

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Tato smlouva se uzavírá mezi: Městem Lovosice, IČ: 00263991 zastoupeným Ing. Milanem Dianem, Ph.D., starostou, se sídlem na adrese Školní 407/2, Lovosice 410 30 (dále jen „**Město**“), a Tesla Czech Republic s.r.o., společností s ručením omezeným založenou podle právních předpisů Česká republika (IČ 077 38 315), se sídlem na adrese Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, zastoupenou [REDACTED] manažerem (dále jen „**Tesla**“).

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

Město je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 391 o celkové výměře 5348 m<sup>2</sup> zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice na LV č. 1 pro obec a katastrální území Lovosice (dále jen „**Pozemek a/nebo Prostory**“). Výpis z katastru nemovitostí je poskytnutý Městem jako **příloha B** této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Společnost Tesla si přeje pronajmout si Pozemek od Města a vybudovat a provozovat na Pozemku Dobíjecí stanici (jak je definována níže),

Město a společnost Tesla uzavírají s účinností od 1.3.2020 (dále jen „**Datum účinnosti**“) tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“).

### 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Město, které prohlašuje, že je plně oprávněno tak učinit, tímto pronajímá část Pozemku o výměře 110 m<sup>2</sup> k výstavbě, instalaci a užívání dobíjecí stanice na Pozemku (dále jen „**Dobíjecí stanice**“) společnosti Tesla a společnost Tesla je tímto oprávněna užívat tento Pozemek k výstavbě, instalaci užívání Dobíjecí stanice na Pozemku (dále jen „**Nájem**“), přičemž přesná část pronajímaného pozemku je graficky znázorněna v situačním plánu v **příloze A**, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dobíjecí stanice se skládá z (i) infrastruktury Dobíjecí stanice, která může zahrnovat napájecí zdroje, distribuční přípojky, betonové podstavce a kabelové chráničky (dále jen „**infrastruktura**“) a (ii) určité obchodní příslušenství stanovené

## LEASE AGREEMENT

The present agreement is entered into between: Municipality Lovosice, IČ: 00263991 represented by Ing. Milanem Dianem, Ph.D, mayor, with the registered address at Školní 407/2, Lovosice 410 30 (“**Municipality**”), and

Tesla Czech Republic s.r.o., a limited liability company incorporated under the laws of the Czech Republic (registration No. 077 38 315), with the registered address at Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Prague 1, represented by [REDACTED], Manager of (“**Tesla**”).

### WHEREAS:

Municipality is the owner of the land plots no(s). 391 with a total area of 5,348 m<sup>2</sup> all registered with the Cadastral Office for the Ústí nad Labem Region, Cadastral Center Litoměřice on Property Sheet No. 1 for the municipality and cadastral area Lovosice (the “**Property and/or Premises**”). Land Registry Certificate is provided by Municipality as attachment hereto (**Exhibit B**),

Tesla wishes to lease the Property from the Municipality and to construct and operate a Charging Station (as defined below) on the Property,

Municipality and Tesla therefore wish to conclude with effect from 1.3.2020 (the “**Effective Date**”) this agreement (the “**Agreement**”).

### 1. SUBJECT OF THE AGREEMENT

1.1 Municipality, who represents to be fully entitled to do so, hereby leases part of the Property with an area of 110 m<sup>2</sup> to construct, install and use a vehicle charging station (“**Charging Station**”) on the Property to Tesla and Tesla is hereby granted the right to use the Property for the construction, installation and use Charging Station on the Property (the “**Lease**”), the exact part of the leased property is listed in **Exhibit A**. The Charging Station shall consist of (i) the infrastructure for the Charging Station, which may include power supply, utility connections, concrete pads, and conduit (the “**Infrastructure**”) and (ii) certain trade fixtures as determined by Tesla, which may include, without limitation, the vehicle chargers, charge posts, transformer, switchgear, and signage (the “**Trade**”).

společností Tesla, které zahrnuje mimo jiné nabíjecí konektory pro vozidla, nabíjecí stojany, transformátory, rozvaděče a značení (dále jen „**Obchodní příslušenství**“), jak je dále popsáno v **příloze A**.

Technická a výkresová specifikace Dobíjecí stanice je jako **přílohou C** nedílnou součástí této smlouvy.

Společnost Tesla bude užívat Prostory během Doby nájmu pouze pro provoz, údržbu a opravy Dobíjecí stanice, a to v souladu s příslušnými povoleními a rozhodnutími vydanými příslušnými úřady, zejména úřadem stavebním, v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy

Město nebude bránit, aby Dobíjecí stanice byla otevřená a přístupná zákazníkům společnosti Tesla 365 dní v roce a 24 hodin denně.

1.2 Náklady na instalaci, výstavbu, provoz a údržbu Dobíjecí stanice budou plně kryty společností Tesla.

1.3 Společnost Tesla nezačne stavět Dobíjecí stanici, dokud Město neschválí plány a specifikace, přičemž toto schválení bude odepřeno, podmíněno nebo zpožděno pouze z přiměřených důvodů stanovených dle uvážení Města. V případě, že nedojde ke schválení příslušné stavebně technické dokumentace a/ nebo Městu nebudou předloženy tyto dokumenty a příslušná povolení a souhlasy úřadů k výstavbě a provozu Dobíjecí stanice nejpozději do 5 dní před zahájením výstavby Dobíjecí stanice, je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit.

1.4 Veškeré stavební a montážní práce ve vztahu k Dobíjecí stanici musí být vždy v souladu s platnými zákony, kodexy a nařízeními a Dobíjecí stanice musí být udržována na výhradní náklady společnosti Tesla.

## **2. PODPORA ZE STRANY MĚSTA**

2.1 Město vynaloží veškeré úsilí na podporu instalace Dobíjecí stanice společnosti Tesla, které po ní lze rozumně očekávat, a poskytne veškerou potřebnou dokumentaci, kterou má k dispozici.

