

Chalet Lomnice, adres

Który znajduje się w udziale własnościowym (każdy w zakresie id. ½ udziału) współwłaściciele:

Wynajmujący nr 1:, ur. dnia....., zamieszkały:

Wynajmujący nr 2:, ur. dnia, zamieszkały:

(dalej obaj Wynajmujący nr 1 a nr 2 zbiorczo zwanych dalej „**Wynajmujący**“), z jednej strony

i

Pan | Pani

....., ur. dnia....., nr dowodu osobistego....., stałe miejsce zamieszkania
.....(dalej tylko „**Najemca**“), z drugiej strony

Wynajmujący i Najemca, dalej także określenia jako „**Strony umowne**“ lub osobno „**Strona umowna**“, zawarli między sobą w dniu, miesiącu i roku wskazanym poniżej, na podstawie wzajemnej pełnej zgody o wszystkich niżej podanych ustanowieniach następująca:

UMOWĘ O KRÓTKOTERMINOWEJ DZIERŻAWIE CHATY (DOMU Z BALI)

zgodnie z § ust. 2201 i nast. ust. Republiki Czeskiej 89/2012 Dz.U., kodeksu cywilnego (dalej „**Umowa**“)

§1.

Wybór prawa

1.1. Strony umowne niniejszym wyraźnie zgadzają się, że stosunek prawny powstający z niniejszej i na podstawie niniejszej Umowy, jak również wszelkie stosunki prawne powiązane z niniejszą Umową, włącznie kwestii ważności Umowy i konsekwencji ewentualnego unieważnienia, włącznie kwestii, które w niniejszej Umowie nie zostały wyraźnie uregulowane, kierują się porządkiem prawnym Republiki Czeskiej, zwłaszcza potem ustawą nr 89/2012 Dz.U., kodeksem cywilnym, w brzmieniu aktualnym, i powiązanymi przepisami prawa Republiki Czeskiej.

§2.

Przedmiot Umowy

2.1 Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości -, stojącej na działce nr. i działce nr, to wszystko wpisane w katastrze nieruchomości w Urzędzie katastralnym dla, Wydział katastralny, dla gminy i obszaru katastralnego – dalej tylko „**Przedmiot najmu**“.

2.2. Wynajmujący niniejszą Umową przekazuje Najemcy do dotychczasowego korzystania **cały Przedmiot najmu** i Najemca do dotychczasowego korzystania od Wynajmującego Przedmiot najmu przejmuje i zobowiązuje się uiścić Wynajmującemu czynsz, wszystko na podstawie warunków uzgodnionych na podst. art. III niniejszej Umowy.

2.3. Najemca zobowiązuje się, że Przedmiot najmu będzie **używać do celów krótkoterminowej rekreacji**, i to jak swej, tak również dalszych osób o łącznej liczbie najwyżej 10 osób.

2.4. Wynajmujący pozostawia Najemcy Przedmiot najmu zwłaszcza z niżej wymienionym wyposażeniem i urządzeniem:

- meble kuchenne w pełni wyposażone i wyposażone naczyniami (ekspres do kawy, czajnik bezprzewodowy, zmywarka, ceramiczna płyta grzewcza, piekarnik, lodówka, winoteka), satelit, sauna, kominek domowy, wanna z hydromasażem, 6x TV, **wszystko w cenie podanej niżej**.

2.5. Najemca zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu w dniu zawarcia niniejszej Umowy z tym, że w dniu zawarcia Umowy jest Przedmiot najmu bez usterek i stanie nadającym się do jego używania, co potwierdza podpisem niniejszej Umowy.

§3

Okres najmu

3.1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony **od dnia o godzinie 15.00 i traci moc z dniem o godzinie 10.00** bez konieczności specjalnej wypowiedzi. Strony umowne wykluczają zastosowanie ustawy art. 2230 kodeksu cywilnego o automatycznym przedłużeniu najmu.

