

Vzor 2024 - 3
/stavební úpravy vyžadující povolení stavby + změna v užívání stavby/

Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor

uzavřená na základě usnesení Rady MČ Praha 4 č. ze dne

I. Smluvní strany

1.1. Budoucí pronajímatel: městská část Praha 4

zastoupená ...
se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4
IČO: 00063584
bank. spojení:
č. účtu:
email: posta@praha4.cz
ID DS: ergbrf7
/dále budoucí pronajímatel/

a

1.2. Budoucí nájemce:, r. č.:¹⁾

zastoupený
se sídlem/bydlištěm¹⁾
IČ:
bank. spojení:
č. účtu:
email:
ID DS:
/dále budoucí nájemce/

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět budoucího nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

Hlavní město Praha je vlastníkem nebytové jednotky č., v domě č.p., na pozemku parc. č., k.ú., v Praze 4 (dále jen nebytový prostor) a Statutem ho svěřilo do správy městské části Praha 4. (pozn. U domu rozčleněného na jednotky nelze již uvádět, že nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, byla Statutem svěřena do správy městské části Praha 4.)

2.2. Předmětem budoucího nájmu je nebytový prostor č... o výměře...m², ve ... podlaží domu č.p....č.or., na pozemku parc.č. ..., ul. ..., Praha 4, k.ú....., specifikovaný v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.²⁾

2.3. Záměr pronajmout v čl. II, odst. 2.2. této smlouvy uvedené nebytové prostory byl zveřejněn od do pod poř. č. na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 a zveřejněn byl též elektronicky.

2.4. Současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu:
.....(např. prodejna potravin)

2.5. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu, který budoucí nájemce uvede jako nový způsob užívání stavby v žádosti o povolení stavby podané stavebnímu úřadu:
.....(např. nepotravinářská prodejna)

2.6. Předmět podnikání/činnosti, k jehož výkonu předmět budoucího nájmu určen:

.....(např. maloobchod s motorovými vozidly a jejich příslušenstvím, pronájem a půjčování věcí movitých; nejde-li o podnikání nebo činnost podnikatele, např. garáž pronajímáná fyzické osobě, čl. 2.6 se nepoužije)

Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění nájemce/a kopie výpisu z obchodního rejstříku.³⁾

2.7. Předmět budoucího nájmu bude pronajat k účelu:

.....(např. prodejna a půjčovna motorových vozidel)

III. Změna v užívání stavby a stavební úpravy

3.1. Budoucí nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu a zavazuje se, že současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu uvede svým jménem, na vlastní náklady a nebezpečí do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu do od uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor. Změna v užívání stavby je podmíněna stavebními úpravami, které vyžadují povolení stavby. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se proto rozumí den právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se nerozumí užívání stavby na základě povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby nebo ke zkušebnímu provozu.

3.2. Pokud budoucí nájemce lhůtu uvedenou v čl. 3.1. nedodrží, je povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající budoucímu měsíčnímu nájemnému bez DPH za každý započatý měsíc prodlení se splněním uvedené povinnosti. Při nedodržení této lhůty je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Lhůta může být prodloužena z objektivních důvodů písemným číslovaným dodatkem k této smlouvě.

3.3. Budoucí nájemce svým jménem, na své náklady a nebezpečí, zajistí do ... měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav budoucího předmětu nájmu podle zák. č. 283/2021 Sb., v pl. znění, stavební zákon (dále jen StZ). Budoucí nájemce podá svým jménem jako stavebník na příslušný stavební úřad žádost o povolení stavby s připojenými přílohami požadovanými stavebněprávními předpisy do ... od doručení souhlasu budoucího pronajímatele budoucímu nájemci se zněním žádosti o povolení stavby s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy. V případě prodlení budoucího nájemce se splněním povinnosti uvedené v první nebo ve druhé větě tohoto článku je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

3.4. Projektová dokumentace musí mít náležitosti vyžadované stavebněprávními předpisy a před podáním žádosti o povolení stavby musí být znění žádosti o povolení stavby (nebo změny povolení stavby) s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy odsouhlaseno budoucím pronajímatelem, jinak je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Spolu se žádostí o povolení stavby předkládá budoucí nájemce budoucímu pronajímateli vyjádření příslušného stavebního úřadu, zda stavební úpravy podléhají povolení stavby.

