyšší moci, požáru, povodně, nezbytného zabránění nebezpečí vzniku škody na Nemovitostech a v dalších případech touto Smlouvou specifikovaných.
- 5.6. Vymění-li Nájemce klíče od Předmětu nájmu nebo změní-li kód vnitřního přístupového bezpečnostního klíče, je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 pracovních dnů nahradit původní klíče nebo vnitřní přístupový kód zabezpečovacího klíče v zapečetěné obálce novými dle odst. 5.5. tohoto článku.

### **VI.**

#### **Jistota (Kauce)**

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši 20.390,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že jistota ve výši 20.390,- Kč, kterou Nájemce složil pro účely předešlé Nájemní smlouvy č. 2016001 uzavřené mezi stranami na zvláštní účet Pronajímatele č. 1002372486/2700, nebude vyúčtována při ukončení předešlé nájemní smlouvy, ale bude použita k řádnému složení kauce dle této Smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje vrátit Nájemci nebo jeho právnímu nástupci v čl. VI odst. 6.1. specifikovanou kauci, resp. její nevyčerpanou část, a to nejpozději do 3 měsíců od data skončení nájemního vztahu na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě svých splatných pohledávek na nájemném, poplatcích za Základní služby a Provozní náklady v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků Nájemce v souvislosti s nájmem, zejména jako náhradu škody v případě poškození Předmětu nájmu a Nemovitostí zaviněním Nájemce.

### **VII.**

#### **Opravy a údržba**

- 7.1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Předmětu nájmu, včetně drobných oprav a běžné údržby. Smluvní strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou podřídit ust. vlád. nař. č. 308/2015 Sb. Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dále dohodly na hranici nákladů na opravu nad kterou je povinen náklady hradit Pronajímatel ve výši 10.000,- Kč + příslušná sazba DPH.

- 7.2. Nájemce bude povinen zajistit opravu škod na Předmětu nájmu způsobených jeho provozem a činností. Smluvní strany se dohodly, že k provádění činností sjednaných výše v tomto článku je Nájemce oprávněn i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je povinen na své náklady provádět pravidelný úklid, čištění a obvyklou údržbu Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství (tj. podlahy, okna, vnitřní žaluzie, parapety a další movité věci, které byly předány Nájemci na základě předávacího protokolu).
- 7.4. Pronajímatel bude provádět na své náklady a po konzultaci s Nájemcem všechny opravy a údržbu stropů, střechy, vnějších zdí a obvodové konstrukce, okapů a odpadních kanálů a všech stavebních prvků budovy, parkovišť, údržbu a opravy zpevněných ploch. Veškeré opravy a údržba prováděné Pronajímatelem budou v nejmenší možné míře bránit provozu Nájemce.
- 7.5. Pronajímatel je povinen provádět oboustranně odsouhlasené opravy a údržbu, ke kterým je povinen podle této Smlouvy, bez zbytečného prodlení v nejkratší možné době. Pokud Pronajímatel po písemném upozornění doručeném doporučeným dopisem ani v přiměřené dodatečné době nesplní své povinnosti, je Nájemce oprávněn provést tyto opravy a údržbu na náklady Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce bude odpovědný Pronajímateli za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho činností a podnikatelským provozem.
- 7.7. Nájemce bez zbytečného prodlení oznámí Pronajímateli veškeré škody na Předmětu nájmu, tj. škody, které Nájemce není povinen sám opravovat i škody, které je Nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Nájemce bude odpovědný za jakékoli další škody, které vzniknou v důsledku porušení této jeho povinnosti.
- 7.8. Pokud Nájemce nesplní své závazky vymezené v této Smlouvě ani po předchozím upozornění a stanovení přiměřené lhůty ke sjednání nápravy, může Pronajímatel činit příslušné kroky ke zjednání nápravy na náklady Nájemce, přičemž tyto náklady na takovou nápravu musí být v obvyklé výši.
- 7.9. Pronajímatel není odpovědný Nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, plynu, vody či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění. O plánovaném přerušení dodávky el. energie, plynu, vody Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem bez zbytečného odkladu.

