**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ / *CONTRACT FOR LEASE OF SPACE FOR BUSINESS***

(dále jen „**Smlouva**“ / *hereinafter referred to as the "****Contract****"*)

**Bohemia Properties a.s.**

se sídlem / *with its registered seat*: Praha 9, Teplická 492, PSČ 190 00

IČ / *Id. No.*: 625 25 204, DIČ / *VAT No.*: CZ62525204

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze (oddíl B, vložka 10488) / *registered in the Commercial Register kept by the Municipal court in Prague (Section B, Insert 10488)*

zastoupená / *represented by*: Eytanem Goldmanem, členem představenstva / *Member of the Board*

Bankovní spojení / *bank*: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. / *account No.*: 495116004/2700

(dále jen „**Pronajímatel**“ / *hereinafter as the* “***Lessor****”*)

a / *and*

Gymnázium, Praha 9, Českolipská 373

se sídlem / *with its registered seat*: Praha 9, Českolipská 373/27, PSČ 190 00

IČ / *Id. No.*: 604 45 475, DIČ / *VAT No.*: CZ60445475

IZO / *IMO*: 108 001 342

zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení vedeného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR / *registered in the Register of Schools and school facilities maintained by the Ministry of Education, Youth and Sports of the Czech Republic*

zastoupená / *represented by*: PaedDr. Věra Ježková, ředitelka školy

bankovní spojení / *bank contact*: Československá obchodní banka a.s., č.ú. / *account No.*: 184695109/0300

(dále jen „**Nájemce**“/ *hereinafter as the* “***Lessee****”*)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jako „**Smluvní strany**“ / *The Lessor and Lessee are hereinafter jointly referred also as the "****Parties****" or "****Contractual Parties****"*)

**Preambule / Preamble**

Vzhledem k tomu, že

*Whereas the*

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 492 postavené na pozemku p.č. 515/11, v katastrálním území Střížkov, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 40, na adrese: Praha 9, Teplická 492/19, PSČ 190 00 (dále jen jako „**Hotel DUO**“), jejichž součástí je Sportcentrum v hotelu DUO;

The Lessor hereby declares that he is the sole owner of the building No. 492 built on the land No. 515/11, in the cadastral district Strizkov, township Prague, registered at the Cadastral office for the Region Prague – city, Cadastral Branch Office in Prague, on List of Ownership No. 40, at the address: Prague 9, Teplická 492/19, ZIP 190 00 27 (hereinafter referred as the “**Hotel DUO**"), which part of is the Sport Centre of hotel DUO;

1. Nájemce prohlašuje, žeje osobou oprávněnou k provozování školského zařízení včetně činností souvisejících, kterou dokládá zápisem v rejstříku škol a školských zařízení vedeného Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR.

*The Lessee declares that is a person authorized to perform school facilities, including related, evidenced by a registration in the register of schools and school facilities kept by the Ministry of Education, Youth and Sports of the Czech Republic.*

uzavřely podle ustanovení §2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu:

*concluded pursuant to Section 2201 et seq. in connection with Section 2302 at seq.* *of Act No. 89/2012, Coll., the Civil Code, as amended (hereinafter referred as the "****CC****"), on the below day, month, and year this Contract*

