

Nájemní smlouva

Smluvní strany

Tomáš Doležal, trvale bytem Dolní Dobrouč 155, okr. Ústí nad Orlicí
(dále jen *pronajímatel*)

a

.....
.....
.....
.....
.....

(dále jen *nájemce*)

uzavírají dnešního dne tuto nájemní smlouvu podle občanského zákoníku tj. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

I Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání k rekreačním účelům dům č. p. 220 v obci Studenec, katastrální území Studenec u Horek, včetně příslušenství, vybavení a přílehlého pozemku (dále jen *předmět smlouvy*).

Soupis vybavení a zařízení domu je součástí protokolu o předání a převzetí předmětu smlouvy, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

II Účel smlouvy

Pronajímatel přenechává nájemci předmět smlouvy do užívání výhradně za účelem dočasného rekreačního bydlení. Spolu s nájemcem bude předmět smlouvy užívat dohodnutý a pronajímatelem schválený počet osob uvedených v objednávce při rezervaci.

III Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od do

IV Výše a způsob úhrady nájmu a poplatků

1. Výše platby za užívání předmětu smlouvy a souvisejících vedlejších poplatků, termíny a způsob platby:

- a) *Nájemné:* Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady za užívání předmětu smlouvy v částce Kč. Tato částka zahrnuje nájemné za dobu trvání nájmu, rekreační poplatek obci Studenec, přístup k internetu, v zimní sezoně dřevo na topení. Částka nezahrnuje vratnou kauci, nezahrnuje poplatek za domácí zvíře a nezahrnuje náklady na spotřebovanou elektrickou energii.

Za užívání předmětu smlouvy uhradí nájemce uvedenou částku tak, že jednu polovinu částky zaplatí převodem na účet pronajímatele nejpozději do 10 dnů od obdržení platebních údajů nebo do dne převzetí předmětu smlouvy – podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. Druhou polovinu částky uhradí nájemce hotově při převzetí předmětu smlouvy.

- b) *Vratná kauce:* Nájemce se zavazuje zaplatit v hotovosti při převzetí předmětu smlouvy od pronajímatele vratnou kaucí ve výši Kč. Tato kauce mu bude vrácena při ukončení nájmu a převzetí předmětu smlouvy pronajímatelem. Pronajímatel si vyhrazuje právo snížit vrácenou kaucí o případné náhrady škody způsobené nájemcem na předmětu smlouvy, které jsou nad rámec běžného opotřebení.
- c) *Poplatek za zvíře:* V případě že nájemce bude mít v domě ubytováno pronajímatelem schválené domácí zvíře, zavazuje se nájemce zaplatit poplatek ve výši 50,- Kč/den za každé zvíře. Tento poplatek v celkové výši Kč je splatný v hotovosti při převzetí předmětu smlouvy nájemcem.
- d) *Spotřeba el. energie:* Nájemce se zavazuje uhradit náklady za spotřebovanou elektrickou energii dle údajů a cen uvedených v předávacím protokolu nebo ve všeobecných podmínkách, odsouhlasených při objednání. Tyto náklady jsou splatné v den ukončení nájmu a nájemce je může dle dohody s pronajímatelem uhradit hotově nebo snížením vrácené kauce o tyto náklady.

V Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah končí uplynutím dohodnuté doby nájmu.
2. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit před uplynutím dohodnuté doby, pokud:
- a) se bez jeho zavinění stane předmět smlouvy nezpůsobilý k užívání
- b) pronajímatel jedná v rozporu s obsahem této smlouvy

V případě předčasného odstoupení od nájemní smlouvy z uvedených důvodů má nájemce nárok na vrácení přiměřené části zaplaceného nájemného.

