



MC02P006H77C

S 882/2024/0012/0H-0SEM

**SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU**  
uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský  
zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský  
zákoník“)

**I.**

**Smluvní strany**

**1.1. PRONAJÍMATEL**

Městská část Praha 2  
se sídlem: náměstí Míru 600/20, 120 39 Praha 2  
IČO: 00063461  
DIČ CZ00063461  
zastoupený: Ing. Michaelem Grundlerem, místostarostou pro oblast správy majetku

**(dále jen „pronajímatel“)**

**1.2. NÁJEMCE**

Bytové družstvo Kateřinská 2  
se sídlem: Kateřinská 496/2, 128 00 Praha 2  
IČO: 480 32 891  
zastoupené: Ing. Luděk Peškem, předsedou družstva  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 1118

**(dále jen „nájemce“)**

**(společně dále také jen „smluvní strany“)**

**II. Úvodní ustanovení**

- 2.1. Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, o obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statut hl. m. Prahy, v platném znění, vykonává vlastnické právo k pozemku parc. č. 1598, o výměře 134 m<sup>2</sup>, druh pozemku – ostatní plocha, zapsanému u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha na LV č. 1275 pro obec Praha a katastrální území Nové Město (dále také jen „Pozemek“).
- 2.2. Nájemce je na základě kupní smlouvy ze dne 24. 11. 1993, kterou nájemce uzavřel s městskou částí Praha 2, vlastníkem s Pozemkem sousedícího bytového domu č. p. 496, který stojí na pozemku parc. č. 1599, k. ú. Nové Město. Tento bytový dům je pro nájemce jako vlastníka zapsán u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha, na LV č. 1358. Pozemek parc. č. 1599, k. ú. Nové Město, je již městskou částí Praha 2 nájemci pronajat.

**III. Předmět nájmu**

3.1. Předmětem nájmu je Pozemek specifikovaný v čl. II odst. 2.1. této smlouvy. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Pozemek včetně všech jeho součástí k užívání nájemci za podmínek

v této smlouvě ujednaných.

3.2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že s právním i faktickým stavem pozemku podrobně seznámen, a že Pozemek je ve stavu způsobilém k užívání, k němuž byl nájemci pronajat. Nájemce podpisem této smlouvy rovněž potvrzuje, že má ke dni podpisu této smlouvy k Pozemku zajištěn přístup.

#### IV. Účel nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci Pozemek k užívání způsobem, jakým Nájemce Pozemek již nyní užívá, tj. zejména k užívání v souvislosti s výkonem vlastnických práv k domu č. p. 496, ulice Kateřinská 2, Praha 2, a výkonem práv uživatelů prostor v tomto domě, a to jednak v části, na které se nacházejí zpevněné plochy, k užívání pro přístup do domu a k parkování vozidel uživatelů prostor v domě či k umístění nádob na odpad a jednak (v nezastavěné části) k užívání jako zeleň.



4.2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce i nadále v rozsahu jako dosud umožnil užívání Pozemku rovněž vlastníkům okolních domů, zejména pak k umístění nádob na odpad, a tedy rovněž také uživatelům prostorů v sousedních domech při odkládání odpadu.

#### V. Doba nájmu

5.1. Nájem je sjednán na dobu určitou **do 31. 5. 2030.**

#### VI. Výše nájemného

6.1. Roční nájemné za Pozemek je stanoveno dohodou a činí 20 000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

6.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné za Pozemek za příslušný kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 1. toho kalendářního roku, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., číslo účtu:  variabilní symbol:  Za den úhrady nájemného se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele.

6.3. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. 6.1. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2022 zvýšit vždy k 1. 7. každého roku o **index růstu spotřebitelských cen**, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. **Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen nájemci písemně předem.** Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

- 6.4. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
- 6.5. Skončí-li nájem před koncem kalendářního roku, vrátí pronajímatel do 3 měsíců od skončení nájmu nájemci poměrnou část uhrazeného nájemného, počítanou podle měsíců, v nichž nájemní vztah v kalendářním roce trval. Nárok na vrácení poměrné části uhrazeného nájemného nevznikne za měsíc, ve kterém alespoň částečně nájemní vztah trval, a dále v případě, že nájem skončí v posledních třech měsících daného kalendářního roku.

## **VII. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 7.1. Pronajímatel má vůči Nájemci za přenechání Pozemku k užívání pro účel vymezený v čl. 4.1. této smlouvy právo na zaplacení nájemného.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat na předmět nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, a dále potom za účelem provedení prací při odstraňování vad či poškození Pozemku, které mu nájemce bez zbytečného odkladu oznámí a za něž nájemce neodpovídá; nájemce je povinen takový zásah po nezbytně nutnou dobu umožnit a strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
- 7.4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svého zástupce.