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Předmět Smlouvy a účel nájmu / *Object of the Contract and purpose of the rent*** | |
| * 1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání dle čl. 1.2. této Smlouvy část Sportcentra vymezenou v Preambuli A. této Smlouvy a dále chodbu se vstupním prostorem do bazénu (kromě zázemí recepce), šatnu pánskou se sprchou a WC, šatnu dámskou se sprchou a WC, uzamykatelný sklad na úschovu náčiní minimálně 1x1 m, bazén a prostor v okolí bazénu (dále jen jako „**krytý bazén**“ nebo „**předmět nájmu**“) za účelem vymezeným v čl. 1.3. této Smlouvy a Nájemce se touto Smlouvou zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné uvedené v čl. III. této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že výhradním prostorem pro Nájemce, je pouze bazén. V dalších prostorách zde uvedených je možný pohyb ostatních klientů Hotelu DUO.   2. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k užívání krytý bazén a fitness pravidelně v následujícím čase:   **Pondělí 14:30 – 15:30**  (dále společně jen „čas nájmu“).  Výjimkou z výše uvedených časů nájmu krytého bazénu, kdy Pronajímatel Nájemci nepřenechá k užívání krytý bazén, je konání plaveckých závodů v příslušném čase nájmu, přerušení provozu krytého bazénu z důvodu jeho údržby, technologická odstávka krytého bazénu, porucha zařízení krytého bazénu, dny státních svátků a období letních prázdnin od 1. 7. do 31. 8. příslušného kalendářního roku. O překážkách v užívání dle předchozí věty je Pronajímatel povinen Nájemce informovat prostřednictvím osoby uvedené v odst. 9.1 této Smlouvy.   * 1. Účelem nájmu je výhradně výuka plavání. | * 1. The Lessor hereby undertakes to give the Lessee temporary use pursuant to Sec. 1.2. of this Contract part of Sport Centre as defined in Preamble A. of this Contract and a corridor with entrance to the swimming pool (except reception facilities), men's locker room with shower and toilet, women's locker room with shower and toilet, lockable warehouse for storing tools at least 1x1 m, swimming pool and area around the swimming pool (hereinafter referred to as “**indoor swimming pool**” or “**subject of the** **rent**”) for the purpose defined in Sec. 1.3. of this Contract and the Lessee hereby undertakes to pay the Lessor the rent specified in Article III. this Contract. The Lessee acknowledges that the exclusive space for the Lessee is the indoor swimming pool only. In other premises listed there the movement of other clients of Hotel DUO is possible.   2. The Lessor hereby undertakes to let the Lessee use the indoor swimming pool regularly at the following time:   **Monday 14:30 – 15:30**  (hereinafter collectively as the "Lease Time").  An exception to the above indoor swimming pool rental times, when Lessor does not let indoor swimming pool to the Lessee, is the swimming pool at the appropriate rental time, shutdown of the indoor swimming pool for maintenance, technological shutdown, indoor swimming pool equipment failure, public holidays and the summer holiday period from July 1st. to August 31st. of the relevant calendar year. The Lessor is obliged to inform the Lessee of any obstacles to use according to the previous sentence through the person specified in paragraph 9.1 of this Contract.   * 1. The purpose of the lease is swimming lessons. |
| 1. **Doba trvání nájmu / *Duration of the rent*** | |
| * 1. Nájem Prostor se sjednává na dobu **určitou, a to od** 16.9.2019 do 20.4.2020.   2. Po dobu trvání této Smlouvy není Nájemce oprávněn zřídit v předmětu nájmu svoji provozovnu v rozsahu dle ustanovení Živnostenského zákona nebo své sídlo.   3. V případě rekonstrukce Sportcentra Hotelu DUO může být doba nájmu zkrácena. | * 1. Rent of Premises is concluded for a definite period from 16.9.2019 to 20.4.2020.   2. The Lessee is not entitled to set up his establishment in the scope of the Trade Licensing Act or its registered office for the duration of this Contract.   3. In the case of the reconstruction of the Sport Centre of hotel DUO, the duration rent may be shortened. |
| 1. **Nájemné a jiné platby / *Rent and other payments*** | |
| * 1. Smluvní strany sjednaly výši Nájemného za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této Smlouvy ve výši 2.000,- Kč za 1 hodinu (slovy: dvatisíce korun českých) bez DPH.   2. Nájemné neobsahuje poskytování žádných služeb ze strany Pronajímatele. V případě, že Nájemce bude požadovat zajištění jakékoliv služby a Pronajímatel bude s poskytováním takové služby souhlasit, zavazují se Smluvní strany dohodnout její podmínky a výši poplatků samostatně.   3. Nájemné bude Nájemci Pronajímatelem účtováno i za nevyužité hodiny nájmu, pokud nepřipadnou na státní svátek nebo na školní prázdniny na území hl. m. Prahy a nejsou uvedeny v odst. 1.2.   4. Nájemné je stanoveno bez DPH, která se vždy připočte podle sazby stanovené právními předpisy.   5. Nájemné a DPH dle tohoto článku III. jsou splatné měsíčně, a to do vždy k 25. dne kalendářního měsíce (DUZP) předcházejícího měsíci, za který se Nájemné a DPH hradí (dále jen „Datum splatnosti"). Nájemné a DPH je hrazeno bankovním převodem na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.   