

# Smlouva o podnájmu

# Sublease Agreement

číslo smlouvy:

Agreement No.:

**Devátá rozvojová a.s.**  
IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603  
se sídlem Praha 9, Jablonecká 322/70, 190 00  
vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. B 12246  
zastoupena: Ing. Tomášem Hromádkou,  
předsedou představenstva  
(dále jako „Pronajímatel“)

**Devátá rozvojová a.s.**  
ID No.: 27944603, TIN: CZ27944603  
with its registered office at Prague 9,  
Jablonecká 322/70, 190 00  
registered in the Commercial Register of the  
Metropolitan Court in Prague, file B 12246  
represented by: Ing. Tomáš Hromádka,  
Chairman of the Board of Directors  
(hereinafter “Lessor”)

a

and

**The English College in Prague - Anglické  
gymnázium, o.p.s.**  
IČO: 25719815, DIČ: CZ25719815  
se sídlem Praha 9 - Vysočany, Sokolovská  
320, PSČ 19000  
vedená u MS v Praze, sp. zn. O 69  
zastoupena Nigelem Brownem, statutárním  
orgánem - ředitelem  
(dále jako „Nájemce“)

**The English College in Prague - Anglické  
gymnázium, o.p.s.**  
ID No.: 25719815, TIN: CZ25719815  
with its registered office at Prague 9 -  
Vysočany, Sokolovská 320, Postal Code  
19000  
registered in the Commercial Register of the  
Metropolitan Court in Prague, file O 69  
represented by Nigel Brown, governing body  
- principal  
(hereinafter “Lessee”)

(společně také jako „Smluvní strany“)

(collectively as “Parties”)

uzavírají dle ust. § 2215 zákona č. 89/2021  
Sb., občanského zákoníku, v platném znění  
(dále jen „OZ“) tuto Smlouvu o podnájmu  
(dále jen „Smlouva“):

enter into this Sublease Agreement  
(hereinafter the “Agreement”) pursuant to  
Section 2215 of Act No. 89/2021 Coll., the  
Civil Code, as amended (hereinafter the  
“Civil Code”):

I.

## Úvodní ustanovení

I.

## Recitals

1.1. Pronajímatel bude mít nejpozději ke dni  
01.09.2023, tj. k počátku podnájmu dle této  
Smlouvy, na základě smluvního vztahu s  
Městskou částí Praha 9 (pachtovní smlouva  
ze dne 27. června 2023) jako vykonavatelem  
práv vlastníka k nemovitým věcem ve  
vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen

1.1. The Lessor will lease, as part of  
usufructuary lease, the following real  
property as of 1 September 2023 at the latest,  
i.e. as of the beginning of the sublease under  
this Agreement, under a contractual  
relationship with the City District Prague 9  
(usufructuary lease agreement of 27 June

„MČP9“), v pachtu následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. 1809/3 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/1 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/2 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/4 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/7 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/8 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/9 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/10 v k.ú. Vysočany,
- pozemek parc. č. 1813/11 v k.ú. Vysočany,

všechny zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 715 pro k.ú. Vysočany, obec hl. m. Praha, a to včetně stavby – objektu občanské vybavenosti, která je na nich postavena (dále nemovité věci uvedené v tomto odstavci souhrnně jako „Škola“). Pacht mezi Pronajímatelem a MČP9 bude sjednán na dobu minimálně do 31.07.2025 a jeho jednostranného ukončení ze strany MČP9 před uvedenou dobou bude možné pouze s výpovědní dobou, která neskončí dříve než jeden kalendářní měsíc po konci příslušného školního roku, to neplatí u výpovědi v případě závažného porušení povinnosti Pronajímatele nebo vyšší moci.

1.2. Nájemce je obecně prospěšnou společností, vykonávající činnost „výchova a vzdělávání“ ve studijním oboru 79-41-K/610 Gymnázium – vybrané předměty v cizím jazyce a ve studijním oboru 79-43-K/61 Dvojazyčné gymnázium. Budova, která je

2023), the executor of the owner's rights to real property owned by the City of Prague (hereinafter referred to as "CDP9"):

- land lot No. 1809/3 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/1 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/2 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/4 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/7 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/8 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/9 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/10 in the cadastral territory Vysočany,
- land lot No. 1813/11 in the cadastral territory Vysočany,

all registered in the cadaster of real estate maintained by the Cadastral Office for the Capital City of Prague, Cadastral Branch Prague, on owner's folio 715 for the cadastral territory Vysočany, municipality of the capital city of Prague, including a building – civic amenity structure built thereon (all real property in this paragraph collectively "School"). The usufructuary lease between the Lessor and CDP9 will be agreed for a period of at least until 31 July 2025 and its unilateral termination by CDP9 prior to the said period will only be possible with a notice period which will not expire earlier than one calendar month after the end of the relevant school year, this will not apply to termination in the event of a serious breach of the Lessor's obligation or force majeure.

1.2. The Lessee is a community interest society, carrying out the activity "education and training" in the study field 79-41-K/610 Grammar School – selected courses in a foreign language and in the study field 79-43-K/61 Bilingual Grammar School. The

součástí Školy (dále jen „Budova“), je postavena a uzpůsobena účelu shodnému s předmětem činnosti Nájemce.

1.3. Přesné vymezení Budovy a její vztah ke konkrétním pozemkům (určení, součástí kterého z pozemků je a na kterých je postavena) bude upřesněno po zápisu Budovy k příslušným pozemkům do katastru nemovitostí. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že si Budovu ještě před její kolaudací prohlédly a znají její přesné prostorové umístění i dispozici, tj. nemají pochybnosti o tom, co je předmětem nájmu dle této Smlouvy.

1.4. Vzhledem k tomu, že Pronajímatel je pachtýřem, nikoliv vlastníkem Školy, tato Smlouva je smlouvou podnájemní. Pro zjednodušení v ní bude užíváno výrazů „nájem“ pro podnájem, „Pronajímatel“ pro podpronajímatele a „Nájemce“ pro podnájemce. Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními OZ pro podnájem, není-li v ní ujednáno něco jiného.

1.5. Písemný souhlas MČP9 s uzavřením této Smlouvy tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 3 této Smlouvy.

1.6. Nájem je uzavírán za účelem dočasného zajištění vhodných školních prostor pro Nájemce po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy.