**Fixtures**“), as further described in **Exhibit A**.

Technical and layout specification of the Charging station is an integral part of this agreement as an **Exhibit C**.

Tesla shall use and occupy the Premises during the Term only for operation, maintenance and repairs of the Charging Station in accordance with the relevant permits and decisions issued by the competent authorities, in particular the Building Authority, in accordance with this Agreement and the applicable legal regulations.

Municipality shall not prevent that the Charging Station is open and accessible to Tesla's customers 365 days a year for 24 hours per day.

1.2 The costs of the installation, construction, operation and maintenance of the Charging Station shall be fully covered by Tesla.

1.3 Tesla will not begin construction of the Charging Station until the plans and specifications have been approved by the Municipality, which shall only be withheld, conditioned or delayed for reasonable cause as determined at Municipality 's discretion. In the event that the relevant construction and technical documentation is not approved and / or the Municipality will not submit these documents and relevant permits and approvals of the Authorities for the construction and operation of the Charging Station no later than 5 days prior to the construction of the Charging Station, the Municipality is entitled to withdraw from this agreement.

1.4 All building and installation works in connection with the Charging Station shall at all times comply with applicable laws, codes, and ordinances and the Charging Station shall be maintained at Tesla's sole cost.

## **2. MUNICIPALITY'S SUPPORT**

2.1 Municipality shall use its best efforts to support Tesla's installation of the Charging Station which can reasonably be expected and to provide all required documentation which has at its disposal.

### 3. POČÁTEČNÍ ROZSAH

3.1 Počáteční počet parkovacích míst, která budou sloužit jako vyhrazená stání pro dobíjení, která budou využívat výhradně vozidla Tesla (dále jen „**Vyhrazená stání**“) musí být uveden v **příloze A**. Vyhrazená stání musí být označena svislým nebo vodorovným značením a uvádět povolená použití.

3.2 Maximální počet povolených Vyhrazených stání je uveden v **příloze A**.

3.3 Společnost Tesla má možnost instalovat další dobíjecí stojany a přidávat různé typy zásuvek, které jsou nyní nebo budou v budoucnu používány vozidly Tesla, aby dodržela zákonné požadavky, splnila požadavky pro dobíjecí služby a předcházela tomu, aby musel zákazník čekat na dobití.

3.4 Parkovací místa v Prostorách nesmí být po dobu platnosti této Smlouvy vybavena dobíjecím zařízením, které nepochází od společnosti Tesla; avšak na parkovacích stáních, která k Prostorám přiléhají, může být dobíjecí zařízení nepocházející od společnosti Tesla umístěno.

### 4. DATUM PŘEVZETÍ

4.1 Datum převzetí je prvním datem, kdy může společnost Tesla vstoupit na Pozemek a do Prostor a zahájit svou činnost podle této Smlouvy. Datum převzetí je stanoveno na 1.4.2020. O převzetí bude sepsán předávací protokol.

### 5. DATUM ZAHÁJENÍ

5.1 Doba nájmu začíná dnem 1.1.2021 (dále jen „**Datum zahájení**“).

### 6. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY, JEJÍ UKONČENÍ A NÁJEMNÉ

6.1 Počáteční doba trvání smlouvy je deset (10) let počínaje datem zahájení („**Počáteční doba nájmu**“).

6.2 Počáteční doba nájmu se může prodloužit o další období pěti (5) let (každé z nich dále jen „**Prodloužená doba nájmu**“ a spolu s počáteční dobou platnosti „**Doba nájmu**“). Za tímto účelem musí jedna strana požádat o prodloužení Doby nájmu nejméně 6 měsíců před koncem Počáteční doby nájmu. Druhá strana má poté 4 týdny na odsouhlasení nebo zamítnutí Toto prodloužení lze uplatnit třikrát.

### 3. INITIAL FOOTPRINT

3.1 The initial number of parking spaces that shall serve as dedicated charging stalls to be used only by Tesla vehicles (“**Dedicated Stalls**”) shall be indicated in **Exhibit A**. The Dedicated Stalls shall have signage or pavement markings indicating permitted usage.

3.2 The maximum number of permitted Dedicated Stalls is indicated in **Exhibit A**.

3.3 Tesla shall have the option to install additional charge posts and to add different types of plugs as used by Tesla Vehicles now or in the future to the Charging Station, in order to comply with legal requirements, meet demand for charging services and prevent customer wait times for charging services.

3.4 Parking spaces on the Premises shall not be outfitted with non-Tesla charging equipment while this Agreement is in effect; however, non-Tesla charging equipment may be placed at parking stalls that are adjacent to the Premises.

### 4. POSSESSION DATE

4.1 The Possession Date is the first date when Tesla may enter the Premises and Property to begin its work pursuant to the Agreement. The Possession Date is 1.4.2020. Handover Protocol will be issued.

### 5. COMMENCEMENT DATE

5.1 The Term of the Lease shall commence on the day of 1.1.2021 (the “**Commencement Date**”).

### 6. TERM, TERMINATION AND RENT

6.1 The initial term of the Agreement is ten (10) years commencing on the Commencement Date (the “**Initial Term**”).

6.2 The Initial Term may be extended for consecutive periods of five (5) years (each a “**Renewal Term**” and together with the Initial Term, the “**Term**”), To this end, one Party must request an extension of the Term at least 6 months before the end of the Initial Term. The other Party shall then reject or consent to the Renewal Term within four (4) weeks. This extension can be exercised for three times.

6.3 Společnost Tesla může tuto Smlouvu vypovědět kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců, ovšem nejdříve po uplynutí 5 let od Data zahájení. V případě, že společnost Tesla ukončí smlouvu po 5 letech od Data zahájení, uhradí Městu jednorázovou pokutu ve výši 250.000 CZK bez DPH. V případě výpovědi podle tohoto článku 6 společnost Tesla nenese odpovědnost vůči Městu, s výjimkou případu, kdy společnost Tesla poruší Smlouvu, v takovém případě společnost Tesla odpovídá za škody nebo náklady vzniklé v důsledku porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy nebo platných právních předpisů.

