



Došlo na právní oddělení ČZU dne:

13. 03. 2018

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 01/2018 - PTO

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00, Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Janou Vohralíkovou, kvestorkou

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: 500022222/0800

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Agrinatura Association, The Network of European Agricultural Tropicallly and Subtropically Oriented Universities and Scientific Complexes Related with Agricultural Development

V zastoupení Annou Kroutilovou, Secretary General

Sídlo registrace: Gembloux Agro-Bio Tech, Université de Liège, Passage des Déportés, 2, Gembloux, Belgique

Sídlo soudu: registrační soud v Namur, Greffe du Tribunal de Commerce de Namur, Rue du Collège 37, B - 5000 Namur

DIČ: BE 0453 405 813

Sídlo sekretariátu: Kamýcká 129, PSČ 165 00, Praha – Suchdol

Název účtu: Česká zemědělská univerzita v Praze (Agrinatura)

bank. spojení: Komerční banka

č. ú.: 51-2589850217

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1218, která je součástí pozemku parc. č. 1627/90 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Suchdol, obec Praha, vše zapsané na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).

2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází místnost č. 197 o celkové výměře 19,5 m², která je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát předmět nájmu nájemci do nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

3. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva přístupu k předmětu nájmu hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem umístění sídla sekretariátu k realizaci či činnosti nájemce (Agrinatura Association).
3. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, jeho okolí i movitých věcí, a to z prohlídky předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání. Ke dni podpisu smlouvy byl předmět nájmu protokolárně předán nájemci.
3. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 2 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to ve výpovědní době 1 týden počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:
 - a) nájemce může smlouvu vypovědět, ztratí-li způsobilost k podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;

- b) nájemce může smlouvu vypovědět, přestane-li být pronajatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu sjednané podnikatelské činnosti;
- c) nájemce může smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
- d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn;
- e) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, v případě, že nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nebo v případě že nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, či jinak poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši **119.071,- Kč bez DPH za rok**. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemné je sjednáno s ohledem na nepravidelný provoz objektu během roku (prázdniny, zkouškové období). Nájemce tedy není oprávněn z uvedeného titulu vznášet požadavky na snížení nájemného.

za podlahovou plochu	19,5 m ² x 5300 Kč/m ²	103 350,0 Kč
za vytápění a TUV (paušál)	19,5 m ² x 330 Kč/m ²	6 435,0 Kč
za vodné, stočné (paušál)	1,0 zam x 20 m ³ x 74,28	1 485,6 Kč
za elektřinu (paušál)		6 000,0 Kč
za odvoz odpadu (paušál)		1 800,0 Kč
Celková cena nájemného za 1 rok bez DPH:		119 070,6 Kč

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od kalendářního měsíce následujícího po oznámení míry inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem. Ceny služeb je oprávněn pronajímatel bez upozornění změnit dle aktuálně účtovaných cen fakturovaných dodavateli příslušných médií.

3. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla a teplé užitkové vody, vodné, stočné, elektrické energie a za odvoz odpadu, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku smlouvy. Fakturu na úhradu těchto poplatků pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s fakturou za nájem.
4. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli také poplatky za telefon – linky č. 2011, 2012 a to dle skutečného počtu hovorů zaregistrovaných ústřednou pronajímatele. Fakturu na úhradu těchto poplatků pronajímatel vystaví každé čtvrtletí. Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
5. Úhrada nájemného zahrnující všechny položky v odstavci 1 tohoto článku bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:
 - a) za I. pololetí do 10.2.,
 - b) za II. pololetí do 10.8.,
 - c) poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti smlouvy.
6. Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
7. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
8. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby s nájmem spojené dle čl. 5. smlouvy;
 - b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu;
 - e) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - f) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;

- g) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- h) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se strany nedohodnou jinak; nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 1.500,- Kč za každý započatý den prodlení.
- i) je povinen zajistit, aby byly ve vrátnici rektorátu uloženy duplikáty klíčů od všech jím užívaných místností a prostor z důvodu bezpečnosti a protipožární prevence;
- j) není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě, a to ani v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jež má být dle smlouvy v předmětu nájmu vykonávána;
- k) je oprávněn po předchozím odsouhlasení pronajímatelem předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;
- c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět jeho případné opravy;
- d) je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
- e) je povinen poskytnout nájemci k využití 2 telefonní linky s následujícími čísly: 2011 a 2012
- f) je oprávněn kontrolovat předmět nájmu mimo stanovenou provozní či pracovní dobu nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijný stav nebo jiná neodkladná mimořádná situace;
- d) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. Smlouvy;

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 3. 2018 nebo uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále také jen „zákon o registru smluv“), podle toho, který den nastane později.
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.