## II. Nájem

2.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je prostorově vymezená část Školy, konkrétně 3. a 4. patro Budovy, tzn. 4. a 5. nadzemní podlaží Budovy, a dále vymezený prostor šaten v přízemí Budovy tak, jak je Předmět nájmu zakreslen a podrobně specifikován v nedílné a závazné příloze č. 1 této Smlouvy, a to včetně všeho příslušenství a

building which is part of the School (hereinafter the “Building”) is constructed and adapted for the purpose identical to the Lessee’s objects.

1.3. The exact definition of the Building and its relation to specific land lots (boundaries, which land lot it is part of and on which land it is built) will be specified after the Building is registered to the relevant land lots in the Cadaster of Real Estate. For the avoidance of doubt, the Parties declare that they have inspected the Building prior to its approval and know its exact situation and layout, i.e. they have no doubts as to what building is subleased under this Agreement.

1.4. As the Lessor is a usufructuary lessor and not the owner of the School, this is a sublease Agreement. For simplicity, the terms “lease” for sublease, “Lessor” for sublessor, and “Lessee” for sublessee will be used. The Agreement will be governed by the relevant provisions of the Civil Code for sublease, unless otherwise agreed in the hereinafter.

1.5. The written consent of CDP9 to the conclusion of this Agreement is attached as Schedule 3, which is an integral and binding part of this Agreement.

1.6. The lease is entered into for the purpose of temporarily providing suitable school premises for the Lessee for the term of the Lease under this Agreement.

## II. Rent

2.1. This Agreement provides for the lease of a part of the School, namely 3<sup>th</sup> and 4<sup>th</sup> floor of the Building, i.e. 4<sup>th</sup> and 5<sup>th</sup> story of the Building, and also the locker rooms located on the ground-floor of the Building, as shown and specified in detail in Schedule 1, which is an integral and binding part of this Agreement, including fixtures and fittings

součástí, a dále 1 parkovací místo v zastřešené garáži Budovy (dále jen „Předmět nájmu“). Z nábytku se za součást Předmětu nájmu považuje pouze nábytek pevně zabudovaný, jeho přehled je uveden v příloze č. 5 této Smlouvy. Konkrétní určení parkovacího místa se může v průběhu trvání nájmu měnit, Pronajímatel je však povinen vždy ponechat Nájemci vyhrazené uvedené parkovací místo.

2.2. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému výlučnému užívání za účelem ujednaným touto Smlouvou, Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli ujednané nájemné a dodržovat veškeré další povinnosti ujednané v této Smlouvě. Současně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat pro svou činnost rovněž nezbytné společné prostory, vchody, atrium a chodby vedoucí k Předmětu nájmu, prostor školní jídelny (výdejna a stravovna; nikoli kuchyň) a dále sportoviště Školy (velká tělocvična, malá tělocvična a venkovní hřiště na střeše Budovy), včetně s nimi spojených převlékár a umývár, která jsou rovněž vyznačena v příloze č. 1, a to podle ujednaného harmonogramu využití sportovišť a školní jídelny, který tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 2 této Smlouvy. Smluvní strany si ujednávají, že změna harmonogramu využití sportovišť a školní jídelny je možná oboustranným písemným ujednáním bez nutnosti dodatku k této Smlouvě. Sportovní pomůcky, které nejsou pevně spojeny se stavbou, si obstarává Nájemce sám na své náklady. Nájemce si je může ukládat v nářadovně či jiném vhodném prostoru, určeném Pronajímatelem, po předchozím projednání s ostatními nájemci. Jídelna je každodenně v ujednaném čase přebírána i předávána řádně uklizená, předat ji uklizenou je odpovědností Nájemce. Nájemce je oprávněn umístit vlastní servery do Racků Pronajímatele v serverovnách, které jsou součástí Předmětu nájmu, a to za

and parts, and also 1 parking space in the roofed garage of the Building (hereinafter the “Leased Premises”). As regards furniture, only fixed furniture is considered part of the Leased Premises, a list of which is set out in Schedule 5 to this Agreement. The exact location of the parking space may change during the term of the lease, but the Lessor will always leave the Lessee the designated parking space.

2.2. The Lessor undertakes hereby to lease the Leased Premises to the Lessee for temporary exclusive use for the purpose agreed in this Agreement, whereas the Lessee undertakes to pay the agreed rent to the Lessor and to comply with all other obligations agreed in this Agreement. Concurrently with the Leased Premises, the Lessee will also be entitled to use for its operations the necessary common areas, entrances, atrium and corridors leading to the Leased Premises, the school canteen (dispensary and catering room; not the kitchen) and the School’s sports facilities (large gymnasium, small gymnasium and outdoor playground on the roof of the Building), including the associated changing rooms and washrooms, which are also shown in Schedule 1, in accordance with the agreed timetable of the sports facilities and the school canteen, which is attached as Schedule 2, which is an integral and binding part of the Agreement. The Parties agree that changes to the sports facilities and the school canteen timetable may be made by mutual written agreement without any amendment to this Agreement required. The Lessee will procure the sports equipment not firmly attached to the building at its own expense. The Lessee may store the equipment in the tool room or other suitable space designated by the Lessor, after prior consultation with other lessees. The Lessee will take over and hand over the canteen at the agreed time each day properly cleaned. The Lessee is entitled to place its own servers in the Lessor’s racks

předpokladu, že budou odděleny od počítačové sítě Pronajímatele a ostatních uživatelů Školy.

**2.3. Nájem se uzavírá na dobu určitou, v trvání ode dne 01.09.2023 do dne 31.07.2025.**

**2.4. Závazným účelem nájmu je provozování gymnázia v denním studiu Nájemcem včetně pojmově souvisejících činností (viz též odst. 1.2 této Smlouvy). Nájemce prohlašuje, že má veškerá oprávnění k výkonu uvedené činnosti. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu bude po dokončení aktuálně probíhajících stavebních prací a po právní moci kolaudačního souhlasu s jeho užíváním vhodný pro dosahování ujednaného účelu nájmu.**

**2.5. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému než ujednanému účelu, ani poskytnout Předmět nájmu či kteroukoliv jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a MČP9.**

**2.6. Předmět nájmu bude Nájemci předán ke dni počátku nájmu dle této Smlouvy, o čemž Smluvní strany pořídí předávací protokol, spolu s Předmětem nájmu budou předány čipy, klíče i přístupové údaje k Předmětu nájmu.**

**2.7. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu podrobně, s vynaložením veškeré odborné péče, prohlédli, že nevykazuje žádné zjevné vady a že jeho současný stav nasvědčuje tomu, že po dokončení aktuálně probíhajících stavebních prací a po právní moci kolaudačního souhlasu s jeho užíváním bude vhodný a způsobilý pro ujednaný účel.**

in the server rooms which form part of the Leased Premises, provided that they are separated from the Lessor's computer network and other users of the School.