6. Smluvní strany souhlasí, že všechny faktury vydané Pronajímatele budou zaslány Nájemci na e-mailovou adresu [jezkova.v@ceskolipska.cz](file:///C:\Users\tietz-jan\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\YGLK52BI\jezkova.v@ceskolipska.cz)   7. Nájemné a DPH se hradí v českých korunách a je zaplaceno připsáním na účet Pronajímatele, jehož číslo je uvedeno v záhlaví této Smlouvy nesnížené o žádné srážky, včetně bankovních poplatků; nebo na jiný účet, pokud o tom bude Pronajímatel informovat Nájemce písemně nejméně deset (10) dnů před datem splatnosti.   8. Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Náhrada případné škody není sjednáním ani zaplacením této smluvní pokuty dotčena. | * 1. The Parties have agreed amount of rent for use of the subject of the rent specified in Article I. of this Contract in the amount of CZK 2.000,- per hour (in words: two thousand Czech crowns) excluding VAT.   2. Rent does not include any service provided by the Lessor. In case the Lessee will require any kind of service provided by the Lessor and the Lessor will be willing to provide such service, Parties will need to agree on the terms and fees separately additional to the rent.   3. The rent will be charged by the Lessor to the Lessee as well as for unused hours of rental apart of public holiday or school holidays on the territory of Prague or they are not mentioned in Sec. 1.2.   4. Rent amount do not include VAT, which is always added at the rate stipulated by statutory regulations.   5. Rents and VAT under this Art. III. are due on monthly basis, always to the 25th. day of calendar month (date of the chargeable event) preceding the month for which the Rent and VAT are paid (the "Due Date"). Rent and VAT is paid by a bank transfer on the basis of the tax document issued by the Lessor.   6. The Contractual parties agree that all invoices issued by the Lessor will be sent to the Lessee at the email address [jezkova.v@ceskolipska.cz](file:///C:\Users\tietz-jan\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\YGLK52BI\jezkova.v@ceskolipska.cz)   7. Rent and VAT is paid in Czech Crows and is paid by crediting to the Lessor's account, the number of which is outlined in the headline of this Contract, not deducted from any deductions, including bank charges; or to another account if the Lessor informs the Lessee in writing at least ten (10) days prior to the Due Date.   8. If the Lessee is in arrears with any payment, it is required to pay Lessor a contractual penalty of 0.05 % per day of the outstanding amount. The settlement or payment of this contractual penalty does not affect the payment of any damages. |
| 1. **Práva a povinnosti Pronajímatele / *The rights and obligations of the Lessor*** | |
| * 1. Pronajímatel se zavazuje:      1. odevzdat krytý bazén nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej na své náklady udržovat;      2. zajistit teplotu vody minimálně 27 °C, úpravu vody a temperaci předmětných místností min. 24 °C;      3. v případě nemožnosti využití krytého bazénu pro vady na straně Pronajímatele, oznámit tuto skutečnost neprodleně Nájemci. | * 1. The Lessor undertakes:      1. surrender the indoor swimming pool to the Lessee in a condition suitable for the agreed use and maintain it at his own expense;      2. ensure a water temperature of at least 27 °C, water treatment and temperature of the rooms in question at least 25 °C;      3. in the event that the Lessor cannot use the indoor swimming pool for defects, notify the Lessee without delay. |
| 1. **Zadržovací právo Pronajímatele / *Withholding right of the Lessor*** | |
| * 1. Pronajímatel má v souladu s § 2234 OZ právo zadržet Nájemci jakékoli movité věci, které se vyskytují v Předmětu nájmu, za účelem zajištění nájemného nebo jakékoli pohledávky vzniklé z nájmu, za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem.   2. Pronajímatel má právo uspokojit svoji pohledávku přímým prodejem movité věci zadržené podle bodu 5.1. této Smlouvy třetí osobě podle vlastního výběru za cenu minimálně takovou, jakou stanoví znalecký posudek, který nesmí být starší šesti (6) měsíců. | * 1. The Lessor has, in accordance with Section2234 of the Copyright Act, the right to detain to the Lessee any movable property existing in the subject of the rent in order to secure the rent or any receivable arising from the lease for the performance provided in connection with the use of the subject of rent or other obligations or obligations with rent.   2. The Lessor has the right to satisfy his claim by direct sale of movable items detained under Sec. 5.1. of this Contract to a third person of its choice at a price at least as set by an expert report which may not be older than six (6) months. |
| 1. **Práva a povinnosti Nájemce / *Rights and obligations of Lessee*** | |