4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé smluvní straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
6. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu vč. jeho zakresu;
8. Smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po 2 (dvou) stejnopisech.
9. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva ode dne její účinnosti zcela nahrazuje Contract of Lease of Non-residential Premises ze dne 12. 1. 2016.
10. Tato smlouva je vyhotovena v českém a anglickém jazyce, v případě rozporu ohledně jejího výkladu má přednost česká verze smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

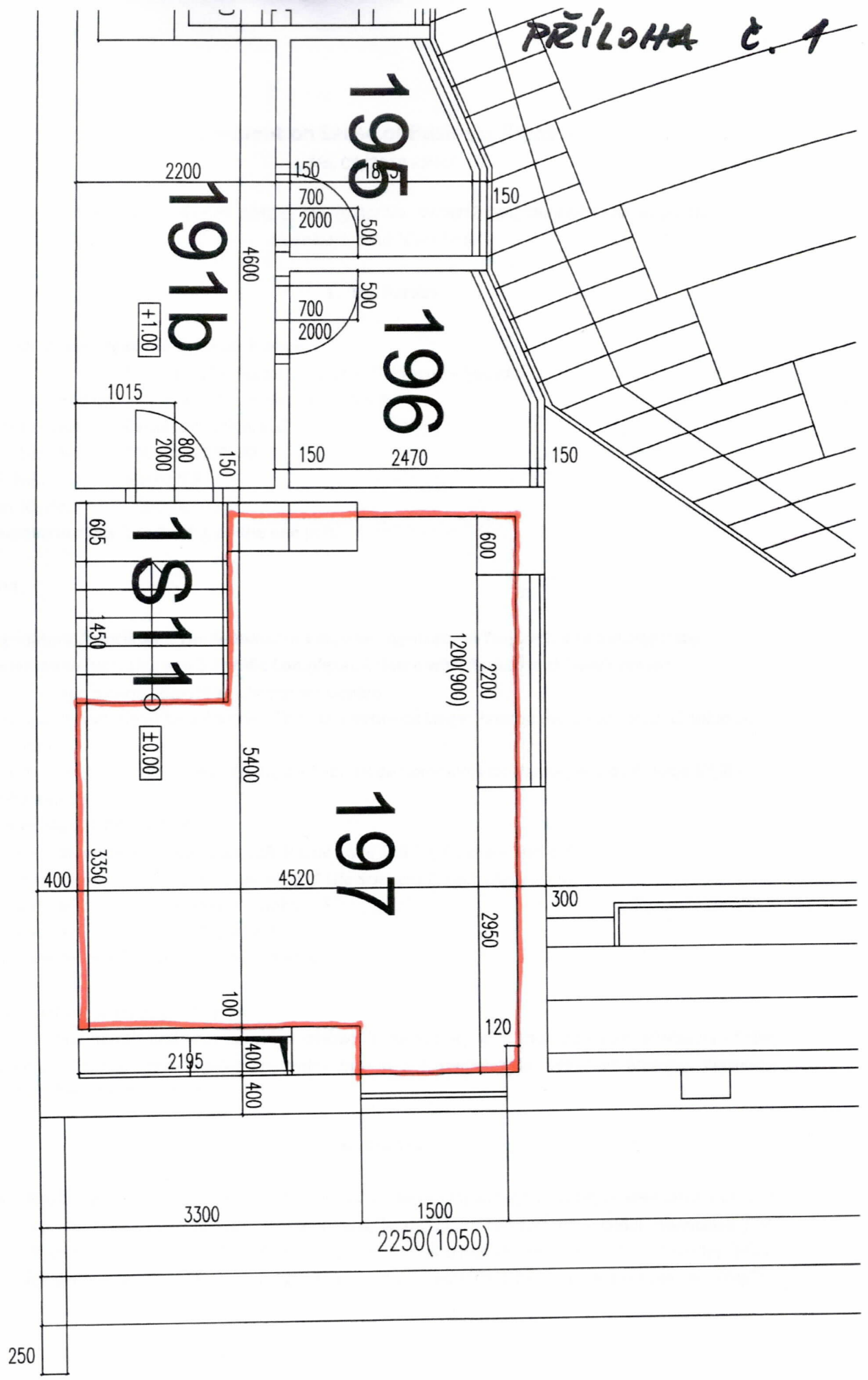
27 -02- 2018
V Praze dne

17.3.2018
V Praze dne



.....
Ing. Jana Vohralíková, kvestorka

.....
Anna Kroutilová, Secretary General



Agreement on Lease of Business Premises

No. 01/2018 - PTO

*entered into under Section 2302 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended
(hereinafter the "Civil Code")*

1. The Parties

Czech University of Life Sciences Prague

Seat: Kamýcká 129, Postal Code 165 00, Prague – Suchdol

Represented by: Ing. Jana Vohralíková, University Bursar

Bank details: Česká spořitelna, a.s.