**2.3. The lease is concluded for a definite term, from 1 September 2023 to 31 July 2025.**

**2.4. The binding purpose of the lease is the operation of full-time grammar school by the Lessee, including conceptually related activities (see also paragraph 1.2 of this Agreement). The Lessee declares that it has all authorizations for the said activities. The Lessor declares that the Leased Premises will be suitable for the agreed purpose of the lease after the completion of the currently ongoing construction works and after the occupancy decision has become final.**

**2.5. The Lessee will not be entitled to use the Leased Premises for any purpose other than the agreed purpose, nor to provide the Leased Premises or any part thereof for use to a third party without the prior written consent of the Lessor and CDP9.**

**2.6. The Leased Premises will be handed over to the Lessee on the commencement of the lease in accordance with this Agreement. To this effect, the Parties will draw up a handover report. Together with the Leased Premises, the Lessee will receive door chips, keys and access data to the Leased Premises.**

**2.7. The Lessee declares it has inspected the Leased Premises thoroughly, with the exercise of all professional care, the Leased Premises are free of any apparent defects and that their present condition indicates they will be suitable and fit for the agreed purpose after the completion of the construction work currently in progress and after the occupancy decision has become final.**

### III. Nájemné

3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, jehož výše je dohodou Smluvních stran ujednána v částce **4.724.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony sedm set dvacet čtyři tisíc korun českých) bez DPH ročně (dále jen „Nájemné“).

3.2. Nájemné za příslušný kalendářní rok je hrazeno ve dvou splátkách vždy nejpozději k 15. lednu a k 15. červenci příslušného kalendářního roku převodem na bankovní účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.: [REDACTED], variabilní symbol bude uveden na faktuře, na základě řádně vystavené faktury – daňového dokladu. K Nájemnému bude připočtena DPH v aktuální zákonné sazbě, již uhradí Nájemce spolu s Nájemným. Za den úhrady Nájemného se považuje den připsání platby na bankovní účet Pronajímatele.

3.3. Poměrná část Nájemného za první kalendářní rok trvání nájmu, stejně jako poměrná část Nájemného za poslední kalendářní rok trvání nájmu bude uhrazena postupem dle odst. 3.2. v poměrné výši v přepočtu na kalendářní měsíce trvání nájmu v daném kalendářním roce. První úhrada poměrné části Nájemného za první kalendářní rok trvání nájmu (od 01.09.2023 do 31.12.2023) bude uhrazena do 15 kalendářních dnů ode dne počátku účinnosti této Smlouvy.

3.4. Nejpozději 15 kalendářních dnů před splatností Nájemného vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu se všemi náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů. Bude-li některá z podstatných náležitostí chybět, je Nájemce oprávněn

### III. Rent

3.1. The Lessee undertakes to pay rent to the Lessor, agreed by the Parties in the amount of **CZK 4,724,000** (in words: four million seven hundred and twenty for thousand Czech korunas) exclusive of VAT per year (hereinafter “Rent”).

3.2. The rent for the relevant calendar year is paid in two instalments on or before 15 January and on or before 15 July of the relevant calendar year by wire transfer to the bank account of the Lessor, kept at Česká spořitelna, a.s., account No.: [REDACTED], variable symbol will be indicated on the invoice, based on a duly issued invoice – tax document. VAT will be added to the Rent at the current statutory rate, which will be paid by the Lessee together with the Rent. The Rent will be deemed to be paid when the corresponding sum is credited to the Lessor’s bank account.

3.3. The pro rata portion of the Rent for the first calendar year of the lease term, as well as the pro rata portion of the Rent for the last calendar year of the lease term, will be paid in accordance with paragraph 3.2. in a pro rata amount calculated per calendar months of the lease term in a given calendar year. The first payment of the pro rata portion of the Rent for the first calendar year of the lease term (from 1 September 2023 to 31 December 2023) will be paid within 15 calendar days from the effective date of this Agreement.

3.4. No later than 15 calendar days before the Rent is due, the Lessor will issue an invoice to the Lessee with all the essentials of a tax document in accordance with applicable law. If any of the essential details are missing, the Lessee will be entitled to return the invoice to

fakturu Pronajímateli vrátit k doplnění či přepracování. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že právním titulem k hrazení Nájemného je tato Smlouva, nikoliv vystavená faktura. Tím není dotčena povinnost Pronajímatele fakturu vystavit. V případě oprávněně vznesených výhrad se původní splatnost faktury zastavuje a nová lhůta splatnosti počíná běžet dnem doručení nové, resp. opravené faktury.

#### IV. Úhrada za služby

4.1. Nájemce hradí Pronajímateli náklady na služby, spočívající v provozních nákladech souvisejících s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor Školy, blíže specifikovaných ve výpočtovém listě, který tvoří nedílnou přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „Služby“). Pronajímatel je povinen smluvně zajišťovat dodávku všech Služeb po celou dobu trvání nájmu, a to minimálně v kvalitě specifikované v příloze č. 4 této Smlouvy (tam, kde je uvedena). Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Pronajímatel neodpovídá za případné technické výpadky na straně provozovatelů řádně nasmlouvaných Služeb, které nemohl Pronajímatel ovlivnit. Cena Služeb je stanovena poměrně, a to na základě technického propočtu Pronajímatele poměrem výměry plochy Předmětu nájmu k výměře plochy všech prostor Školy. Poměr, kterým se Nájemce podílí na úhradě za Služby, je stanoven ve shora citované příloze č. 4 této Smlouvy, přičemž pro období od 01.09.2023 do 31.10.2023, během kterého se bude Nájemce do Předmětu nájmu pouze stěhovat, aniž by ho fakticky využíval k výuce studentů, bude cena Služeb snížena o 70 %, a to za předpokladu, že Nájemce bude Předmět nájmu v uvedeném období skutečně užívat toliko uvedeným způsobem. Výše ceny Služeb může být v průběhu trvání nájmu Pronajímatelem jednostranně měněna,

the Lessor for completion or revision. For the avoidance of doubt, the legal title for payment of the Rent is this Agreement and not the invoice issued. This is without prejudice to the Lessor's obligation to issue an invoice. In the event of legitimate objections, the original invoice will cease to be due and the new maturity period will commence on the date of delivery of the new or corrected invoice.

