Rámcová smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
mezi těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“)

název:	**Gymnázium prof. Jana Patočky, Praha 1, Jindřišská 36**
sídlo:	Jindřišská 36/966
	110 00 Praha 1
IČ:	60449004
Zastoupena:	**Mgr Jana Drake, ředitelka**

na straně jedné, jako „**pronajímatel**“

a

název:	**The British Council – pobočka Česká republika**
sídlo:	Politických vězňů 935/13, 110 00 Praha 1
IČ:	75086913
Zastoupena:	**Paul Wade, Country Director**

na straně druhé, jako „**nájemce**“

(Pronajimatel a nájemce společně také jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu sloužícího podnikání dle ust. §2302 a násl. občanského zákoníku:

I.
Předmět a účel smlouvy

a) Předmětem této Smlouvy je sjednání podmínek, za nichž budou mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírány jednotlivé dílčí nájemní smlouvy (dále jen „objednávky“), jejichž předmětem bude nájem prostorů v objektu uvedeném v č. I. b) této smlouvy a dále vymezení podmínek, za nichž budou tyto objednávky realizovány a plněny.

b) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn na základě rozhodnutí zřizovatele, hlavního města Prahy, k hospodaření s objektem budovy s č. p. 966 (budova Gymnázia prof. Jana Patočky), k. ú. Praha 1, Nové Město, Jindřišská 36/966, dále jen „místo podnikání“.

II.
Rozsah a specifikace předmětu nájmu

a) Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci prostory sloužící podnikání, tj učebny, které budou využívány za účelem výkonu podnikatelské činnosti nájemce uvedené v článku I. b)

této smlouvy.

b) Rozsah, doba a rozvrh užívání prostor budou součástí Objednávky, kterou nájemce vždy do 12.9., 2.1. a 2.4. aktuálního roku zašle pronajímateli emailem a jejíž platnost vznikne jejím písemným potvrzením pronajímatele nájemci rovněž emailem. Nájemce se zavazuje platit za pronajaté prostory pronajímateli nájemné. Výše nájemného bude, pokud není uvedena v této smlouvě, specifikována dodatkem k této smlouvě, který pronajímatel zašle nájmenci vždy nejpozději k 01.06. aktuálního roku.

c) Součástí nájmu je využití počítačové techniky (stolní počítač, dataprojektor a Wi-Fi připojení)

d) Účelem nájmu je výuka anglického jazyka. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

III.
Doba trvání nájmu

a) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou, jejíž rozsah bude uveden v objednávce, včetně data, kdy má být předmět nájmu předán pronajímateli.

IV.
Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

a) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného činí částku **350 Kč/ hodinu**.

b) Úhrady dle bodu a) článku **III.** budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele č. 2001740229/6000 nejpozději ke 14. dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo či mělo dojít k užívání předmětu nájmu nájemcem a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

c) V případě, že nájemce neuhradí nájemné včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně, a to s účinností od prvního dne měsíce následující po splatnosti dlužného nájemného.

d) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v dohodnutém rozsahu i v případě, že předmět nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou fakticky nevyužije. V případě, že nájemce oznámí pronajímateli minimálně 14 dní předem, že předmět nájmu ve stanoveném rozsahu a konkrétním termínu neužije, pronajímatel o adekvátní částku sníží výši nájemného za dobu, ve které nájemce nevyužil předmět nájmu dle rozvrhu.

e) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného deního nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli k datu uvedenému v článku II. Odstavec b) a to za každý den prodlení.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. <u>Pronajímatel je povinen:</u>

a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu;

b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat

c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;

d) pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání věci.