| * 1. Nájemce je povinen dodržovat platný návštěvní řád, bezpečnostní, požární a hygienické předpisy včetně požárního řádu a požární poplachové směrnice, vydaných Pronajímatelem. Je povinen si počínat při své činnosti tak, aby nedošlo k ohrožení života a zdraví návštěvníků a ostatních osob ve Sportcentru. Zejména je povinen dbát na to, aby byl stále zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům a udržovat neustále volné vyznačené únikové cesty a východy.   2. Nájemce zodpovídá, že čekající rodiče se budou zdržovat mimo prostor krytého bazénu a nebudou vstupovat do prostoru krytého bazénu. Bere na vědomí, že na spojovací chodbě nesmí z bezpečnostních důvodů být umístěny kočárky (hlavní únikový vchod z hotelu).   3. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že je plně obeznámen se stavem předmětu nájmu, považuje je za dostatečné a odpovídající pro provádění jeho činnosti.   4. Nájemce je odpovědný za veškeré škody vzniklé na zařízení včetně příslušenství, které způsobí on, jeho zaměstnanci, zástupci, smluvní partneři, klienti nebo hosté. Pronajímatel neodpovídá za případnou ztrátu obsahu dlouhodobě pronajatých šatních skříněk v pánské/dámské šatně a v zázemí.   5. Nájemce vždy po skončení doby užívání krytého bazénu zajistí vyklizení prostor Sportcentra tak, aby mohl být krytý bazén otevřen veřejnosti nebo jinému nájemci.   6. V předmětu nájmu Nájemce nesmí provádět žádné úpravy nebo opravy a ukládat si zde žádné věci mimo dobu nájmu, pokud toto nebude s Pronajímatelem dohodnuto jinak. Za stav plaveckých pomůcek a jejich hygienickou nezávadnost zodpovídá Nájemce.   7. Pronajímatel po dobu nájmu krytého bazénu nezabezpečuje služby plavčíka. Nájemce je povinen si zajistit osoby, které budou odpovídat a řídit plavecký výcvik. Je povinen dodržovat při plaveckém výcviku všechny obecně závazné právní předpisy, které jsou s tímto spojeny a nemůže se dovolávat porušení těchto pravidel ze strany Pronajímatele.   8. Škody na majetku Pronajímatele, způsobené nájemcem, nebo osobami, které se jakkoli zúčastní jeho činností nebo jsou jeho návštěvníky, nájemce uhradí nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mu budou oznámeny.   9. Základní pojištění předmětu nájmu je kryto pojistkou Pronajímatele. Ostatní pojištění souvisící s účelem nájmu, včetně všech škodných a odpovědnostních případů a pojištění jeho majetku nese Nájemce. | * 1. The Lessee is obliged to adhere to the valid visitor regulations, safety, fire and hygienic regulations, including the fire regulations and fire alarm regulations issued by the Lessor. It is obliged to act in its activities in such a way that the life and health of visitors and other persons in the Sport Centre is not endangered. In particular, it shall ensure that free access to fire extinguishers is maintained at all times and that the designated escape routes and exits are kept clear at all times.   2. The Lessee is responsible that waiting parents will reside outside the pool area and will not enter the pool area. Notes that the connecting corridor must for safety reasons be placed buggies (main emergency entrance of the hotel).   3. By signing this Contract confirms that it is fully conversant with the condition of subject of the rent, which considers adequate and appropriate for carrying out its activities.   4. The Lessee is liable for all damages caused to equipment, including accessories, which causes him, his employees, representatives, contractors, clients or guests. The Lessor is not responsible for any loss of content in the long term rented lockers in the men's/wo men's locker room and in the background.   5. The Lessee always after the end of the period of use of the indoor swimming pool ensures the clearance of Sport Centre premises so that the indoor swimming pool can be opened to the public or another lessee.   6. The Lessee shall not make any modifications or repairs to the subject of the rent and store things out of the period of the lease, if this is not agreed with the Lessor otherwise. The Lessee is responsible for the condition of the swimming aids and their hygienic safety.   7. The Lessor does not provide lifeguard services during the lease of the indoor swimming pool. The Lessee is obliged to ensure the person who will be responsible to manage and swimming training. Shall comply at all swimming training generally binding regulations that are related to this and cannot invoke the Lessor's breach of these rules.   8. Damage to the Lessor's property caused by the Lessee or by persons who in any way participate in its activities or are its Lessee shall be paid by the Lessee no later than 15 days from the date of its notification.   9. The basic insurance of the subject of the rent is covered by the Lessor's insurance. Other insurance related to the purpose of the rent, including all claims and liability and insurance of its property is bears by the Lessee. |
| 1. **Výpovědní doba, skončení nájmu / *Termination period, expiry of the lease*** | |