#### IV. Services

4.1. The Lessee will pay to the Lessor the costs of services consisting in operating costs related to the use of the Leased Premises and the common areas of the School, specified in more detail in the lease summary form, which forms an integral part of Schedule 4 to this Agreement (hereinafter “Services”). The Lessor will be obliged to conclude contracts for the supply of all Services throughout the term of the lease, at least in the quality specified in Schedule 4 to this Agreement (where specified). For the avoidance of doubt, the Lessor will not be liable for any technical failures on the part of the providers of the Services duly contracted which were beyond the Lessor's control. The price of the Services will be determined on a pro rata basis, and is set as the ratio of the area of the Leased Premises to the area of the entire premises of the School. The ratio of the Lessee's share in payment for Services is set out in the above-quoted Schedule 4 to this Agreement, provided that in the period from 1 September 2023 to 31 October 2023, when the Lessee will move into the Leased Premises but will not actually use them for teaching students, the price of the Services will be reduced by 70%, provided that the Lessee will actually use the Leased Premises in the aforementioned manner during the aforementioned period. The price of the Services may be unilaterally changed by the

a to pouze na základě Pronajímatelem nezaviněné reálné výše nákladů, dané aktuálním vývojem reálné spotřeby Školy či změn cen upravených dodavateli médií a energií, a to vždy od prvního dne měsíce následujícího poté, co Nájemce obdrží od Pronajímatele oznámení o změně cen ve formě nového výpočtového listu, jenž beze změny této Smlouvy nahradí shora uvedenou přílohu č. 4 této Smlouvy. Změny je Pronajímatel povinen sdělit Nájemci v dostatečném časovém předstihu před termínem další úhrady. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci veškeré služby uvedené ve výpočtovém listě. Pro odstranění všech pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn za podmínek uvedených v tomto odstavci měnit pouze cenu Služeb, nikoli jejich rozsah nebo minimální kvalitu.

**4.2. Spravedlivé tržní ceny:** Pronajímatel je povinen zajistit, aby ceny za Služby odpovídaly nákladům na běžnou správu a provozní služby, které lze za tržních podmínek skutečně zajistit (bez jakékoli přírážky k tržním cenám přidáné Pronajímatelem), a aby příslušné Služby co do četnosti, kvality a rozsahu a s ohledem na standard Budovy a sjednaný účel nájmu odpovídaly službám poskytovaným v podobných budovách v rámci České republiky. Nájemce není povinen hradit Pronajímateli cenu za Služby nad částku odpovídající spravedlivé tržní ceně.

**4.3.** Pronajímatel stanoví Nájemci ve výpočtovém listě přiměřenou zálohu na Služby, již bude Nájemce hradit spolu s Nájemným se splatností a postupem dle odst. 3.2. této Smlouvy, anebo měsíčně dle pokynů uvedených ve výpočtovém listě. Zálohy budou ročně vyúčtovány nejpozději do 30. června bezprostředně následujícího po skončení příslušného kalendářního roku.

Lessor during the term of the lease, reflecting changes in actual costs, which have not been caused by the Lessor, depending on the School's actual consumption or changes in prices adjusted by utility and energy suppliers, always starting from the first day of the month following the date on which the Lessee receives from the Lessor a notification of the price change in the form of a new lease summary form, which will replace the above-mentioned Schedule 4 to this Agreement without any amendments required to the Agreement. The Lessor will notify the Lessee of the changes in good time before the next payment is due. The Lessor agrees to provide the Lessee with all services specified in the lease summary form. For the avoidance of doubt, the Parties expressly agree that the Lessor will be entitled, subject to the conditions set out in this paragraph, to change only the price of the Services and not their scope or minimum quality.

**4.2. Fair market prices:** the Lessor will ensure that the prices for the Services correspond to the costs of standard management and operational services that can actually be provided under market conditions (without any mark-up to market prices applied by the Lessor) and that the relevant Services correspond in frequency, quality and scope and with respect to the standard of the Building and the agreed purpose of the lease to the services provided in similar buildings in the Czech Republic. The Lessee will not be obliged to pay the Lessor a price for the Services in excess of the fair market value.

**4.3.** The Lessor will set in the lease summary form a reasonable advance payment for the Services, to be paid by the Lessee together with the Rent due and payable in accordance with paragraph 3.2 of this Agreement, or monthly according to the instructions set out in the lease summary form. A final account of the advances will be issued annually no later than 30 June immediately following the



Smluvní strany si vyrovnají přeplatek či nedoplatek do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel na zálohy i na vyúčtování Služeb vystaví Nájemci fakturu v obvyklých lhůtách dle jejich splatnosti. Za účelem kontroly správnosti vyúčtování Služeb je Pronajímatel povinen předložit Nájemci konečné faktury od koncových dodavatelů Služeb, a jedenkrát ročně, do 15 dnů ode dne, kdy o ně Nájemce požádá po jejich vyúčtování. O případné prodloužení Pronajímatele se splněním povinností dle předchozí věty se prodlužuje splatnost případného nedoplatku Nájemce.

**4.4.** Při užívání školní jídelny si Nájemce ujedná nákup obědů a veškerého dalšího zboží a služeb, svým jménem, na vlastní náklady a odpovědnost na základě vlastního smluvního vztahu. Nájemce si rovněž sám zajistí výdej jídel, a to proškolenou osobou určenou Pronajímatelem.

## **V.**

### **Další práva a povinnosti Smluvních stran**

**5.1.** Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu pořádek a vykonávat na své náklady a na svou odpovědnost každodenní i generální úklid v rozsahu dle vyhlášky č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, v platném znění; o každém generálním úklidu předloží Nájemce Pronajímateli písemnou zprávu. Dále je Nájemce povinen na své náklady a na svou odpovědnost vykonávat správu, běžnou údržbu (včetně malování vnitřních stěn) a drobné opravy Předmětu nájmu, a to sám nebo prostřednictvím nasmlouvané třetí osoby, přičemž Pronajímateli za plnění této povinnosti ve všech případech odpovídá sám. Revizi technických zařízení, která jsou pronajímána spolu s Předmětem nájmu,

end of the relevant calendar year. The Parties will settle the final balance (over/under payment) within 30 calendar days of receipt of the final account. The Lessor will invoice the Lessee for the advances and for the final account of the Services within the usual time limits with corresponding due dates. To ensure that Services are accounted correctly, the Lessor will present to the Lessee the final invoices from the suppliers of Services, and once a year, within 15 days of Lessee's request after their accounting. Any delay by the Lessor in complying with the obligation under the preceding sentence will extend the due date of any arrears owed by Lessee.