3.2. Przed wygaśnięciem uzgodnionego okresu najmu, ewentualnie także w ciągu najmu, Wynajmujący jest uprawniony natychmiast wypowiedzieć najem i wzajemny stan umowy bez okresu wypowiedzi w przypadku:

- poważnego lub szczególnie poważnego naruszenia obowiązków Najemcy, które wynikają dla niego z ustawy lub z niniejszej Umowy lub poważnego naruszenia dobrych obyczajów,
- jeżeli Najemca będzie stosować Przedmiot najmu jednocześnie z ponad 10 osobami,
- jeżeli Najemca będzie używać Przedmiot najmu w sprzeczności z obowiązkami ustalonymi w art. V lub art.VI ustawy. 6.1. Umowy;
- jeżeli Najemca spóźnia się z dokonaniem spłaty którejkolwiek uzgodnionej płatności, albo raczej zaliczki.

3.3. W przypadku natychmiastowego wypowiedzenia najmu od Strony Wynajmującego Najemca jest zobowiązany natychmiast posprzątać Przedmiot najmu, i jeżeli tak tego nie robi, Wynajmujący jest upoważniony wykonać prace porządkowe sam kosztem Najemcy.

§4

Czynsz, usługi i warunki płatności

4.1. Czynsz za użytkowanie Przedmiotu najmu został uzgodniony na podstawie umowy obu Stron umownych w wysokości- **CZK** (słowami:).

4.2. Najemca zobowiązuje się uiścić czynsz przelewem bankowym na konto Wynajmującego w banku ČSOB, a.s. (tj. s.a.), nr konta....., i to w wysokości 50% Czynszu podczas rezerwacji i ostatnich 50% Czynszu przed przyjazdem do Przedmiotu najmu lub najpóźniej gotówką w dniu rozpoczęcia okresu najmu.

4.3. Wynajmujący zapewnia wykonawstwo i dostawy usług połączonych z używaniem Przedmiotu najmu: dostaw energii cieplnej i zcentralizowane dostarczanie gorącej i zimnej wody, dostawę energii cieplnej i ciepła. Ze względu na fakt, że Najemca będzie używać Przedmiot najmu tylko krótkoterminowo, Wynajmujący nie będzie po Najemcy wymagać wykonawstwo połączone z używaniem Przedmiotu najmu (dostawa wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzanie ścieków itp.) w tym wszystkie usługi związane (sprzątanie, usuwanie odpadów stałych itp.) z tym, że te płatności są już wliczone w uzgodnionym Czynszu zgodnie z postanowieniem punktu 4.1. Umowy.

4.4. Najemca jest zobowiązany przed rozpoczęciem najmu wnieść do rąk Wynajmującego **zabezpieczenie w wysokości 500,- EUR (13 000,-CZK)**, jako kaucję (kaucję zwrotną) do zapewnienia obowiązków Najemcy do odszkodowania, którą ewentualnie na Przedmiocie najmu lub na jego wyposażeniu spowoduje (dalej tylko „**Zabezpieczenie**“). Natychmiast po ukończeniu najmu Wynajmujący jest zobowiązany wrócić Zabezpieczenie lub jego część, która została wykorzystana do płatności czynszu lub dalszych należności Wynajmującego zgodnie ze zdaniem poprzednim, wrócić Najemcy, ewentualnie prawidłowo rozliczyć. Zabezpieczenie będzie złożone u Wynajmującego i będzie służyć do pokrycia ewentualnych szkód, innych niż jest normalne zużycie, ewentualnych zaległości czynszu. Ta kwota po ukończeniu stosunku najemnego i dopłacenia wszystkich obowiązków zostanie wrócona Najemcy w jednakowej wysokości z założeń, że Najemca nie będzie miał wobec Wynajmującego żadnego długu, ewentualnie obowiązek odszkodowania. Strony uzgodniły, że odsetki od zabezpieczenia nie przysługują Najemcy.

§5

Podnajem

5.1. Najemca **nie jest upoważniony** przekazać Przedmiot najmu, ani jego część, dalej do podnajęcia, chyba że do tego otrzyma uprzednią wyraźną zgodę Wynajmującego.

