



Stejnopis č. 2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva č. NAP/35/77/023854/2025

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen jako „občanský zákoník“),
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město
zastoupené Ing. Nikolou Patovou, pověřenou řízením odboru hospodaření s majetkem
Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
ID DS: 48ia97h

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a



Praha 4 - Záběhlice

(dále jen „nájemci“)

na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 5636/1 - ostatní plocha, jiná plocha, v kat. území Záběhlice, obec Praha tak, jak je uvedeno na LV č. 3108 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze. Vlastnické právo k těmto pozemkům nabyt pronajímatel v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., souhlasným prohlášením o nabytí do vlastnictví ze dne 03.12.2001.

2. Pronajímatel přenechává nájemcům do užívání pozemek uvedený v odst. 1 tohoto článku, pozemek parc.č. 5636/1 o výměře 390 m² (manipulační plocha) v kat. území Záběhlíce, obec Praha tak, jak je vyznačeno na přiložené kopii katastrální mapy, která je jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „**předmět nájmu**“).
3. Správcem předmětu nájmu, uvedeném v odst. 2 tohoto článku, je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi hl. m. Prahou a společností URBIA, s.r.o., se sídlem Králodvorská 16, Praha 1, IČO: 49687514, doručovací adresa: Pobřežní 667/78, Praha 8, 186 00, tato společnost (dále jen jako „**správce**“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemcům předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem užívání manipulační plochy jako příjezdové cesty ke garáži na pozemku parc.č. 5636/34 ve vlastnictví nájemců.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností dnem podpisu smluvními stranami.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemcům předmět nájmu uvedený v čl. I., odst. 2., za dohodnuté nájemné, které činí **2.000,00 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) ročně. Výše nájemného odpovídá sazbě 200,00 Kč/m²/rok. Nájemné za pozemek parc.č. 5636/1 (manipul. plocha) je stanoveno ve výši 2.000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) a to tak, že celková výše nájemného za pozemek parc.č. 5636/1 o výměře 390 m² je rozdělena mezi všechny vlastníky garáží nacházejících se na sousedních pozemcích, kteří potřebují přístup ke garážím v jejich vlastnictví přes pozemek parc.č. 5636/1, stejným dílem, tj. (200,00 x 390): počet garáží (39). **Celkem k úhradě: 2.000,00 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) Nájem manipulační plochy je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. Nájemci se zavazují platit roční nájemné pronajímateli jednorázově ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku vždy nejpozději **ke dni 30. 6. kalendářního roku**, za nějž se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, **č. ú. 269026-0005157998/6000, VS 0238542025**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Pronajímatel a nájemci se dohodli, že v případě potřeby, je pronajímatel oprávněn automaticky upravit výši nájemného a písemně ji oznámit nájemcům, přičemž součástí tohoto oznámení bude návrh dodatku k této smlouvě. V případě, že do 3 měsíců po obdržení nové cenové kalkulace nedojde k uzavření dodatku, jehož předmětem bude navýšení nájemného dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

V.
Závazková část

1. Nájemci přejímají předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je nájemcem fakticky užíván před uzavřením této smlouvy, tedy protokolární předání předmětu nájmu nebude realizováno.
3. Nájemci se zejména zavazují:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu, drobné opravy, čištění a úklid na předmětu nájmu,
 - c) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
 - d) při sněhu a náledí udržovat na vlastní náklady bezpečný přístup k předmětu nájmu a pohyb osob a vozidel na předmětu nájmu,
 - e) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - f) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu ve stavu v jakém se nacházel v době, kdy ho začal fakticky užívat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
4. Nájemci jsou povinni:
 - a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobili nájemci nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemců, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) na předmětu nájmu dodržovat obecně závaznou vyhlášku č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích, v platném znění (vyhláška o čistotě) a zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
 - c) umožnit po předchozím oznámení pronajímateli, resp. správci vstup na předmět nájmu za účelem prohlídky, kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu apod. Předchozí oznámení pronajímatele, resp. správce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce předmětu nájmu, oprávněn i v nepřítomnosti nájemců. V případě vzniklých závad pronajímatel, resp. správce, tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemci jsou povinni takto zjištěné a oznámené vady odstranit.

