

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Technické služby Jeseník a.s. Sídlo: Otakara Březiny 168, 790 01 Jeseník
IČO: 64610063 DIČ: CZ64610063
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B,
vložka 1179 Bankovní spojení: 22137841/0100
Zastoupená: Petrem Nedbalem, MBA, ředitelem společnosti, na základě pověření
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

strong moment s.r.o.
Sídlo: Dukelská 436/15, 790 01 Jeseník
IČO: 08838208, DIČ: CZ08838208
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 326196
Zastoupená: Liborem Trochou, jednatelem společnosti
(dále jen „**Nájemce**“)

II. Předmět a účel úpravy

Nahrazení předchozích smluv

Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou se plně nahrazuje původní nájemní smlouva ze dne 3. 3. 2020, včetně všech jejích dodatků a dřívějších ujednání. Právní vztah mezi stranami se nadále řídí výlučně touto smlouvou.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 436 (objekt občanské vybavenosti) na ulici Dukelská v Jeseníku, stojící na stavební parcele p. č. 2413, vše v k.ú. Jeseník.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání **nebytové prostory** o celkové výměře **290,81 m²** a **prostor bufetu**, včetně sociálního zázemí o celkové výměře **28,56 m²**.
3. Předmětné nebytové prostory se **nacházejí v 1. patře (2. NP)** a částečně v přízemí (sklady) uvedené budovy a jsou tvořeny těmito místnostmi:
prostor místnosti č. 202 (restaurace) o výměře 110,80 m²
prostor místnosti č. 203 (výčep) o výměře 14,43 m²
prostor místnosti č. 204 (sklad) o výměře 2,95 m²
prostor místnosti č. 214, č. 215 a č. 216 (kuchyně) o celkové výměře 36,31 m²

prostor místnosti č. 217 (úklidová místnost) o výměře 1,35 m²
prostor místnosti č. 218 (sklad) o výměře 4,50 m²
prostor místnosti č. 219 (sklad) o výměře 3,80 m²
prostor místnosti č. 220 (chladný sklad) o výměře 17,05 m²
prostor místnosti č. 221 (kancelář) o výměře 5,70 m²
prostor místnosti č. 222 (šatna muži) o výměře 7,77 m²
prostor místnosti č. 223 (umývárna muži) o výměře 5,18 m²
prostor místnosti č. 224 (šatna ženy) o výměře 9,72 m²
prostor místnosti č. 225 (umývárna ženy) o výměře 4,35 m²
prostor místností č. 226 a č. 227 (WC pro ženy s předsíňkou) o celkové výměře 3,00 m²
prostor místností č. 228 a č. 229 (WC pro muže s předsíňkou) o výměře 8,05 m²
prostor místnosti č. 230 (sklad) o výměře 16,80 m²
prostor místnosti č. 232 (chodba) o výměře 19,37 m²
prostor místností č. 127 a č. 128 (sklad) o celkové výměře 19,68 m²
prostor č. 200 (letní terasa) o výměře 75,60 m² (plocha terasy se nezapočítává do vnitřní podlahové plochy pro účely vytápění).

Prostor bufetu je umístěn v přízemí (1.NP) pod terasou za vstupem do areálu letního koupaliště:

prostor místnosti č. 103 a č. 104 (bufet) o celkové výměře 23,4 m²
prostor místností č. 105 a č. 106 (umývárna a WC) o celkové výměře 5,16 m²

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám z dosavadního užívání a v tomto stavu jej přebírá.

IV. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat za účelem:
provozování restaurace a pohostinské činnosti.

V. Doba nájmu

Nájem se sjednává do 31.03.2035.

VI. Nájemné a paušální služby (Fakturace)

1. **Nájemné:**

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli smluvní nájemné ve výši: **29 258,40 Kč bez DPH / měsíc.**

2. **Sezónní navýšení nájemného:**

- terasa:

Z důvodu realizace zastínění terasy vybudované na náklady Pronajímatele se v období od května do října (včetně) příslušného kalendářního roku základní měsíční nájemné zvyšuje o částku **2 566,- Kč bez DPH / měsíc.** Fakturace bude v daném období o tuto částku navýšena.

- bufet:

období od **15. června do 15. září (včetně)** příslušného kalendářního roku základní měsíční nájemné zvyšuje o částku **4 093,84,- Kč bez DPH / měsíc.** Fakturace bude v daném období o tuto částku navýšena.

Paušální služby:

Společně s nájmem se Nájemce zavazuje hradit následující služby pevnou paušální částkou (nepodléhají ročnímu vyúčtování): Likvidace odpadu: **1 906,02 Kč bez DPH / měsíc**

4. Splatnost a fakturace:

Celková částka (nájemné + paušální služby) je splatná měsíčně na základě faktury vystavené Pronajímatelem, a to do 15. dne příslušného měsíce.

5. DPH:

K výše uvedeným částkám bude připočtena DPH v zákonné výši platné ke dni zdanitelného plnění.