2. <u>Nájemce je povinen:</u>

a) užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy;

b) oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl;

c) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci;

d) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

e) nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

f) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

g) umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

h) předat pronajímateli seznam lektorů, kteří budou předmět nájmu využívat a předat jejich mailové kontakty, aby jim byl umožněn přístup do školní wifi sítě.

i) poskytnout recepci školy seznam účastníků kurzu vstupujících do školy

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: Jana Drake, email: jana.drake@gpjp.cz

kontaktní osoba nájemce: Kamil Černohorský, email: kamil.cernohorsky@britishcouncil.cz

3. <u>Nájemce je oprávněn:</u>

a) provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to výhradně na svůj náklad.

VI.
Podnájem

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.
Skončení nájmu

a) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

b) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

c) Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

d) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, specificky pak z těchto důvodů:

1. přestane – li být předmět nájmu způsobilý k účelu nájmu
2. v případě porušení požárních, bezpečnostních, ekologických, hygienických nebo jiných předpisů nájemcem či třetími osobami, které užívají předmět nájmuv souvislosti s účelem nájmu dle rozvrhu
3. užívá – li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou účelu užívání

a je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

e) Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

f) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu, k datu uvedenému v článku II. Odst b).

g) Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele.

h) Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

i) Výpověď nájmu je sjednán písemnou formou a musí v ní být uveden její důvod.
Výpovědní doba je jeden měsíc a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

VIII.
Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude předmět nájmu sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

IX.
Závěrečná ustanovení

a) Tato smlouva se uzavíra na dobu určitou a to na dobu tří let od jejíchpodpisu oběma smluvními stranami.

b) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

c) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

d) Jakékoliv změny této smlouvy je možno učinit pouze písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma smluvními stranami.

e) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, a každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

f) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a to v českém a v anglickém jazyce, kterážto vyhotovení jsou nedílnou součástí smlouvy. Pokud se vyskytnou nesrovnalosti mezi jednotlivými jayzkovými verzemi, považuje se za rozhodující česká verze.

X.
Přílohy

Nedílnou součástí smlouvy jsou dvě přílohy:

č. 1 - GDRP a EDI klauzule British Council
č. 2 - Marketingové klauzule British Council

V Praze dne:

Pronajímatel:

Mgr. Jana Drake
Digitálně podepsal Mgr. Jana Drake
Datum: 2025.07.15 10:11:14 +02'00'

_____

Nájemce:

Paul Edwin Wade
Digitally signed by Paul Edwin Wade
Date: 2025.07.14 16:38:28 +02'00'

_____

Agreement for the lease of commercial space

concluded pursuant to § 2201 et seq. of Act No. 89/2012 Coll.,
of the Civil Code between the following Contracting Parties

Agreement Contracting Parties

Name: **Gymnázium prof. Jana Patočky, Praha 1, Jindřišská 36**

residence: Jindřišská 36/966, 110 00 Prague 1

Identification nu: 60449004

Represented by: **Mgr Jana Drake, director**

on the one hand, as a **"Lessor**"

and

Name: **The British Council – pobočka Česká republika**

Residence: Politických vězňů 935/13, 110 00 Praha 1

Identification nu: 75086913

Represented by: **Paul Wade, Country Director**

on the other hand, as a **"Lessee"**

(„Lessor“ and „Lesee“ together also reffered to as "**Contracting Parties**")

conclude this lease agreement on the day, month and year indicated below, serving the business according to Section §2302 and the following Civil Code:

I.

Subject matter and purpose of the lease

a) The subject of this contract is the negotiation of the conditions under which individual partial lease agreements (hereinafter referred to as “orders”) will be concluded between the lessor and the lessee, the subject of which will be the lease of premises in the building specified in No. I. b) of this contract and further the definition of the conditions under which these orders will be implemented and fulfilled.

b) The lessor declares that it is authorized, based on the decision of the founder, the City of Prague, to manage the building with No. 966 (building of the Gymnázium prof. Jan Patočka), c. ú. Prague 1, Nové Město, Jindřišská 36/966, hereinafter referred to as the "place of business".

II.