### VIII.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Práva a povinnosti touto Smlouvou neupravené se řídí obecnou právní úpravou, obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku v platném znění.
- 8.2. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, dále hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce. Nájemce je povinen v souladu s ust. § 6 zák. č. 91/95 Sb. zabezpečit na vlastní náklady posouzení požárního nebezpečí pro svoji činnost v Předmětu nájmu a prohlašuje, že skladování jeho zboží nepodléhá zvláštnímu schvalování. Nájemce nese také odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů o nakládání s odpady a ochrany životního prostředí a za náhradu škody v důsledku jejich porušení.
- 8.3. Budou-li Nájemcem provedeny změny a stavební úpravy Předmětu nájmu je Nájemce povinen po skončení nájemního vztahu uvést prostory do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak s tím, že ani při skončení nájmu není Nájemce oprávněn požadovat úhradu vložených nákladů. Původní stav Předmětu nájmu se rozumí stav ke dni předání Předmětu nájmu Nájemci do užívání.
- 8.4. Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu, Předmět nájmu předat Pronajímateli nejpozději v poslední pracovní den trvání nájemního vztahu ve stavu, který odpovídá původnímu stavu a obvyklému opotřebení, a to za následujících podmínek:
- Nájemce odstraní veškeré své zařízení a dočasné úpravy v Předmětu nájmu,
  - Nájemce odstraní veškeré reklamní zařízení vně Předmětu nájmu a společných prostorách Budovy, které byly umístěny s předchozím souhlasem Pronajímatele,
  - Nájemce provede důkladný úklid Předmětu nájmu a výmalbu,

- d) Nájemce předá Pronajímateli veškeré klíče a dálkové ovladače od Budovy, jakož i další zařízení sloužící k zabezpečení Předmětu nájmu.
- 8.5. Nebude-li dohodnuto jinak, má se za to, že se Smluvní strany sejdou ve 14 hodin v poslední pracovní den trvání nájemního vztahu v Předmětu nájmu za účelem zjištění skutečného stavu Předmětu nájmu a jeho převzetí Pronajímatelem. O této skutečnosti Smluvní strany sepíší nový předávací protokol.
- 8.6. Nesplní-li Nájemce povinnosti spojené s ukončením nájemního vztahu, zejména povinnosti stanové v odst. 8.4. a odst. 8.5. tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn za použití klíče a přístupového kódu předaného dle ustanovení čl. V odst. 5.5. vstoupit do Předmětu nájmu, tento vyklidit a věci patřící Nájemci uskladnit, a to vše na náklady Nájemce.
- 8.7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda.
- 8.8. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je řádně pojištěna proti živelným událostem. Pojištění vnitřního zařízení a provozu si zajistí Nájemce. Pronajímatel proto neodpovídá za jakékoliv jiné škody, než proti nimž je pojištěn, zejména neodpovídá za škody na vnesených předmětech do Předmětu nájmu Nájemcem, jeho personálem, zástupci nebo zákazníky, způsobené odcizením, požárem nebo jejich důsledky, pokud nebyly způsobeny Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci.
- 8.9. Pronajímatel nebo jeho zástupci mají právo na vstup do Předmětu nájmu po předchozím oznámení Nájemci, výhradně za přítomnosti zástupce Nájemce Pronajímatel, jeho zástupce, případně 3. osoby v jejich doprovodu v Předmětu nájmu nebudou bránit řádnému provozu Nájemce. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku škody či újmy na životě či zdraví, vyžadujícím bezodkladný zásah a přítomnost zástupce Nájemce nelze včas zajistit, může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu, za účelem odstranění tohoto nebezpečí. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn použít klíče od Předmětu nájmu a bezpečnostní přístupový kód. V takovém případě Pronajímatel uvědomí Nájemce o svém vstupu do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu.
- 8.10. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech souvisejících s předmětem činnosti nájemce, o kterých se dozví v souvislosti se vstupem do předmětu nájmu, stejně tak je povinen zajistit zachování mlčenlivosti u osob, které do předmětu nájmu vstoupí na pokyn Pronajímatele. Tato povinnost trvá i po skončení nájmu na základě této smlouvy. Pronajímatel je povinen v případě porušení povinnosti mlčenlivosti Pronajímatelem či jinými osobami pohybujícími se v pronajatých prostorách na pokyn pronajímatele nahradit Nájemci jakoukoli újmu v důsledku porušení této povinnosti vzniklou, včetně újmy v podobě uložené pokuty ze strany orgánu veřejné moci.
- 8.11. Nájemce není oprávněn Předmětem nájmu dále pronajímat, ani umožnit užívání 3. osobám odlišným od Nájemce a jeho zaměstnanců.
- 8.12. Každá ze Smluvních stran je povinna bezodkladně oznámit druhé Smluvní straně změny týkající se její identifikace a kontaktních údajů, a to prostřednictvím elektronické pošty na e-mail uvedený v záhlaví této Smlouvy.