6.4 Nájemné za Prostory bude 6.000 Kč bez DPH ročně za každé Stání, v případě 8 Stání 48.000 Kč ročně (dále jen „Nájemné“) a bude hrazené společnosti Tesla jednou ročně (dále jen „Vykazované období“) v první den příštího Vykazovaného období, počínaje datem zahájení. Společnost Tesla nemá povinnost platit Městu jiné poplatky, s výjimkou daní a poplatků za veřejné síťové služby. Město bude společnosti Tesla zasílat faktury pouze elektronicky v souladu s metodou elektronické komunikace specifikovanou společností Tesla. Veškeré elektronické faktury musí odkazovat na Smlouvu, obsahovat rozpis částek, které mají být zaplacený, a udávat vykazované období. Faktury Města jsou splatné do 30 (třiceti) dnů od obdržení každé faktury společností Tesla.

## **7. NÁSLEDKY PRODEJE NEBO PŘEVODU POZEMKU**

7.1 V případě prodeje nebo převodu Pozemku v době platnosti Smlouvy dojde k převedení práv společnosti Tesla spolu s Pozemkem.

7.2 V případě, že Město plánuje nakládat s Pozemkem nebo jakoukoli jeho částí, zavazuje se, že se nový majitel seznámí s podmínkami této Smlouvy, jejími dodatky a jakoukoli vedlejší dohodou uzavřenou mezi stranami před nakládáním s Pozemkem.

## **8. VEŘEJNÉ SÍŤOVÉ DODÁVKY**

8.1 Tesla souhlasí s tím, že sjedná a zaplatí poplatky za veškeré služby dodávek elektrické

6.3 Tesla may terminate this Agreement at any time and for any reason subject to a 6-month notice period, but not sooner than after 5 Years from Commencement date. In case Tesla will terminate this Agreement after 5 years from Commencement date, Tesla is obliged to pay a contractual penalty of 250,000 CZK excluding VAT. In the event of termination pursuant to this Section 6, Tesla shall not be liable to the Municipality save for the event where Tesla is in breach in which case Tesla shall be liable for damages or costs incurred due the breach of its obligations under this Agreement or applicable law. The Municipality may not terminate this Agreement during the Term, other than in accordance with this Agreement.

6.4 Rent for the Premises shall be 6,000 CZK per year per Stall, excluding VAT, in case of 8 stalls it equals 48,000 CZK per year per Premises, (“Rent”) paid by Tesla on a yearly basis (“Reporting Period”) on the first day of the next Reporting Period, starting as of the Commencement Date. Tesla shall have no obligation to pay any other charges to Municipality, except taxes and utility charges. Municipality shall submit only electronic invoices to Tesla in accordance with the method of electronic communication specified by Tesla. All electronic invoices must reference the Agreement, contain an itemization of amounts to be paid and state the Reporting Period. Payment of Municipality’s invoices shall be due within 30 (thirty) days of receipt of each invoice by Tesla.

## **7. CONSEQUENCES OF A SALE OR TRANSFER OF THE PROPERTY**

7.1 In the event of a sale or transfer of the Property while the Agreement is in effect, Tesla’s rights are conveyed with the Property.

7.2 In the event that the Municipality plans to dispose with the Property or any of its part, it undertakes that the new owner becomes familiar with the terms and conditions of this Agreement, its amendment(s) and any side agreement concluded between the parties prior to the disposal with the Property.

## **8. UTILITIES**

8.1 Tesla agrees to arrange for and pay the charges for all Tesla-related electric utility

energie související se společností Tesla, resp. provozem Dobíjecí stanice, které byly poskytnuty nebo využity v prostorách v Době nájmu. Tesla uhradí poskytovateli energie náklady na instalaci jakýchkoli takových veřejných síťových zařízení a měřidel souvisejících se společností Tesla a zajistí, aby byly dodávky energií odděleně měřeny a fakturovány. Město souhlasí s instalací takových měřidel.

## **9. MARKETINGOVÁ PRÁVA A PUBLICITA. DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ**

9.1 Město nebude zveřejňovat ani vydávat žádné veřejné oznámení týkající se předmětu této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu společnosti Tesla, jehož poskytnutí záleží na vlastním uvážení společnosti Tesla. Výjimku tvoří zákonné povinnosti Města týkající se projednání a odsouhlasení smlouvy a všech záležitostí s ní spojených na zastupitelstvu města, povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a jiné povinnosti plynoucí Městu z obecně závazných právních předpisů. Město nesmí bez předchozího písemného souhlasu společnosti Tesla používat název společnosti Tesla v žádném formátu pro účely propagace, publicity, marketingu nebo reklamy.

9.2 Město nebude provádět ani neumožní třetí straně provádět jakoukoli marketingovou či reklamní činnost týkající se Prostor. Toto omezení se rozšiřuje na okolí Prostor, jestliže takové činnosti mohou bránit viditelnosti dobíjecí stanice, obrazu a/nebo činnosti společnosti Tesla.

9.3 Město nesmí bez předchozího písemného souhlasu společnosti Tesla inzerovat, veřejně oznamovat nebo poskytovat jiné osobě informace týkající se existence nebo podrobností Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené je Město oprávněno informovat o existenci a obsahu této Smlouvy své přidružené společnosti (jakoukoli jinou osobu, která přímo či nepřímo kontroluje nebo je kontrolována Městem nebo je pod společnou kontrolou Města), akcionáře, účetní, právníky, finanční poradce a konzultanty a dále osoby oprávněné podle zákona.

services, resp. operation of the Charging station, provided or used in or at the Premises during the Term. Tesla shall pay directly to the utility company the cost of installation of any and all such Tesla-related utility services and shall arrange to have the utility service separately metered and invoiced. Municipality consents to the installation of such meters.

