

# SMLOUVA o pronájmu

## Smluvní strany

**pronajímatel : Obec Nekoř**

561 63 Nekoř 330

IČO 00279269

Zastoupená: starostou ing. Jiřím Pomikálkem

**a**

**Nájemce :** xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: xxxxxxxxxxxxxxxx

Obec Nekoř zastoupená starostou obce panem ing. Jiřím Pomikálkem na základě usnesení Zastupitelstva obce Nekoř č. xxxxxxxxxxxx ze dne xxxxxxxx 2021 na straně pronajímatele a xxxxxxxxxxxx na straně nájemce jako projev své vůle uzavírají tuto smlouvu o pronájmu dle ust. § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění

## **I.**

### **Předmět pronájmu**

1. Pronajímatel, výlučný vlastník staveb šesti čtyřlůžkových chat, které jsou součástí pozemku st. p. 623, 624, 625, 626, 627, 628; e.č. 55, 56, 57, 58, 59, 60, dále dvou čtyřlůžkových obytných buněk umístěných na p.p.č. 772/1, správní chaty (st.p. 513 , e.č. 37), sociálního zařízení (st.p. 753), plochy pro parkování obytných přívěsů, plochy pro stanování, vodovodu a komunikace, vše na p.p.č. 772/1, 773/1, 773/2, 762/5, 767/1 v katastrálním území a obci Nekoř, se zavazuje přenechat tento prostor sloužící podnikání, zařízení kempu Petrův Palouk, sestávající z výše uvedených staveb a stavebních a pozemkových parcel, k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
2. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Nekoř vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí
3. Pronajímatel současně svěřuje nájemci do užívání vnitřní zařízení chat, obytných buněk, správní chaty a sociálního zařízení dle inventurního seznamu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu včetně zařízení užívat k účelům ubytovacím a rekreačním a k poskytování s tím souvisejících služeb.
5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně

## **II .**

### **Výše nájemného**

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 90 000 Kč. slovy (devadesát tisíc korun českých) za sjednanou dobu pronájmu.
2. Spotřeba el. energie včetně poplatku za elektroměr a úhrada za wifi připojení, jsou předmětem samostatné úhrady nájemce.
3. Nájemce je povinen včas hradit poplatky stanovené Obecně závaznou vyhláškou obce Nekoř 1/2021 o místním poplatku za pobyt. Nájemce je povinen vést řádnou evidenci ubytovaných a tuto předkládat ke kontrole obecnímu úřadu.
4. Nad rámec ujednaného nájemného se nájemce zavazuje hradit:
  - a) koncesionářské poplatky v předmětu pronájmu,
  - b) úhradu za likvidaci odpadů dle bodu čl. VI. odst.12.s tím, že nájemce uzavře s poskytovateli výše uvedených služeb vlastní smlouvy na dodávku či plnění uvedených služeb.
5. Nad rámec ujednaného nájemného bude nájemce na své náklady zajišťovat
  - vypuštění a napuštění vody po a před sezonou
  - před zahájením sezony vyčištění, desinfekci studny a zajištění vzorků vody – 1. vzorek platí obec Nekoř
  - vyvezení septiku (rozběr vody před vyvezením)
  - vyčištění chatek před a po sezoně , vyprání všeho povlečení
  - přes zimu uzavření areálu proti vjezdu vozidel
  - úklid vysílače wifi, HP umístěných venku po ukončení sezony do zamčené správní chaty

## **III.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce je odpovědný za rekreanty, které přijal k návštěvě či k ubytování v kempu, seznámí je s provozním a ubytovacím řádem kempu a dbá na důsledném dodržování tohoto řádu.
2. Nájemce je plně odpovědný po celou dobu provozu kempu za dodržování nočního klidu a slušného chování návštěvníků v prostoru celého kempu i za dodržování zákonných ustanovení o nočním klidu.
3. Provozuje-li či pronajme-li nájemce kempu v prostoru kempu místo pro prodejní kiosek v souladu s touto smlouvou, je nájemce odpovědný za pořádek spojený s provozem kiosku.

## **IV.**

### **Splatnost nájemného**

1. Nájemné za kalendářní rok je splatné v hotovosti či na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. č. účtu 6822611/0100 vždy do 29. 9. příslušného roku, v němž nájemce předmět nájmu užíval. V případě prodlení nájemce s úhradou dlužné částky zaplatí nájemce pokutu ve výši 100,- Kč za každý i jen započatý den prodlení. Po dohodě s pronajímatelem lze sjednat i pravidelné měsíční splátky nájmu.

## **V.**

### **Odevzdání a převzetí předmětu nájmu**

1. Pronajímatel odevzdá nájemci touto smlouvou předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání. Nájemce stvrzuje, že od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání přijímá.
2. Nájemce prohlašuje, že se se stavem a podmínkami provozu kempu Petrův palouk řádně seznámil

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### **Nájemce je povinen:**

1. Užívat věc k účelu sjednanému, případně obvyklému, na své náklady pečovat o jeho údržbu a platit nájemné dle této smlouvy
2. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škod. Zejména je povinen zajistit zařízení kempu před mrazy, vypustit vodu a učinit jiná nezbytná opatření
3. Nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pronájmu. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu pronájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu pronájmu.
4. Nájemce je povinen provádět trvale běžný úklid předmětu nájmu, zejména provádět posekání trávy a její odvoz, udržovat zeleň, provádět desinfekci soc. zařízení, studny apod. vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, která brání řádnému užívání předmětu nájmu a jež má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za případnou škodu.
6. Nést náklady na drobné opravy. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronájmu a je ve vlastnictví pronajímatele. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu započítávají jako součást limitu uvedeného níže.
7. V případě, že součet nákladů za drobné opravy přesáhne 18.000,-- Kč bez DPH během trvání nájemního poměru, pak nad tento limit ponese náklady za další drobné opravy jednou polovinou pronajímatel a druhou polovinou nájemce.
8. Ostatní opravy, tj. opravy nikoliv drobné hradí pronajímatel s výjimkou oprav, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce (tyto opravy hradí nájemce). Nájemce je povinen pronajímatele na potřebu takových oprav, které má nést pronajímatel, bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5-ti dnů upozornit. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci termín a způsob provedení opravy do 7 dnů. V případě havarijní situace (např. v případě úniku vody, poruchy odpadů apod.) je nájemce povinen oznámit havárii bezodkladně pronajímateli a v případě nezastižení pronajímatele zajistit odstranění havarijního stavu a zamezit vzniku dalších ztrát, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním těchto povinností.
9. **Provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.**
10. Užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou a v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy, předpisy v oblasti požární ochrany apod.). Dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
11. Strpět kontrolu dodržování této smlouvy pronajímatelem a za účelem této kontroly umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor. Nájemce se dále zavazuje umožnit pronajímateli provedení inventarizace pronajatého zařízení a vybavení, a to do jednoho týdne od jejího nahlášení.
12. Zajistit nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 541/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.

13. Na své náklady odstranit veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností. Nájemce odpovídá pronajímateli za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení nad rámec obvyklého opotřebení předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že v případě škod způsobených pronajímateli nájemcem na předmětu nájmu, odstraní škodu uvedením do předešlého stavu. Není-li to možné nebo účelné, zavazuje se nájemce nahradit vzniklou škodu v penězích.
14. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
15. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv změny na věcech tvořících předmět pronájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
16. Nebezpečí škody, nahodilé zkázy a ztráty na předmětech umístěných v pronajatých prostorách nese nájemce sám. Případnou ostrahu, či pojištění těchto předmětů si nájemce zajistí dle svého uvážení sám a na svůj náklad.
17. Pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu do pronajatých prostor po předchozím oznámení.
18. Nájemce není oprávněn svěřit předmět nájmu jinému do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

#### **Nájemce je oprávněn:**

19. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu vymezeném touto smlouvou.
20. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
21. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
22. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
23. V případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušení nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
24. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu znehodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry znehodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## VII .

### Trvání a zánik nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1.4.2022 do 31.12.2022 s tím, že v případě, že nájemce má vůči pronajímateli splněny všechny povinnosti, a pronajímatel mu neoznámí nejpozději 3 měsíce před skončením nájmu, že trvá na vyklizení pronajatých prostor ke dni skončení nájmu, prodlužuje se nájemní vztah o 1 rok; toto prodloužení nájmu může nastat maximálně dvakrát; tj. nájemní vztah skončí nejpozději ke dni 31.12.2024.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1.4.2022 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, vybavení a zařízení a je jím tímto znám stav těchto prostor, vybavení a zařízení.
4. Změnou v osobě pronajímatele nebo nájemce smlouva zaniká.

### 5. Skončení nájmu

- 5.1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 5.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy **dohodou** nebo **výpovědí**.
- 5.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
  - 5.4.1. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
  - 5.4.2. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
  - 5.4.3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídací strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi
- 5.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 5.6. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nebude-li uvedená povinnost ze strany nájemce splněna řádně a včas, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve

výši 2.000,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu pronájmu pronajímateli v uvedeném stavu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody v plné výši.

- 5.7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 5.8.. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 5.9. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **VIII .**

### **Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinností dnem .....2021.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pro právní vztahy touto smlouvou vysloveně neupravené se použije příslušných ustanovení občanského zákoníku.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem stvrzují, že se s obsahem smlouvy důkladně seznámily, že s ní souhlasí, práva a povinnosti ze smlouvy přijímají, a že smlouva je sepsána na základě pravdivých údajů a jejich určité, pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení): Záměr obce pronajmout předmětné prostory soužící k podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce veřejnou vyhláškou č. 8/2021/P/N v termínu od 20.10.2021 do 16.11.2021.

V Nekoři dne .....2021

Nájemce

Pronajímatel

Obec Nekoř