

## SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník,

### Smluvní strany

**Pronajímatel:** SPZ Triangle, příspěvková organizace  
Velká Hradební 3118/48  
400 02 Ústí nad Labem  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským  
soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 990  
Bc. Jaroslavem Krchem, ředitelem  
Zastoupený: IČ: 71295011  
DIČ: CZ71295011  
Bankovní spojení:  
Oprávněný zástupce Pronajímatele  
ve věcech technických:  
Telefon:  
E-mail:

dále jako „Pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně jedné

a

**Nájemce:** WAMB v.o.s.  
Mírové náměstí 92  
418 01 Bílina  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku  
vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl A,  
vložka 4472  
Zastoupený: IČ: 49900757  
DIČ: CZ49900757  
Bankovní spojení:  
Oprávněný zástupce Nájemce  
ve věcech technických:  
Telefon:  
E-mail:

dále jako „Nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedenou nájemní smlouvu.

I.  
**Účel smlouvy**

Pronajímatel má zájem dát do nájmu níže specifikovaný movitý majetek - buňky, za účelem provozování jídelny a ubytovacího zařízení v rozsahu a za podmínek touto Smlouvou dále vymezených.

II.  
**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání soubor buněk tvořící objekt jídelny o celkové podlahové ploše 537 m<sup>2</sup>, dále jen „Jídlna“, a soubor buněk tvořící objekty ubytovny o celkové podlahové ploše 3.452 m<sup>2</sup> s kapacitou 256 lůžek ve dvoulůžkových pokojích včetně vnitřního vybavení, dále jen „Ubytovny“, umístěných v Průmyslové zóně Triangle na pozemku p.p.č. 801/1 v k. ú. Nehasice za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě.
2. Objekty uvedené v odst. 1 Smlouvy jsou dále společně označovány jako Předmět nájmu.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k účelu sjednanému touto Smlouvou, za podmínek dohodnutých ve Smlouvě a platit Pronajímateli včas a řádně nájemné a související náklady za spotřebované energie.
4. Připojovací místa pro dodávku elektřiny a vody společně s měřidly a s odečtem stavu ke dni předání Předmětu nájmu Nájemci budou specifikovány v Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu.
5. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za jakoukoliv škodu, eventuálně vzniklou v důsledku přerušení dodávky elektrické energie nebo pitné vody v rámci poskytovaných služeb bez jeho zavinění. Zároveň se Pronajímatel Nájemci zavazuje, že bude vyvíjet veškeré úsilí k obnovení dodávek, a to i v případě, že takové přerušení Pronajímatel nezpůsobil.
6. Pronajímatel zajistí periodické ověřování měřidla – vodoměru a elektroměru v jeho vlastnictví dle zákona o metrologii č. 505/1990 Sb., v platném znění a vyhlášky MPO č. 345/2002, v platném znění.
7. Nájemce si na své náklady zajistí smlouvy na další nezbytné služby v rozsahu odpovídajícím činnostem předpokládaným při využívání Předmětu nájmu, jako jsou např. shromažďovací nádoby na odpad, odvoz a likvidace odpadu, tuků, úklidové služby apod.
8. Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen se stavem Předmětu nájmu, že si jej s odbornou péčí prohlédl a že se stavem Předmětu nájmu souhlasí jako s plně vyhovujícím a potvrzuje, že stav odpovídá dohodnutému účelu užívání.
9. O převzetí Předmětu nájmu Nájemcem do nájmu bude vyhotoven protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Protokol bude obsahovat popis stavu Předmětu nájmu.
10. Nájemce bude účel nájmu Jídelny zajišťovat svým vlastním zařízením a vybavením.
11. Poskytovatel nesmí Předmět nájmu provozovat v rozporu s dobrými mravy.