## **9. MARKETING RIGHTS AND PUBLICITY. INTELLECTUAL PROPERTY**

9.1 The Municipality shall not advertise or issue any public announcement relating to the subject of this Agreement without Tesla's prior written consent, the giving of which shall be at the sole discretion of Tesla. The exception is the statutory obligations of the Municipality concerning the negotiation and approval of the agreement and all matters connected with it on the municipal council, the obligations arising from Act No. 106/1999 Coll., On Free Access to Information and other Obligations of the Municipality from Generally Obligatory Legislation. The Municipality shall not use Tesla's name in any format for any promotion, publicity, marketing or advertising purpose, without Tesla's prior written consent.

9.2 The Municipality will not carry out, or allow a third party to carry out, any marketing or publicity action over the Premises. This restriction is extended to vicinity of the Premises, if such actions may impede the visibility of the Charging Station, the image and/or the activity of Tesla.

9.3 Municipality shall not without the prior written consent of Tesla advertise, publicly announce or provide to any other person information relating to the existence or details of the Agreement. Notwithstanding the above, Municipality is entitled to inform its affiliates (any other person who, directly or indirectly, controls, or is controlled by, or is under common control with Municipality), shareholders, accountants, attorneys, financial advisors and consultants about existence and content of this Agreement as well as persons authorized by law.

## **10. PLATBA ZA DOBÍJECÍ SLUŽBY**

10.1 Pouze společnost Tesla má právo požadovat nebo přijmout platbu za použití Dobíjecí stanice.

10.2 Město nemá právo požadovat od společnosti Tesla, zákazníků společnosti Tesla nebo jiných třetích osob žádost o platbu v souvislosti s použitím Dobíjecí stanice.

## **11. ÚDRŽBA**

11.1 Společnost Tesla je odpovědná za údržbu, opravy a výměnu Obchodního příslušenství a Infrastruktury podle potřeby.

11.2 Bez ohledu na výše uvedené bude běžná odpovědnost Města za udržení obecné bezpečnosti a použitelnosti společných prostor Pozemku i nadále zahrnovat celý Pozemek; toto zahrnuje odpovědnost za úklid a odstraňování sněhu a ledu z chodníku.

11.3 Společnost Tesla může na vlastní náklady nainstalovat bezpečnostní kamery a další zařízení k dálkovému monitorování prostor a Město k tomu tímto uděluje souhlas. Město neodpovídá za předmět monitoringu a dodržování příslušných právních předpisů týkajících se ochrany soukromí a osobních údajů.

## **12. ZÁVAZKY MĚSTA**

12.1 Město nepodnikne žádné kroky, které by narušily používání Prostor nebo Dobíjecí stanice. Město neumožní jiné straně, aby narušila užívání Prostor nebo Dobíjecí stanice. Město souhlasí s tím, že společnosti Tesla v přiměřené lhůtě oznámí, pokud (i) se dozví o třetích stranách, které poškozují nebo zneužívají Prostory nebo Dobíjecí stanici, nebo (ii) se dozví o potřebné opravě Prostor nebo Dobíjecí stanice.

12.2 Pokud řidiči vozidel, která nejsou značky Tesla, opakovaně zaparkují na Vyhrazených stáních, čímž zhorší používání Vyhrazených stání, potom společnost Tesla na své náklady aktivně zavede vhodnou strategii pro zabránění takového zneužití, které může zahrnovat například vhodné značení nebo bariéry.

## **13. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRONÁJMU**

13.1 Společnost Tesla nezprostředkuje

## **10. PAYMENT FOR CHARGING SERVICES**

10.1 Only Tesla shall have the right to request or accept payment for use of the Charging Station.

10.2 Municipality shall have no right to request payment from Tesla, Tesla's customers or any other third parties in connection with the use of the Charging Station.

## **11. MAINTENANCE**

11.1 Tesla shall be responsible for maintaining, repairing and replacing the Trade Fixtures and Infrastructure, as necessary.

11.2 Notwithstanding the foregoing, Municipality's normal responsibilities to maintain the general safety on and usability of the common areas of the Property shall also continue to extend to the Premises; this shall include the responsibility for cleaning and removing snow and ice from the pavement.

11.3 Tesla may, at its sole cost, install security cameras and other equipment to monitor the Premises from off-site and the Municipality hereby grants its approval. The municipality is not responsible for the subject matter of monitoring and compliance with relevant legislation relating to privacy and personal data protection.

## **12. MUNICIPALITY COVENANTS**

12.1 Municipality shall not take any action that would impair the use of the Premises or the Charging Station. Municipality shall not allow another party to impair use of the Premises or the Charging Station. Municipality agrees to notify Tesla within reasonable time if (i) it has knowledge of third parties impairing or misusing the Premises or Charging Station, or (ii) it obtains knowledge of a needed repair to the Premises or Charging Station.

12.2 If non-Tesla motorists repeatedly park in the Dedicated Stalls, thereby impairing use of the Dedicated Stalls, then Tesla shall at its own cost actively implement an appropriate strategy for preventing such impairment, which may include for example appropriate signage and barriers.

## **13. SUBLET**

13.1 Tesla shall not sublet the Premises or Land

pronájem, resp. podnájem Prostor ani Pozemku nebo jejich části bez předchozího písemného souhlasu Města. Aby se předešlo pochybnostem, používání Dobíjecí stanice zákazníky společnosti Tesla nepředstavuje zprostředkování podnájmu.

13.2 Společnost Tesla je navíc oprávněna zprostředkovat pronájem, resp. podnájem Prostor jedné ze svých přidružených společností, což pro účely této Smlouvy znamená jakoukoli jinou osobu, která přímo nebo nepřímo kontroluje nebo je kontrolována nebo je pod společnou kontrolou se společností Tesla, což Tesla s dostatečným předstihem Městu oznámí. Tesla odpovídá za takového podnájemce, resp. veškeré škody a újmu jím způsobenou na Pozemku či Prostorách.

#### 14. ÚPRAVY

14.1 S výjimkou stavebních prací a položek uvedených v příloze A a veškerých technologických nebo konstrukčních změn stání superchargerů nesmí společnost Tesla provádět nebo povolovat žádné úpravy, změny nebo přístavby v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Města.