**4.4.** When using the school canteen, the Lessee will arrange for the purchase of lunches and all other goods and services, on its own behalf, at its own cost and responsibility under its own contractual relationship. The Lessee will also arrange for the dispensing of meals by a trained person appointed by the Lessor.

## **V.**

### **Other rights and obligations of the Parties**

**5.1.** The Lessee is obliged to keep the Leased Premises in order and to carry out, at its own expense and responsibility, daily and general cleaning in accordance with Ministry Regulation No. 410/2005 Coll., on hygienic requirements for the premises and operation of facilities and establishments for the education and training of children and adolescents, as amended; the Lessee will submit a written report to the Lessor on each general cleaning. Furthermore, the Lessee will be obliged to carry out, at its own expense and responsibility, management, routine maintenance (including painting of internal walls) and minor repairs of the Leased Premises, either by itself or through a contracted third party, provided that it will be always liable for this obligation to the Lessor regardless of whether the obligation was

provádí na své náklady a odpovědnost Pronajímatel. Nájemce provádí na své náklady údržbu a opravy veškerých zařízení, který do Předmětu nájmu vnese, jakož i na svou odpovědnost a náklady odpovídá za jejich pravidelné revize, které Pronajímateli na vyzvání doloží. Nájemce bere na vědomí, že objekt je zabezpečen o víkendech, dnech pracovního klidu a každodenně mezi 21.00 a 6.30 hodin, a to zabezpečovacím systémem a osobou (školníkem). Nájemce se zavazuje v uvedených časech do Předmětu nájmu z bezpečnostních důvodů vstupovat jen po předchozím projednání s pověřenou osobou (školníkem) a respektovat při tom jeho bezpečnostní pokyny.

**5.2. Údržba a opravy zajišťované Pronajímatelem:** Pronajímatel bude provádět nikoliv běžnou údržbu (zahrnující příslušné revize) a nikoliv drobné opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, potrubních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů sloužících Budově (a stavebních součástí Předmětu nájmu, včetně střechy, výtahů a schodiště), i dalších součástí Budovy a Předmětu nájmu, jejichž údržba, opravy a výměna nejsou povinností Nájemce či jiných nájemců v Budově). Nájemce provádí na své náklady údržbu a opravy veškerých zařízení, který do Předmětu nájmu vnese, jakož i na svou odpovědnost a náklady odpovídá za jejich pravidelné revize, které Pronajímateli na vyzvání doloží. Nájemce je povinen přispívat Pronajímateli na úklid a běžnou údržbu jím spoluužívaných společných prostor Budovy včetně sportovišť a provozních nákladů jídelny, a to částkou, která je dle spravedlivého propočtu (míra užívání

performed directly by the Lessee or a third party. The Lessor will carry out the inspection of the technical equipment rented together with the Leased Premises at its own expense and responsibility. The Lessee will carry out, at its own expense, the maintenance and repair of any equipment brought into the Leased Premises, and will be responsible for periodic inspections thereof at its own risk and expense. The Lessee will submit proof of such inspections to the Lessor upon request. The Lessee acknowledges that the Leased Premises are secured on weekends, on public holidays and daily between 9.00 p.m. and 6.30 a.m. by a security system and a person (caretaker). The Lessee undertakes to enter the Leased Premises during these times for security reasons only after prior consultation with an authorized person (caretaker) and to respect his or her security instructions.

**5.2. Maintenance and repairs provided by the Lessor:** the Lessor will perform non-routine maintenance (including applicable inspections) and non-minor repairs (including applicable replacements) of mechanical, electrical, heating, ventilation, air conditioning, elevator, piping, plumbing, fire protection, telephone and security systems serving the Building (and the structural components of the Leased Premises, including the roof, elevators and stairways), and other components of the Building and the Leased Premises that are not maintained, repaired or replaced by the Lessee or other lessees in the Building). The Lessee will maintain and repair at its own expense any equipment it brings into the Leased Premises and will be responsible for periodic inspections thereof, and will provide proof of such inspections to the Lessor upon request. The Lessee will contribute to the Lessor for cleaning and routine maintenance of the common areas of the Building, including the sports facilities and the operating costs of the canteen, in an amount

prostor, počet žáků) stanovena ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 4 této Smlouvy, včetně splatnosti příspěvku. Pro případné změny výše a splatnosti příspěvku se přiměřeně použije ujednání odst. 4.1. a 4.2. této Smlouvy. Pronajímatel na příspěvek vystaví Nájemci fakturu v obvyklých lhůtách dle jeho splatnosti.

**5.3.** Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání, pro který byl pronajat. Veškeré další náklady na vlastní činnost, která je účelem nájmu, výslovně neupravené touto Smlouvou, nese Nájemce. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu na své náklady technická zařízení k naplňování účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele však nesmí vrtat či jinak zasahovat do zdí ani vestavěného nábytku či dalšího mobiliáře dle přílohy č. 5 této Smlouvy. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele činit podstatné úpravy Předmětu nájmu, zejména pak úpravy vyžadující stavební či jiné obdobné povolení či rozhodnutí správního orgánu.

**5.4.** V případě potřeby nikoliv běžné údržby či nikoliv drobné opravy Předmětu nájmu či kterékoliv jeho části či součásti je Nájemce povinen bezodkladně a doložitelně upozornit Pronajímatele na jejich potřebu a dbát jeho pokynů. V případě nezbytné údržby a oprav je Nájemce povinen strpět odpovídající omezení. V případě omezení, jež podstatně, po dobu delší než 1 týden, omezuje činnost Nájemce, má Nájemce právo na přiměřené snížení Nájemného, neposkytne-li mu Pronajímatel odpovídající náhradní řešení.

set (including the due date of the contribution) in the lease summary form, which is a fair calculation (in view of use of premises, number of pupils), attached as Schedule 4 to this Agreement. The provisions of paragraphs 4.1 and 4.2 of this Agreement will apply with necessary modifications to any changes in the amount and due date of the contribution. The Lessor will invoice the Lessee for the contribution within the usual time limits depending on the due date.

**5.3.** The Lessor is obliged to maintain the Leased Premises in a condition allowing their use for the purpose for which they have been leased. All other costs of the actual operations, which are the purpose of the lease, not expressly provided for in this Agreement, will be borne by the Lessee. The Lessee will be entitled to install technical equipment in the Leased Premises at its own expense to fulfill the purpose of the lease, but will not drill or otherwise change the walls or built-in furniture or other furnishings as set forth in Schedule 5 hereto without the prior written consent of the Lessor. The Lessee will not be entitled to make substantial modifications to the Leased Premises without the prior written consent of the Lessor, including without limitation modifications requiring a building or other similar permit or decision of an administrative authority.