### III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran spojených s nájmem

1. Pronajímatel odpovídá za to, že Předmět nájmu je v době předání ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke sjednanému účelu a v tomto stavu je bude svým nákladem udržovat, s výjimkou drobné a běžné údržby prováděné Nájemcem a uvedené níže.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu do Předmětu nájmu po dohodě se zástupcem Nájemce a za jeho doprovodu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění případných oprav.
3. Pronajímatel je povinen vykonávat svá kontrolní oprávnění dle této Smlouvy s maximálním ohledem na plynulost provozu Nájemce tak, aby Nájemci nevznikla neodůvodněná újma.
4. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit v souladu s platnými právními předpisy revize zařízení, která jsou v jeho vlastnictví.
5. Při zajišťování stravování a ubytování na základě této Smlouvy je Nájemce povinen provádět kontrolu stavu Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost případných příslušných hlášení orgánům státní správy a samosprávy v rozsahu vyplývajícím z této smlouvy.
6. Nájemce provádí v Předmětu nájmu péči o BOZP samostatně tak, jak mu ukládá zákon č. 262/2006., Zákoník práce, v platném znění a další právní a ostatní předpisy a odpovídá za jejich dodržování všemi svými zaměstnanci, případně subdodavateli.
7. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
8. Pokud dojde k porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy a tím ke vzniku škody, zavazuje se Nájemce tyto škody nahradit. Nájemce je povinen nést ke své tíži i případné pokuty vyměřené orgány státní správy a dohledu udělené v souvislosti s porušením povinností Nájemce při provozování Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
9. Nájemce je povinen plnit veškeré povinnosti původce odpadů vyplývající ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Nájemce bude odpad třídit a odděleně shromažďovat odpady vzniklé jeho činností a prokazatelně likvidovat veškeré odpady vzniklé jeho činností, a to na vlastní náklady. Spalování odpadů je zakázáno. Nájemce se zavazuje vzniklý odpad neskladovat a neukládat na pozemcích Pronajímatele.
10. Nájemce bude provozovat lapol tuku a zajistí na vlastní náklady likvidaci tuku z tohoto lapolu odbornou firmou.
11. Nájemce pečuje o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda. V případě, že škoda bude způsobena Nájemcem nebo osobami, jímž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu, ponese plnou odpovědnost.
12. Nájemce zajistí svým přičiněním a na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, jak je uvedeno níže:
  - a) Běžnou údržbou se rozumí:
    - opravy jednotlivých vrchních částí podlah,
    - opravy podlahových krytin,
    - výměny prahů a lišt,
    - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

- výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků,
- opravy osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody,
- výměny sifonů a lapačů tuku,
- provádění malby v pronajatých prostorech.

b) Za drobné opravy se dále považují:

- opravy vodovodních výtoků,
- opravy zápachových uzávěrek,
- opravy odsavačů par, digestoří,
- opravy mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, opravy kuchyňských sporáků, pečicích trub,
- opravy vařičů, přímotopů, infrazářičů, kuchyňských linek,
- opravy vestavěných a přistavěných skříní,
- opravy vybavení dle přílohy č.3 Smlouvy.

Maximální částka vynaložená Nájemcem na opravy a údržbu činí 5.000 Kč bez DPH/měs. Veškeré úpravy musí být prováděny podle platných předpisů a ČSN a odbornou servisní firmou. Škody způsobené nekvalifikovanou opravou hradí Nájemce.

13. Nájemce se zavazuje jakékoli případně zamýšlené úpravy konzultovat předem s Pronajímatelem a provádět je pouze na základě výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje neprodleně oznamovat Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provádět Pronajímatel a po dobu jejich provádění snášet omezení v užívání, aniž by mu tím vznikl jakýkoliv nárok na eventuální ušlý zisk.
15. Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo ztrátu majetku uloženého v Předmětu nájmu. Pojištění majetku Nájemce uloženého v Předmětu nájmu je povinností Nájemce.
16. Nájemce se zavazuje nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.
17. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné stavební úpravy Předmětu nájmu, které by byly v rozporu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.
18. V případě provedení technického zhodnocení Nájemcem (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) bude vyhotoven dodatek k této nájemní smlouvě, který bude řešit odepisování technického zhodnocení a způsob vypořádání po skončení pronájmu.