14.2 V každém případě jsou povoleny všechny práce, které jsou nezbytné pro dodržení platných zákonů nebo nařízení veřejných orgánů za dodržení rozsahu stavby Dobíjecí stanice podle přílohy A a přílohy C.

#### 15. NÁSLEDKY VYPRŠENÍ PLATNOSTI NEBO UKONČENÍ TÉTO SMLOUVY

15.1 Po vypršení Doby nájmu nebo ukončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, s výjimkou vážného porušení této Smlouvy Městem, Infrastruktura (jak je definována v příloze A) se stane majetkem Města, resp. součástí Pozemku. Tesla není oprávněna po Městu požadovat žádné finanční protiplnění v této souvislosti. Veškeré Obchodní příslušenství (jak je definováno v příloze A) je instalováno pouze dočasně po Dobu nájmu a zůstává vždy majetkem společnosti Tesla, stejně jako veškeré duševní vlastnictví. Společnost Tesla odstraní veškeré Obchodní příslušenství okamžitě po ukončení Smlouvy. Tesla je povinna po ukončení Smlouvy uvést, kromě

or any part thereof, without the prior written consent of Municipality. For the avoidance of doubt, the use of the Charging Station by Tesla's customers shall not constitute a subletting.

13.2 Furthermore, subjected to prior written Municipality's consent, Tesla is entitled to sublet the Premises to one of its affiliates, which shall mean for the purpose of this Agreement any other person who, directly or indirectly, controls, or is controlled by, or is under common control with Tesla, which Tesla with sufficient advance notify Municipality. Tesla is responsible for such a subcontractor, respectively. any damage he could cause to the Land or Premises.

#### 14. ALTERATIONS

14.1 Excepting the building works and items of Exhibit A, and any technological or design changes to the Supercharger Stalls, Tesla shall not make or permit to be made any alterations, changes in or additions to the Premises without the prior written consent of Municipality,

14.2 In any case permitted shall be all works which are necessary to comply with the applicable laws or orders by public authorities subject to compliance with the construction site of the Charging station according to Exhibit A and Exhibit C.

#### 15. CONSEQUENCES OF EXPIRY OR TERMINATION OF THIS AGREEMENT

15.1 Upon the expiration of the Term or upon the termination of this Agreement for any cause, except for material breach of this Agreement by the Municipality, the Infrastructure (as defined in Exhibit A) shall become the property of Municipality resp. part of the Property. Tesla is not entitled to claim any financial consideration in the matter. All Trade Fixtures (as defined in Exhibit A) are installed only temporarily for the Term of this Agreement and shall at all times remain the property of Tesla, as shall all intellectual property. All Trade Fixtures will be promptly removed by Tesla following termination of the Agreement. Tesla is obliged, after the termination of the Agreement, to bring

zavedené infrastruktury a přirozeného opotřebení, Pozemek do stavu před platností této smlouvy. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol.

15. 2. Neuvede-li Tesla Pozemek do stavu před platností této smlouvy je povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení s touto povinností.

## 16. ZNAČKY

16.1 Jakékoliv změny nebo doplňky k značení parkovacího stání musí být schváleny Městem, přičemž toto schválení bude odepřeno, podmíněno nebo zpožděno pouze z přiměřených důvodů.

16.2 Kromě toho bude mít společnost Tesla povoleno mít na Pozemku ukazatele, které musí být schváleny Městem, přičemž toto schválení bude odepřeno, podmíněno nebo zpožděno pouze z přiměřených důvodů. Značky musí být připraveny odborně na náklady společnosti Tesla.

16.3 Společnost Tesla má právo instalovat v prostorách informační tabulku, která může zahrnovat mimo jiné informace týkající se Prostor, širší síť superchargerů a partnery projektu.

## 17. NEPLNĚNÍ

17.1 Následující události představují neplnění podle této Smlouvy a výskyt jednoho nebo více takových neplnění představuje závažné porušení této Smlouvy, které umožní straně, které Smlouvu neporušila, ukončit tuto Smlouvu s okamžitou platností a požadovat nápravná opatření po uplynutí lhůty k nápravě:

(1) porušení kteréhokoli z článků 1.4, 13 nebo 14 představuje závažné porušení ze strany společnosti Tesla;

(2) neschopnost poskytnout podporu ze strany Obce (článek 2) nebo porušení kteréhokoli z článků 7.1, 9.1–9.3, 10.2 nebo 12.1 představuje závažné porušení ze strany Města; nebo

(3) jmenování insolvenčního správce, aby převzal veškerý nebo v podstatě veškerý majetek společnosti Tesla, který se nachází v Prostorách, a pokud užívání není vráceno společnosti Tesla ve lhůtě k nápravě.

the Premises back to the state prior to the validity of the Agreement, except the established Infrastructure and reasonable wear and tear. Handover Protocol will be issued.

15.2. If Tesla fails to bring the Premises back to the state prior to the validity of the Agreement, it is obliged to pay a contractual penalty of 1,000 CZK for each, even commenced day of delay.

## 16. SIGNS

16.1 Any revisions or additions to the parking stall signage shall be subject to Municipality's approval, which approval shall only be withheld, conditioned or delayed for reasonable cause.

16.2 In addition, Tesla shall be permitted to maintain way-finding signage on the Property subject to Municipality's approval, which approval shall only be withheld, conditioned or delayed for reasonable cause. The signs shall be professionally prepared at Tesla's expense.

16.3 Tesla shall have the right to install an information placard at the Premises, which may include, but shall not be limited to information regarding the Premises, the greater Supercharger network, and project partners.