3.5. Změnu stavby před dokončením je budoucí nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu budoucího pronajímatele se žádostí budoucího nájemce o změnu stavby před dokončením s přílohami vyžadovanými stavebním zákonem (§ 224 odst. 4 StZ). Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč a dále odstoupit od smlouvy.

3.6. Budoucí nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy důsledně podle pravomocného povolení stavby a projektové dokumentace odsouhlasené budoucím pronajímatelem a ověřené stavebním úřadem, dodržovat podmínky pro stavební úpravy stanovené stavebním zákonem nebo stavebním úřadem jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu, zajišťovat v době

stavebních prací denně úklid společných částí domu a chodníku před domem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu, provádět stavební práce pouze v pracovní dny v době od 7 hod ráno do 20 h večer a co nejvíce šetřit právo nerušeného nájmu ostatních nájemců v domě. Před zahájením stavebních úprav si zajistí prostory k uskladnění stavebního materiálu a náradí, které nesmí být skladováno ve společných prostorách domu. Dále zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební suti. Pokud bude budoucí nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí budoucímu pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými budoucím nájemcem. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč a dále odstoupit od smlouvy.

3.7. Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po kolaudaci stavebních úprav předá budoucí nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě a dokumentaci uvedenou v § 167 písm. d) StZ budoucímu pronajímateli. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

3.8. Pokud budoucí nájemce stavebními úpravami způsobí závady v domě, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě budoucího pronajímatele ve lhůtě jím určené, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady budoucího nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

3.9. Budoucí nájemce je povinen dokládat budoucímu pronajímateli v kopii stavebnímu úřadu podané žádosti, oznámení dle stavebního zákona a prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu, a opravné prostředky proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů ode dne jejich podání stavebnímu úřadu. Budoucí nájemce je povinen dokládat budoucímu pronajímateli v kopiích rozhodnutí, usnesení, souhlasy, zákazy, oznámení, výzvy k odstranění závadného stavu, výzvy k bezodkladnému zastavení prací stavebního úřadu či jiné výzvy a rozhodnutí MHMP o opravných prostředcích proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů od jejich doručení budoucímu nájemci. Je-li stavebním úřadem uložena povinnost ke splnění v kratší lhůtě než sedm pracovních dnů, předává budoucí nájemce takový dokument stavebního úřadu budoucímu pronajímateli bezodkladně. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

3.10. Budoucí nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí do měsíců ode dne právní moci stavebního povolení V případě prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

3.11. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad stavební úpravy, nepovolí, zastaví řízení o žádosti o povolení stavebních úprav, nepovolí užívání stavebních úprav, nebo pokud stavební povolení stavebního úřadu pozbude platnosti. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud budoucí nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je mu stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad nařídí odstranit stavební úpravy prováděné budoucím nájemcem nebo rozhodne o opatření k nápravě nebo o zakazujícím opatření v důsledku stavebních úprav prováděných budoucím nájemcem.

3.12. Odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v části III. této smlouvy má za následek zánik souhlasu budoucího pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany se vypořádají takto: Náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené budoucím nájemcem v souvislosti s plánovanými či započatými stavebními úpravami předmětu nájmu ponese budoucí nájemce. Budoucí nájemce je povinen uvést prostory specifikované v čl. 2.2. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

prostory uvedené v čl. 2.2. této smlouvy vyklidit a vyklizené je budoucímu pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne zrušení této smlouvy. Tím není dotčeno právo budoucího pronajímatele na náhradu škody. Pokud budoucí nájemce neuvede prostory specifikované v čl. 2.2. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, je budoucí pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady budoucího nájemce.

3.13. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a budoucí pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li budoucí nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zjevné, že je určeno budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu náleželo jak mezi povinnosti budoucího nájemce vůči budoucímu pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to budoucímu nájemci k tíži a svou povinnost vůči budoucímu pronajímateli tak nesplní.