| * 1. Smluvní vztah zaniká:  1. dohodou Smluvních stran; 2. výpovědí; 3. zánikem Předmětu nájmu; 4. odstoupením od Smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku); 5. splněním rozvazovací podmínky; 6. uplynutím doby nájmu.    1. Pronajímatel i Nájemce mohou kdykoli vypovědět nájem bez udání jakýchkoli důvodů s výpovědní lhůtou dvou (2) měsíců počínající běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po tom, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.    2. Pro případ, že Nájemce: 7. ztratil způsobilost k činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu najat; 8. nedodržuje účel nájmu nebo předmět činnostiv předmětu nájmu; 9. je v prodlení s placením nájemného po dobu delší patnáct (15) kalendářních dnů; 10. podnajímá Předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu Pronajímatele; 11. je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin;   a ani přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nesjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu, může Pronajímatel Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.   * 1. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud Nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo provádí opravy či stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele nebo umístil na budovu vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu Pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do tří (3) dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo vypovědět Smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval Nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.   2. Smluvní strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé Smluvní straně odstupné.   3. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku Nájemce.   4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován a ve stavu po Pronajímatelem schválených stavebních úprav s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení až do vyklizení.   5. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě sedmi (7) dnů od skončení nájemního vztahu nepředá Pronajímateli vyklizený předmět nájmu, Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení OZ o svépomoci. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.   6. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu Nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel Pronajímatel vyzvat Nájemce k odevzdání předmětu nájmu.   7. Pronajímatel s Nájemcem se dohodly, že ustanovení § 2315 OZ se na tuto Smlouvu nevztahuje a Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované Nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda Pronajímateli nevznikne.   8. Ukončením této Smlouvy není dotčena platnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy, jež má výslovně či ve svých následcích vstoupit v účinnost při nebo po ukončení Smlouvy. To stejné platí, jde-li o ustanovení, která mají dle výslovné dohody Smluvních stran či implicitně přetrvat i po ukončení této Smlouvy. | * 1. The contractual relationship expires:  1. by the agreement of Contracting Parties; 2. by termination; 3. the extinction of the subject of the rent; 4. withdrawal the Contract (the lease does not expire from the beginning); 5. by fulfilling the cancellation clause; 6. the end of the lease term.    1. Both, the Lessor and the Lessee, may terminate the lease at any time without giving any reason with notice of two (2) months starting from the first day of the calendar month following that in which the notice was delivered to the other Contractual Party.    2. In the event that the Lessee: 7. has lost the ability to engage in the activity to which he has hired the subject of the rent; 8. does not respect the purpose of the rent or the subject of activities in the subject matter of the lease; 9. is in default for rent for more than fifteen (15) calendar days; 10. subleases the subject of the rent or its part to third parties without the prior consent of the Lessor; 11. is legally convicted of intentional crime;   nor may the Lessor terminate the Contract with a 30-day notice period commencing on the first day of the month following the receipt of the notice of termination within seven days of receipt of the remedy, despite the Lessor's written notice of notice of termination notice.   * 1. The Lessor may terminate the Contract without notice if the Lessee uses the subject of rent in such a way that it worsens excessively above reasonable circumstances or threatens to destroy the subject of rent or perform repairs construction adjustments without the Lessor's consent or places signs or advertisements without the Lessor's consent, despite the Lessor's written notice of remedy with notice of termination, shall not be dealt with within three (3) days of receipt of the remedy. However, if there is a serious risk of delay, the Lessor has the right to terminate the Contract in writing without notice, without calling on the Lessee to provide notice of the possibility of termination.   2. The Contracting Party that terminates the lease shall not provide the other Party with compensation.   3. The Contract shall terminate by its termination, provided that the court decides on the bankruptcy of the Lessee. The Contract will expire on the date of the court's decision on the bankruptcy of the Lessee.   4. The Lessee is obliged to clear and hand over the subject of rent to the Lessor on the date of termination of the lease in the state in which it was taken over, in which it has been approved and in the condition of the Lessor's approved building modifications, taking into account the usual wear and tear, otherwise a contractual fine of CZK 1,000 is charged for each day of delay until clearance.   