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nesmí nájemci na předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné podstatné změny nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené s písemným souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemci na svůj náklad. Proveďte-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu, jsou nájemci povinni předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemců.
6. Nájemci nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Případné újmy na zdraví a škody na majetku vzniklých na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemců.
8. Oběma smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemci po dobu trvání nájmu i po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemci jsou povinni po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.

VI.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemci jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, nedojde-li ve lhůtě tří měsíců od předložení dodatku podle čl. IV. odst. 3 této smlouvy k jeho uzavření, nebo poruší-li nájemci podmínky této smlouvy, nebo užívají-li nájemci předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemců, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v případě prodloužení nájmu s placením nájemného či jakékoliv jeho části po dobu delší než jeden měsíc.
4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Tato smlouva zanikne, pozbude-li nájemce vlastnické právo ke garáži umístěné na předmětu nájmu, a to ke dni vkladu vlastnického práva ke stavbě do katastru nemovitostí ve prospěch nového vlastníka, je-li tato zapsána v uvedeném veřejném seznamu, ke dni nabytí účinnosti kupní či jiné smlouvy, není-li sjednán okamžik převodu stavby jinak, nebo ke dni pozbytí vlastnického práva jiným způsobem. Nájemce je povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele písemně, a to bez zbytečného odkladu po zápisu vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka stavby do katastru nemovitostí, po nabytí účinnosti kupní či jiné smlouvy, nebo po pozbytí vlastnického práva ke stavbě k jinému okamžiku. Tento závazek trvá i po zániku této smlouvy.

VII.

Doručování

1. Veškeré písemnosti, výzvy, výpovědi a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany, a to i v případě, že ke zřízení datové schránky dojde v průběhu trvání této nájemní smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá protokolárně pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné či jakákoliv jeho část nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VI. odst. 5 věty druhé této smlouvy jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemcům touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemci neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
5. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
7. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po čtyřech stejnopisech.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že jim v souladu s § 3056 občanského zákoníku svědčí vzájemné předkupní právo ke stavbě nacházející se na předmětu nájmu a k předmětu nájmu. V případě úmyslu zcizit stavbu nacházející se na předmětu nájmu nebo předmět nájmu se obě smluvní strany zavazují učinit druhé straně nabídku dle § 2140 a násl. občanského zákoníku.
9. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 2355 ze dne 13.10.2025. Záměr pronájmu nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod číslem jednacím MHMP 811044/2025 od 01.08.2025 do 18.08.2025.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha: Příloha č. 1 – kopie katastrální mapy

Příloha č. 2 – práva a povinnosti správce

V Praze dne 24. 11. 2025

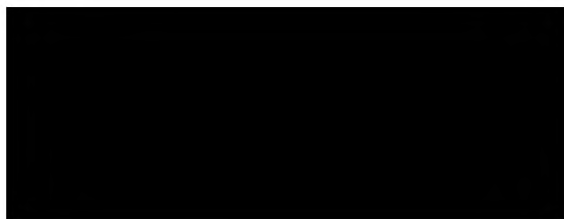
Za pronajímatele



Ing. Nikola Patová
pověřena řízením odboru
hospodaření s majetkem

V Praze dne 10. 11. 2025

Nájemci:





Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- vymáhat na nájemci (případně jeho právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod, za něž nájemce odpovídá
- vymáhat na nájemci (případně jeho právních nástupcích) anebo třetích osobách plnění všech povinností nájemce uvedených v čl. V této smlouvy
- po předchozím upozornění vstupovat na předmět nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce vůči pronajímateli prostřednictvím správce

2. Správce není oprávněn:

- jakýmkoliv způsobem měnit obsah této smlouvy
- dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu

Kontakt na správce:

URBIA, s.r.o. se sídlem Královská 1081/16, 111 21 Praha 1,

doručovací adresa: Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8,

kontaktní osoba: Olga Havliková, olga.havlikova@urbia.cz, tel.: 234 094 936.