Account No.: 500022222/0800

Id. No.: 60460709

Tax Id. No.: CZ60460709

(hereinafter the "Landlord"), on the one part

and

Agrinatura Association, The Network of European Agricultural TROPICALLY and SUBTROPICALLY Oriented Universities and Scientific Complexes Related with Agricultural Development

Represented by Anna Kroutilová, Secretary General

Registered seat: Gembloux Agro-Bio Tech, Université de Liège, Passage des Déportés, 2, Gembloux,
Belgium

Court: registry court in Namur, Greffe du Tribunal de Commerce de Namur, Rue du Collège 37, B -
5000 Namur

Tax Id. No.: BE 0453 405 813

Secretariat address: Kamýcká 129, Postal Code 165 00, Prague – Suchdol

Account name: Czech University of Life Sciences Prague (Agrinatura)

Bank details: Komerční banka

Account No.: 51-2589850217

(hereinafter the "Tenant"), on the other part

(hereinafter jointly as the "Parties")

on the day, month and year specified below, in conformity with the applicable provisions of the generally binding legal regulations, enter into this Agreement on Lease of Business Premises (hereinafter the "Agreement"):

2. Recitals

1. The Landlord represents that it is the exclusive owner of building No. 1218, located on plot of land No. 1627/90 - built-up area and courtyard, land-registry territory of Suchdol, municipality of Prague, all registered on Title Deed No. 255 in the Land Registry kept by the Land Registry Office for the Capital City of Prague, Prague branch of Land Registry Office (hereinafter the "Building").

2. The ground floor of the Building specified in the preceding paragraph comprises room No. 197 with the overall floor area of 19.5 m², as marked in Annex 1 to this Agreement (hereinafter the "Leased Premises").
3. The Landlord represents that as of the effective date of this Agreement, the Landlord is entitled to lease the Leased Premises to the Tenant. The Landlord represents that the Leased Premises are not encumbered with any third-party rights.

3. Subject of the Agreement and Purpose of the Lease

1. By virtue of this Agreement, the Landlord provides the Leased Premises, including all the parts and accessories, to the Tenant for temporary use for the purpose and under the terms and conditions stipulated further in this Agreement. The agreed lease includes, as its integral part, the rights of use and analogous rights and rights to services appertaining to the Leased Premises as a whole without which the Tenant would be unable to use the Leased Premises properly in conformity with this Agreement, or would be limited in their use (e.g. the right of access, right to supplies of water, electricity and heat), including the right to access the Leased Premises via the main entrance to the Building and the right of access to the Building.
2. The lease is agreed with a view to establishing a secretariat for the Tenant's operations and activities (Agrinatura Association).
3. The Tenant accepts the Leased Premises including all their parts and accessories, and agrees to pay the agreed rent for the use of the Leased Premises as well as a compensation for the costs of the services associated with the use of the Leased Premises in the amount and manner further stipulated herein.

4. Term of Lease

1. The lease is hereby agreed for an indefinite term.
2. The Tenant represents that it is aware of the condition of the Leased Premises, their vicinity as well as the movable things, all that based on an inspection of the Leased Premises and of the relevant things carried out directly before the execution of this Agreement. The Tenant takes over the Leased Premises hereunder without any defects and fit for the agreed use. As of the date of execution hereof, the Leased Premises were handed over to the Tenant on the basis of a handover record.
3. The lease may be terminated:
 - a) by written agreement of the Parties;
 - b) by a written notice.
4. Any of the Parties may terminate the Agreement unilaterally by a written notice, even without stating a reason; the termination becomes effective upon expiry of 2 months from the first day of the month following the month in which the written notice was delivered to the other Party.

