

SMLOUVA O PODNÁJMU

(uzavřená v souladu se zákonem o č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů)

DNE

30.11.2008

SMLUVNÍ STRANY

1. Nájemce Tesco Stores ČR a.s.
se sídlem Veselská 663, Praha 9 – Letňany, PSČ: 199 06
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vl. 1377
IČ: 453 08 314
DIČ: CZ 453 08 314
zastoupená [redacted]
(dále jen „Nájemce“)
2. Podnájemce Česká pošta, s.p.
se sídlem Olšanská 38/9, 225 99 Praha 3
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vl. 7565
IČ: 471 14 983
DIČ: CZ47114983
odštěpný závod Severní Morava
se sídlem Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava
IČ: 47114983(07)
zastoupen panem Ing. Janem Malíkem, náměstkem pro techniku ředitele 07. České pošty, s.p., odštěpného závodu Severní Morava, na základě interních předpisů
(dále jen „Podnájemce“)

TÍMTO BYLO DOHODNUTO:

Článek I Vymezení pojmů

V této Smlouvě o podnájmu, kde to umožňují souvislosti, mají níže uvedené výrazy tyto významy:

- „Účetní záznamy“ Znamenají veškeré knihy a jiné dokumenty a záznamy, jež jsou nebo mohou být dle názoru Nájemce uchovávány Podnájemcem pro účely zjištění a ověření obrátu nebo které jsou nebo mohou být dle názoru Nájemce pro tento účel důležité, zejména veškeré účetní knihy a jiné dokumenty a záznamy, jež jsou nebo mají být uchovávány Podnájemcem v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a dále záznamy vytištěné registrační kontrolní pokladnou;
- „Den zahájení“ Znamená den zahájení Doby podnájmu, jak je vymezena v článku V. této Smlouvy;
- „Společné prostory“ Znamenají části Centra Tesco, jež nejsou konkrétně pronajaty ani se neuvažuje, že by byly pronajaty nějakému podnájemci, a části, jež mají být určeny ke společnému užívání uživatelů Podnájemce a jiných návštěvníků Centra Tesco včetně (případně):
(a) přístupových cest, vstupních hal, komunikací, schodišť, eskalátorů, vnitřních pasáží, arkád, průchodů, pěších cest, odpočívadel a předváděcích prostor;
(b) požárních únikových cest a schodišť;
(c) výtahů;
(d) sociálních zařízení;
(e) veškerých parkovišť, obslužných prostor a chodeb;
(f) veškerých trávníků a terénních a sadových úprav;
- „Kč“ Znamená zákonnou měnu České republiky;
- „Euro“ Znamená zákonnou měnu Evropské unie;
- „Domovní řád“ Znamená pravidla a nařízení určená Nájemcem, jež jsou blíže uvedena v Příloze III této Smlouvy a která mohou být příležitostně písemně

upravována s tím, že taková změna bude předem písemně oznámena Podnájemci;

„Nájemce“	Znamená Tesco Stores ČR a.s. nebo kteréhokoli právního nástupce Tesco Stores ČR a.s.;
„Smlouva o podnájmu“	Znamená tuto smlouvu o podnájmu včetně Jejich Příloh uzavřenou mezi Tesco Stores ČR a.s., jako Nájemcem a Česká pošta s.p., jako Podnájemcem;
„Provozní doba“	Znamená sedm (7) dní v týdnu od 9:00 do 21:00 od pondělí do neděle s výjimkou úprav a změn v souladu s Domovním řádem a Dnem zahájení, kdy je Podnájemce povinen otevřít Předmětné prostory k obchodování v 7:30 hodin, v opačném případě bude použito ustanovení o smluvní pokutě;
„Předmětné prostory“	Znamenají obchodní prostory č. jednotky SU 02+03, jež tvoří součást Centra Tesco s hrubou pronajímatelnou výměrou 74,00 m ² (jak byla přeměřena a vypočtena podle kritérií uvedených v Příloze IV této Smlouvy), jež je vyznačena červeně na plánu v Příloze II této Smlouvy;
„Základní nájemné“	Znamená základní finanční závazek Podnájemce k úhradě Nájemci za užívání Předmětných prostor v souladu s touto Smlouvou o podnájmu, jenž je podrobněji uveden v článku VI této Smlouvy o podnájmu;
„Den zahájení platby nájemného“	Znamená Den zahájení, jak je vymezen v článku V této Smlouvy o podnájmu;
„Dny úhrady nájemného“	Znamenají dny úhrady nájemného dle článku VI. odst. 3 čtvrtletně v každém roce Doby podnájmu a „Den úhrady nájemného“ znamená kterýkoli ze Dnů úhrady nájemného. Nájemce může kdykoli písemným oznámení Podnájemci tyto dny změnit a nahradit je jinými dny v roce (období mezi nimiž se svou délkou nebudou lišit o více než čtyři dny);
„Poplatek za služby“	Platba za veškeré služby poskytované Nájemcem v rámci a/nebo v souvislosti s podnájmem Předmětných prostor jak je blíže vymezena v článku VII této Smlouvy o podnájmu, s výjimkou samostatně měřitelných služeb (spotřeba elektrické energie, vody, plynu), které budou fakturovány zvlášť na základě skutečné spotřeby ;
„Prostředky k dodávce služeb“	Znamenají veškeré kanalizační řady, odvodňovací kanály, trubky, strouhy, okapy, přívody, kanály, dráty, kabely, vedení, kouřovody a jakékoli jiné prostředky vedení;
„Stanovená procentuální část“	Znamená 0% (nula procent);
„Podnájemce“	Znamená Česká pošta s.p. nebo kteréhokoli jeho právního nástupce
„Doba podnájmu“	Znamená dobu trvání této Smlouvy o podnájmu, jež je blíže vymezena v článku V této Smlouvy o podnájmu;
„Centrum Tesco“	Znamená Nákupní centrum Tesco Třinec, na adrese Frýdecká 77, 739 61 Třinec, vybudovaném na pozemcích p.č. 715/1, 715/2, 715/3, 715/4, 715/5, 715/6, 715/7, 724/1, 725 v katastrálním území Třinec, obec Třinec, zapsaných na LV 3284 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, vyznačené na plánu v Příloze I této Smlouvy a budov, jež jsou nyní nebo budou v budoucnosti na tomto pozemku vybudovány, včetně všech společných prostor a veškerých dalších dostaveb a přístaveb k těmto budovám;
„Nájemné podle obrátu“	Znamená nájemné podle obrátu vypočtené v souladu s ustanoveními článku VI této Smlouvy;
„Rok obrátu“	Znamená každé po sobě jdoucí období 12 kalendářních měsíců počítané od 1.1.2007 do 31.12.2007 nebo takové jiné období, jež může Nájemce příležitostně nahradit;
„DPH“	znamená daň z přidané hodnoty.

Článek II Poskytnutí podnájmu

Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy uzavřené se společností Třinec Property Development, a.s., se sídlem Praha 1, Bilkova 855/19, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vl. 9767, IČ: 272 14 oprávněn přenechat do podnájmu část Centra Tesco. Za podmínek v této Smlouvě uvedených Nájemce tímto přenechává do podnájmu Podnájemci Předmětné prostory na Doby podnájmu.

Článek III Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu dle této Smlouvy o podnájmu jsou Předmětné prostory, jak jsou výše vymezeny.

Článek IV Účel podnájmu

Nájemce přenechává do podnájmu Podnájemci Předmětné prostory k užívání jako obchodní prostory k provozování jeho obchodní činnosti, kterou je provozování poštovních služeb, koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, provozování okamžitých loterií a v rámci tohoto živnostenského oprávnění je Podnájemce v Předmětných prostorách oprávněn provozovat poštovní služby, on-line sázka terminál, bankovní, peněžní a obstaravatelské služby a dále prodávat tiskoviny a doplňkový sortiment běžně prodávaný v síti poštovních provozoven. Podnájemce tímto souhlasí, že bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, který nemusí uvádět důvody svého rozhodnutí, nezmění způsob užívání.

Článek V Doba podnájmu

1. Tato Smlouva o podnájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, který je uvedený v záhlaví této Smlouvy (dále jen „Den zahájení“) a bude pak v platnosti na dobu určitou v délce 5 let s přihlédnutím k ustanovení o skončení účinnosti v článku XIII této Smlouvy (dále jen „Doba podnájmu“).
2. Za předpokladu, že v době, kdy Podnájemce usiluje o uplatnění svých práv podle tohoto článku V:
 - a) se Podnájemce nedopouští porušení této Smlouvy o podnájmu; a

- b) Nájemce nepožaduje návrat Předmětných prostor za účelem jejich úprav jako součástí další výstavby a rozšíření Centra Tesco;

má Podnájemce právo Doby podnájmu podle této Smlouvy o podnájmu prodloužit o další období 5 let.

Podnájemce uplatní toto právo na prodloužení této Smlouvy o podnájmu písemným oznámením doručeným Nájemci doporučenou poštou nejdříve dvanáct (12) a nejpozději devět (9) celých kalendářních měsíců před skončením Doby podnájmu. Podmínky takového prodloužení jsou stejné jako podmínky této Smlouvy s výjimkou toho, že nebudou obsahovat další právo na prodloužení, a dále i s výjimkou výše Základního nájemného a Nájemného podle obratu, které bude sjednáno smluvními stranami po doručení oznámení Podnájemce. V případě, že Podnájemce uvedené oznámení v poskytnuté lhůtě nedoručí, pak Podnájemce ztrácí možnost uplatnění tohoto svého práva.

