

**NÁVRH TEXTU SMLOUVY O NÁJMU POZEMKŮ A ČÁSTÍ POZEMKŮ,  
BŘEVNOV ALFA S.R.O.**

**SMLOUVA Č. [REDAKCE] /OMP/  
O NÁJMU POZEMKŮ A ČÁSTÍ POZEMKŮ**

**Městská část Praha 10**

se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10  
identifikátor DS: irnb7wg  
IČO: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 26016-2000733369/0800  
variabilní symbol: [REDAKCE]  
zastoupená: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
k smluvnímu jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

název: Břevnov ALFA, s. r. o.  
se sídlem: Kolínská 1686/13, Praha 3 – Vinohrady, 130 00  
identifikátor DS: my3grdq  
IČO: 28990064  
zastoupená: Josefem Macákem, jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 158263

(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 jejich 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 pozemků parc. č. **2240/9**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **19 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2193/14**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **17 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2240/6**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **37 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2193/8**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **18 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/41**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **19 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/1**, druh pozemku: **ostatní plocha**, o evidované výměře **2847 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/54**, druh pozemku: **ostatní plocha**, o evidované výměře **111 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/40**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **18 m<sup>2</sup>**, vše v k. ú. **Vršovice**, obec **Praha**, dále parc. č. **3018/40**, druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**, o evidované výměře **1 m<sup>2</sup>** a parc. č. **3017/3**, druh pozemku: **orná půda**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, vše v k. ú. **Michle**, obec **Praha** (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou zapsány na LV **1035**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro hl. m. Prahu a katastrální území Vršovice, obec Praha a na LV **1825**, v katastru

nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, pro hl. m. Prahu a katastrální území Michle, obec Praha.

2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a na základě Statutu hlavního města Prahy byly Pozemky svěřeny do správy pronajímatele. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k Pozemkům podle předchozí věty vykonávat vlastnická práva, včetně práva je pronajmout.
3. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem staveb bez č.p./č. ev., druh staveb: **garáž**, které stojí na Pozemcích, jak je zapsáno v evidenci katastru nemovitostí na LV č. **1035**, vedeném pro k. ú. Vršovice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a LV č. **1825**, vedeném pro k. ú. Michle a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a dále že je vlastníkem staveb garáží bez č.p. nebo č. ev., které stojí na Pozemcích, a které nejsou zapsány v evidenci katastru nemovitostí (dále jen „**Stavby**“).
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k užívání části Pozemků parc. č. **2240/9**, o výměře **19 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2193/14**, o výměře **17 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2240/6**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2193/8**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/40**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/41**, o výměře **19 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/1**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, parc. č. **2239/54**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, vše v k. ú. **Vršovice**, obec **Praha**, dále parc. č. **3018/40**, o výměře **1 m<sup>2</sup>** a parc. č. **3017/3**, o výměře **18 m<sup>2</sup>**, vše v k. ú. **Michle**, obec **Praha**, o celkové výměře **164 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 užívání Staveb stojících na Pozemcích**.
2. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu neurčitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy**.

## III. Nájemné, náklady nájmu

1. Smluvní strany sjednávají **za užívání Předmětu nájmu nájemné** ve výši 212 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tedy **celkem 34.768 Kč** (slovy: **třicet čtyři tisíc sedm set šedesát osm korun českých**) **ročně bez DPH**.
2. Nájemné je splatné jednou ročně vždy k 31. 3. kalendářního roku, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce pronajímateli zaplatil za bezesmluvní užívání Předmětu nájmu v roce 2022 23.878,40 Kč, v roce 2023 36.080,00 Kč a v roce 2024 36.080,00 Kč. Smluvní strany se dohodly na nájmu ve výši 212 Kč/m<sup>2</sup>/rok zpětně. Pronajímateli vznikl ta roky 2022, 2023 a 2024 přeplatek ve výši 8.265,60 Kč.
4. **Alikvotní část nájmu za období 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025** ve výši **26 502,40 Kč** (slovy: **dvacet šest tisíc pět set dva korun českých a čtyřicet haléřů**) **bez DPH**, uhradí nájemce rovněž na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.

5. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné, a to na základě míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Nájemné bude upraveno k 1. 1. každého kalendářního roku podle vývoje inflace v předchozím roce. Výpočet zohlední procentuální míru inflace zveřejněnou ČSÚ a odpovídající zvýšení bude aplikováno na dosavadní výši nájemného.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu žádné služby.
7. Nájemci při ukončení nájmu nenáleží žádná kompenzace za investice vložené do Předmětu nájmu, ani pokud došlo k jeho zhodnocení.

#### **IV. 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. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy vyžadující povolení stavby nebo povolení záměru.
4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s účelem ujednaným touto smlouvou.
5. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář.
6. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
7. 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.
8. Po dobu nájmu provádí nájemce běžnou a ostatní údržbu Předmětu nájmu na vlastní náklady.
9. 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.
10. Smluvní strany se s ohledem na charakter Předmětu nájmu dohodly, že při skončení nájmu považují Předmět nájmu za předaný zpět pronajímateli k poslednímu dni trvání nájmu, a to bez nutnosti sepsání předávacího protokolu.
11. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
12. 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.

13. Nájemce přijímá veškeré písemnosti týkající se této smlouvy na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se nájemce zavazuje písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli, a to nejméně 30 dnů předem. Nebude-li to možné, pak ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen do doby doručení takového oznámení pronajímateli zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. Je-li v záhlaví této smlouvy uvedena datová schránka nájemce, přijímá nájemce veškeré písemnosti týkající se této smlouvy prostřednictvím takto uvedené datové schránky. Ujednání obsažená ve druhé až čtvrté větě tohoto odstavce platí obdobně.
14. 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.

## V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy složit na účet pronajímatele číslo **6015-2000733369/0800**, **variabilní symbol:** XXXXXXXXXX, jistotu **ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. částku ve výši 8.692 Kč**. K jistotě bude jednou ročně připsováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena. Žádné jiné příslušenství či jakékoliv jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotu započíst na úhradu dluhu na nájemném, případně na úhradu dalších dluhů nájemce, pokud vznikly v souvislosti s nájmem (zejména zákonné a smluvní sankce), dále na náklady pronajímatele v případě poškození předmětu nájmu nebo v případě prodlení nájemce s předáním Předmětu nájmu, na náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, pokud tyto nebyly dobrovolně nájemcem uhrazeny. V případě čerpání jistoty je nájemce povinen složit na účet pronajímatele jistotu znovu, případně ji doplnit do původně sjednané výše, a to do 10 dnů ode dne obdržení vyrozumění pronajímatele o jejím čerpání, a to i opakovaně.
3. Při skončení nájmu bude jistota, případně její část, včetně příslušenství dle odst. 1 tohoto článku, vrácena nájemci, to však za předpokladu, že jistota nebude při skončení nájmu zkonsumována. V takovém případě bude jistota, případně její část, vrácena nájemci neprodleně po skončení nájmu, ne však dříve než 10 pracovních dnů ode dne jeho skončení.

## VI. 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 účelem nájmu ujednaném touto smlouvou. 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 50 % ročního nájemného v případě, že bude v prodlení s placením nájemného o více jak 30 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 vedle smluvní pokuty platit i úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

## VII. 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) změni 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.

## VIII. 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 1. 1. 2025 a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
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 aplikací 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. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
11. 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 snímky

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

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

Za nájemce:

Za pronajímatele:

\_\_\_\_\_  
Josef **MACÁK**  
jednatel

\_\_\_\_\_  
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: .....



# SITUAČNÍ SNÍMKY