5. Any of the Parties may terminate the Agreement unilaterally by a one-week written notice, with the notice period commencing on the day following the delivery of the notice to the other Party if any of the following grounds exists:
- the Tenant may terminate the Agreement if the Tenant loses the capacity to operate the business that is to be performed on the Leased Premises under the Agreement;
 - the Tenant may terminate the Agreement if the Leased Premises objectively cease to be fit for the performance of the agreed business;
 - the Tenant may terminate the Agreement if the Landlord materially breaches its obligations towards the Tenant;
 - the Landlord may terminate the Agreement if the Building or the Leased Premises are to be removed or reconstructed;
 - the Landlord may terminate the Agreement if the Tenant grossly breaches its obligations towards the Landlord (e.g. if the Tenant is in delay exceeding 30 days with paying the rent or for services associated with the use of the Leased Premises; if the Tenant uses the Leased Premises in such a manner that they are being worn beyond a scope that is reasonable under the circumstances or there is a danger of their destruction; if the Tenant carries out a change to the Leased Premises without the Landlord's consent; or if the Tenant establishes for a third party the right to use the Leased Premises without the Landlord's consent, or otherwise seriously breaches its obligations and thus causes substantial damage to the Landlord).

5. Rent and Payment for Services Associated with the Lease

1. The rent for the Leased Premises has been set in conformity with Act No. 526/1990 Coll., on prices, as amended, by mutual agreement of the Parties and equals **CZK 119,071 excl. VAT per year**. VAT shall be added to the price at the rate pursuant to the applicable legal regulations. The amount of rent has been agreed in view of irregular operation of the premises during the year (holidays, examination period). The Tenant is thus not entitled to raise any claims for a reduction of the rent on the aforesaid ground.

for floor area	19,5	m ²	x	5300	CZK/m ²	103 350,0	CZK
for heating and hot water (fixed sum)	19,5	m ²	x	330	CZK/m ²	6 435,0	CZK
for water and sewer charges (fixed sum)	1,0	zam	x	20	m ³ x 74,28	1 485,6	CZK
for electricity (fixed sum)						6 000,0	CZK
for removal of waste (fixed sum)						1 800,0	CZK
Total amount of rent per year excl. VAT						119 070,6	CZK

2. The Landlord may increase the agreed amount of the rent once a year by means of a unilateral act made in writing depending on the annual inflation rate (i.e. the percentage increase in the average annual consumer prices index), with effect from the calendar month following the publication of the inflation rate for the preceding year by the competent authority. The Landlord

may change the prices of services without notice based on the prices currently invoiced by the relevant utility suppliers.

3. Together with the rent, the Tenant shall pay to the Landlord a proportional part of the Landlord's costs of supplies of heat and hot utility water, water supply and sewer charges, electricity and waste removal, in the amount specified in paragraph 1 of this Article. The Landlord shall issue an invoice for this amount once every half year, together with the invoice for rent.
4. Together with the rent, the Tenant shall also pay to the Landlord the telephone charges – for extensions 2011 and 2012, based on the actual number of calls registered in the Landlord's switchboard. The Landlord shall issue an invoice for these charges once every quarter. The maturity period is 14 days of the date of issue of the tax receipt by the Landlord.
5. The payments of rent including all the items set out in paragraph 1 of this Article shall be remitted regularly in half-yearly intervals during each calendar year throughout the term of the lease, in each case in advance for the given half year. The Landlord shall invoice the rent as follows:
 - a) by 10 February, for the 1st half year;
 - b) by 10 August, for the 2nd half year;
 - c) a proportional part of the rent including services shall be paid on the basis of an invoice issued by the Landlord within 15 days of the effective date of the Agreement.
6. The maturity period is 14 days of the date of issue of the tax receipt by the Landlord.
7. The rent and payments for services associated with the lease shall be paid by the Tenant on the basis of tax receipts (invoices) by wire transfers to the Landlord's bank account specified in the invoice. The rent and payments for the services associated with the rent are deemed to be paid once the relevant amount is credited from the Tenant's bank account to the Landlord's bank account.
8. The tax receipt (invoice) must contain all the requisites of a proper accounting and tax receipt in the sense of the relevant legal regulations, especially Act No. 235/2004 Coll., on value added tax, as amended.

6. Rights and Obligations of the Parties

1. The Tenant:
 - a) is obliged to pay the agreed rent and costs of the services associated with the rent under Art. 5 hereof to the Landlord properly and in due time;
 - b) is obliged to use the Leased Premises for the agreed purpose as a diligent manager and prevent their damage, excessive wear and devaluation;
 - c) is obliged to care for the Leased Premises and their appearance; protect the Leased Premises against damage; notify the Landlord without undue delay of any defects and a need for repairs, as well as imminent damage – otherwise, the Landlord is liable for any damage caused by non-compliance with this obligation;