### IX. Sankční ujednání

- 9.1. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši ½ měsíční splátky nájemného, poplatku za Základní služby a Provozní náklady, kterou je povinen uhradit Nájemce Pronajímateli v případě, že:
- Nájemce poruší své povinnosti stanovené touto Smlouvou, zejména opakovaně se dostane do prodlení s úhradou nájemného, poplatků za Základní služby a Provozní náklady, čímž se rozumí nezaplacení jakékoli části nájemného, poplatku za Základní služby a Provozní náklady po dobu delší než 3 týdny po splatnosti. Smluvní pokuta se sjednává za každé takové porušení.
  - Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu 3. osobě nebo jej umožní užívat 3. osobě bez souhlasu Pronajímatele,
  - Nájemce nadměrně znečistí Předmět nájmu nebo ostatní prostory či části Nemovitostí,
  - Nájemce hrubě nebo opakovaně poruší právní předpisy, hygienické normy a předpisy nebo provozní řád Budovy i přes písemné upozornění Pronajímatelem,

- e) Nájemce poruší svou povinnost dle čl. V. odst. 5.6. této Smlouvy, a to za každých 10 dní prodlení.  
f) a v dalších případech uvedených v této Smlouvě nebo sjednaných případnými dodatky k této Smlouvě.
- 9.2. Pronajímatel je oprávněn účtovat smluvní pokutu jako sankci za každé porušení uvedené v této smlouvě, zejména v čl. IX odst. 9.1., a tato se stane splatnou doručením písemné výzvy k úhradě Nájemci.
- 9.3. Pro případ, že Nájemce poruší svou povinnost dle čl. V. odst. 5.4 této Smlouvy (ztráta centrálního klíče) si Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč jako paušalizovanou náhradu škody související s výměnou klíčového systému v celé Budově.
- 9.4. Budova je chráněna bezpečnostním systémem. V případě, že Nájemce nebo osoby, jímž umožní vstup do Budovy, neodbornou obsluhou zabezpečovacího zařízení vyvolají poplach, je Pronajímatel oprávněn vymáhat na Nájemci náklady spojené s tímto poplachem, zejména výjezd bezpečnostní služby, a to ve výši, která bude za zásah účtována na základě daňového dokladu bezpečnostní agenturou.

### X.

#### Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva se řídí zejména zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, a předpisy souvisejícími. Pokud nastane situace, kdy Pronajímateli vznikne právo na zadržení, tak se Smluvní strany výslovně dohodly, že Pronajímatel není oprávněn zadržet následující věci:
- nosiče dat
  - dokumenty obsahující citlivé a důvěrné informace, které náleží Nájemci a nacházejí se Předmětu nájmu
- 10.2. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze písemně po dohodě obou Smluvních stran. Ústní ujednání týkající se předmětu této Smlouvy jsou neplatná.
- 10.3. V případě, že se kterékoliv ustanovení této Smlouvy stane neplatným, neúčinným či nevykonatelným, nebude to mít tento stav vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým se stejným účinkem.
- 10.4. Korespondence mezi Smluvními stranami, včetně doporučených psaní, bude zasílána na adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy, pokud příslušná Smluvní strana neoznámí ostatním Smluvním stranám jinou doručovací adresu. Korespondence týkající se provozních záležitostí souvisejících s běžnou správou Nemovitostí bude zasílána na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 10.5. Smluvní strany prohlašují, že se s touto Smlouvou před jejím podpisem dostatečně seznámily, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.6. Tato Smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami a účinná dnem uveřejnění Smlouvy v Registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna Nájemcem v Registru smluv bez jakýchkoliv omezení, a to včetně případných dodatků. Smluvní strany též prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení příslušných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek či omezení. Nájemce má povinnost zveřejnit tuto Smlouvu do 15 dnů od podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami. Pokud tuto povinnost Nájemce poruší, jedná se o závažné porušení smluvní povinnosti.
- 10.7. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.