#### IV.

##### **Výše a splatnost nájemného a služeb poskytovaných s nájmem**

1. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že na základě této Smlouvy bude Pronajímatel poskytovat Nájemci pouze tyto služby spojené s nájmem, a to dodávku pitné vody a elektrické energie.
2. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši 96.000,- Kč bez DPH měsíčně.

V případě obsazenosti Ubytovny méně jak 50 %, bude poskytnuta 25% sleva z nájmu, a to za měsíc, v kterém tato skutečnost nastane.

V případě obsazenosti Ubytovny méně jak 25 %, bude poskytnuta 50% sleva z nájmu, a to za měsíc, v kterém tato skutečnost nastane.

Výše uvedená cena bude platit po celou dobu účinnosti této Smlouvy. V kalendářním měsíci, v němž bude ukončen nájem, uhradí Nájemce poměrnou část sjednaného nájemného dle doby trvání nájemního vztahu v tomto kalendářním měsíci.

3. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na elektrickou energii ve výši 16.500,- Kč měsíčně a zálohu na vodné a stočné ve výši 21.400,- Kč měsíčně. Záloha je zúčtovatelná ke dni zúčtování dodavatelem energií.

Výše záloh může být po ročním vyúčtování upravena dle skutečných spotřeb formou dodatku ke smlouvě.

4. Spotřeba elektrické energie je měřena elektroměrem, který je osazen v příslušných prostorách.

Nájemce zajišťuje odečet spotřeby s tím, že Pronajímatel je oprávněn k provedení kontroly stavu elektroměru. V případě nesouladu Nájemcem nahlášeného stavu elektroměru a stavu zjištěného Pronajímatelem, platí vždy stav elektroměru zjištěný Pronajímatelem.

5. Spotřeba pitné vody je měřena vodoměrem, který je osazen v příslušných prostorách.

Nájemce zajišťuje odečet spotřeby s tím, že Pronajímatel je oprávněn k provedení kontroly stavu vodoměru. V případě nesouladu Nájemcem nahlášeného stavu vodoměru a stavu zjištěného Pronajímatelem, platí vždy stav vodoměru zjištěný Pronajímatelem.

## V.

### Způsob platby nájemného

1. Fakturace za nájemné bude prováděna fakturou - daňovým dokladem. Faktura - daňový doklad bude obsahovat náležitosti dle zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění v době zdanitelného plnění.
2. Fakturace za Předmět nájmu, vč. dodávky médií - služeb bude prováděna měsíčně. Dnem zdanitelného plnění je poslední den každého kalendářního měsíce běžného roku nebo den ukončení nájmu.
3. Splatnost faktury - daňového dokladu je 15 dnů ode dne doručení. Za splnění peněžitého závazku je považován okamžik, kdy je závazek zaplacen (připsán) na bankovní účet věřitele. Platba se provádí výhradně bezhotovostním převodem.
4. Pronájem Předmětu nájmu a dodávky médií - služeb budou podléhat režimu zdanění DPH podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění v době plnění.
5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení dlužníka s jakýmkoli peněžitým plněním ve prospěch druhé smluvní strany dle této Smlouvy je povinen dlužník uhradit věřiteli též úroky z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Úrok z prodlení je věřitel oprávněn vyfakturovat spolu s dlužnou částkou či samostatně.

## VI.

### **Trvání smlouvy**

1. Tato Smlouva je účinná ode dne podpisu protokolu o předání předmětu nájmu dle čl. II odst. 9 této smlouvy a sjednává se na dobu neurčitou.