**5.4.** If non-routine maintenance or non-minor repairs to the Leased Premises or any of their parts or components is required, the Lessee will promptly and demonstrably notify the Lessor of such necessity and comply with the Lessor's instructions. In the event of necessary maintenance and repairs, the Lessee acknowledges that certain restrictions can occur. In the event of a restriction that substantially limits the Lessee's activities for more than 1 week, the Lessee will be entitled to a reasonable reduction of the Rent, unless the Lessor provides an adequate alternative solution.

**5.5. Pronajímatel či MČP9 nebo jimi pověřený zástupce je oprávněn provádět přiměřenou kontrolu plnění kterékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy či platných právních předpisů, a za tím účelem vstupovat na Předmět nájmu po předchozím upozornění doručeném Nájemci s předstihem alespoň 72 hodin, nejde-li o záležitost, jež objektivně nesnese odkladu, k čemuž se Nájemce zavazuje poskytovat mu přiměřenou součinnost.**

**5.6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární, hygienické, ekologické, pracovněprávní i jiné platné právní předpisy vztahující se ke všem činnostem vykonávaným na Předmětu nájmu, jakož i předpisy regulující jím vykonávanou činnost.**

**5.7. Nájemce odpovídá v průběhu trvání nájmu za škodu způsobenou nad rámec běžného opotřebení na Předmětu nájmu, jeho částech, součástech a příslušenství včetně movitého vybavení, jakož i za škodu způsobenou na věcech vnesených a škodu způsobenou na Předmětu nájmu třetími osobami, jimž umožní do Předmětu nájmu přístup, a třetím osobám. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a v přiměřené době veškeré škody na Předmětu nájmu, za které odpovídá Nájemce. Na krytí všech škod dle tohoto odstavce je Nájemce povinen mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenu pojistnou smlouvu v odpovídající výši.**

**5.8. Zhodnotí-li Nájemce Předmět nájmu či kteroukoliv část Školy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nemá právo na žádnou náhradu zhodnocení ani vyrovnání, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.**

**5.5. The Lessor or CDP9 or their authorized representative is entitled to reasonably verify whether the Lessee performs the obligations under this Agreement or applicable laws and regulations, and for this purpose enter the Leased Premises after prior notice delivered to the Lessee with at least 72 hours' notice, unless it is a matter that cannot be objectively delayed, and the Lessee undertakes to provide adequate cooperation in this regard.**

**5.6. The Lessee is obliged to comply with all fire, hygiene, environmental, labor and other applicable laws and regulations relating to all activities carried out in the Leased Premises, as well as regulations governing the activities carried out by the Lessee.**

**5.7. During the term of the lease, the Lessee will be liable for damage caused beyond normal wear and tear to the Leased Premises, their parts, components, fixtures and fittings, including movable equipment, as well as for damage caused to items brought in and damage caused to the Leased Premises by third parties to whom the Lessee allows access to the Leased Premises and damage to third parties. The Lessee will be obliged to repair, at its own expense and within a reasonable time, any damage to the Leased Premises for which it is liable. The Lessee is obliged to take out and maintain an insurance policy in the appropriate amount to cover all damages under this paragraph for the entire duration of the lease.**

**5.8. If the Lessee improves the Leased Premises or any part of the School without the prior written consent of the Lessor, the former will not be entitled to any compensation or settlement for such improvement, unless the Parties agree otherwise.**

**5.9.** Nájemce je oprávněn opatřit vnější plášť budovy informačními cedulemi a logy přiměřené velikosti, jejichž podobu, umístění a způsob uchycení je Nájemce povinen vždy předběžně projednat s Pronajímatelem (dále jen „Zařízení“). Vznese-li Pronajímatel do 15 kalendářních dnů ode dne doložitelného oznámení takového záměru oproti podobě, umístění či způsobu uchycení Zařízení důvodnou výhradu v souvislosti s jeho estetikou, umístěním, způsobem uchycení, dopadem na stavbu, její vnější plášť či s jeho obsahem (souladu s platnými právními předpisy či dobrými mravy), je Nájemce povinen Zařízení, jeho podobu, umístění a způsob uchycení upravit dle připomínek Pronajímatele a znovu je předložit k projednání, a to i opakovaně.

**5.10.** Pronajímatel umožní Nájemci nerušený přístup do Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu sjednaného touto Smlouvou. Tím není dotčeno ujednání odst. 5.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu, pokud se nebude jednat o důsledek vyšší moci. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel může poskytovat další části Školy k užívání třetím osobám. Zavazuje se v co největší míře šetřit jejich práva, nevykonávat práva z této Smlouvy tak, že je zneužije na jejich úkor, a poskytovat Pronajímately nezbytnou součinnost při přiměřené koordinaci užívání společných částí Školy vícero subjekty. Pronajímatel se však zavazuje zajistit, aby užívání další části Školy Pronajímately nebo třetími osobám nerušilo výkon práv Nájemce podle této Smlouvy.

**5.11.** Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální možné úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, aby pacht Předmětu nájmu ujednaný s MČP9 neskončil dříve než

**5.9.** The Lessee is entitled to attach to the exterior of the building information signs and logos of appropriate size. The form, place and method of attachment will always be consulted with the Lessor in advance (hereinafter as “Equipment”). If, within 15 calendar days of the date of documented notice of such intent, the Lessor raises a reasonable objection to the form, place or method of attachment of the Equipment with respect to its aesthetics, place, method of attachment, impact on the Building, its exterior shell or its content (compliance with applicable laws or good morals), the Lessee will be obliged to change the Equipment, its form, place and method of attachment in accordance with the Lessor’s comments and resubmit for consultation, even repeatedly.

**5.10.** The Lessor will allow the Lessee undisturbed access to the Leased Premises for the entire term of the lease arranged in this Agreement. This is without prejudice to the provisions of paragraph 5.1. The Lessor will refrain from all activities that would prevent the Lessee from properly using the Leased Premises, unless it is the result of force majeure. In this connection, the Lessee acknowledges that the Lessor may provide other parts of the School for use to third parties. The Lessee undertakes to respect their rights to the greatest extent possible, not to exercise the rights under this Agreement to the detriment of such third parties, and to provide the Lessor with the necessary cooperation in the reasonable coordination of the use of the common areas of the School by multiple entities. However, the Lessor will ensure that the use of other parts of the School by the Lessor or third parties will not interfere with Lessee’s rights under this Agreement.

