

## NÁVRH TEXTU SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU

### SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

#### Městská část Praha 10

se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
identifikátor DS: imb7wg  
IČO: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 9021-2000733369/0800  
variabilní symbol: .....  
zastoupená: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
k smluvnímu jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „**pronajímatel**“)

název: **KAISHA s.r.o.**  
se sídlem: Hostýnská 520/14, Malešice, 108 00 Praha 10  
identifikátor DS: uku7zzh  
IČO: 043 32 962  
DIČ: CZ04332962  
zastoupená: Vasyl Krychfalushiy  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MSPH oddíl C vložka 245429  
bankovní spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „**smluvní strany**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejích okolnostech a podmínkách uzavřeli smlouvu o nájmu pozemku, jak je dále uvedeno.

#### I. Úvodní ustanovení

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. **806/489** druh pozemku: **ostatní plocha**, o evidované výměře **849 m<sup>2</sup>**, zapsaného v evidenci katastru nemovitostí na **LV č.620** vedeném pro k. ú. **Malešice** a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“).
2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a na základě Statutu hlavního města Prahy byl Pozemek svěřen do správy pronajímatele. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k Pozemku podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.
3. Podnikatel je subjektem podnikajícím v oblasti **hostínské činnosti**.

4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k užívání část Pozemku o celkové výměře **15 m<sup>2</sup>**, jak je vyznačeno na situačním snímku, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 1** (dále jen „**Předmět nájmu**“), a nájemce se touto smlouvou zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu.

## II. Účel nájmu, doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Předmět nájmu nájemci výlučně **za účelem zřízení a provozování restaurační předzahrádky**.
2. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu určitou od 14. 4. 2025 do 31. 10. 2025**.
3. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **400 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, tedy **celkem 3.302,42 Kč** (slovy: **tři tisíce tři sta dva korun českých**) **ročně bez DPH**.
4. Nájemné je splatné ke dni podpisu této smlouvy. Úhradou nájemného se rozumí den připsání částky nájemného na účet pronajímatele.
5. K nájemnému bude připočtena, plyne-li to z právních předpisů, daň z přidané hodnoty.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci nájemné jednostranným písemným oznámením v případě, že dojde ke změně obecně závazného právního předpisu nebo interního předpisu pronajímatele určujícího výši nájemného. Zvýšení nájemného je možno provést pouze do výše nájemného v místě a čase obvyklém při sjednání nového nájmu obdobné věci. Nájemné je takto možné zvýšit i zpětně, vždy od 1. 1. konkrétního kalendářního roku, a to i v roce, za nějž bylo nájemné v původní výši již zaplacen. Oznámení o zvýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
7. Pronajímatel je oprávněn za trvání nájmu jednostranně zvýšit nájemné také o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců uplynulého kalendářního roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného za uplynulý kalendářní rok, čímž se rozumí i nájemné dříve již zvýšené o roční míru inflace a/nebo postupem dle odst. 5 tohoto článku. Nájemné bude zvýšeno od 1. 1. konkrétního kalendářního roku zpětně, a to i v roce, za nějž bylo nájemné v původní výši již zaplacen. Oznámení o zvýšení nájemného o roční míru inflace je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
8. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu řádně a včas pronajímateli zpět, náleží pronajímateli ode dne marného uplynutí lhůty pro předání po dobu blokace předmětu nájmu nájemné/náhrada rovnající se dvojnásobku částky ve výši 1/12 ročního nájemného, a to za každý započatý měsíc blokace Předmětu nájmu.
9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu žádné služby.
10. Nájemci při ukončení nájmu nenáleží žádná kompenzace za investice vložené do Předmětu nájmu, ani pokud došlo k jeho zhodnocení. Nájemci nevznikají žádné nároky vůči pronajímateli ani z titulu kompenzace za kultivaci Předmětu nájmu. Trvalé porosty (vzešlé, i ty, které teprve vzejdou) jako přírůstek Pozemků (a jejich plody) jsou/budou vlastnictvím pronajímatele.