## 17. DEFAULT

17.1 The following events shall constitute a default under this Agreement and the occurrence of one or more of such events of default shall constitute a material breach of this Agreement, which shall allow a non-breaching party to terminate this Agreement with an immediate effect and seek remedies upon expiry of the Cure Period:

(1) a breach of any of the Sections 1.4, 13 or 14 shall constitute a material breach committed by Tesla;

(2) a failure to provide the Municipality's support (Section 2) or a breach of any of the Sections 7.1, 9.1-9.3, 10.2 or 12.1 shall constitute a material breach committed by Municipality; or

(3) the appointment of a receiver or trustee to take possession of all or substantially all of the assets of Tesla located at the Premises and if possession is not restored to Tesla within Cure Period.



17.2 Lhůta k nápravě. Neplnění kterékoli ze stran v rámci této Smlouvy nepředstavuje závažné porušení této Smlouvy touto stranou, pokud a dokud strana, která Smlouvu neporušila, neposkytne straně, která se dopustila porušení, písemné oznámení popisující takové neplnění, a strana, která se dopustila porušení, zhojí toto porušení do třiceti (30) dnů po přijetí takového oznámení.

## 18. NÁPRAVNÁ OPATŘENÍ

18.1 V případě, že se společnost Tesla dopustí neplnění, jak je uvedeno výše, může Město i navzdory uplynutí lhůty k nápravě kromě jakýchkoli dalších nápravných opatření, které má Město k dispozici podle této Smlouvy:

(1) ponechat tuto Smlouvu v platnosti tím, že neukončí právo společnosti Tesla na držbu uvedených Prostor, a bude mít tak nárok na vymáhání všech práv a nápravných opatření Města podle této Smlouvy, včetně práva na vrácení protiplnění uvedeného v této Smlouvě, jakmile bude dle smlouvy splatné; nebo

(2) podat žalobu pro navrácení a opětovné získání užívacího práva uvedených Prostor způsobem stanoveným platnými zákony.

18.2 Bez ohledu na výše uvedené má každá strana v případě neplnění povinností druhou stranou nárok na veškerá nápravná opatření dostupná podle platných právních předpisů s výjimkou případů, kdy je výslovně uvedeno jinak v této Smlouvě.

## 19. TYPY ŠKOD. NÁHRADA ŠKODY

19.1 Obě strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že předmětem náhrady druhou stranou budou pouze přímé škody. Přímé škody zahrnují mimo jiné: (i) pro Město – náklady na opravy nebo náhradu škody vzniklé v důsledku poškození Pozemku nebo Prostor; (ii) pro společnost Tesla – náklady na opravu, výměnu nebo přemístění nezbytné pro vrácení dobíjecí stanice do funkčního stavu.

19.2 S výjimkou povinností stran odškodnit druhou stranu nesmí být v žádném případě některá ze stran odpovědná za jakékoliv nároky na nepřímé, represivní, vedlejší, exemplární nebo následné škody, za ztrátu zisku, ať už na základě Smlouvy, přečinu nebo

17.2 Cure Period. No event of default by either party under this Agreement shall constitute a material breach of this Agreement by such party unless and until the non-breaching party has provided the breaching party with written notice specifying such event(s) of default and the breaching party has failed to cure such breach within thirty (30) days after receipt of such notice.

## 18. REMEDIES

18.1 In the event Tesla is in default as provided above, despite the elapse of the cure period, then Municipality, in addition to any other remedies available to Municipality under this Agreement, may:

(1) continue this Agreement in effect by not terminating Tesla's right to possession of said Premises and thereby be entitled to enforce all Municipality's rights and remedies under this Agreement including the right to recover a consideration specified in this Agreement as it becomes due under the Agreement; or

(2) bring an action to recover and regain possession of said Premises in the manner provided by the applicable laws.

18.2 Notwithstanding the foregoing, any party shall, in case of default of the other party, be entitled to all remedies available under the applicable law except where explicitly provided otherwise in this Agreement.

## 19. TYPES OF DAMAGES. INDEMNITIES

19.1 Both parties understand and agree that only direct damages of a party shall be subject to compensation by another party. Direct damages shall include but are not limited to: (i) for Municipality - repair or replacement costs borne as a result of damage to the Property or Premises, (ii) for Tesla – repair, replacement or relocation costs necessary for restoring of the Charging Station to its working condition.

19.2 Except for a party's indemnification obligations, in no event shall either party be liable for any claim for any indirect, punitive, incidental, exemplary or consequential damages, for loss of profit, whether based on contract, tort or any other legal theory, even if such party has

jiné právní teorie, a to i tehdy, pokud tato strana byla informována o možnosti takové škody.

19.3 S výjimkou rozsahu jakékoliv hrubé nedbalosti nebo úmyslného pochybení druhé strany každá strana (dále jen „**odškodňující strana**“) odškodní, bude hájit a zbavit odpovědnosti druhou stranu (dále jen „**odškodněná strana**“) a její ředitele, vedoucí pracovníky, zaměstnance a zástupce za škody, ztráty a výdaje (včetně přiměřených nákladů na právní zastoupení), pokud jde o nároky třetích stran vyplývající z nebo související s: (a) hrubou nedbalostí nebo úmyslným zneužitím odpovědnosti odškodňující strany a jejich zaměstnanců nebo zástupců při plnění této smlouvy; (b) porušením povinností odškodňující strany podle této Smlouvy.

## 20. POJIŠTĚNÍ

20.1 Společnost Tesla bude mít uzavřené všeobecné pojištění odpovědnosti pro podnikatele, které se vztahuje na majetkové škody a tělesná poranění v obchodních prostorách nebo v důsledku obchodních činností. Osvědčení dokládající toto pojištění musí být Městu doručeno na základě písemné žádosti Města. Pojistné limity neomezují potenciální odpovědnost společnosti Tesla za nárok s vyšší hodnotou.

## 21. MLČENLIVOST

21.1 Společnost Tesla a Město souhlasí, že podmínky této Smlouvy, finanční, obchodní, prodejní nebo technické informace, vyjednávání nebo návrhy jsou důvěrnými informacemi a obě strany se zavazují neposkytovat takové důvěrné informace žádné osobě nebo subjektu, kromě (i) finančních, právních a projektových poradců, kteří mají „potřebu znát“ takové důvěrné informace a (ii) jak je požadováno právními předpisy.