## VII.

### **Smluvní pokuty**

1. V případě, že Nájemce provede bez souhlasu Pronajímatele úpravy Předmětu nájmu, ke kterým je souhlasu Pronajímatele třeba, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
2. V případě, že Nájemce podnajme jakoukoliv část Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
3. V případě, že Nájemce použije Předmět nájmu za jiným účelem, než za jakým je podle této Smlouvy pronajat, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
4. V případě, že Nájemce odmítne při ukončení nájmu Předmět nájmu předat nebo jej nevyklidí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli nebo vyklizením.
5. V případě porušení jiného ve Smlouvě specifikovaného závazku je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý takový jednotlivý případ samostatně.
6. Nárok na smluvní pokutu není podmíněn žádnými formálními úkony ze strany Pronajímatele.
7. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se na Nájemci náhrady škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

## VIII.

### **Skončení smlouvy**

1. Smluvní vztah dle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran; platnost Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
  - b) výpovědí,
  - c) zánikem Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu zejména jestliže:
  - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,
  - b) Nájemce je o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného,
  - c) bylo rozhodnuto o odstranění Předmětu nájmu nebo jeho podstatné části, popř. o jeho změnách, jež brání užívání Předmětu nájmu,



- d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu zejména z důvodů uvedených níže:
- ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,
  - Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
4. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Ke dni ukončení smluvního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.
6. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel vyklidí movité věci Nájemce a umístí je po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.

#### IX.

#### **Řešení sporů**

- Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy budou řešit především smírnou cestou.
- Není-li vyřešení sporu smírnou cestou možné, může kterákoliv ze stran obrátit se svým nárokem na soud s místní příslušností dle sídla Pronajímatele.

#### X.

#### **Závěrečná ustanovení**

- Právní vztah mezi smluvními stranami se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
- Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:  
Příloha 1 - Situace umístění Předmětu nájmu ve Strategické průmyslové zóně Triangle,  
Příloha 2 - Seznam vnitřního vybavení ubytoven.
- Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany této Smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
- Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

6. Smluvní strany podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Ústí nad Labem dne 23. 09. 2015

BÍLÍNĚ  
At. dne 14. 10. 15

Za Pronajímatele SPZ Triangle, příspěvková organizace  
Velká Hradební 3118/48  
400 02 Ústí nad Labem  
IČ: 71295011 [3]