**5.11.** The Lessor undertakes to use its best endeavors as may reasonably be required to ensure that the lease of the Leased Premises agreed with CDP9 does not expire before 31

31.07.2025. Pronajímatel se zejm. zavazuje, že

- a) neuzavře s MČP9 dohodu o ukončení pachtu přede dnem 31.07.2025,
- b) nevypoví jednostranně pacht Předmětu nájmu, ledaže by došlo k závažnému porušení povinností MČP9, nebo ledaže by tak učinil z důvodu vyšší moci či objektivního důvodu, pro který by nebylo po Pronajímateli možno trvání pachtu spravedlivě požadovat,
- c) neporuší žádnou svoji povinnost z pachtu způsobem, který by mohl založit platný důvod pro výpověď pachtu ze strany MČP9 nebo pro odstoupení MČP9 od pachtovní smlouvy,
- d) neuzavře s MČP9 dodatek k pachtovní smlouvě, na jehož základě by mohla MČP9 vypovědět jednostranně pacht před dnem 31.07.2025 za jiných než shora uvedených podmínek.

V případě, že tato Smlouva zanikne před sjednanou dobou z důvodu zániku pachtu, a to z důvodů ležících alespoň z části na straně Pronajímatele, a zároveň Pronajímatel nezajistí bez zbytečného odkladu Nájemci odpovídající náhradní prostor, odpovídá Pronajímatel Nájemci za škodu způsobenou v přičinné souvislosti s porušením povinnosti Pronajímatele.

**5.12.** Pronajímatel prohlašuje a zaručuje Nájemci, že žádné ujednání této Smlouvy nebude po celou dobu jejího trvání odporovat podmínkám pachtu Předmětu nájmu ujednaným s MČP9.

**5.13.** Smluvní strany prohlašují, že nejsou nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a

July 2025. Without limiting the generality of the foregoing, the Lessor undertakes

- a) not to conclude an agreement with CDP9 to terminate the usufructuary lease before 31 July 2025,
- b) not to unilaterally terminate the usufructuary lease of the Leased Premises unless there has been a serious breach of the obligations of the CDP9 or unless it does so for force majeure or for an objective reason for which the Lessor cannot fairly be required to continue the usufructuary lease,
- c) not to breach any of its obligations under the usufructuary lease in a manner that could constitute a valid ground for termination of the usufructuary lease by CDP9 or for withdrawal of CDP9 from the usufructuary lease agreement,
- d) not to enter into an amendment to the usufructuary lease agreement with CDP9, on the basis of which CDP9 could unilaterally terminate the lease before 31 July 2025 under conditions other than those mentioned above.

In the event that this Agreement expires before the agreed term due to the termination of the usufructuary lease for reasons at least partly attributable to the Lessor, and at the same time the Lessor fails to provide the Lessee with adequate replacement premises without undue delay, the Lessor will be liable to the Lessee for damages caused in causal connection with the breach of the Lessor's obligation.

**5.12.** The Lessor represents and warrants to the Lessee that no provision of this Agreement will, during the term of the lease, contradict the terms of the usufructuary lease of the Leased Premises as negotiated with CDP9.

**5.13.** The Parties declare they are not unreliable payers within the meaning of

zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Smluvní strany se zavazují, že veškeré platby podle této Smlouvy budou hrazeny pouze na účty, které Smluvní strany nechaly nebo nechají zveřejnit podle § 96 odst. 2 zákona o dani z přidané hodnoty. Do doby zveřejnění účtu není povinná strana v prodlení s úhradou finančního plnění. V případě, že se jedna ze Smluvních stran stane nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona o dani z přidané hodnoty, zavazuje se tuto skutečnost oznámit neprodleně písemně druhé Smluvní straně.

**5.14.** Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce vázán Organizačním a provozním řádem objektu, který tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 6 této Smlouvy. V případě rozporu mezi ujednáním této Smlouvou a Organizačním a provozním řádem má přednost tato Smlouva.

## VI. Ukončení Smlouvy

**6.1.** Smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou Smluvních stran.

**6.2.** Každá ze Smluvních stran je oprávněna Smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou. U výpovědi dané Pronajímatelem dle tohoto odstavce neskončí výpovědní doba dříve než k poslednímu dni kalendářního měsíce následujícího po posledním dni příslušného školního roku, stanoveného dle platných právních předpisů.

**6.3.** Pronajímatel je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že Nájemce přestane v Předmětu nájmu provozovat gymnázium s denním studiem po dobu delší než 2 kalendářní měsíce, dále v případě, že Předmět nájmu užívá k jinému než ujednanému účelu anebo v případě, že dá

Section 106a of Act No. 235/2004 Coll., on value added tax. The Parties undertake that all payments under this Agreement will be made only to accounts which the Parties have had or will have published in accordance with Section 96(2) of the Value Added Tax Act. Until such time as the account is published, the obliged party will not be in default in payment. In the event that one of the Parties becomes an unreliable payer within the meaning of Section 106a of the VAT Act, the other Party must be notified in writing.

**5.14.** When using the Leased premises, the Lessee is bound by the Organizational and Operational Regulations of the building, attached as Schedule 6, which is an integral and binding part of this Agreement. In the event of a conflict between the provisions of this Agreement and the Organizational and Operational Regulations, this Agreement will control.

## VI. Termination

**6.1.** The Agreement may be terminated by written agreement of the Parties.

**6.2.** Each Party is entitled to terminate the Agreement for convenience with six months' notice. In the case of termination given by the Lessor under this paragraph, the notice period will not expire earlier than the last day of the calendar month following the last day of the relevant school year, as determined under applicable laws.

**6.3.** The Lessor is entitled to terminate the Agreement in writing with one month's notice in the event that the Lessee ceases to operate a full-time grammar school in the Leased Premises for a period longer than 2 calendar months, further in the event that, if the Lessee uses the Leased Premises for a purpose other than the agreed purpose or if

Předmět nájmu či kteroukoliv jeho část do užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou, to vše neodstraní-li Nájemce vytykanou vadu ani do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výtky Pronajímatele. Ujednání odst. 6.2. věty druhé se nepoužije.

6.4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že:

- a) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k užívání za účelem sjednaným v této Smlouvě, a Pronajímatel nezajistí bez zbytečného odkladu Nájemci odpovídající náhradní prostor,
- b) Pronajímatel hrubě porušuje svou povinnost umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a dané porušení neodstraní ani do 15 dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Nájemce.

