

## Nájemní smlouva č. 43/2019

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

### Smluvní strany

<b>Pronajímatel:</b>	<b>Léčebné lázně Lázně Kynžvart</b>
se sídlem:	Lázeňská 295, Lázně Kynžvart, PSČ 354 91
zastoupená:	Ing. Janem Ludvíkem, MBA, ředitelem
Identifikační číslo:	00883573
DIČ:	CZ00883573
Bankovní spojení:	ČNB, č. ú. 10006-25231331/0710
ID datové schránky:	42sj3nc
Zástupce Pronajímatele oprávněný jednat ve věcech smluvních a reklamačních:	Ing. Jiří Chval, ekonomický náměstek
Telefonické/GSM spojení:	+420 354 672 153/+420 724 191 410
E-mailová kontaktní adresa:	<a href="mailto:chval@lazne-kynzvalt.cz">chval@lazne-kynzvalt.cz</a>
(dále jen „Pronajímatel“)	

a

<b>Nájemce:</b>	<b>EUROPEAN UNIVERSAL, SE</b>
se sídlem:	Lázeňská 295, Lázně Kynžvart 354 91
zastoupená:	RNDr. Pavel Poc
Identifikační číslo:	29257191
DIČ:	CZ29257191
Bankovní spojení:	Raiffeisen bank, č. ú. 6607210001/5500
ID datové schránky:	wpsc4y
Telefonické/GSM spojení:	+420 605 298 825
E-mailová kontaktní adresa:	<a href="mailto:pavelpoc@me.com">pavelpoc@me.com</a>
(dále jen „Nájemce“)	

(dále jen „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění a ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

### 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn hospodařit s majetkem státu, který je výlučným vlastníkem mimo jiné nemovitostí
  - hospodářská budova bez č. p., nacházející na pozemku p.p.č. 301 a náležející k budově č. p. 244, vše nacházející se v katastrálním území Lázně Kynžvart, zapsané na LV č. 136, evidovaného u Katastrálního Úřadu pro karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

## **2. Předmět nájmu**

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem provozování kanceláře do užívání nebytové prostory v budově dle článku I. Smlouvy, a to 2 místnosti a samostatné sociální zařízení o celkové o výměře 44,73 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) - a to za podmínek ve Smlouvě dále sjednaných. Situace a umístění – viz Příloha č. 1 Smlouvy.
- 2.2. Součástí předmětu smlouvy je rovněž jedno parkovací stání v bezprostřední blízkosti výše uvedených nebytových prostor.
- 2.3. Stav nebytových prostor a jejich vybavení jsou předány ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu dle Smlouvy.
- 2.4. Pronajímatel Smlouvou přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory za podmínek dohodnutých ve Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze ke sjednanému účelu (v souladu se Smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

## **3. Nájemné a platební podmínky**

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné ve výši 1.340 Kč za m<sup>2</sup> ročně, což činí při výměře 44,73 m<sup>2</sup> nájemné 59.940,- Kč (slovy padesátdevět tisíc devět set čtyřicet korun) za rok.
- 3.2. Obě strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně, a to na základě vystavené faktury se splatností 15 dnů.
- 3.3. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním nebytových prostor, tyto hradí Nájemce dle bodu 5 Smlouvy.

## **4. Ostatní práva a povinnosti**

- 4.1. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 4.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 4.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.
- 4.4. Drobné opravy v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Zjistí-li Nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá.
- 4.5. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému užívání, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl



při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

- 4.6. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn, vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem, alespoň tři pracovní dny předem.
- 4.8. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 4.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.

## **5. Služby poskytované s nájmem**

- 5.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli služby spojené s nájmem vždy za příslušné čtvrtletí zpětně v paušální částce dle oboustranně odsouhlaseného dokladu o službách a spotřebách uvedeného v Příloze č. 2 Smlouvy na základě vystavené faktury se splatností 15 dnů.

## **6. Doba trvání a ukončení smlouvy**

- 6.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2020.
- 6.2. Nájemní vztah založený Smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán.
- 6.3. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 6.4. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně.
- 6.5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda vyšší desetinásobku měsíčního nájemného, nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z nájmu pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nezjedná nápravu.
- 6.6. Pronajímatel je na základě ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn vypovědět Smlouvu s okamžitou platností, pokud bude předmět nájmu oprávněně potřebovat pro vlastní potřebu.

## **7. Vrácení předmětu nájmu**

- 7.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení předmět nájmu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do předmětu nájmu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

- 7.2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním předmětu nájmu má Pronajímatel právo kdykoli předmět nájmu na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn uložit ve skladovacích prostorech na náklady Nájemce.

## 8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci závazků vyplývajících ze Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.
- 8.2. Smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným, oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatek ke Smlouvě podepsaným statutárními orgány nebo zmocněnými zástupci obou smluvních stran. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu Smlouvy nepovažují.
- 8.3. V souladu č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bere Nájemce na vědomí, že je Pronajímatel povinen zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv a podpisem Smlouvy na sebe Nájemce ve vlastním zájmu přebírá spoluzodpovědnost kontroly zveřejnění smlouvy a zavazuje se v této věci poskytnout veškerou možnou součinnost.
- 8.4. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem Smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Lázních Kynžvart dne 16. 9. 2019

Léčebné lázně Lázně J. u. u.

-3-

za Pronajímatele  
Ing. Jan Ludvík, MBA  
ředitel LL LK

za Nájemce  
RNDr. Pavel Poc  
jednatel