**Nájemní smlouva č. 108/2025**

*uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník"), v platném znění, a ustanovení zákona č. 219/2005 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění*

# Smluvní strany

**Pronajímatel: Léčebné lázně Lázně Kynžvart** se sídlem: Lázeňská 295, Lázně Kynžvart, PSČ 35491 zastoupený: Mgr. Karlem Naxerou, 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. Alena Novotná, Ph.D., náměstkyně pro ekonomiku a provoz

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce: CLQ GROUP, s.r.o.**

se sídlem: Vinohradská 3217/167, Strašnice, 100 00 Praha 10 zastoupený: Tomášem Zemanem, jednatelem

IČO: 27427064

Bankovní spojení: 201170532/0300

Telefonické/GSM spojení: +420 224 223 116

E-mailová kontaktní adresa: info@clqgroup.cz (dále jen „Nájemce“)

(dále společně jen „Smluvní strany“) uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva"):

## 1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, je na základě zákona č. 219/200 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 této nemovitosti:

- bytová jednotka, část bytového domu Nástup, na adrese Lázeňská č.p. 208, 354 91, Lázně Kynžvart (dále jen „byt“).

## 2. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění bytových potřeb jeho zaměstnanců (jako služební byt) do užívání byt dle odst. 1.1 Smlouvy s příslušenstvím a veškerým vybavením, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2.2. Stav bytu a jeho vybavení jsou předány ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

2.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

## 3. Nájemné

3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 14 000 Kč měsíčně.

3.2. V nájemném jsou zahrnuty veškeré úhrady za spotřebu energií a služeb poskytovaných spolu s užíváním bytu.

3.3. Pronajímatel je oprávněn formou jednostranného písemného oznámení doručeného nájemci nejpozději do 31. 3. daného roku, aktualizovat výši nájemného každý rok s ohledem na roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. 4. daného roku a současně se stane základem pro příští úpravu nájemného. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného dle inflační doložky neuplatní do 31. 3. daného roku, jeho právo pro daný rok zaniká.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ponese náklady na použití čistících prostředků a bude hradit i obědy osob ubytovaných v bytě. K vyfakturování čistících prostředků dochází na základě výdejek z provozního skladu. Obědy jsou fakturovány na základě prokázaného výdeje dle platného ceníku.

## 4. Platební podmínky

4.1. Nájemné je splatné měsíčně na základě vystaveného řádného daňového dokladu, a to vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce zpětně.

## 5. Ostatní práva a povinnosti

5.1. 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.

5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívaní a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

5.7. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.

5.8. 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.

5.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.

5.10. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu.

5.11. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem jedna osoba, a to Nájemce. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti.

5.12. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.

## 6. Doba trvání a ukončení smlouvy

6.1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou, a to od 1. 8. 2025.**

6.2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

6.3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době.

6.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s jednoměsíční výpovědí dobou v případě, že nájemce poruší hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu.

6.5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže dá byt 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 ve výši desetinásobku měsíčního nájemného, Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu, opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu a nebo bude v prodlení s úhradou nájemného dle této Smlouvy delším než 15 dní.

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 bez výpovědní doby, pokud bude předmět nájmu oprávněně potřebovat pro vlastní potřebu.

# 7. Vrácení bytu

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

7.2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt 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 bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

7.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

7.5. Nájemce je povinen nejpozději v den ukončení nájmu odhlásit trvalé bydliště všech osob žijících v předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné kroky k odhlášení trvalého bydliště Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas a uděluje Pronajímateli plnou moc k tomuto postupu. Za každý den prodlení se splněním této povinnosti Nájemce vzniká Nájemci povinnost zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč.

# 8. Závěrečná ustanovení

8.1. Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci závazků vyplývajících z této Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.

8.2. Tuto 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. V případě změny zástupce objednatele nebo zhotovitele oprávněného jednat ve věcech technických nebude vyhotoven dodatek ke Smlouvě; smluvní strana, u které ke změně zástupce došlo, je povinna tuto změnu oznámit druhé smluvní straně. Účinnost změny nastává okamžikem doručení oznámení příslušné smluvní straně

8.3. V souladu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bere uchazeč na vědomí, že je zadavatel povinen zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv a podpisem této smlouvy na sebe zhotovitel 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 této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této 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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

8.6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Jeli dodatek vyhotoven v elektronické podobě a je podepsán pomocí certifikovaných elektronických podpisů zástupci obou smluvních stran, obdrží každá smluvní strana vyhotovení dodatku, na kterém jsou zaznamenány certifikované elektronické podpisy zástupců obou smluvních stran.

V Lázních Kynžvart dne 8.7.2025

za Pronajímatele za Nájemce

Mgr. Karel Naxera Tomáš Zeman, jednatel ředitel LLLK