

Vzor 2014 3

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

/změna v užívání stavby - § 126 (4) StaZ + stavební úpravy minimálně na ohlášení/
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 ve výpočtovém listu ze dne....a v situačním plánu, které tvoří nedílnou přílohu č.1 a 2 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 ohlášení stavebních úprav, žádosti o stavební povolení podaném stavebnímu úřadu, či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem:
.....(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 pronajímaná fyzické osobě, čl. 2.6 se nepoužije)

Nedílnou přílohou této smlouvy je úředně ověřená kopie podnikatelského oprávnění nájemce/ a úředně ověřená 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 v zastoupení budoucího pronajímatele na vlastní náklady 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 změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo povolení. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se proto rozumí:

- a) 31. den od doručení oznámení budoucího nájemce stavebnímu úřadu o záměru se započítám s užíváním stavby za předpokladu, že stavební úřad užívání stavby nezakázal
- b) následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená splnění podmínek dle § 119 odst. 2 StaZ
- c) den doručení souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci s užíváním stavby po prvotním zákazu užívání stavby
- d) den doručení kolaudačního souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci.

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 doměsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu či jednoduchý technický popis, stačí-li tento podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen StaZ), a podá jménem budoucího pronajímatele jako jeho zástupce na příslušný stavební úřad ohlášení stavebních úprav či žádost o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebněprávními předpisy, do..... od doručení souhlasu budoucího pronajímatele budoucímu nájemci se zněním ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy. V případě prodlení budoucího nájemce je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

3.4. Projektová dokumentace musí mít náležitosti vyžadované stavebněprávními předpisy a před ohlášením stavebních úprav či podáním žádosti o stavební povolení nebo podáním oznámení stavby

posouzené autorizovaným inspektorem musí být znění ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy odsouhlaseno budoucím pronajímatelem, jinak je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Spolu s tímto předkládá budoucí nájemce budoucímu pronajímateli vyjádření příslušného stavebního úřadu, zda stavební úpravy podléhají ohlášení či stavebnímu povolení.

3.5. Změnu stavby před dokončením je budoucí nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu budoucího pronajímatele s projektovou dokumentací změn stavby nebo s navrhovanými změnami vyznačenými v kopii ověřené projektové dokumentace. Postup stavebního úřadu podle § 118 odst. 3, § 134 odst. 1 StaZ na povinnosti budoucího nájemce nic nemění. 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 projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem či jednoduchého technického popisu odsouhlaseného budoucím pronajímatelem, stačí-li tento podle stavebního zákona, dodržovat podmínky pro stavební úpravy stanovené stavebním zákonem a určené stavebním úřadem stavebníkovi a zhotoviteli stavby jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby nebyly stavebním úřadem ukládány budoucímu pronajímateli jako stavebníkovi sankce, 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 nářadí, 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 dokončení stavebních úprav předá budoucí nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě 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 podaná ohlášení, žádosti, oznámení dle StaZ a vyhlášky č. 503/2006 Sb. 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 je povinen předat budoucímu pronajímateli originál stavebním úřadem ověřené projektové dokumentace a dokumentaci skutečného provedení stavby. Při prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady budoucího nájemce.

3.11. Budoucí nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání stavby do měsíců ode dne právní moci stavebního povolení nebo ode dne uzavření veřejnoprávní smlouvy nebo ode dne podání oznámení stavby ve zkrácením stavebním řízení stavebnímu úřadu (nerozhodne-li stavební úřad o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení) nebo ode dne doručení souhlasu stavebního úřadu s ohlášenými stavebními úpravami budoucímu nájemci. V případě prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

3.12. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad stavební úpravy zakáže, nepovolí, zastaví řízení o žádosti o stavební povolení, zakáže užívání stavby, aniž následně vydá písemný souhlas s užíváním stavby po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, nebo pokud stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu pozbudou platnosti. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud budoucí nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je budoucímu pronajímateli nebo budoucímu nájemci stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad vyzve k bezodkladnému zastavení prací, rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení stavby v důsledku stavebních úprav prováděných budoucím nájemcem.

3.13. 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.

3.14. 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 účtu. 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, který je nedílnou přílohou této 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, 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. 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 prokázání změny v užívání stavby budoucím nájemcem budoucímu pronajímateli smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou 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 stavební povolení nebo ohlášením stavebních úprav, na které si však budoucí pronajímatel může započíst své pohledávky vůči budoucím 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. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

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. Budoucí nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

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.

Podpisy smluvních stran:

V Praze dne:

V Praze dne:

budoucí pronajímatel

budoucí nájemce

přílohy: 1/ situační plánek
2/ výpočtový list
3/ podnik. oprávnění budoucího nájemce + výpis z OR, je-li do něj zapsán
4/ znění budoucí nájemní smlouvy
5/ předávací protokol
6/ projektová dokumentace/jednoduchý technický popis
7/ vyjádření stavebního úřadu ke stavebním úpravám

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.