**Přílohy:**

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 7003

Příloha č. 2 Situační plán se zakreslením Předmětu nájmu

Příloha č. 3 Protokol o předání a převzetí

V Praxe dne 9.2.2023



Plán č. 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2022 16:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788571 Vyškov

List vlastnictví: 7003

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BRAUN REAL s.r.o., Palackého třída 2203/186, Řečkovice, 61200 Brno	27729516	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
776/4	1138	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vyškov-Předměstí, č.p. 727, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 776/4				
777/6	42	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3689/5	104	ostatní plocha	jiná plocha	
3689/7	145	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění distribuční trafostanice s technologií a přístupu za účelem údržby a oprav dle čl. V. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 3453/3

Povinnost k

Parcela: 776/4

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2004.

V-4175/2004-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

1. Pohledávka ve výši 8.000.000,- Kč s příslušenstvím;

2. Budoucí pohledávky do výše 8.800.000,- Kč;

3. Budoucí pohledávky do výše 800.000,- Kč;

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3689/5, Parcela: 3689/7, Parcela: 776/4, Parcela: 777/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.01.2013; uloženo na prac. Vyškov

V-247/2013-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-5926/2021-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2022 16:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov  
Kat.území: 788571 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov  
List vlastnictví: 7003

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

k zajištění pohledávky :

Označená jiným způsobem, pohledávky vzniklé ze smlouvy o úvěru ve znění změn a dodatků :

- a) pohledávka ve výši 4.200.000,-Kč a příslušenství,
  - b) pohledávka z navýšení jistiny na základě dodatků uzavřených do 10.8.2042 až do výše 5.200.000,-Kč a příslušenství
  - c) pohledávky, které budou vznikat do 10.8.2042, do výše 50.000,-Kč
  - d) pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody, které vzniknou do 10.8.2042 namísto pohledávek uvedených výše, pokud smlouva o úvěru zanikne, bude shledána neplatnou nebo se ukáže jako nevymahatelná do výše 5.200.000,-Kč.
- doba trvání : do úplného zaplacení dluhů z úvěrové smlouvy ve znění změn a dodatků

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: 3689/5, Parcela: 3689/7, Parcela: 776/4, Parcela: 777/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 049018-002/1 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2018 08:43:40. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Vyškov

V-774/2018-712

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-5926/2021-702

Pořadí k 26.01.2018 08:43

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 049018-002/1 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2018 08:43:40. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Vyškov

V-774/2018-712

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 049018-002/1 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2018 08:43:40. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Vyškov

V-774/2018-712

o Zákaz zcizení a zatížení

Zákaz zcizení a zatížení zástavy, a to bez písemného souhlasu zástavního věřitele s výjimkou zatížení ve prospěch Waldviertler Sparkasse Bank AG, doba trvání : po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: 3689/5, Parcela: 3689/7, Parcela: 776/4, Parcela: 777/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 049018-002/1 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2018 08:43:40. Zápis proveden

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2022 16:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov  
Kat.území: 788571 Vyškov  
Obec: 592889 Vyškov  
List vlastnictví: 7003  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

dne 20.02.2018; uloženo na prac. Vyškov

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-774/2018-712

Pořadí k 26.01.2018 08:43

V-5926/2021-702

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 11.08.2011.