5. The Lessee agrees that if, within seven (7) days from the termination of the rent, the Lessor does not transfer the subject of rent to the Lessor, the Lessor is entitled to enter into the subject of the rent and to take it on a protocol basis, while respecting the self-help provisions of the CC. This is without prejudice to the right of the Lessor to pay the contractual penalty, damages and other related costs.   6. The parties shall refrain from renewing the rent if the Lessee continues to use the Lessee’s rent after the lease is terminated without the Lessor having to require the Lessee to surrender the subject of the rent.   7. The Lessee and the Lessor agreed that § 2315 CC to this Contract does not apply and the Lessee is not entitled to compensation for taking over the customer base built by the Lessee, as at the end of the lease such an advantage will not be incurred by the Lessor.   8. Termination of this Contract shall be without prejudice to the validity of any provision of the Contract which expressly or in consequence shall enter into force on or after the termination of the Contract. The same shall apply in the case of provisions which are, as expressly agreed by the Contractual Parties, or implied, even after the termination of this Contract. |
| 1. **Doručování a jiná komunikace / *Delivery and other communications*** | |
| * 1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, považují se veškeré písemnosti, oznámení a dokumenty podle této Smlouvy za řádně předané nebo doručené, pokud budou učiněny oprávněnou osobou nebo adresované oprávněné osobě a budou:      1. doručeny osobně nebo prostřednictvím držitele poštovní licence, a to ve chvíli, kdy budou doručeny na adresu sídla druhé Smluvní strany nebo na adresu dodatečně písemně oznámenou druhé Smluvní straně s potvrzením o doručení takové zásilky;      2. poslány pomocí elektronické sítě, a to ve chvíli, kdy budou odeslány z e-mailové adresy odesílatele, a odesílatel obdrží potvrzení, že e-mailová zpráva byla doručena na e-mailovou adresu příjemce; neobdržel-li odesílatel potvrzení, považuje se zpráva za doručenou okamžikem, kdy dorazí do elektronické schránky příjemce.   2. Nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak, je písemná forma oznámení zachována i v případě komunikace elektronickou cestou (e-mailem) bez nutnosti ověřování podpisu dle zvláštního právního předpisu, nestanoví-li právní předpisy povinnou písemnou formu. I v tomto případě je však příslušná Smluvní strana oprávněna požadovat potvrzení oznámení písemnou formou s podpisem oprávněné osoby druhé smluvní strany. Výše uvedená výjimka neplatí pro změny a skončení této Smlouvy, které musí být vždy v písemné formě, tedy včetně podepsání jednou nebo oběma Smluvními stranami, podle povahy právního jednání.   3. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna kdykoliv změnit údaje svého kontaktního místa anebo oznámit druhé Straně další kontaktní místa, a to bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. | * 1. Except as otherwise provided in this Contract, all documents, notices and documents under this Contract shall be deemed to have been duly transmitted or delivered if they are made by an authorized person or addressed to an authorized person and are:      1. delivered by hand or by post, and when they will be delivered to the address of the other Party or to the address subsequently notified by the other Contracting party with a confirmation of the delivery;      2. sent via electronic networks, and when they sent out e-mail addresses of the sender and the sender receives a confirmation that the email message was delivered to the e-mail address of the recipient; If the sender has not received confirmation, the report shall be deemed delivered the moment they arrive in the electronic mailbox of the recipient.   2. Unless expressly agreed otherwise by the contractual parties, written form of any notice shall be maintained even in the case of electronic communication (e-mail), without the necessity of verifying the signature according to special legal regulation, except in cases where the law stipulates obligatory written form. However, even in such cases the respective Party shall be entitled to request a written confirmation of a notice containing the signature of the other party’s authorized person. The above exception does not apply to changes to and termination of this Contract, which must always be in written form, including the signing by either one or both Contractual parties, depending on the nature of the legal act.   3. Either of the Contractual parties is entitled to change, at any time, the data regarding its contact place and/or to notify the other party of further contact places without the necessity of entering an amendment to this Contract. |
| 1. **Kontaktní osoby / *The contact persons*** | |