IV. Úplata

4.1. Po dobu od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor do dne předcházejícímu dni uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor je budoucí nájemce povinen platit budoucímu pronajímateli měsíční úplatu výši Kč za každý 1 m² prostoru, t.j. celkemKč za ... celkem ... m². Platba je splatná na účet budoucího pronajímatele číslovedeného unejpozději vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za nějž je placeno. V den splatnosti musí být již platba připsána na účet. Tato platba je náhradou za to, že budoucí pronajímatel nemůže nebytové prostory pronajmout v souladu se současným stavebně technickým účelem užívání stavby, je-li z podnětu budoucího nájemce na základě této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor měněn budoucím nájemcem stavebně technický účel užívání stavby. Dále je budoucí nájemce povinen stejným způsobem platit zálohy na služby stanovené výpočtovým listem. Vyúčtování služeb spotřebovaných do skončení smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor a o stavebních úpravách se řídí čl. 5.7. budoucí nájemní smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku a budoucí pronajímatel zaplacenou úplatu budoucímu nájemci nevrací. Budoucí pronajímatel pouze provede vyúčtování služeb a vrátí budoucímu nájemci přeplatek či budoucí nájemce uhradí budoucímu pronajímateli nedoplatek.

4.2. Pokud byla smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřena s účinností v průběhu kalendářního měsíce, nikoliv první den kalendářního měsíce, budoucí nájemce platí úplatu za daný kalendářní měsíc v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání smlouvy v daném kalendářním měsíci. Totéž pravidlo platí pro ukončení smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, není-li smlouva ukončena k poslednímu dni kalendářního měsíce. Úplata za příslušný kalendářní měsíc je pak splatná až k 15. dni následujícího kalendářního měsíce, byla-li smlouva účinná nejdříve 15. dne v kalendářním měsíci, či byla-li ukončena nejdříve k 15. dnu kalendářního měsíce.

4.3. Budoucí nájemce neplatí pronajímateli úplatu za dobu počínající prvním dnem po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. Případy prodlení budoucího nájemce dle čl. 5.2. této smlouvy či neposkytnutí potřebné součinnosti k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor dle čl. 5.2. této smlouvy běh lhůty staví a budoucí nájemce platí úplatu a zálohy na služby i nadále.

4.4. V případě nesplnění povinnosti platit úplatu řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý měsíc prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Při dluhu na úplatě za dva a více kalendářních měsíců má budoucí pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Odstoupit od této smlouvy může pronajímatel též v případě dluhu již jen za jeden kalendářní měsíc, stává-li tato skutečnost běh lhůty k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor. Odstoupení od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor se pak řídí čl. 5.2. této smlouvy.

V. Lhůta pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a její znění

5.1. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se tímto zavazují v budoucnu uzavřít do 30 dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Předmět nájmu může být v nájemní smlouvě podrobněji specifikován dle skutečného stavu ke dni jejího uzavření s ohledem na provedené stavební úpravy.

5.2. Budoucí pronajímatel není v prodlení s uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor, je-li budoucí nájemce v prodlení se zaplacením úplaty nebo smluvní pokuty nebo doložením dokladů budoucímu pronajímateli dle této smlouvy či neposkytl-li budoucí nájemce potřebnou součinnost k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. V těchto případech se staví běh lhůty k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. Je-li běh lhůty k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor pozastaven na dobu delší než 30 dnů, je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

5.3. Nedojde-li k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor ve lhůtě uvedené v čl. 5.1. z důvodu prodlení na straně budoucího pronajímatele, budoucí nájemce má právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Budoucí nájemce má pak vůči budoucímu pronajímateli právo žádat náhradu prokázaných nákladů budoucím nájemcem nezbytně vynaložených v souvislosti s řízením o žádosti o povolení stavby, na které si však budoucí pronajímatel může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy.

5.4. Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím pronajímatelem z důvodů uvedených v části V. této smlouvy provede tak, že se budoucí pronajímatel nepodílí na úhradě nákladů vynaložených budoucím nájemcem na změny na budoucím předmětu nájmu a budoucí nájemce nebude uplatňovat po skončení této smlouvy náhradu za zpracování věci, tj. budoucího předmětu nájmu.

5.5. Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím nájemcem z důvodů uvedených v části V. této smlouvy provede takto:

