

Vzor 2024 - 5

/změna užívání stavby + stavební úpravy nevyžadující povolení stavby/

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu 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/bydlištěm ¹⁾
IČO:
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 změny v užívání stavby podané stavebnímu úřadu v zastoupení budoucího pronajímatele:

.....(např. nepotravinářská prodejna)

2.6. Předmět podnikání/činnosti, k jehož výkonu je 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 pronajímaná 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

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 v zastoupení budoucího pronajímatele, na vlastní náklady a nebezpečí do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu do od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se rozumí změna v užívání stavby, tj. den právní moci povolení změny v užívání stavby.

3.2. Pokud budoucí nájemce lhůtu uvedenou v odst. 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. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad změnu v užívání stavby nepovolí.

3.3. Budoucí nájemce je povinen předložit budoucímu pronajímateli žádost o povolení změny v užívání stavby stavebnímu úřadu s přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy k odsouhlasení a odsouhlasenou žádost podat stavebnímu úřadu do 30 dnů od jejího odsouhlasení budoucím pronajímatelem. V případě nesplnění této povinnosti je budoucí nájemce povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Budoucí pronajímatel se nevyjádří k žádosti o povolení změny v užívání stavby, dokud mu budoucí nájemce nepředloží k odsouhlasení stavební úpravy s vyjádřením stavebního úřadu dle čl. VI., odst. 6.1.

3.4. 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. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku a budoucí pronajímatel zaplacenou úplatu budoucímu nájemci nevrací.

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 prodloužení budoucího nájemce dle čl. V. odst. 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 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 prodloužení 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, staví-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. V., odst. 5.2. této smlouvy.

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

5.1. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce uzavřou do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby, které odpovídá budoucím pronajímatelem odsouhlasenému oznámení změny v užívání stavby, smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

5.2. Budoucí pronajímatel není v prodloužení s uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor, je-li budoucí nájemce v prodloužení 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 budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor. Je-li běh lhůty k uzavření budoucí 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 odst. 5.1. z důvodu prodloužení 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 na náhradu prokázaných nákladů budoucím nájemcem nezbytně vynaložených v souvislosti s řízením o změně v užívání stavby, na které si však budoucí pronajímatel může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy.

VI. Stavební úpravy

6.1. Budoucí nájemce hodlá provést úpravy, tj. změny na předmětu budoucího nájmu, které nevyžadují stavební povolení stavebního úřadu. Písemné vyjádření jejich rozsahu, účelu a jednoduchý technický popis budoucí nájemce předloží k posouzení a odsouhlasení budoucímu pronajímateli spolu s vyjádřením příslušného stavebního úřadu, že stavební úpravy nepodléhají povolení stavby.

6.2. Budoucím pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy může budoucí nájemce provádět až po uzavření budoucí nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor. Při porušení tohoto ustanovení má budoucí pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč a odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

6.3. Pokud stavební úřad stanoví, že v tomto konkrétním případě stavební úpravy vyžadují povolení stavby a podmiňují změnu v užívání stavby, a budoucí pronajímatel stavební úpravy odsouhlasí, smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor, kterým nahradí její znění zněním vzorové smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor zohledňující postup podle stavebního zákona (vzor 3 pro smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor a vzor 3A pro smlouvu o nájmu bez vypořádání nebo vzor 3B pro smlouvu o nájmu s vypořádáním dle podle toho, zda budoucí smlouva o nájmu v příloze č. 4 této smlouvy o smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu nebytový prostor obsahuje vypořádání nákladů na stavební úpravy).

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Tato smlouva zaniká dnem právní moci stavebního úřadu, kterým nepovolí dohodnutou změnu v užívání stavby.

7.2. 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.

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

7.4. 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.

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

7.6. 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.

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

7.8. 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.

7.9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu. / *Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním 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 plánek
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 1A nebo 1B.