| * 1. Smluvní strany se dohodly, že není-li stanoveno jinak, budou se všechny informace, oznámení, požadavky, pokyny a dokumenty (dále jen „**informace**“) pro účely této Smlouvy předávat níže uvedeným kontaktním osobám/místům. Informace mohou být předány v pracovní dny od 8:00 do 16:30 v případě Pronajímatele a od 8:00 do 16:30 v případě Nájemce.   Kontaktní osoba za Pronajímatele:  Hrnko Vladimír, funkce: manager Sportcentra,  tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, email [xxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:sportcentre.manager@hotelduo.cz) ;  Kontaktní osoba za Nájemce:  PaedDr. Věra Ježková, funkce: ředitelka školy, tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, email: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:sportcentre.manager@hotelduo.cz)xxx Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna kdykoliv změnit údaje svého kontaktního místa anebo oznámit druhé straně další kontaktní místa, a to bez nutnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. V uvedeném případě je však příslušná Smluvní strana povinna poslat kontaktnímu místu druhé Smluvní strany písemné oznámení o prováděné změně či doplnění s tím, že takové oznámení musí být doručeno druhé Smluvní straně nejpozději pět (5) kalendářních dnů předtím, než se změna či doplnění zasílající Smluvní stranou stanou účinnými. | * 1. The Contractual parties have agreed that, unless stipulated otherwise, all information, notices, instructions, requests and documents (hereinafter as the “**information**”) shall be, for the purposes of this Contract, addressed to the following contact persons/places. Information can be delivered on working days from 8:00 to 16:30 in the case of the Lessor and on working days from 8:00 to 16:30 in the case of the Lessee.   Contact person for the Lessor:  Hrnko Vladimír, position: Sportcentre manager, phone: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, email [xxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:sportcentre.manager@hotelduo.cz)  Contact person for the Lessee:  PaedDr. Věra Ježková, position: principal, phone: xxxxxxxxxxxxxxxxxx, email: [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](mailto:sportcentre.manager@hotelduo.cz).   * 1. Either of the Contractual parties is entitled to change, at any time, the data regarding its contact place and/or to notify the other party of further contact places without the necessity of entering an amendment to this Contract. However, in such cases, the respective party is obliged to deliver a notice of change or the supplementation of the Contact place to the other Party; such notice must be delivered to the other Party no later than within five (5) calendar days before the relevant change or supplementation by the sending Contractual party becomes effective. |
| 1. **Závěrečná ustanovení / *Final Provisions*** | |
| * 1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.   2. V případě, že se jakékoli ustanovení stane zcela či z části neplatným, zdánlivým, neúčinným nebo nevymahatelným, ale bylo by platné, účinné a vymahatelné, kdyby byla jeho část vymazána, bude toto ustanovení nebo jeho část, považováno za vymazané v rozsahu, který je potřebný pro platnost, účinnost a vymahatelnost této Smlouvy jako celku, při zachování co možná největšího původního ekonomického významu daného ustanovení. V takovém případě Smluvní strany nahradí do patnácti dnů od výzvy kterékoli ze Smluvních stran takovéto neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením, které bude nejlépe splňovat smysl takového neplatného, zdánlivého, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.   3. Tato Smlouva může být považována za řádně uzavřenou a sjednanou pouze dohodou o všech jejích podmínkách uvedených v této Smlouvě včetně příloh a pouze v písemné formě podpisem této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1740 odst. 3 OZ. Podpisem této Smlouvy oběma Smluvními stranami jsou veškerá ustanovení této Smlouvy včetně příloh akceptována a v plném rozsahu sjednána mezi Smluvními stranami. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy, a nahrazuje veškerá předešlá ujednání mezi účastníky ve stejné věci, a to ústní i písemná.   4. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva a právní vztahy s ní související se řídí českým právem, zejména pak OZ.   5. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci § 2050 OZ, pročež úhradou jakékoliv smluvní pokuty uvedené v této Smlouvě není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu. Smluvní strany společně prohlašují, že výši smluvních pokut považují s ohledem na význam zajišťovaných povinností za přiměřené.   6. Nájemce přebírá ve smyslu ustanovení § 1765 OZ, riziko změny okolností, zejména pak jde-li o změnu jeho finančního postavení a změnu vývoje na relevantních trzích, na kterých Nájemce podniká.   7. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou především smírnou cestou. V případě jakéhokoliv soudního sporu založeného touto Smlouvou bude příslušným soudem soud dle sídla Pronajímatele v České republice.   8. Nájemce není oprávněn započítat své pohledávky vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní vůči pohledávkám Pronajímatele.   9. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu v českém jazyce a anglickém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno. V případě rozporu mezi jazykovými verzemi je rozhodující česká verze. Všechny změny, doplňky a dodatky této Smlouvy je možné provést jen formou písemných číslovaných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami a stávají se nedílnou součástí této Smlouvy.   10. Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností potvrzují, že uzavírají tuto Smlouvu jako podnikatelé, že její základní podmínky vyplývají z jejich vzájemných jednání a obě Smluvní strany měly možnost tyto podmínky ovlivnit. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, tato že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem ji podepisují. | * 1. This Contract becomes valid and effective on the date of its signature by both Contractual parties.   2. In the case that any provision hereof in whole or in part becomes or is found to be invalid, null and void, ineffective or unenforceable but would be valid, effective and enforceable should any part thereof be deleted, such provision or part thereof should be deemed to be deleted in the extent needed for the validity, effectiveness and enforceability of this Contract as a whole, while retaining as much as possible of the original economical meaning of the affected provision. In such an event, the Contractual parties shall, within fifteen days from the notice by any of the Contractual parties, replace any such invalid, null and void, ineffective or unenforceable provision with a new one which will correspond to the meaning and purpose of the original provision as closely as possible.   3. This Contract may be considered ad properly concluded and agreed only by the agreement of all its conditions mentioned in this Contract and its annexes and only in a written form by the signatures of both Contractual parties. The Contractual parties exclude the application of the provision of Sec. 1740 (3) of the CC. All provisions of this Contract and its annexes are accepted and agreed by the Contractual parties in their whole extent by signing of this Contract. This Contract contains whole agreement on the subject matter of this Contract and on all requirements which the Contractual parties intend and should agree on and which they consider as important for the binding effect of this Contract and fully substitutes all and any of the previous negotiations held between the Parties and associated to the subject matter of the Contract in any form.   4. The Contractual Parties agree that this Contract and its associated legal relationships are governed by the law of the Czech Republic, and in particular by CC.   5. The Contractual Parties hereby exclude the application of § 2050 of CC, therefore payment of any contractual penalty provided in this Contract is without prejudice to the right to full compensation for such damage. The Contractual Parties jointly declare that the amount of the contractual fines is considered appropriate with respect of the significance of the provided obligations assumed to be reasonable.   6. Lessee takes over the risk of change of the circumstances according to the provision of Sec. 1765 of CC, in particular if it is to change its financial position and to change its development in the relevant markets in which the Lessee operates.   7. The Contractual Parties undertake to resolve disputes arising from this Contract or in connection with it primarily through arbitration. In the event of any litigation arising out of this Contract, the responsible court shall be a competent court of law for the registered office of Lessor in the Czech Republic.   8. The Lessee is not entitled to offset claims arising from or in relation to this Contract in respect of Lessor receivables.   9. This Contract was made in two counterparts having the force of the original in the Czech and English language, from which each Contracting party shall receive one. In the case of discrepancies, the Czech language version shall prevail. All amendments and additions to this Contract may be made only by written numbered amendments approved and signed by both Contracting Parties, which shall become an integral part hereof.   10. For the avoidance of any doubt, the Contractual Parties confirm that they conclude this Contract as entrepreneurs and that its essential conditions arise from their mutual actions and that both Contractual Parties have the possibility of influencing these conditions. The Contracting Parties declare that they have read this Contract before signing it, which has been concluded after mutual negotiation according to their true and free will, certainly, seriously and comprehensibly, not in distress or otherwise unilaterally unfavorable conditions, and to prove the agreement with its contents sign. |

V Praze dne / *In Prague on* 12.9.2019 16. 9. 2019

|  |  |
| --- | --- |
| **Za Pronajímatele / *Lessor*:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Bohemia Properties a.s.**  Eytan Goldman, člen představenstva / *Member of the Board* | **Za Nájemce / *Lessee*:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Gymnázium, Praha 9, Českolipská 373  PaedDr. Věra Ježková, ředitelka školy |