§6

Dalsze prawa i obowiązki Stron umownych

6.1. Najemca jest zobowiązany zwłaszcza:

- a) używać Przedmiot najmu jako z należytą starannością do uzgodnionego celu i tylko w okresie ustalonym w niniejszej Umowie, dalej też właściwie i na czas uiścić Wynajmującemu uzgodniony czynsz;
- b) używać Przedmiot najmu tylko zwykłym i uzgodnionym sposobem do celów rekreacji, tak samo jak dotrzymywać wszelkie przepisy prawa dotyczące używania Przedmiotu – Najemca jest zwłaszcza zobowiązany dotrzymywać wszelkie przepisy bezpieczeństwa, przepisy przeciwpożarowe i przepisy higieniczne oraz przepisy chroniące środowisko naturalne i jednocześnie zobowiązuje się przestrzegać dobrych manier i prawa sąsiedzkie.;
- c) zapobiegać uszkodzeniu, nadmiernemu zużyciu lub amortyzacji Przedmiotu najmu;
- d) dbać o Przedmiot najmu, dbać o jego wygląd, bez zbędnej zwłoki ostrzec Wynajmującego na usterki i zapotrzebowanie napraw, jak również na zagrażające uszkodzenie;
- e) wstrzymać się wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych lub przebudów i interwencji do Przedmiotu najmu bez poprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- f) umożliwić Wynajmującemu, ewent. innym upoważnionym osobom, na ich żądanie dostęp do Przedmiotu najmu w celu kontroli jego używania lub w celu wykonywania niezwłocznych i pilnych rewizji, konserwacji lub napraw, lub w przypadkach koniecznej potrzeby i dalej ww. osobom w związku z tym udzielać niezbędną i konieczną współpracę;
- g) **najpóźniej w dniu i uzgodnionej godzinie ukończenia najmu** opuścić Przedmiot najmu i tak opuszczony przekazać Wynajmującemu z wszystkim wyposażeniem i urządzeniem w stanie, w jakim go odebrał, biorąc pod uwagę normalne zużycie podczas właściwego używania i konserwacji Przedmiotu najmu.

6.2. Obowiązki najemcy ustalone w niniejszej Umowie dotyczą także wszystkich osób współużywających Przedmiot najmu z Najemcą. Za wykonywanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy odpowiada wobec Wynajmującego Najemca, i to jak za siebie, tak również za ww. osoby.

6.3. Wynajmujący jest zobowiązany:

- a) przekazać Najemcy Przedmiot najmu w stanie potrzebnym do właściwego używania;
- b) nie używać w okresie trwania najmu Przedmiot najmu, oprócz przypadków podanych w art. VI. §. 6.1. lit. f) Umowy, i nie przeszkadzać w jego używaniu Najemcy.

§7

Odstąpienie od umowy – storno czynszu

7.1. Najemca może kiedykolwiek przed terminem rozpoczęcia okresu najmu odstąpić od niniejszej Umowy („storno czynszu“). Skutki odstąpienie wchodzi w życie z dniem, kiedy do Wynajmującego zostało doręczone pisemne zawiadomienie Najemcy o stornie lub w dniu, kiedy takie zawiadomienie zostało spisane u Wynajmującego. W taki przypadku jest Najemca zobowiązany uiścić Wynajmującemu odprawę („opłata za anulowanie“), płatność którego następuje z dniem doręczenie zawiadomienia o odstąpieniu i to jako rekompensatę za marnie zablokowany owszem niezrealizowany termin pobytu w Przedmiocie najmu. Wynajmujący jest upoważniony jednostronnie zaliczyć odprawę (opłatę za anulowanie) na wszelkie kwoty finansowe (zaliczki, bezpieczeństwa i kaucje), które już ewentualnie otrzymał od Najemcy, ewentualnie potem odpowiednią odprawę płatnej zaległości (opłata na anulowanie) odzyskać od Najemcy.

7.2. Wysokość odprawy (opłaty za anulowanie) zależy od długości okresu zastosowanego storna najmu przed terminem rozpoczęcia okresu najmu i jest następująca:

Okres odstąpienia od Umowy | Odprawa w wysokości

30 dni i więcej przed dniem rozpoczęcia okresu najmu – odprawa 50 procent z ceny czynszu zgodnie z Umową;

29 dni aż 20 dni przed dniem rozpoczęcia okresu najmu – odprawa 75 procent z ceny czynszu zgodnie z Umową;

19 dni przed dniem rozpoczęcia okresu najmu – odprawa 100 procent z ceny czynszu zgodnie z Umową;

7.3. Strony umowne uzgodniły, że Wynajmujący jest upoważniony inkasować opłatę za anulowanie, która mu należy, z wszystkich przyjętych zaliczek i płatności złożonych przez Najemcę.