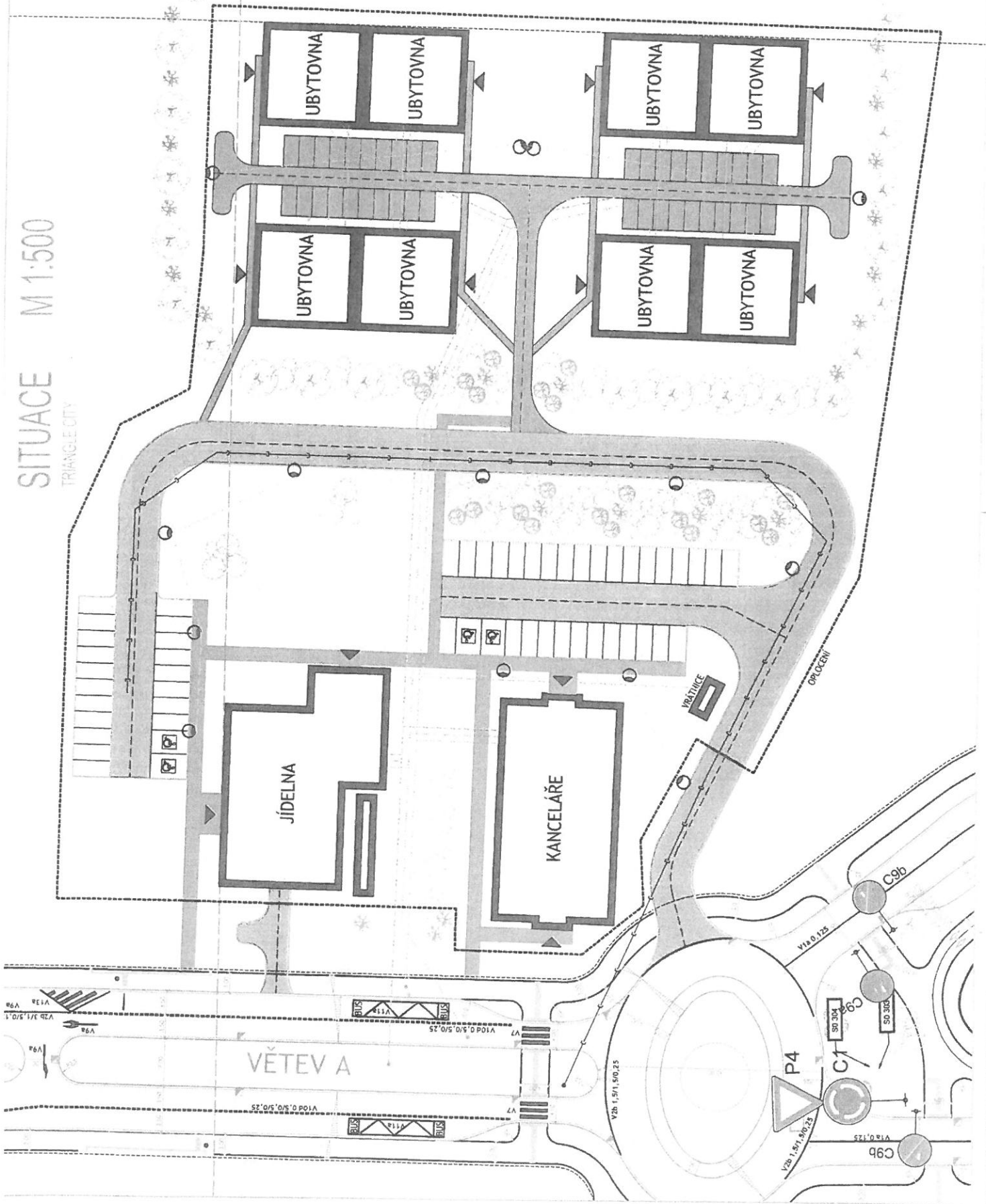
Bc. Jaroslav Krch  
ředitel

Za Nájemce:

WAMB v.o.s.  
Mírové nám. 92, 418 01 Bílina  
tel: +420417829180, fax: +420417823693  
http: www.hotelulva.cz, mail: wamb@atlas.cz  
IČO: 49900757, DIČ: CZ49900757



SITUACE M 1:500  
TRIANGLE CITY



## Seznam vnitřního vybavení ubytoven

## 1. Pokoje

Válenda s úložným prostorem 800/2000 vč. matrace	256
Noční stolek 300/300	256
Skříň šatní půlená	128
Stolek jídelní 800/800	128
Židle jídelní kov/omyv. povrch	256
Police 800/250	256
Věšáková stěna pol. 4 háčky	128
Lůžkoviny deka + polštář	256
Povlečení	512
Ručníky	512
Odpadkové koše jednoduché	128

## 2. Kuchyňka

Stůl jídelní	8
Židle jídelní kov/omyv. povrch	32
Chladnička velká	8
Mikrovlnná trouba	16
Věšáky na utěrky	16
Utěrky	56
Odpadkové koše jednoduché	8

Sprchy

Zásobníky na tekuté mýdlo	48
Mýdelníky	48
Věšáky	48
Odpadkové koše jednoduché	16

Společenská místnost

Křesílka s područkami	80
Stolek konferenční	80
Odpadkové koše jednoduché	16

Recepce a ostraha

Psací stůl	2
Kontejner	2
Kancelářské křeslo	2
Skříň šatní	2
Skříň registrační	2
Židle konferenční	2
Stůl jednací	1
Odpadkové koše jednoduché	8