Scope and specification of the subject of the lease

a) The lessor undertakes to provide the lessee with premises serving the business, i.e. classrooms, which will be used for the purpose of carrying out the business activity of the lessee specified in Article I. b) of this contract.

b) The scope, period and schedule of use of the premises will be part of the Order, which the lessee will always send to the lessor by email by 12.9., 2.1. and 2.4. of the current year and which will become valid upon its written confirmation by the lessor to the lessee also by email. The lessee undertakes to pay the lessor rent for the leased premises. The amount of the rent will, if not specified in this contract, be specified in an addendum to this contract, which the lessor will always send to the lessee no later than 01.06. of the current year.

c) The lease includes the use of computer technology (desktop computer, data projector and Wi-Fi connection)

d) The purpose of the lease is teaching the English language. The lessee does not have the right to conduct any other activity in the leased space or to change the method or conditions of its performance other than as follows from the purpose of the lease already agreed upon above.

III.

Duration of the lease

a) The lessor transfers the subject of the lease to the lessee for a fixed period, the scope of which will be stated in the order, including the date on which the subject of the lease is to be handed over to the lessor.

IV.

Rent and payment of costs for services provided

a) The contracting parties have agreed that the amount of rent is CZK 350/hour.

b) Payments under point a) of this Article III. will be paid by the lessee to the landlord's account No. 2001740229/6000 no later than the 14th day of the month following the

month in which the lessee used or was supposed to use the leased property, based on an invoice issued by the landlord.

c) If the lessee fails to pay the rent on time, he is obliged to pay the landlord a contractual penalty of 0.5% of the amount owed per day, effective from the first day of the month following the due date of the rent owed.

d) The lessee is obliged to pay the landlord the rent in the agreed amount even if he does not actually use the leased property to the extent specified in this contract. In the event that the lessee notifies the landlord at least 14 days in advance that he will not use the leased property to the specified extent and on a specific date, the landlord will reduce the rent by an adequate amount for the period in which the lessee did not use the leased property according to the schedule.

e) The landlord is entitled to compensation in the amount of the agreed daily rent if the lessee does not hand over the leased property to the landlord by the date specified in Article II. Paragraph b) for each day of delay.

V.
Rights and obligations of the contracting parties

The Contracting Parties agree to the following further definition of their contractual rights and obligations:

1. The lessor is obliged to:

a) leave the leased object to the lessee so that he can use it for the agreed or usual purpose;
b) maintain the leased object in such a condition that it can serve the use for which it was leased
c) ensure the lessee's uninterrupted use of the leased object for the duration of the lease;
d) the lessor is not liable for defects that the contracting parties were aware of at the time of concluding the lease agreement and that do not prevent the use of the object.

2. The lessee is obliged to:

a) to use the Subject of the Lease as a proper householder for the agreed, or usual purpose, and to pay the rent according to this Agreement
b) notify the lessor that the Subject of the Lease has a defect, which the lessor is obliged to remove, immediately after discovering it or when he could have discovered it during careful use of the subject of Lease
c) if during the lease it becomes necessary to carry out necessary repairs to the Subject of the Lease, which cannot be postponed until after the end of the lease, the lessee must bear it, even if carrying out the repair will cause him difficulties or limit the use of the Subject of the Lease
d) If the lessor announces this in advance in a reasonable time, the lessee will allow him to inspect the Subject of the Lease to the extent necessary, as well as access to it or into it, in order to carry out the necessary repair or maintenance of the Subject of the Lease. Prior notice is not required if it is necessary to prevent damage or if there is a risk of delay

e) the lessee shall be liable for any damage he causes to the leased item, including damage caused by other persons. The Lessee shall remedy such damage at his own expense by restoring it to its original condition, unless otherwise agreed in writing

f) comply with all fire, safety, ecological, hygienic and other regulations regarding the operation of the subject of the lease and pay any sanctions granted by the relevant state and administrative authorities

g) to allow inspection of the subject of the lease upon notification to the lessor

h) to provide the lessor with a list of lecturers who will use the leased object and to provide their email contacts to enable them to access the school wifi network

i) to provide the school reception with a list of number of course attendants entering the school

The Parties have agreed on the following contact persons to ensure communication on all matters of the Contract:

the Lessor's contact person: Jana Drake, email: jana.drake@gpjp.cz

Lessee's contact person: Kamil Černohorský, email: kamil.cernohorsky@britishcouncil.cz

3. The lessee is entitled to:

a) change the subject of the lease only with the prior written consent of the lessor, at his own expense.