6. Inflační doložka (k nájmu):

Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předcházející kalendářní rok.

7. Změna paušálů:

Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši paušálních plateb (odpad) písemným oznámením v případě změny cen dodavatelů těchto služeb.

VII. Zálohy na měřitelné energie (Platební kalendář)

1. **Zálohy:** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na služby, jejichž spotřeba je měřitelná a podléhá ročnímu vyúčtování. Jedná se zejména o:

- **Dodávku tepla**
- **Dodávku vody a stočné**
- **Dodávku plynu**

2. **Výše záloh:** Výše záloh není stanovena pevnou částkou v této smlouvě, ale bude určena jednostranným písemným oznámením Pronajímatele – tzv. **Předpisem záloh**. Výše bude stanovena na základě skutečných nákladů za předchozí zúčtovací období.

3. **Platební kalendář (10 splátek):** Smluvní strany se dohodly na specifickém režimu úhrad těchto záloh:

- V měsících **leden a únor** se zálohy na měřitelné energie nehradí.
- Celková předpokládaná roční výše záloh bude rozpočítána do **10 měsíčních splátek**, které jsou splatné v období **březen až prosinec** příslušného roku.

4. **Splatnost a fakturace záloh:** Zálohy dle Předpisu záloh jsou splatné vždy do 15. dne daného měsíce (březen–prosinec) na účet Pronajímatele uvedený v čl. I. této smlouvy, pod variabilním symbolem určeným v předpisu. Daňový doklad k přijaté platbě bude vystaven po připsání platby na účet Pronajímatele.

5. **Elektrická energie:** Úhrada za elektrickou energii není součástí Předpisu záloh a bude Nájemci fakturována (přeúčtována) samostatně na základě skutečné spotřeby dle faktury od dodavatele.

6. **Vyúčtování:** Pronajímatel provede vyúčtování skutečných nákladů na měřitelné služby (teplo, voda, plyn) oproti zaplaceným zálohám vždy po skončení kalendářního roku. Přeplatky či nedoplatky jsou splatné ve lhůtě uvedené ve vyúčtování.

VIII. Práva a povinnosti stran

Pronajímatel:

- Zajišťuje pojištění budovy proti živelným událostem a zničení třetí osobou.
- Zajišťuje elektronické střežení objektu s napojením na PCO Městské policie v Jeseníku. V případě zbytečného výjezdu zaviněného Nájemcem budou náklady přeúčtovány Nájemci.
- Má právo vstupovat do nebytových prostor za účelem kontroly (po předchozím oznámení, v havarijních případech ihned).

2. Nájemce:

- Užívá prostory řádně k sjednanému účelu (restaurace).
- Nesmí prostory podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- Hradí náklady na běžnou údržbu a drobné opravy v interiéru (např. opravy výčepního zařízení, kuchyňské technologie, malování, opravy obkladů, zámků, osvětlení) do výše 30.000 Kč bez DPH za jednotlivé opravy. Tato cenová hladina podléhá inflačnímu navýšení dle ČSÚ.
- Zajišťuje na vlastní náklady čištění a údržbu lapačů tuků (jsou-li instalovány) a dodržování hygienických norem pro stravovací provozy.
- Odpovídá za zajištění požární ochrany a bezpečnosti v pronajatém prostoru.
- Je povinen mít sjednáno pojištění vlastního vybavení, zásob a odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit písemnou dohodou obou stran.
2. Nájem lze vypovědět písemně v souladu s občanským zákoníkem. **Výpovědní doba činí 6 měsíců** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. **Výpověď ze závažných důvodů:** Pronajímatel může nájem vypovědět s **dvouměsíční výpovědní dobou**, pokud je Nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 měsíc, nebo pokud hrubě porušuje své povinnosti.

X. Ochrana osobních údajů a doručování

1. Pronajímatel zpracovává osobní údaje Nájemce za účelem plnění této smlouvy v souladu s platnými právními předpisy (GDPR).
2. Smluvní strany se dohodly, že faktury, předpisy záloh a běžná korespondence (vyjma výpovědi a změn smlouvy) mohou být zasílány elektronicky na emailové adresy sdělené stranami.

XI. Závěrečná ustanovení

Veškeré změny této smlouvy vyžadují písemnou formu číslovaných dodatků (s výjimkou změny výše záloh dle čl. VII. a aktualizace paušálů, které se provádí písemným oznámením).

2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2026.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jeseníku dne 29.1.2026



Technické služby Jeseník a.s.

Petr Nedbal, MBA

ředitel společnosti

STRONGMOMENT s.r.o.

Dukelská 436/15, 790 01 Jeseník

Tel.: 705 102 355

IČ. 08838208 DIČ: CZ08838208

strong moment s.r.o.

Libor Trochta

Nájemce



**TECHNICKÉ SLUŽBY
JESENÍK a.s.** ①

O. Březiny 168, 790 01 Jeseník

IČ: 64610063 DIČ: CZ64610063