

Vzor 2014 5

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor /změna užívání stavby-§ 127 StaZ + stavební úpravy nevyžadující ohlášení nebo stav. povolení/ 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⁾
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 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 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 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

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 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.:

- a) den doručení souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání stavby budoucímu nájemci nebo
- b) den právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby při postupu podle § 127 odst. 3 4stavebního zákona.

3.2. Rozhodne-li stavební úřad, že oznámenou změnu v užívání stavby projedná v řízení, prodlužuje se lhůta v odst. 3.1. o 45 dnů.

3.3. 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.

3.4. Budoucí nájemce je povinen předložit budoucímu pronajímateli oznámení změny v užívání stavby stavebnímu úřadu s přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy k odsouhlasení a odsouhlasenou verzí oznámit stavebnímu úřadu. V případě nesplnění této povinnosti je budoucí nájemce povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Budoucí pronajímatel se nevyjádří k oznámení změny v užívání stavby, dokud mu budoucí nájemce nepředloží k odsouhlasení stavební úpravy s vyjádřením stavebního úřadu dle odst. 6.1.

3.5. 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. 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 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 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 uzavřou do 30 dnů ode dne doručení souhlasu se změnou v užívání stavby budoucímu pronajímateli stavebním úřadem nebo ode dne právní moci rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby, které odpovídají budoucím pronajímatelem odsouhlasenému oznámení změny v užívání stavby, smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

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 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 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 na náhradu prokázaných nákladů budoucím nájemcem nezbytně vynaložených v souvislosti s řízením o změně v užívání stavby podle § 127 stavebního zákona, 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 ohlášení ani 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 ohlášení ani stavebnímu povolení, a po jeho odsouhlasení se technický popis stane přílohou budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor.

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 ohlášení nebo vydání stavebního povolení a podmiňují změnu v užívání dokončené 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 § 126 odst. 4 stavebního zákona (vzory 3 pro smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor a smlouvu o nájmu s vypořádáním).

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Tato smlouva zaniká dnem právní moci stavebního úřadu, kterým nepovolí dohodnutou změnu v užívání stavby. Tato smlouva zaniká, nedojde-li k dohodnuté změně v užívání stavby do 6 měsíců od uzavření této smlouvy.

7.2. 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.

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

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.

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/ popis stavebních úprav
5/ 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.