VI.

Sublease

a) If the lessee allows a third person to use the Subject of the Lease, he is liable to the lessor for the actions of that person in the same way as if he used the Subject of the Lease himself.

VII.

Termination of lease

a) the subject of the lease ceases to exist during the lease term, the lease shall terminate.

b) If the subject of the lease ceases to exist during the lease term in part, the lessee shall be entitled either to a reasonable discount on the rent or to terminate the lease without notice.

c) The lessee may terminate the lease only for the reasons specified in the provisions of Section 2308 letters a) to c) of the Civil Code, and shall be obliged to state the reason for termination in the notice.

d) The lessor may terminate the lease only for the reasons specified in the provisions of Section 2309 letters a) to c) of the Civil Code. a) and b) of the Civil Code, specifically for the following reasons:

1. if the leased object ceases to be suitable for the purpose of the lease
2. in the event of a violation of fire, safety, environmental, hygiene or other regulations by the lessee or third parties who use the leased object in connection with the purpose of the lease according to the schedule
3. if the lessee uses the leased object in such a way that it wears out beyond the extent appropriate to the purpose of use
and is also obliged to state the reason for termination in the notice.

e) The leased object is handed over if the landlord receives the keys and nothing else prevents him from accessing the leased object and using it.

f) The lessee is obliged to hand over the leased object in the condition in which he took it over, regardless of normal wear and tear during normal use, in the form of a written handover protocol, on the date specified in Article II. Paragraph b).

g) The lessee is obliged to remove the changes made to the leased property with the consent of the landlord.

h) The lessee is obliged to remove the changes made to the leased property without the consent of the landlord, unless the landlord informs the lessee that he does not request the removal of the changes; the lessee cannot, however, claim compensation even if the changes increase the value of the leased property. The landlord may claim compensation in the amount of the decrease in the value of the leased property caused by the changes made by the lessee without the consent of the landlord.

i) Termination of the lease is agreed in writing and must state the reason for it. The notice period is one month and runs from the first day of the calendar month following the date on which the notice reaches the other party.

j)

VIII.

Transfer of lease of business premises

a) the lessee may transfer the lease in connection with the transfer of the business activity to be served by the leased object only with the prior written consent of the lessor. Upon termination of the lease, the lessee is obliged to restore the leased premises used for the business to its original condition

IX.
Final Provisions

a) this Agreement shall come into force and effect on the date of its signing by both Contracting Parties.

b) the Contracting Parties declare that they have read the Agreement and agree with its contents, which they confirm by their handwritten signatures

c) any amendments to this Agreement may only be made by written amendments to this Agreement, signed by both parties.

d) this contract shall be executed in duplicate and each of the parties shall receive one copy

e) this contract is drawn up in two execusions, one in Czech and one in English, both of which shall form an integral part of the contract. In the event of any discrepancies between the two versions, the Czech version shall be deemed to prevail.

X.
Annexes

Four annexes are an integral part of the contract:

No. 1 - British Council's GDRP and EDI Clauses
No. 2 - British Council Marketing Clauses

In Prague .....

Lessor:..... Mgr. Jana Drake Digitálně podepsal Mgr. Jana Drake Datum: 2025.07.15 10:23:03 +02'00'

Lessee:..... Paul Edwin Wade Digitally signed by Paul Edwin Wade Date: 2025.07.14 16:39:03 +02'00'