Z-13035/2011-712

Pro: BRAUN REAL s.r.o., Palackého třída 2203/186, Řečkovice, 61200 RČ/IČO: 27729516  
Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

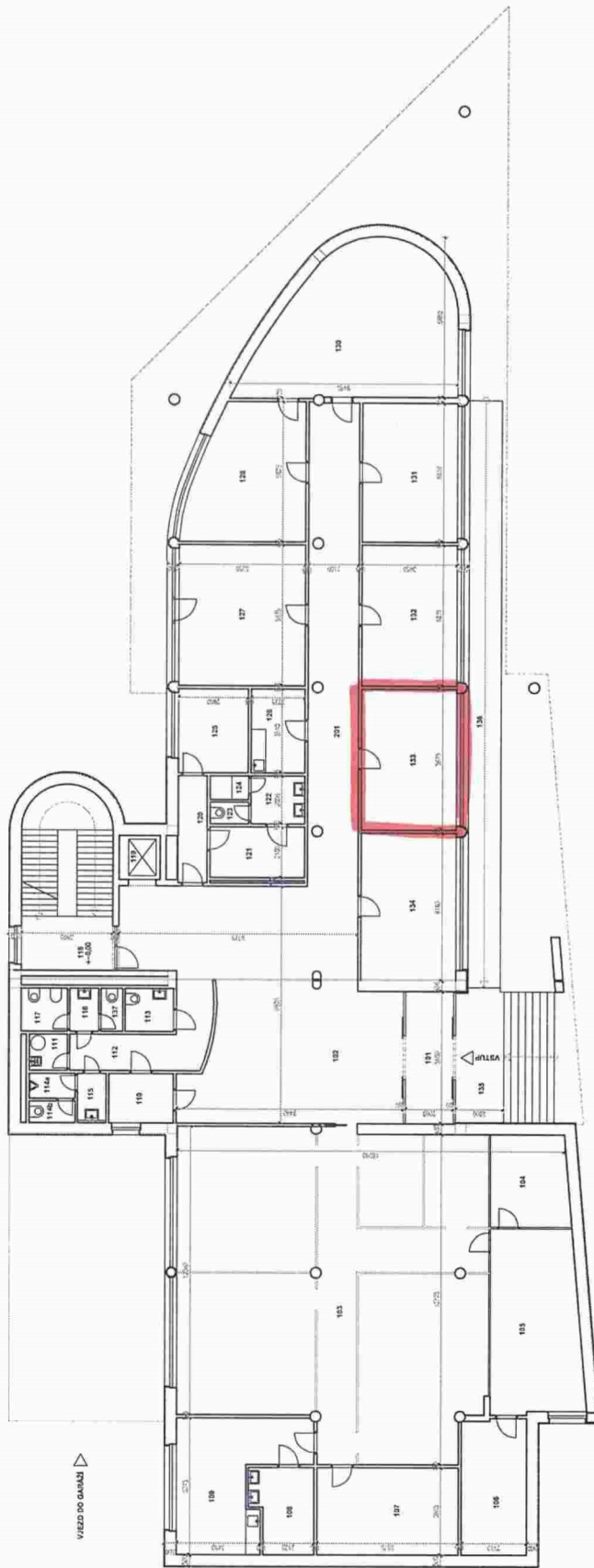
Vyhotoveno: 24.10.2022 16:40:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Plan 0.2



PŪDORYS 1.NP

Příloha č. 3

## PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Příloha č. 3 ke Smlouvě č. 2023001 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání  
a úhradě služeb s ním spojených

Předávající: **BRAUN REAL s.r.o.**  
IČ: 277 26 516  
Brno, Palackého třída 2203/186, PSČ 612 00  
zastoupený \_\_\_\_\_

a

Přebírající: **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**  
se sídlem Drahobejlova 1404/4, 190 03 Praha 9  
IČ: 47114975  
DIČ: CZ47114975  
zastoupena \_\_\_\_\_

Niže uvedeného dne, měsíce a roku byly Předávajícím předány a Přebírajícím převzaty v prostorách budovy č.p. 727, ul. Žerotínova 2, Vyškov následující položky:

- místnost č. 133 o výměře 23,20 m<sup>2</sup>, umístěné v 1.NP Budovy (dále jen „Předmět nájmu“)

- Klíče: 1x od kancelářského prostoru, 1x od hlavních dveří budovy
- Kód k zabezpečení budovy

Ve Vyškově dne \_\_\_\_\_

.....  
**Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**

\_\_\_\_\_  
*Přebírající*

.....  
**BRAUN REAL, s.r.o.**

\_\_\_\_\_  
*Předávající*