3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit před uplynutím dohodnuté doby, pokud:
- a) nájemce nedodržuje ustanovení této smlouvy
- b) nájemce porušuje závazné všeobecné podmínky nebo provozní řád objektu

Účinky odstoupení od smlouvy nastanou ihned po oznámení o odstoupení nájemci. V případě předčasného ukončení smlouvy z důvodu hrubého porušení smluvních podmínek ze strany nájemce nemá nájemce nárok na vrácení zaplacených finančních prostředků. Zároveň ukončením smlouvy nejsou dotčeny nároky pronajímatele na náhradu smluvně dohodnutých nákladů a případných škod, které mu vznikly v důsledku chování nájemce. Při ukončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradní ubytování.

4. Nájemní vztah lze také ukončit před uplynutím dohodnuté doby nájmu vzájemnou dohodou smluvních stran.

VI Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět smlouvy dle čl. I této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Při předání bude nájemce seznámen s vybavením a příslušenstvím objektu a s jejich stavem, o čemž bude sepsán předávací protokol. Předávací protokol tvoří součást této smlouvy.
- b) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy.
- c) Pronajímatel má právo na prohlídku předmětu smlouvy po předchozím upozornění nájemce za účelem kontroly jeho stavu a užívání.
- d) Pronajímatel si vyhrazuje právo případně zmocnit třetí osobu k předání, převzetí a kontrole předmětu smlouvy, případně ke vstupu třetích osob za účelem neodkladného odstranění havárií nebo zabránění škodám na majetku a zdraví.
- e) Předmět smlouvy je pronajímatelem pojištěn proti poškození nebo zničení v důsledku živelných událostí. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na vnesených či movitých věcech nájemce. Případné pojištění těchto věcí je záležitostí nájemce.
- f) Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené na zdraví nebo majetku nájemce nebo s ním ubytovaných osob a to ani za škody způsobené přírodními živly nebo katastrofami. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemcem nebo s ním ubytovanými osobami na zdraví nebo majetku třetí osob.
- g) Při ukončení nájmu provede pronajímatel kontrolu předmětu smlouvy a převezme od nájemce předmět smlouvy.
- h) Pronajímatel má právo po ukončení nájemního vztahu vyklidit případné osobní věci nájemce, uskladnit je na jiném místě na náklady a nebezpečí nájemce.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce má povinnost užívat předmět smlouvy pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě a užívat ho tak, aby nedošlo ke škodě na něm ani na jeho vybavení. V případě vzniku škody zaviněné nájemcem uhradí nájemce škodu pronajímateli.
- b) Nájemce je povinen dodržovat provozní řád a udržovat na své náklady předmět smlouvy v čistém a užitelném stavu.
- c) Nájemce je povinen v případě vzniku pojistné události okamžitě upozornit pronajímatele.
- d) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo drobných oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav. V opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- e) Nájemce nesmí provádět v předmětu smlouvy bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.
- f) Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů.

g) Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele ani v předmětu smlouvy bez vědomí a souhlasu pronajímatele ubytovat další osoby mimo osob schválených pronajímatelem.

h) Nájemce je povinen užívat předmět smlouvy a jeho zařízení řádně a v souladu s dobrými mravy, tak aby neomezoval ostatní ve výkonu jejich práv, zejména dodržovat noční klid po 22. hodině a ostatní ustanovení provozního řádu.

i) Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně finančně uhradit pronajímateli odpovídající škodu.

j) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, po celou dobu nájemního vztahu po předchozím oznámení a za přítomnosti nájemce, prohlídku předmětu smlouvy za účelem ověření, zda je předmět smlouvy udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem.

k) Nájemce je povinen v případě skončení nájmu předmět smlouvy vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

l) Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat dohodnutým způsobem předmět smlouvy zpět pronajímateli.

VII Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se všeobecnými smluvními podmínkami, provozním a ubytovacím řádem a že s nimi souhlasí, dále nájemce prohlašuje, že si předmět této smlouvy prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání, což potvrzuje podpisem na předávacím protokolu. Nájemce prohlašuje, že obsahu této smlouvy rozumí, že s ní souhlasí a uzavírá ji dobrovolně, což stvrzuje jejím podpisem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. V případě vztahů neupravených touto smlouvou platí všeobecné smluvní podmínky uvedené na internetových stránkách pronajímatele, které nájemce odsouhlasil při objednání a příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
4. Součástí smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětu smlouvy.