7.4. Przy rozpoczęciu pobytu w Przedmiocie najmu, a więc nie rozpoczęciu czynszu, ewentualnie przy przedwczesnym ukończeniu czynszu zgodnie z Umową, z powodów leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu będzie naliczona kwota w wysokości 100 procent z uzgodnionej całkowitej ceny czynszu zgodnie z niniejszą Umową.

7.5. Podczas opóźnienia Najemcy z uiszczeniem któregośkolwiek dokumentu zaliczkowego, tj. zwłaszcza przy opóźnieniu w zapłacie zaliczki rezerwacyjnej zgodnie z art. 4.2. Umowy, Wynajmujący jest upoważniony odstąpić od niniejszej Umowy bez dalszego w całym zakresie. W przypadku odstąpienia Wynajmującego od niniejszej Umowy z powodów naruszenia obowiązków, Najemca zapłaci zaliczkę rezerwacyjną właściwie i na czas, Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu odpowiednią opłatę za anulowanie zgodnie z poprzednimi akapitami artykułu VII. Umowy

§8

Postanowienia końcowe

8.1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie i staje się skuteczna z chwilą złożenia podpisu przez obie Strony umowne. Strony umowne zgodnie oświadczają, że Umowa zawiera pełną zgodę o przedmiocie umowy i o wszystkich wymaganiach, które Strony umowne miały i chciały uzgodnić w Umowie, i które uważają za ważne do obowiązywania Umowy i wyraźnie tym wykluczają użycie postanowienia o zastosowaniu nadmiernego ograniczenia zgodnie z art. 1793 kodeksu cywilnego.

8.2. Prawa i obowiązki szczegółowo nie podane w Umowie kierują się obowiązującym prawem czeskim, przede wszystkim potem ustaleniami art. 2201 i nast. ust. nr 89/2012 Dz.U., kodeksu cywilnego.

8.3. Strony umowne uzgodniły, że wszelkie ewentualne spory wynikające z realizacji, wykonawstwa, interpretacji lub ukończenia Umowy będą rozwiązywane polubownie. Jeżeli nie dojdzie do zgody, wszelkie wzajemne spory Stron umownych będą rozwiązywane i decydowane na wniosek jednej ze stron przez właściwy Sąd Republiki Czeskiej. W związku z tym strony umowne wyraźnie uzgodniły, że w przypadku jakichkolwiek sporów dotyczących praw i obowiązków Stron umownych sądem właściwym miejscowo będzie wyłącznie sąd Republiki Czeskiej określony zgodnie z siedzibą Wynajmującego nr 1 w dniu złożenia pozwu.

8.4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy będzie nieważne, nieskuteczne lub niewymagalne, ten fakt nie wpływa na ważność, skuteczność i egzekwowanie pozostałych postanowień Umowy. Jeżeli część niniejszej umowy przestanie obowiązywać w skutek zmiany przepisów prawa lub nowej interpretacji, Strony umowne zobowiązują się ww. część natychmiast uzupełnić zgodnie z zasadami i rozumieniu niniejszej Umowy.

8.5. Umowa została sporządzona w dwu egzemplarzach z ważnością oryginału, kiedy każda ze Stron umownych otrzyma po jednej kopii.

8.6. Umowę można zmieniać lub dopełniać tylko na podstawie pisemnego uzgodnienia obu Stron umownych z podpisami Stron umownych na jednym dokumencie.

8.7. Wszelkie dane osobowe przekazane przez Najemcę dotyczące Najemcy i współużywających osób Przedmiotu najmu, podane w zamówieniu i w niniejszej Umowie, zastosuje Wynajmujący dla celów i w związku z tak zawierany stosunkiem umownym, z czym Najemca zgadza się bez zastrzeżeń.

8.8. Strony umowne zgodnie oświadczają i potwierdzają swymi własnoręcznymi podpiskami, że przed podpisaniem Umowy, Umowa została przez nich właściwie przeczytana, rozumieją jej treść i że Umowa została zawarta zgodnie z ich własną i ważną wolą, nie pod naciskiem, niedoświadczeniu, słabością intelektualną, podnieceniu lub lekkomyślności i że sobie życzą być całkowicie związani z niniejszą Umową.

W dnia

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....