21.2 Článek 21.1 se dále vztahuje na důvěrné informace, které sdělující strana již sdělila přijímající straně. Podpisem této Smlouvy přijímající strana potvrzuje, že veškeré důvěrné informace, které byly přijímající straně sdělující stranou již sděleny, nebyly zveřejněny. Pro tyto dříve sdělené důvěrné

been advised of the possibility of such damages.

19.3 Except to the extent of any gross negligence or willful misconduct of another party, each party (the “**Indemnifying Party**”) will indemnify, defend and hold harmless another party (the “**Indemnified Party**”) and its directors, officers, employees and agents against all claims, damages, losses and expenses (including reasonable attorney’s fees) with respect to any third party claim arising out of or related to: (a) gross negligence or willful misconduct of Indemnifying Party and its employees or agents in their performance of this Agreement; (b) a breach of Indemnifying Party’s obligations under this Agreement.

## 20. INSURANCE

20.1 Tesla shall carry general commercial liability insurance that covers property damage and bodily injuries on the business premises or due to the business operations. A certificate evidencing such insurance shall be delivered to Municipality upon written request of the Municipality. Insurance limits do not restrict any potential liability of Tesla for any higher value claim.

## 21. CONFIDENTIALITY

21.1 Tesla and Municipality agree that the terms of this Agreement, financial, business, sales or technical information, negotiations or proposals are confidential information, and both parties agree not to disclose such confidential information to any person or entity other than (i) financial, legal and space planning consultants that have a “need to know” such confidential information and (ii) as required by law.

21.2 Section 21.1 further applies to confidential information already disclosed to the receiving party by the disclosing party. By signing this Agreement, the receiving party certifies that any confidential information already disclosed to the receiving party by the disclosing party has not been disclosed. This previously disclosed

informace platí stejná omezení uvedená v článku 21.1.

## 22. OZNAMOVÁNÍ

22.1 Veškerá oznámení musí mít písemnou podobu a musí být považována za řádně doručená (a) při osobním doručení, (b) po přijetí po odeslání předplacenou doporučenou zásilkou nebo zásilkou s potvrzením o doručení.

22.2 Město a společnost Tesla mohou změnit své adresy pro oznamování tak, že oznámí tuto novou adresu v souladu s ustanoveními tohoto odstavce.

Adresa Města pro oznamování:

Město Lovosice  
Školní 407/2  
410 02 Lovosice

Adresa Města pro platby, včetně DIČ:

Město Lovosice  
Školní 407/2  
410 02 Lovosice  
DIČ: CZ00263991



Adresa společnosti Tesla pro oznamování:

Tesla Czech Republic s.r.o.  
Klimentská 1216/46, Nové Město  
110 00 Praha 1,  
Česká Republika  
K rukám:   
E-mail:

Adresa společnosti Tesla pro faktury:

v kopii na

## 23. NÁSTUPCI A NABYVATELÉ

23.1 Tato Smlouva je závazná a účinná ve prospěch Města a společnosti Tesla a jejich právních nástupců a nabyvatelů.

23.2 Společnost Tesla má právo (bez nutnosti jakéhokoli souhlasu) postoupit nebo zajistit

confidential information is under the same restrictions outlined in Section 21.1.

## 22. NOTICES

22.1 All notices shall be in writing and shall be deemed to have been duly given (a) when delivered in person, (b) upon receipt after dispatch by registered or certified mail, postage prepaid.

22.2 Municipality and Tesla may change their respective addresses for notices by giving notice of such new address in accordance with the provisions of this paragraph.

Municipality's Address for Notices:

Město Lovosice  
Školní 407/2  
410 02 Lovosice

Municipality's Address for Payments, incl. VAT number:

Město Lovosice  
Školní 407/2  
410 02 Lovosice  
DIČ: CZ00263991



Tesla's Address for Notices:

Tesla Czech Republic s.r.o.  
Klimentská 1216/46, Nové Město  
110 00 Praha 1,  
Czech Republic  
Attn:   
Email:

Tesla's Address for Invoices:

in copy to

## 23. SUCCESSORS AND ASSIGNS

23.1 This Agreement shall be binding upon and shall inure to the benefit of Municipality and Tesla and their respective successors and assigns.

23.2 Tesla has the right (without any consent being required) to assign or procure the

převzetí jakýchkoli práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, včetně převzetí společných a nerozdílných odpovědností vyplývajících z těchto povinností, jakýmkoli přidruženým subjektem, který pro účely této smlouvy znamená jakoukoli jinou osobu, která přímo nebo nepřímo kontroluje společnost Tesla nebo je společností Tesla kontrolována nebo je čas od času pod společnou kontrolou se společností Tesla, přičemž toto postoupení musí být předem schváleno Městem.

#### **24. VOLBA ROZHODNÉHO PRÁVA**

24.1 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky, s výjimkou zásad volby rozhodného práva této jurisdikce.

24.2 Strany se dohodly, že následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“): § 1765, § 1766, § 2000, odst. 1 se vylučují a nevztahují se na tuto Smlouvu. Strany se tímto vzdávají svého práva požadovat zrušení závazku podle § 2000 odst. 1 občanského zákoníku a přebírají riziko změny okolností.

24.3 Všechny spory vzniklé na základě této Smlouvy nebo související s jejím plněním budou nejprve projednány mezi společností Tesla a Městem (respektive určenými výkonnými orgány). Pokud strany nedosáhnou smírného urovnání ve lhůtě 30 dnů od příslušné žádosti kterékoli strany, spor, který vznikne v souvislosti s touto smlouvou, bude vyřešen Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v souladu s pravidly tohoto soudu, která jsou závazná ke dni podání žaloby. Počet rozhodců je jeden (1), není-li mezi stranami písemně dohodnuto jinak.

#### **25. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

25.1 Žádné další kolaterální dohody k této dohodě nebyly uzavřeny. Veškeré kolaterální dohody, dodatky a přílohy a zrušení této smlouvy musí být učiněny písemně, aby byly účinné.

25.2 Neplatnost jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních ustanovení. V případě neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou strany povinny se dohodnout na novém

assumption of any rights and obligations under this Agreement including the assumption of joint and several liabilities of the obligations, which assignment is hereby agreed to in advance by the Municipality, to an affiliate, which shall mean for the purpose of this Agreement, any other person who, directly or indirectly, controls, or is controlled by, or is under common control with Tesla, from time to time.

#### **24. CHOICE OF LAW**

24.1 This Agreement shall be governed by the laws of the Czech Republic, excluding choice of law principles of that jurisdiction.

24.2 The Parties have agreed that the following provision of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended (the “**Civil Code**”): Sec. 1765, 1766, 2000 (1) shall hereby be excluded and shall not apply to this Agreement. The Parties hereby waive their right to seek the cancellation of an obligation pursuant to Section 2000 (1) of the Civil Code and assume the risk of a change of circumstances.

24.3 All disputes arising under this Agreement or related to its performance shall first be discussed between Tesla and Municipality (respectively by indicated executive bodies). Should the parties fail to reach an amicable settlement within 30 Days of a pertinent request made by any party, the dispute arising out of or in connection with the Agreement shall be finally settled by the Arbitration Court attached to the Czech Chamber of Commerce and the Agricultural Chamber of the Czech Republic pursuant to the Rules of this Court binding on the date of filing the statement of claim. The number of arbitrator shall be one (1) unless otherwise agreed in writing between the parties.

#### **25. FINAL PROVISIONS**

25.1 No other collateral agreements to this Agreement have been concluded. All collateral agreements, amendments and addendums and the cancellation of this Agreement must be made in writing to be effective.

25.2 The invalidity of one or more provisions of this Agreement does not affect the validity of the other provisions. In case single provisions are void, the parties are obliged to agree upon a new provision instead which comes as close as

ustanovení, které se nejvíce blíží původnímu záměru stran. To platí také pro opomenutí.

25.3 Pro plnění a zhotovení této smlouvy je rozhodné pouze české znění této Smlouvy. Jakýkoli překlad slouží pouze pro usnadnění.

25.4 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha A: Prostory
- Příloha B: Doklad o právu Města užívat Prostory
- Příloha C – technická a výkresová dokumentace

possible to the original intention of the parties. This shall also apply to omissions.

25.3 Only the Czech text of this Agreement shall be decisive for the performance and construction of this Agreement. Any translation is for convenience purposes only.

25.4 The following Exhibits shall be an integral part of this Agreement:

- Exhibit A: Premises and Property
- Exhibit B: Proof of Municipality's rights to use the Property
- Exhibit C: Technical and Layout documentation

**NA DŮKAZ TOHO** uvedly smluvní strany tuto Smlouvu řádně v platnost k datu účinnosti uvedenému výše.

za Město  
(Město Lovosice)

**IN WITNESS WHEREOF**, the parties hereto hereby execute this Agreement as of the Effective Date first written above.

for Municipality  
(Municipality Lovosice)

podepsal(a): \_\_\_\_\_

By: \_\_\_\_\_

Jméno: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Funkce: \_\_\_\_\_

Title: \_\_\_\_\_

za společnost Tesla  
(Tesla Czech Republic s.r.o.)

for Tesla  
(Tesla Czech Republic s.r.o.)

podepsal(a): \_\_\_\_\_

by: \_\_\_\_\_

Jméno: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Funkce: \_\_\_\_\_

Title: \_\_\_\_\_

## PŘÍLOHA A

**Nákres Pozemku a Prostoru  
(vztahuje se pouze k Prostorám)**

### (1) POPIS PROSTOR A NEMOVITOSTI

**Vlastník prostor:** Město Lovosice  
**Celá adresa:** 8. května, 410 02 Lovosice  
**Katastrální území:** Lovosice (687707)  
**Parcelní číslo:** 391  
**Pronajímaná výměra:** 110 m<sup>2</sup>  
**Prostory jsou označeny červeně.**

## EXHIBIT A

**Premises and Property Depiction  
(only applicable to the respective Property)**

### (1) PROPERTY AND PREMISES DESCRIPTION

**Property owner:** Municipality Lovosice  
**Full address:** 8. května, 410 02 Lovosice  
**Cadastral area:** Lovosice (687707)  
**Land plot number:** 391  
**Leased area:** 110m<sup>2</sup>  
**Property is marked by red.**



**(2) Podrobnosti o prostorách a Dobíjecí stanici**

Datum převzetí	1.4.2020
Datum zahájení	1.1.2021
Počet počátečních Vyhrazených stání superchargerů	4
Maximální počet Vyhrazených stání superchargerů	8
Počet počátečních skříní pro superchargery	1
Maximální počet skříní pro superchargery	2

**(2) Details Premises and Charging Station**

Possession Date	1.4.2020
Commencement Date	1.1.2021
Number of Initial Dedicated Supercharger Stalls	4
Maximum number of Dedicated Supercharger Stalls	8
Number of Initial Supercharger cabinets	1
Maximum number of Supercharger cabinets	2

**(3) Infrastruktura a Obchodní příslušenství**

<b>Infrastruktura:</b>	<b>Obchodní příslušenství:</b>
Kabelové chráničky	Technologie Tesla
Zpevněné plochy	
Osvětlení parkoviště	

**(3) Infrastructure and Trade Fixtures**

<b>Infrastructure:</b>	<b>Trade Fixtures:</b>
Conduits	Tesla equipment
Paved areas	
Street lightning	

**PŘÍLOHA B**

Kopie výpis z katastru nemovitostí

**EXHIBIT B**

Copy of Land Registry Certificate



**PŘÍLOHA C**

Technická a výkresová dokumentace  
(bude upřesněno)

**EXHIBIT C**

Technical and Layout documentation  
(will be specified)