6.5. Každá ze Smluvních stran je oprávněna od Smlouvy odstoupit pouze v případě jejího podstatného porušení druhou Smluvní stranou ve smyslu ust. § 2002 odst. 1 OZ.

6.6. Jiné způsoby ukončení Smlouvy, než které jsou výslovně ujednány v tomto článku Smlouvy, se vylučují.

6.7. Ke dni skončení smluvního vztahu z jakéhokoliv důvodu Nájemce Předmět nájmu vyklidí a vyklizený Pronajímateli či jím určenému zástupci předá, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, s vymalovanými vnitřními stěnami a provedeným generálním úklidem včetně umytí všech oken.

the Lessee provides the Leased Premises or any part thereof to a third party for use in violation of this Agreement, and if the Lessee fails to remedy the alleged defect even within 15 calendar days from the date of delivery of the Lessor's written notice. The provisions of paragraph 6.2 of the second sentence will not apply.

6.4. The Lessee is entitled to terminate this Agreement in writing with one month's notice if:

- c) the Leased Premises cease to be fit for use for the purpose agreed in this Agreement for objective reasons and the Lessor fails to provide the Lessee with adequate replacement premises without undue delay,
- d) the Lessor grossly violates its obligation to allow the Lessee to full and undisturbed exercise of the rights associated with the lease and fails to remedy the violation even within 15 days from the date of delivery of a written notice by the Lessee.

6.5. Each of the Parties will be entitled to withdraw from the Agreement only in the event of a material breach of the Agreement by the other Party within the meaning of Section 2002(1) of the Civil Code.

6.6. Other means of termination of the Agreement than those expressly provided for in this Article of the Agreement are excluded.

6.7. On the date of termination of the contractual relationship for any reason whatsoever, the Lessee will vacate the Leased Premises and hand over the vacated Leased Premises to the Lessor or its designated representative in the condition in which they were received by the Lessee, taking into account normal wear and tear, with the interior walls painted and after general cleaning, with all windows washed.



## **VII. Závěrečná ujednání**

7.1. V záležitostech výslovně neupravených touto Smlouvou se smluvní vztah mezi Smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními OZ.

7.2. Ze smluvního vztahu se vylučují veškerá dispozitivní ustanovení OZ, jež nejsou souladná s ujednáními této Smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájem dle této Smlouvy není nájmem prostor určených k podnikání, ale k obecně prospěšné činnosti. Vylučuje se zejména odpovědnost Pronajímatele za převzetí zákaznické základny.

7.3. Ukáže-li se některé ujednání Smlouvy být neplatné, neúčinné, nicotné či zdánlivé, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání.

7.4. Tuto Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma Smluvními stranami.

7.5. Doručováno mezi Smluvními stranami bude na poštovní adresu sídla zapsanou v příslušném veřejném rejstříku či datovou schránkou. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že kterákoliv písemnost doručovaná v rámci smluvního vztahu dle této Smlouvy se považuje za doručenou nejpozději 10. dnem ode dne, kdy se dostane do takto určené sféry adresáta, a to bez ohledu na to, zda ji adresát skutečně převzal.

7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, jsou srozuměny s uveřejněním Smlouvy v registru smluv a

## **VII. Final Provisions**

7.1. Where not expressly covered by this Agreement, the contractual relationship between the Parties will be governed by the relevant provisions of the Civil Code.

7.2. All non-mandatory provisions of the Civil Code that are not consistent with the provisions of this Agreement are excluded. The Parties agree that the lease under this Agreement is not a commercial lease of premises, and serves for community interest. Without limiting the generality of the foregoing, the Parties agree that the Lessor will not be liable for taking over the customer base.

7.3. If any provision of the Agreement proves to be invalid, ineffective, void or non-existent, the validity and effect of the remaining provisions will not be prejudiced.

7.4. This Agreement may be amended or supplemented only by written amendments signed by both Parties.

7.5. Delivery between the Parties will be made to the postal address of the registered office as entered in the relevant public register or by data box. The Parties expressly agree that any document served in the context of the contractual relationship under this Agreement will be deemed to have been served no later than on the 10<sup>th</sup> day following the day when the addressee is able to get hold of it, irrespective of whether the addressee has actually received it.

7.6. The Parties acknowledge that the Lessor is an obliged entity pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on the register of agreements and contracts, as amended, are aware of the requirement to publish the Agreement in the Register of Agreements and Contracts and

prohlašují, že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství.

declare that no part of this Agreement is subject to commercial or other secrecy.

7.7. Tato Smlouva je uzavírána v českém a v anglickém jazyce. Strany si ujednávají, že v případě pochybností či sporů o její výklad je rozhodující česká verze.

7.7. This Agreement is concluded in Czech and English. The Parties agree that in case of doubt or dispute as to its interpretation, the Czech version will control.

7.8. Smlouva je uzavírána ve 4 originálních stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou.

7.8. The Agreement is concluded in 4 copies which together constitute one and the same document. Each Party will receive two copies.

7.9. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední Smluvní stranou, účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které se zavazuje zajistit v zákonné lhůtě Pronajímatel, nejpozději však dne 31.08.2023.

7.9. The Agreement will enter into force on the date of its signing by the last Party and will become effective on the date of its publication in the Register of Agreements and Contracts. The Lessor undertakes to publish the Agreement within the statutory period, but on 31 August 2023 at the latest.

Nedílné Přílohy smlouvy:


The following Schedules are incorporated herein by reference and constitute an integral part hereof:


1. Přesné grafické vymezení pronajímané části Školy
2. Harmonogram využívání sportovišť a školní jídelny
3. Písemný souhlas MČP9 s uzavřením této Smlouvy ze dne 27.06.2023
4. Výpočtový list na dodávané energie a služby
5. Přehled zabudovaného nábytku
6. Organizační a provozní řád objektu

1. School floor plan with definition of the leased part
2. Sports facilities and canteen timetable
3. Written consent of CDP9 to conclude this Agreement of 27 June 2023
4. Lease summary form (supplied energies and services)
5. Overview of built-in furniture
6. Organizational and operational rules of the building

V Praze dne/ In Prague on 14.8.2023

V Praze dne/In Prague on 14/8/2023

  
Pronajímatel/Lessor  
Devátá rozvojová a.s.  
Ing. Tomáš Hromádka,  
předseda představenstva/  
Chairman of the Board of Directors

  
Nájemce/Lessee  
The English College in Prague  
- Anglické gymnázium, o.p.s.  
Nigel Brown, ředitel/principal