## III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu.

2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce nesmí změnit hospodářské využití Předmětu nájmu.
4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru stavebního úřadu.
5. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s účelem ujednaným touto smlouvou.
6. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář.
7. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
8. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu na Předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání Předmětu nájmu.
9. Na Předmětu nájmu včetně oplocení nesmí být umístěna žádná reklama bez písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí. V případě hrozícího nebezpečí se nájemce zavazuje k tomu, že provede zásah, který zamezí vzniku dalších škod a neprodleně bude informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách.
11. Po dobu nájmu provádí nájemce běžnou údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady.
12. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého Předmětu nájmu. Předchozí oznámení stejně jako přítomnost nájemce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
13. V případě skončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu a zajistit na své vlastní náklady nápravná opatření, tj. provést odstranění staveb, uložených věcí, vyklizení Předmětu nájmu, **nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak**. Vyklizený Předmět nájmu je nájemce povinen nejpozději v poslední den nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout potřebnou součinnost.
14. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
15. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
16. Nájemce přijímá veškeré písemnosti týkající se této smlouvy prostřednictvím datové schránky nájemce. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den lhůty pro uložení zásilky.

#### IV. Sankční ujednání

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
  - a) ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za užívání Předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo v případě, kdy nájemce řádně a včas nepředá Předmět nájmu zpět pronajímateli (tedy zejména v případě, kdy Předmět nájmu nevyklidí nebo vyklidí jen částečně). Pronajímatel je oprávněn právo na smluvní pokutu uplatnit i opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty (nejméně 15 dnů) nápravu;

- b) ve výši 0,5 % denně z částky dlužného nájemného v případě, že bude v prodlení s placením nájemného o více jak 10 dnů;
  - c) ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoliv jiné povinnosti nájemce, kterou je podle čl. IV. této smlouvy vůči pronajímateli povinen plnit.
2. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo pronajímatele požadovat náhradu škody v plné výši.
  3. Při prodlení se zaplacením jakéhokoliv peněžitého plnění se nájemce zavazuje platit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

## V. Zánik nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou může být ukončen dohodou, výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby.
2. Každý z účastníků může smlouvu vypovědět písemně i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí **3 měsíce** a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Mimo důvodů specifikovaných v zákoně smí pronajímatel ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby také v případě, že nájemce
  - a) přenechá Předmět nájmu nebo jeho část po podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - b) změní hospodářské určení Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - c) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a/nebo bez povolení stavby nebo povolení záměru stavebního úřadu provede na Předmětu nájmu stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru stavebního úřadu;
  - d) užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou;
  - e) užívá předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes písemnou výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy (spolu s poučením o důsledcích nesjednání nápravy) v přiměřené lhůtě nájemce nápravu nesjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy není třeba;
  - f) hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
4. Uzná-li to pronajímatel za vhodné, může skončit nájem z důvodů dle předchozího odstavce výpovědí s výpovědní dobou; odst. 2 tohoto článku platí obdobně.
5. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
  - a) zanikne-li předmět nájmu nebo jeho část,
  - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **14. 4. 2025**.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe smluvních stran.

5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými, právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s cílem předejít jakékoli pochybnosti nad rámcem obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051, § 2223 a § 2253 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Dojde-li v době nájmu na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB).
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž 1 (jeden) obdrží nájemce a 2 (dva) pronajímatel.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně znevýhodněných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

Příloha č. 1 – situační snímek

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

Za nájemce:

Za pronajímatele:

\_\_\_\_\_  
Vasyl **KRYCHFALUSHIY**

\_\_\_\_\_  
Bc. Jakub **BRZOŇ**  
vedoucí odboru majetkoprávního

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu MČ P10 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Úřední deska MČ P10 vyvěšeno od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

Usnesení Rady m. č. Praha 10 (RMČP10) č. - ze dne -

Ověřovatel: .....

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