Ve Studenci dne

.....
prónajímatel

.....
nájemce

Protokol o předání a převzetí předmětu smlouvy

A - Převzetí předmětu smlouvy nájemcem při zahájení nájemního vztahu

1. Na základě nájemní smlouvy předává pronajímatel tohoto dne předmět smlouvy ke smluvnímu užívání a nájemce jej přebírá, což obě strany společně se skutečnostmi uvedenými v tomto protokolu stvrzují svými podpisy.
2. Soupis zařízení a vybavení domu
 - 2.1 Předsíň - botník, vestavěná skříň
 - 2.2 Chodba (přízemí) - krbová kamna, botník, historické keramické formy na bábovky
 - 2.3 Koupelna a WC – bidet, WC, sprchový kout, umyvadlo, vestavěná skříňka se zrcadlem, umyvadlo malé
 - 2.4 Kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák čtyřplotýnkový, trouba, digestoř, myčka na nádobí, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba, kávovar, rychlovarná konvice, topinkovač, police na koření, komplet nádobí (talíře, příbory, sklenice, hrnce, ...)
 - 2.5 Světlice (přízemí) - kachlová pec, el. sporák čtyřplotýnkový, rohová lavice, stůl (dřevo masiv), židle 5 ks, prádelník (dřevo masiv), prosklená komoda (dřevo masiv), rozkládací pohovka modrá, mikrosystem, TV, DVD, satelit, WiFi modem, lustr tříramenný, dvojlampa 3 ks
 - 2.6 Technická místnost - pračka, bojler, vysavač
 - 2.7 Chodba (patro) - vestavěná šatní skříň, prádelník, historický kolovrátek
 - 2.8 Ložnice velká (patro) - postel dvojlůžko vč. matrace, postel jednolůžko s přistýlkou vč. matrace, postel jednolůžko vč. matrace, noční stolek 2 ks, křeslo, kulatý stolek se stoličkou, vestavěná šatní skříň
 - 2.9 Ložnice malá (patro) - postel dvojlůžko vč. matrace, vestavěná skříň
3. Venkovní zařízení a vybavení
Bazén nadzemní kulatý, venkovní krb, slunečník zelený 3m s podstavcem, venkovní nábytek z dřevěného masivu – stůl, lavice 2 ks, křeslo, dětský stůl, dětská stolička 2 ks

4. Stav měřidel elektrické energie

Počáteční stav VT: kWh Počáteční stav NT: kWh
Konečný stav VT: kWh Konečný stav NT: kWh
Spotřeba VT: kWh Spotřeba NT: kWh

Náklady jsou počítány podle sazeb uvedených ve všeobecných smluvních podmínkách na internetových stránkách pronajímatele.

5. Skutečnosti zjištěné při předání nájemci

.....
.....
.....
.....

Nemovitost, zařízení a vybavení je ve stavu způsobilém k užívání, bez zjevných závad a poškození, pokud nebylo uvedeno jinak. Nájemce byl poučen o způsobu používání vybavení předmětu smlouvy.

Nájemce stvrzuje svým podpisem, že přebírá od pronajímatele předmět smlouvy do užívání a současně s ním přebírá 1 ks klíč od vchodu do domu a 1 ks klíč od zahradního domku.

Ve Studenci dne

.....
pronajímatel - předal

.....
nájemce - převzal

B - Převzetí předmětu smlouvy pronajímatelem při ukončení nájemního vztahu

1. Skutečnosti zjištěné při předání pronajímateli

.....
.....
.....

2. Nemovitost, zařízení a vybavení je ve stavu odpovídajícím běžnému užívání, bez zjevných závad a poškození, pokud nebylo uvedeno jinak.

3. Nájemce vrátil pronajímateli 1 ks klíč od vchodu do domu a 1 ks klíč od zahradního domku.

Ve Studenci dne

.....
pronajímatel - převzal

.....
nájemce - předal