

Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována

pod č.: 2330/40/99



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

mezi

Vlastníkem objektu:

MĚSTO JIHLAVA
se sídlem Masarykovo náměstí 1
586 01 JIHLAVA
IČO: 286 010

zastoupeným :

Jan Prokš
J.P. kancelář Jihlava
Matky Boží 36
586 01 JIHLAVA
zast. p. Janem Prokšem
IČO: 121 56 485

na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.06.1996.

(dále jen pronajímatel)

a

firma:
v zastoupení:
se sídlem:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
č. účtu:
telefon:

FARMAKO, spol. s r.o.
PharmDr. Alešem Klierem
Havlíčková 105, 586 01 Jihlava
46982833
314-46982833

(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor v Jihlavě, v objektu čp. 1097, v ulici Masarykovo náměstí or. č. 33-34, o výměře 525 m², (přízemí 255,50 m², I NP 269,50 m²).

- 2 -

II.

Shora uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
Podrobný popis nebytových prostorů a jejich stavu je uveden v protokolu nebytového prostoru, který je přílohou č.1. této smlouvy.

III.

Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne 01.01.1999 na dobu neurčitou s možností výpovědi pro obě smluvní strany. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

Platnost této smlouvy může být ukončena také dohodou smluvních stran ke sjednanému datu, nebo odstoupením pronajímatele od této smlouvy.

Pronajímatel má právo od této smlouvy ihned odstoupit v případě porušení povinností z této smlouvy vyplývajících : neužívání prostorů, užívání v rozporu se smlouvou, nedodržení účelu nájmu, neplacení nájemného a služeb, provádění úprav bez souhlasu vlastníka, přenechání prostorů jinému bez souhlasu pronajímatele. Smlouva zanikne po předchozím výstražném upozornění, a to doručením písemného oznámení pronajímatele nájemci, že od smlouvy odstupuje.

IV.

Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Městské rady v Jihlavě č. 726/99-MR ze dne 04.11.1999, a to s účinností od 01.01.1999.

V.

Nájemce se zavazuje, že nejpozději do třech dnů po skončení platnosti této smlouvy pronajaté prostory vyklidí a vrátí pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. Na možnost okamžitého odstoupení od smlouvy musí být nájemce písemně upozorněn a musí mu být ponechána přiměřená lhůta na odstranění závad. V případě nepředání vyklizených pronajatých prostor k tomuto termínu, bude nájemce povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného sjednaného touto smlouvou poměrně za každý den až do doby odevzdání předmětu nájmu.

Tímto není nájemce zbaven povinnosti hrazení služeb uvedených ve článku VI. této smlouvy a náhrady škody vzniklé pronajímateli.

VI.

1. Nájemné za užívání nebytových prostorů bylo dohodnuto na 530 937,50 Kč za rok (slovy: pětsettřicettisícdevětsetřicet-sedmkorunčeských 50/100), což činí za 1 699,- Kč/m²/rok (100 m²) a 849,50 Kč/m²/rok (425 m²).
2. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách se splatností nejpozději do 10. dne prvního měsíce ve čtvrtletí (t.j. do 10. ledna, 10. dubna, 10. července a 10. října) ve výši 1/4 ročního nájmu na účet pronajímatele u [redacted] ve výši 132 734,40 Kč.

Za rok 1999 zbývá doplatit oproti stanovenému původnímu nájemnému částka ve výši 45 661,50 Kč.

3. Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2000, bude nájemné sjednané v odstavci 1. každoročně upravováno. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava bude provedena zvýšením, a to o tolik procent z výchozí částky nájemného, kolik činí průměrná míra inflace v ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Míru inflace vždy zveřejní Český statistický úřad (nebo jeho právní nástupce).
Výchozí částka pro provedení úpravy nájemného pro rok 2000 je částka 1 699,- Kč (přízemí-100 m²) a 849,50 Kč (přízemí + I. NP-425 m²).

4. Upravenou výši nájemného dle odstavce 3. pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci písemně po 15.3. po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku.

Částku představující zvýšení nájemného za celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit rovnoměrným zvýšením splátek nájemného za 2., 3. a 4. čtvrtletí příslušného kalendářního roku na základě písemného oznámení pronajímatele, a to ve sjednaných termínech dle této smlouvy.

5. Nad rámec výše uvedeného nájemného se nájemce zavazuje hradit služby související s pronájmem nebytových prostor, a to ročními zálohami takto:

vodné a stočné	18.000,-	Kč
TUV - teplá užitková voda	10.000,-	Kč
vytápění TV	110 000,-	Kč
odvoz TDO - nájemce zajišťuje sám	-----	Kč
kominické služby	-----	Kč
osvětlení společných prostor	500,-	Kč

CELKEM	138 500,-	Kč

Zálohy za služby jsou splatné čtvrtletně ve výši 1/4 celkových ročních záloh, tedy částkou 34 625,- Kč, splatnou současně s nájemným v termínech dle odst. 2.

Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování služeb včetně přehledu vyfakturování do 3 měsíců po ukončení každého kalendářního roku. Pokud jsou některé služby měřeny, bude vyúčtování dle skutečné spotřeby, jinak bude vyúčtování provedeno dle poměru užívaných ploch k celkové ploše, za kterou se vyúčtování zpracovává.

Rozdíl ve prospěch pronajímatele nebo nájemce je splatný do dvaceti dnů ode dne odeslání vyúčtování nájemcem.

Sazby záloh za služby budou přiměřeně upravovány dle případných cenových úprav konkrétních služeb. Upravenou sazbu nájemci pronajímatel písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené zálohy zaplatit. Nájemci bude umožněno nahlédnout do podkladů týkajících se vyúčtování služeb příslušného roku.

6. V případě prodlení s úhradou plateb dle odst. 1. a 5. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VII.

Nájemce bude nebytový prostor užívat výhradně k tomuto účelu:

Nestátní zdravotnické zařízení a prodej souvisejícího sortimentu

V případě užívání nebytového prostoru k jinému účelu má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit (viz. čl.III) a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 % ročního nájmu jednorázově.

VIII.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu ani jiného užívání další osobě s výjimkou podnájmu schválených Městskou radou v Jihlavě dne 16.03. 1995 usnesením č. 97/95 - MR.

IX.

Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci přístup do pronajatých nebytových prostorů ke kontrole jejich stavu a pro nezbytnou údržbu a opravy, případně pro odstranění havárií a plnění podmínek této smlouvy. Toto bude oznámeno 3 dny předem s výjimkou havarijních stavů.

X.

Nájemce se zavazuje o pronajaté prostory řádně pečovat, udržovat veškerá zařízení v provozuschopném stavu, hradit náklady na drobné opravy a běžnou (obvyklou) údržbu pronajatých prostorů a upozornit neodkladně pronajímatele na vzniklé závady, které bránily řádnému a bezpečnému užívání nebytových prostor.

XI.

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

XII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nebude mít pronajímatel povinnost jakékoliv náhrady vůči nájemci v souvislosti s úpravou nebo zhodnocením pronajatých prostor s výjimkou úprav provedených před 01.01.1999.
2. Jakékoliv stavební a jiné úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a za dodržení podmínek v tomto souhlasu uvedených. Jeho souhlas je nájemce povinen si vyžádat i pro umístění reklamní tabule, firemního štítu apod. na zdech objektu
- 3.1. Nájemce se zavazuje, že záměr provést v pronajatých nebytových prostorách technické zhodnocení, nebo opravy nad rámec běžné údržby, projedná předem písemně s pronajímatelem. Pro tento účel předloží nájemce pronajímateli jednoduchý náčrt (půdorys, případné pohledy apod.) a stručný popis zamýšlených úprav včetně orientačního přehledu očekávaných nákladů a návrhu na způsob vzájemného vypořádání obou stran. Pronajímatel tento záměr posoudí a písemně stanoví podmínky, za nichž by jej bylo možno realizovat.
- 3.2. Podmínkou pro zahájení prací je uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, ve které budou specifikovány podmínky, za nichž bude nájemce úpravy provádět a upřesněn režim vzájemného vypořádání obou stran.

- 3.3. Tato nájemní smlouva nenahrazuje povolovací doklady (stavební povolení, souhlas s ohlášením stavebních úprav nutné pro ev. stavební úpravy nebo rekolaudaci nebytových prostor).
4. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
5. Nájemce si zajistí úklid pronajatých prostor sám na své náklady. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů BOZ a PO v pronajatých prostorách a zavazuje se, že nebude v těchto prostorách skladovat nebezpečné látky s výjimkou léčiv ani jinak ohrožovat provozem okolí.
Nájemce bude dbát o zachování čistoty a zabrání nadměrnému znečišťování společných prostor.
6. Pokud pronajaté prostory sousedí s bytovými jednotkami, zodpovídá nájemce za to, že nájemníci bytových jednotek nebudou činností nájemce obtěžováni ve smyslu příslušných ustanoveních občanského zákoníku.
7. Účinností této smlouvy se ruší nájemní smlouva uzavřená mezi vlastníkem nebytového prostoru Městem Jihlavou, se sídlem Masarykovo nám. 1, 586 28 Jihlava, IČO 286 010, zastoupeným fi Jan Prokš J. P. kancelář Jihlava, Matky Boží 36, 586 01 Jihlava, zast. Janem Prokšem, IČO: 121 56 485 na základě zmocnění mandátní smlouvou uzavřenou dne 25.06.1996 a firmou FARMAKO, spol. s r.o. se sídlem Havlíčkova 105, 586 01 Jihlava, zast. PharmDr. Alešem Klierem, IČO 46982833 ze dne 31.01.1995, dodatek č. 1 ze dne 31.03.1995, dodatek č. 2 ze dne 16.12.1997, dodatek č. 3 ze dne 23.02.1998 uzavřený mezi výše uvedenými stranami.

XIII.


Jakékoliv změny podmínek smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

XIV.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.


V Jihlavě dne 10.11.1999

FARMAKO s.r.o.



nájemce

Jan Prokš



pronajímatel

Vypracoval:
Kontroloval: