**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená mezi:

1. Jan Kolůch

Na Karmaku 1574

686 04 Kunovice

dále jen „vlastník – pronajímatel“

1. Slatinné lázně Třeboň s.r.o.

Se sídlem Lázeňská 1001, 379 13 Třeboň

Zastoupená PhDr. Milanem Kramárikem - jednatelem

IČ: 25179896, DIČ: CZ25179896

Zapsáno u Krajského soudu v Českých Budějovicích, spisová značka C 8137

dále jen „nájemce“

I.

Předmět nájmu

1) Předmětem nájmu je:

a) bytové jednotky č. 81/3, 81/6 v bytovém domě Svobody čp. 81, Třeboň II, na pozemku parcela č. 1102, ve kterých je celkem 6 lůžek.

Dále se uvádí jen předmět nájmu.

2) Vlastník prohlašuje, že předmět nájmu je jeho výlučné vlastnictví, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Třeboň na LV 5480.

3) Bytová jednotka je kompletně vybavena, soupis vybavení bytu je uveden v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí výbavy je i funkční telefonní přístroj umožňující telefonické spojení uživatele předmětu nájmu s ordinacemi sester Lázní Aurora.

4) Vlastník prohlašuje, že užívání předmětu nájmu tvořící předmět této smlouvy není omezeno jakýmkoliv právem třetí osoby (zejména nájemním nebo věcným břemenem) a předmět nájmu může přenechat do nájmu nájemci. V případě, že by se ukázalo toto ujištění vlastníka nepravdivým, má nájemce právo okamžitě od této smlouvy odstoupit.

II.

Účel nájmu

Účastníci se dohodli, že vlastník pronajímá nájemci předmět nájmu včetně vybavení, za účelem krátkodobého ubytování třetích osob, především lázeňských hostů Lázní Aurora. Vlastník výslovně souhlasí s tím, že předmět nájmu bude užíván třetími osobami za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.

Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu schopném pronajímání třetí osobě na svoje náklady (úklid, praní prádla + drobné opravy do 300 Kč za jednu opravu = výměna žárovek, opravy nábytku, čištění lehce znečištěných koberců, kliku u dveří, instalatérské práce jako např. výměna sprchových hadic a hlavic, WC prkénka, špunty ve sprchách a umyvadlech apod.). Není však povinen provádět opravy elektrických spotřebičů, pokud k jejich poruše nedojde zaviněním nájemce nebo třetích osob. K této údržbě a opravám může nájemce používat i třetích osob a za tím účelem jim umožnit vstup do předmětu nájmu.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran.

1) Vlastník pronajímá nájemci předmět nájmu včetně jeho vybavení, a to nábytku, lůžkovin (peřin a polštářů) a dalšího zařízení a vybavení, které je uvedeno v protokole o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy.

2) Současně s předmětem pronájmu je nájemce oprávněn užívat společné části budovy, které přináleží k předmětu pronájmu a jsou popsány v prohlášení vlastníka budovy nemovitostí.

3) Dodávky energie – voda, plyn, elektřina hradí vlastník přímo dodavatelům energií. Pojištění předmětu nájmu, odvoz odpadu a další služby zajišťované Společenstvím vlastníků hradí a zajišťuje vlastník.

4) Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv změny stavebního nebo dispozičního charakteru bez předchozího písemného souhlasu vlastníka.

5) Vlastník má právo dvakrát ročně po předchozí domluvě s nájemcem provést prohlídku nájmu za účelem kontroly pronajatých prostor a vybavení.

6) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu vlastníkovi ve stavu a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

IV.

Nájemné a úhrada za spotřebu tepla, plynu, vody a elektrické energie.

1) Nájemce je povinen vlastníkovi hradit nájemné ve výši XXX,- Kč bez DPH za nájem 6 lůžek měsíčně na účet vlastníka č. XXX, a to vždy k 10. dni následujícího kalendářního měsíce. V ceně nájmu je zahrnuta i úplata za pronájem věcí uvedených v příloze č. 1 této smlouvy.

2) V souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen měsíčně platit vlastníkovi paušální náhradu (za spotřebu tepla, plynu, vody, elektrické energie, pojištění, svoz odpadu, úklid venkovních a společných prostor domu a správu domu) ve výši XXX,- Kč bez DPH za 6 lůžek, a to ve stejných lhůtách, na stejný účet a pod společným variabilním symbolem 9505294997.

3) V případě, že nájemce bude s platbou nájemného vlastníkovi v prodlení, náleží mu a má tedy právo požadovat úrok z prodlení.

V.

Doba nájmu.

Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.1.2017 do 31.12.2017.

VI.

Ukončení nájmu.

1) Trvání nájmu může být ukončeno dohodou, nebo výpovědí. Dohoda i výpověď musí mít písemnou formu. Výpověď musí být druhé straně prokazatelně doručena s účinky od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Výpovědní lhůta je tři měsíce.

2) Vlastník má právo tuto smlouvu vypovědět s účinky od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného ve výši dvou měsíčních plateb nájemného dle čl. IV této smlouvy. V tomto případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc.

VII.

Ostatní ustanovení.

1. Smluvní strany jsou si vědomi toho, že smluvní vztah založený mezi nimi touto smlouvou má právní povahu pachtu dle ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku. I přes tuto skutečnost mají smluvní strany v úmyslu používat pro smluvní vztah založený touto smlouvou definice obsažené v této smlouvě odpovídající nájmu dle § 2201 a násl. občanského zákoníku. Používání definic odpovídající nájmu nemá ovšem žádný vliv na skutečnou právní povahu smluvního vztahu založeného touto smlouvou.
2. Smluvní strany vylučují aplikaci následujících ustanovení občanského zákoníku: §§2333 až 2344, §§2345 až 2357; tato smlouva není závislá na žádné jiné smlouvě ve smyslu § 1727 občanského zákoníku.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními Občanského zákoníku.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že je projevem jejich pravé, shodné a svobodné vůle, smlouvu si přečetli a na důkaz souhlasu ji podepisují.

V Třeboni dne ..........................

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

vlastník nájemce

PhDr. Milan Kramárik - jednatel