

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. Moravské zemské muzeum

se sídlem: 659 37 Brno, Zelný trh 6

IČ: 00094862; DIČ: CZ00094862

Statutární orgán: PhDr. Mgr. Martin Reissner, ředitel

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Brno-město, č. ú. [REDACTED]

Právní forma: státní příspěvková organizace nezapsaná do OR

Kontaktní osoba: Ing. Václav Martínek, [REDACTED]

dále jako pronajímatel

2. Rent-Pharm, a. s.

místo podnikání: Brno, Žabovřeská 68/4, PSČ: 603 00

IČ: 255 31 603

DIČ: CZ25531603

Bankovní spojení: Raiffaaisenbank, č. ú. [REDACTED]

předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán: JUDr. Jaroslav Halas, předseda představenstva

Subjekt je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 2664

dále jako nájemce

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k objektu ČR Kapucínské nám. č. 2-4, č. p. 304 na pozemku p. č. 296, k. ú. Město Brno. Objekt je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na listě vlastnictví číslo 191. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 181,87 m² v I. NP objektu. Plán nebytových prostor je zobrazen v příloze č. 1.
2. Výše uvedený objekt je nemovitou kulturní památkou.
3. Práva a povinnosti vyplývající z výkonu práv této smlouvy pro pronajímatele budou zabezpečovány prostřednictvím Oddělení správy budov.
4. Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor.

II. Účel nájmu

Pronajímané prostory jsou nájemcem užívány za účelem provozování lékárny se zázemím.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let s účinností od 1. 11. 2011. Nebytový prostor bude nájemci předán na základě předávacího protokolu.

IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo dohodnuto ve výši 509.232 Kč za rok, k částce bude připočtena sazba DPH. Měsíční nájemné činí 42.436,- Kč + 20% DPH. Pokud pronajímatel přestane v průběhu nájmu být ve vztahu k pronájmu nebytových prostor plátcem DPH, bude nájemné účtováno bez DPH.
2. Nájemné bude nájemci fakturováno daňovými doklady.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. K zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku nejdříve však v roce 2013. Oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) bude nájemci doručeno do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu.
4. V případě, že v průběhu trvání smlouvy dojde ke změně zákonné sazby DPH, uplatní se sazba DPH dle platné právní úpravy.

V. Splatnost nájemného

1. Nájemné za 1. 5. 2011 – 31. 10. 2011 dle dřívějšího nájemního vztahu dle smlouvy specifikované v čl. X. odst. 2 této smlouvy ve výši 218.760,-Kč uhradí nájemce do 31. 10. 2011.
2. Nájemné a služby na první dva měsíce užívání nebytových prostor je splatné takto:
Částku za listopad – prosinec 2011 ve výši 84.872 Kč + sazba DPH je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 30. listopadu 2011.
3. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do 15. dne v měsíci předcházejícímu kalendářnímu měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.

VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Náklady na služby spojené s nájmem (tj. vodné a stočné, vytápění a elektrická energie pro klimatizaci) hradí nájemce pronajímateli nad rámec nájemného. Náklady za výše uvedené služby budou hrazeny formou čtvrtletní zálohy ve výši 26.563 Kč (z toho 3.432

Kč včetně 10% DPH za vodné a stočné, 22.231 Kč včetně 10% DPH za vytápění, 900 Kč včetně 20% DPH za elektrickou energii pro klimatizaci), která bude splatná spolu s nájemným dle čl. IV. smlouvy. Zálohy budou pronajímatelem každoročně vyúčtovány bez zbytečného odkladu po vyúčtování služeb jejich dodavateli. Elektrickou energii (mimo elektrické energie za samostatně připojenou klimatizaci), hradí nájemce přímo dodavateli na základě samostatné smlouvy, kterou má nájemce uzavřenu s dodavatelem elektrické energie.

VII. Smluvní pokuta

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou nájemného nebo služeb.

VIII. Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, opravy a úpravy pronajatých prostor může nájemce v objektu provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.
2. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu, v jakém byly ke dni podpisu smlouvy.
3. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu třetí osobě.
5. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Pronajímatel seznámil nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního zabezpečení (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
6. Nájemce je oprávněn na fasádě objektu umístit označení provozovny, které svým vzhledem odpovídá charakteru objektu a jeho ochraně. Při umístění nebo změně firemního označení na fasádě objektu vyžádat si předchozí souhlas pronajímatele.
7. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele.
9. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.
10. Nájemce je oprávněn provozovat v nebytovém prostoru činnost denně po dobu 24 hod.

11. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.
12. Prostory nejsou vybaveny nábytkem ani technologickým zařízením pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje zajišťovat pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních (zejména elektroinstalace, hasicí přístroje a vodní hydranty, a dále pak revize vyplývající z vlastní činnosti nájemce elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce) jakož i revize vyplývající z povahy činnosti nájemce. Nájemce se zavazuje kopie těchto revizních zpráv zaslat pronajímateli bez zbytečného odkladu po provedení revize.

IX.

Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí § 10 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. S odvoláním na zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění, lze smlouvu vypovědět i v případě, že nebytový prostor či jeho část potřebuje pronajímatel k plnění funkcí v rámci svého předmětu činnosti nebo nájemce porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou. Výpovědní doba činí tři měsíce. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného či plateb za služby spojených s nájmem delší jak 30 dnů činí výpovědní doba 1 měsíc.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemce.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti 1. 11. 2011.
2. Tato smlouva ruší ke dni 31. 10. 2011 smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 13. 7. 1999, ve znění dodatků č. 1 až 9, mezi Českou republikou – Ministerstvem vnitra, IČ: 00007064, jakožto předchozím subjektem mající právo hospodaření objektu specifikovaného v čl. I. této smlouvy a společností PURUS, společnost s ručením omezeným, IČ: 00 56 88 99, jako právním předchůdcem nájemce.
3. Nedílnou součástí smlouvy je plán pronajímaných nebytových prostor jako příloha č. 1.
4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno nájemce.

5. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
7. Pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona).

V Brně dne 21-10-2011

za pronajímatele:

 MUZEUM

PhDr. Mgr. Martin Reissner, ředitel
Moravského zemského muzea

V Brně dne 21.10.2011 Rent-Pharm, a.s.
Zabovřeská 68/4, 603 00 Brno
IČ: 25531603, DIČ: CZ25531603
tel.č. 545 242 201
.....dním rejstříku
....., vložka 2664

nájemce:



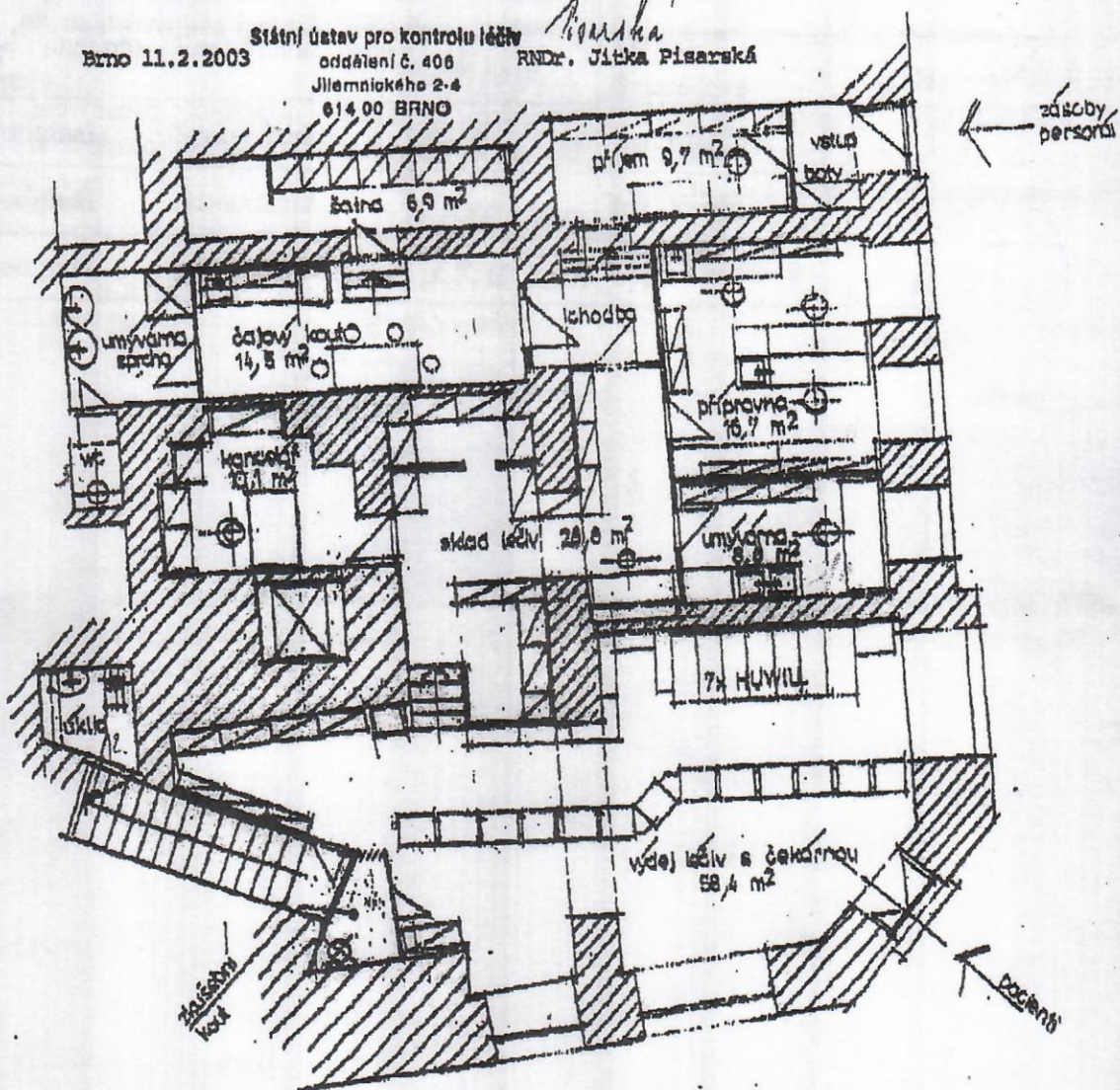
JUDr. Jaroslav Halas, předseda
představenstva Rent-Pharm, a. s.

Ca R'

Lékárna "U Kapucínů", Kapucínské nám. 2, Brno

Dispoziční řešení lékárny základního typu odpovídá vyhlášce
MŽ ČR č. 49/1993 Sb. Lékárna musí splňovat požadavky na prostředí
zdravotnických staveb dle platné legislativy.

Brno 11.2.2003
Státní ústav pro kontrolu léčiv
oddělení č. 408
Jilemnického 2-4
614 00 BRNO
RNDr. Jitka Písařská



LÉKÁRNA "U KAPUCÍNŮ" — lékárna - a zdravotnické potřeby
studie 1:100

MIROSLAVA WANICKOVÁ
Melnická nám. 11, 612 00 Brno
ICO: 181 47 232 tel: 549 211 269