a) Stavební úpravy budoucího předmětu nájmu provádí budoucí nájemce na vlastní náklady. Budoucí pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených budoucím nájemcem na stavební úpravy předmětu nájmu. Účelnost a přesná výše budoucím nájemcem vynaložených nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu budou stanoveny na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným budoucím pronajímatelem, a to položkovým rozpočtem, který bude vycházet z projektové dokumentace předložené budoucím nájemcem a z průměrných cen prací a materiálů (zveřejňovaných ÚRS PRAHA, a.s, popř. jeho následnickým subjektem). Zvýšení hodnoty věci (budoucího předmětu nájmu) bude vyjádřeno jako rozdíl obvyklé (tržní) ceny budoucího předmětu nájmu, t.j. jako rozdíl mezi obvyklou cenou budoucího předmětu nájmu před uzavřením smlouvy a obvyklou cenou budoucího předmětu nájmu v okamžiku skončení smlouvy. Bude posuzována pouze změna obvyklých (tržních) cen budoucího předmětu nájmu, a to bez započtení vlivu změny tržních podmínek v průběhu času. Opotřeбенí budoucího předmětu nájmu od okamžiku uzavření smlouvy do okamžiku skončení smlouvy bude vyjádřeno snížením obvyklé (tržní) hodnoty budoucího předmětu nájmu stanovené znalcem k okamžiku skončení smlouvy. Stav budoucího předmětu nájmu před uzavřením smlouvy bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

b) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota budoucího předmětu nájmu o částku větší, než jaká byla vynaložena na provedení změny věci, smluvní strany si tímto sjednávají, že bude protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota budoucího předmětu nájmu, stanovena ve výši nákladů na realizaci změn budoucího předmětu nájmu určených znaleckým posudkem (položkovým rozpočtem).

c) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota budoucího předmětu nájmu o menší částku v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení změn na

budoucím předmětu nájmu, bude nárok budoucího nájemce uspokojen ve výši rozdílu obvyklých (tržních) cen budoucího předmětu nájmu.

d) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se hodnota budoucího předmětu nájmu vůbec nezvýší v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení úprav budoucího předmětu nájmu, nemá budoucí nájemce nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci.

e) Budoucí pronajímatel si může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy si mohou zasílat v listinné i v elektronické formě. V případě elektronické formy postačí písemnost podepsat prostým elektronickým podpisem. Písemnost v elektronické formě zasílá pronajímatel nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy nebo na jinou e-mailovou adresu, kterou nájemce pronajímateli sdělí, nebo do datové schránky nájemce. Písemnosti v elektronické formě zasílá nájemce do datové schránky pronajímatele nebo do datové schránky správní firmy pronajímatele nebo na e-mailovou adresu pronajímatele posta@praha4.cz nebo e-mailovou adresu správní firmy pronajímatele info@4-majetkova.cz, pokud pronajímatel nebo správní firma pronajímatele nesdělí nájemci jiné své e-mailové adresy. Písemnosti v listinné formě zasílá nájemce na adresu sídla pronajímatele nebo na adresu sídla správní firmy pronajímatele. Písemnosti v listinné formě zasílá pronajímatel nájemci na adresu sídla nájemce. Smluvní strany se s přihlédnutím k § 570 odst. 1 větě za středníkem občanského zákoníku dohodly, že se vylučuje, aby nájemce namítal neúčinnost doručení písemnosti v listinné formě na adresu sídla (zapsaného ve veřejném rejstříku i skutečného odlišného od zapsaného ve veřejném rejstříku) nájemce, pokud si nájemce poskytovatelem poštovních služeb uloženou písemnost nevyzvedl nebo pokud byla odeslaná písemnost poskytovatelem poštovních služeb vrácena pronajímateli z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo že nemá označenou poštovní schránku nebo že se odstěhoval nebo z jiného podobného důvodu.

6.2. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

6.3. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

6.4. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

6.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne.

6.6. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu budoucí nájemce obdržel 1 vyhotovení a budoucí pronajímatel 3 vyhotovení.

6.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže **svými podpisy**.

6.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu. / *Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí budoucí pronajímatel.*

Podpisy smluvních stran:

V Praze dne:

V Praze dne:

budoucí pronajímatel

budoucí nájemce

přílohy: 1/ situační plánec

2/ podnik. oprávnění budoucího nájemce + výpis z OR, je-li do něj zapsán

3/ znění budoucí nájemní smlouvy ⁴⁾

Poznámky pro zpracovatele:

Kurzívou psané pasáže se přizpůsobí danému případu.

¹⁾Rodné číslo uvádět u nájemců fyzických osob. Sídlo mají pouze právnické osoby fyzické osoby podnikající.

Fyzické osoby nepodnikající mají bydliště. U nájemců fyzických osob neuvádět *zastoupený*.

²⁾Podle daného případu- v přízemí, ve 2. nadzemním podlaží apod.

³⁾Vedle oprávnění k podnikání také výpis z OR, pokud je nájemce do něj zapsán.

⁴⁾Vzor 3A nebo 3B.