## **VIII. Práva a povinnosti nájemce**

- 8.1. Nájemce se zavazuje o Pozemek řádně pečovat, udržovat jej v řádném stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem veškerou jeho údržbu i opravy a další činnosti dle této smlouvy.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, jak je specifikováno v čl. 6.1. této smlouvy. V případě, že se Nájemce stane, nebo naopak přestane být, plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele.
- 8.3. Nájemce je oprávněn zřídit k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoliv užívací právo pro třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, není-li v této smlouvě dohodnuto jinak.
- 8.4. Nájemce prohlašuje, že veškerou svoji činnost na Pozemku bude provozovat výhradně v souladu s dohodnutým účelem nájmu vymezeným v čl. 4.1. Změna účelu nájmu Pozemku je možná pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě odpovídá Nájemce za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen rovněž uhradit případné sankce vyměřené pronajímateli orgány státní správy. Bude-li činnost Nájemce na pronajatém Pozemku vyžadovat jakékoliv povolení, licenci, schválení nebo souhlas, ať již ze strany

orgánu veřejné moci, či jiného subjektu, je Nájemce povinen takovéto oprávnění pro svoji činnosti zajistit na své náklady a na svou odpovědnost.

- 8.5. Nájemce nesmí na Pozemku umísťovat žádné stavby, přístřešky, terasy či pódia, ani provádět terénní nebo stavební úpravy či jiné podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.6. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn umísťovat na Pozemku pouze mobiliář typu volně stojících stolů, lavic, židlí či slunečníků. Pronajímatel však neodpovídá za případné poškození, odcizení nebo jiné škody na věcech v majetku Nájemce či obyvatel domu. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 8.7. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat provedení veškerých činností potřebných pro udržení Pozemku ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, včetně případných rekonstrukcí stavebních prvků, které se na Pozemku nacházejí, a údržby porostů. Na své náklady je Nájemce povinen zajistit i veškerou údržbu a opravy Pozemku a všech jeho součástí. Údržba zahrnuje kromě dalších činností potřebných k udržování a čištění Pozemku zejména prohlídky zpevněných povrchů a zídek či zdí a odstraňování nečistot či plevelů, údržbu výsadby (zejména ošetření při výskytu chorob či škůdců, případně zalévání, provádění pravidelného řezu či stříhání).
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody, které na Pozemku způsobí sám, nebo které způsobí uživatelé prostorů v domě č. p. 496, osoby, kterým tyto uživatelé umožní na předmět nájmu přístup, nebo osoby, jimž nájemce v souladu s touto smlouvou umožní užívání předmětu nájmu. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele resp. jeho pověřeného zástupce.
- 8.9. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, který odpovídá stavu při převzetí, s přihlédnutím k běžnému opotřebení v době užívání.
- 8.10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad rovněž odstranění veškerého odpadu vznikajícího v souvislosti s užíváním Pozemku dle této nájemní smlouvy. Nájemce jako původce odpadů má všechny povinnosti vyplývající ze zákona 185/2001 Sb., o odpadech, resp. ze zákona č. 451/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, a ze souvisejících předpisů.

## **IX. Zánik nájmu**

- 9.1. Smluvní vztah zaniká:
- a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí.
- 9.2. Nájemce je oprávněn nájem k Pozemku vypovědět:
- a) přestane-li být Pozemek trvale způsobilý ke sjednanému užívání,
  - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 9.3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, dojde-li ke změně v osobě vlastníka domu č. p. 496, ulice Kateřinská 2, Praha 2.
- 9.4. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět:
- a) je-li Nájemce v prodlení se zaplacením nejméně jednoho ročního nájemného déle než 60 dní,

- b) užívá-li Nájemce předmět nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán ve smlouvě,
  - c) zřídí-li Nájemce k předmětu nájmu užívací právo 3. osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) provádí-li Nájemce na předmětu nájmu terénní nebo stavební úpravy, či jakékoliv jiné podstatné změny, nebo na něj umísťuje jiný, než dohodnutý mobiliář bez souhlasu pronajímatele a takové změny nejsou odstraněny do 3 měsíců po písemném upozornění ze strany pronajímatele,
  - e) dojde-li v důsledku užívání předmětu nájmu opakovaně, i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele, k hrubému narušení veřejného pořádku,
  - f) poruší-li Nájemce opakovaně, i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele, jiným způsobem hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že nájem mohou z důvodů uvedených v bodech 9.2. písm. a), 9.3. a 9.4. písm. a) až c) písemně vypovědět s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení a končí posledním dnem třetího měsíce.
- 9.6. Smluvní strany se dohodly, že nájem mohou z důvodů uvedených v bodech 9.2. písm. b) a 9.4. písm. d) až f) písemně vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení a končí posledním dnem tohoto měsíce.

## **X. Vyklizení předmětu nájmu**

- 10.1. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu, resp. jeho část, pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Jestliže Nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu nebo jinému dni, na němž se strany této smlouvy dohodly, zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,05% z měsíční části platby nájemného za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## **XI. Vypořádání závazků**

- 11.1. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že dne 29. 5. 2020 uzavřely nájemní smlouvu, kterou pronajímatel přenechal nájemci na dobu určitou 10 let užívání Pozemku, který je předmětem nájmu rovněž dle této nájemní smlouvy, za podmínek totožných s podmínkami sjednanými touto nájemní smlouvou s tím, že pro účely stanovení poměrné části nájemného za rok 2020 bylo v původně sjednané nájemní smlouvě doplněno rovněž ujednání o tom, že nájemné za Pozemek za rok 2020 ve výši rovnající se součinu ročního nájemného a zlomku, v jehož čitateli je číslo 1 a ve jmenovateli číslo 12 s výsledkem zaokrouhleným na celé koruny nájemce pronajímateli zaplatí nejpozději do 30 dnů od data počátku nájmu dle bodu 5. 1. smlouvy (1. 6. 2020), a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: [REDACTED] variabilní symbol: [REDACTED] přičemž za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele (dále také jen „původně sjednaná nájemní smlouva“).

- 11.2. Smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku uzavření této nájemní smlouvy nedošlo k uveřejnění původně sjednané nájemní smlouvy specifikované v předchozím odstavci v registru smluv, a že jsou si vědomy právních následků, které zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, s nesplněním povinnosti zveřejnit smlouvu spojuje.
- 11.3. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané nájemní smlouvy specifikované v odst. 1 tohoto článku, vzhledem k tomu, že obě strany jednaly s vědomím její závaznosti a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, smluvní strany ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění původně sjednané nájemní smlouvy v registru smluv, sjednaly tuto nájemní smlouvu a současně sjednávají, že i veškerá plnění, která si vzájemně poskytly na základě původně sjednané nájemní smlouvy specifikované v odst. 1 tohoto článku, považují za plnění dle této nájemní smlouvy, a že vůči sobě nemají a nebudou v souvislosti s takto poskytnutými plněními vznášet žádné nároky z titulu bezdůvodného obohacení. Pronajímatel potvrzuje, že částku odpovídající dohodnutému nájemnému pro rok 2021 uhradil nájemce před podpisem této smlouvy.

## **XII. Závěrečná ustanovení**

- 12.1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 12.2. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.
- 12.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.
- 12.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 12.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 výtisk a pronajímatel 3 výtisky.
- 12.6. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 12.7. Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).
- 12.8. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou seznámeny s tím, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že žádnou z informací

uvedených v této smlouvě nepovažují za předmět obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a výslovně souhlasí s tím, aby byl v registru smluv uveřejněn celý obsah smlouvy a aby byla smlouva uvedena v evidenci smluv vedené Úřadem městské části Praha 2.

12.9. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami pronajímatel.

V Praze dne 15. 10. 2021

za pronajímatel  
Ing. Michal  
místostarosta  
právy majetku

V Praze dne 11. 10. 2021

za nájemce  
Ing. Ludek Pešek  
předseda družstva

#### DOLOŽKA

potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od 1.9.2021 do 17.9.2021  
Schváleno usnesením RMČ  
č. 672 ze dne 27.9.2021

vedoucí odboru majetku a investic

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl Dr, vložka 1118

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	2. listopadu 1993
<b>Spisová značka:</b>	Dr 1118 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Bytové družstvo Kateřinská 2
<b>Sídlo:</b>	Kateřinská 496/2, Nové Město, 128 00 Praha 2
<b>Identifikační číslo:</b>	480 32 891
<b>Právní forma:</b>	Družstvo
<b>Předmět podnikání:</b>	pronájem bytových prostor v domě čp.2/496,Kateřinská ulice,Praha 2 a poskytování služeb spojených s pronájmem.
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Předseda družstva:</b>	Ing. LUDĚK PEŠEK, dat. nar. 25. července 1960 Kateřinská 496/2, Nové Město, 128 00 Praha 2 Den vzniku funkce: 20. června 2016
<b>Způsob jednání:</b>	Předseda družstva je oprávněn jednat za družstvo samostatně. Podepisování za družstvo se děje tak,že k uvedenému obchodnímu jménu a sídlo družstva připojí předseda svůj podpis.
<b>Zapisovaný základní kapitál:</b>	50 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Základní zapisované jmění : 50 000,-Kč Základní členský vklad : 10 000,-Kč Datum ustavující členské schůze: 12.8.1993