- d) is not authorised to operate any other activity on the Leased Premises or change the manner and conditions of the performance of the Tenant's activity as corresponds to the purpose of the lease;
- e) is not authorised to make any change to the Leased Premises without the Landlord's prior consent;
- f) is obliged to enable the Landlord, and other authorised persons, as the case may be, to access the Leased Premises, on their request and at a time specified by them, with a view to checking whether the premises are being used in conformity with this Agreement, performing the necessary inspections on the Leased Premises, their parts and accessories, as well as maintenance and repairs, and provide the above persons with the necessary collaboration;
- g) is obliged to take the necessary protective and security measures to ensure safety and security on the Leased Premises, including compliance with regulations pertaining to occupational safety and health protection, fire-protection, public-health and environmental regulations, as well as regulations on the protection of property and health of persons;
- h) in case of termination of the lease hereunder, is obliged to clear the Leased Premises and return them to the Landlord, not later than on the date of termination of the lease, at the place where the Tenant took over the Leased Premises and in the condition in which they were taken over in view of the usual wear and tear occurring in their proper use unless the Parties agree otherwise; if the Tenant fails to clear the Leased Premises at the agreed time, the Tenant is obliged to pay a contractual penalty of CZK 1,500 to the Landlord for each, even incomplete, day of the delay;
- i) is obliged to ensure that spare keys to all the rooms and premises used by the Tenant are deposited at the Rectorate reception desk for reasons of safety and fire prevention;
- j) is not authorised to provide the Leased Premises for use to a third party, not even in connection with any transfer of the business activities that are to be performed on the Leased Premises under the Agreement;
- k) may attach signs and signboards to the Leased Premises serving for business based on prior approval by the Landlord.

2. The Landlord:

- a) is obliged to hand the Leased Premises over to the Tenant in a condition fit for the agreed purpose of the lease;
- b) is obliged to carry out regular and prescribed checks and inspections of the Leased Premises, their parts and accessories at its own expense;
- c) is obliged to maintain the Leased Premises throughout the term of the lease in a condition fit for the agreed purpose of the lease and carry out any potential repairs to this end;
- d) is obliged to ensure that the Tenant can use the Leased Premises without interference during the term of the lease;
- e) is obliged to provide the following two telephone extensions for use by the Tenant: 2011 and 2012;
- f) may check the Leased Premises outside the set operating or working hours of the Tenant if this is required by an emergency or some other urgent extraordinary situation;
- d) has the right to payment of the agreed rent and payments for services associated with the rent under Art. 5 of the Agreement.

7. Final Provisions

1. This Agreement enters into force on the date of its execution by both Parties and into effect on 1 March 2018 or on the date of publication of the Agreement in the Contracts Register pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on special conditions for the effect of certain contracts, publication of such contracts and the Contracts Register (hereinafter also the "Contracts Register Act"), whichever is later.
2. The relationships between the Parties shall be governed by the Czech laws. In matters that are not explicitly regulated by this Agreement, the legal relationships ensuing and following from it shall be governed by the applicable provisions of the Civil Code and other generally binding legal regulations.
3. Any and all changes or supplements to this Agreement require written agreement of the Parties. Such agreements must take the form of dated amendments and numbered amendments to the Agreement executed by both Parties.
4. If a reason for invalidity applies only to a certain provision hereof, only the provision concerned shall be invalid unless the nature or the contents thereof or the circumstances under which it was concluded imply that the provision is not severable from the remaining content of the Agreement.
5. The Parties shall always strive to achieve amicable settlement of any disputes following from the Agreement. If amicable settlement of any dispute is not achieved within 30 business days of the first notice to the other Party, any of the Parties may refer its claim to a court with jurisdiction.
6. The Tenant agrees, without any reservations, with the publication of the full wording of the Agreement so that the Agreement can be provided as information under Act No. 106/1999 Coll., on free access to information, as amended, and with publication of the full wording of the Agreement under the Contracts Register Act.
7. The following annexes form an integral part of this Agreement:
Annex 1 – Specification of the Leased Premises including their layout;
8. This Agreement is executed in 4 (four) original counterparts. Each of the Parties shall obtain 2 (two) counterparts.
9. The Parties agree that this Agreement from the date of its effectiveness completely replaces the Contract of Lease of Non-residential Premises dated 12. 1. 2016.
10. This Agreement has been drawn up in the Czech and English languages; in case of any dispute regarding its interpretation, the Czech version shall prevail.
11. The Parties declare that they have read this Agreement before executing it and agree with its contents without any reservations. The Agreement expresses their true, actual, free and solemn will. In witness of the authenticity and veracity of these declarations, the authorised representatives of the Parties attach their signatures.

In Prague, on 27 -02- 2018

In Prague, on 17.3.2018



.....
Ing. Jana Vohralíková, University Bursar

.....
Ing. Anna Kroutilová, Secretary General

PŘÍLOHA C.

UNIVERZITA
V PRAZE (2)