3. Podnájemce tímto uznává, že Centrum Tesco se dále staví a rozšiřuje a že pro tyto účely může Nájemce požadovat provedení podstatných úprav velikosti, tvaru a umístění Předmětných prostor (dále jen „Práce na úpravě“). Proto je tímto dohodnuto, že aniž by tím byla dotčena jiná práva na ukončení, jež může Nájemce podle této Smlouvy o podnájmu nebo ze zákona mít, má Nájemce i Podnájemce kdykoli po skončení patnácti měsíců Doby podnájmu, právo tuto Smlouvu o podnájmu pro účely provádění Prací na úpravě vypovědět:
 - a) Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.
 - b) co nejdříve po doručení uvedené výpovědi Nájemce a Podnájemce zahájí jednání o přemístění Podnájemce do náhradních prostor v Centru Tesco za podmínek stejných, jako jsou podmínky uvedené v této Smlouvě o podnájmu s výjimkou:
 - (i) výše Základního nájemného
 - (ii) Doby podnájmu;

s tím, že obě tyto věci smluvní strany projednají.

V případě, že bude mezi smluvními stranami dosaženo dohody o všech podmínkách takového přeměnění před uplynutím výpovědní doby, pak účastníci smlouvy uzavřou na uvedené náhradní prostory novou smlouvu o podnájmu, která nabude účinnosti okamžitě po skončení účinnosti této Smlouvy o podnájmu podle článku V, odstavce 3 písm. a).

Článek VI Nájemné

1. Za užívání pronajatého prostoru se Podnájemce ode Dne zahájení platby Nájemného zavazuje hradit Nájemci Základní nájemné.

Základní Nájemné

2. Základní nájemné činí 3,- Euro za 1 m² Předmětných prostor měsíčně tj. 2.664,- Euro za Předmětné prostory ročně.
3. Základní nájemné bude hrazeno Podnájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Nájemce na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 5. den prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí tj. 5. ledna pro období od 1. ledna do 31. března; 5. dubna pro období od 1. dubna do 30. června, 5. července pro období od 1. července do 30. září a 5. října pro období od 1. října do 31. prosince běžného roku. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění za období od Dne zahájení platby nájemného do konce kalendářního čtvrtletí je Den zahájení platby nájemného. Základní nájemné bude hrazeno v Kč v přepočtu s použitím směnného kursu Euro střed vyhlášeným Českou národní bankou a platným v den vystavení daňového dokladu. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Podnájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o nájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
4. Na konci každého Roku obrátu se Základní nájemné automaticky jednostranně upravuje v návaznosti na zveřejněné změny indexu spotřebitelských cen platného pro území Eurozóny, jak je zveřejňován Eurostatem, Statistickým úřadem Evropských společenství v Lucemburku (dále jen „Index“). Základní nájemné se v žádném případě na základě změny Indexu nesnižuje pod částku Základního nájemného placeného za předchozí Rok obrátu. V případě, že by uvedený Index již neexistoval, použije se pro úpravu Základního nájemného jiný srovnatelný index zveřejňovaný Eurostatem. O výši nového Základního nájemného bude Podnájemce písemně informován nejpozději dva (2) měsíce od skončení příslušného Roku obrátu. Pokud tak Nájemce do uvedeného termínu neučiní, ztrácí pro běžící Rok obrátu nárok na jednostranné zvýšení Základního nájemného. Rozdíl mezi upraveným Základním nájemným a vyfakturovaným Základním nájemným za první čtvrtletí nového Roku obrátu uhradí Podnájemce na základě daňového vrubopisu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Počínaje následujícím kalendářním čtvrtletím hradí Podnájemce upravené Základní nájemné Nájemci stejným způsobem, jak je uvedeno v článku VI, odstavce 3 této Smlouvy o podnájmu.

Společná ustanovení

5. K Základnímu nájemnému je účtováno DPH podle platných předpisů, které Podnájemce uhradí spolu se Základním nájemným a ve stejnou dobu s ním. Podnájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.
6. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Podnájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o podnájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
7. Jakákoliv platba podle této Smlouvy o podnájmu se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet Nájemce.
8. V případě, že Podnájemce bude s úhradou Základního nájemného v prodlení po dobu čtrnácti dnů a více po lhůtě splatnosti, ať již byl o úhradu požádán či nikoli, pak je Podnájemce povinen uhradit Nájemci úrok z prodlení dle obecně platných právních předpisů, který je splatný ve stejnou dobu jako dlužný nedoplatek.
9. Před datem uzavření této Smlouvy o podnájmu uhradil Podnájemce Nájemci jistotu za Předmětné prostory ve výši 17.330,24Kč (která odpovídá výši měsíční platby Základního nájemného a Úhrady na poplatek za služby a příslušné DPH z těchto částek) k zajištění náležité a urychlené úhrady Podnájemcem veškerého Nájemného a plnění všech závazků Podnájemce na základě této Smlouvy o podnájmu (dále jen „Jistota“). Nebudou-li při skončení účinnosti této Smlouvy o podnájmu, jak je uvedeno v této Smlouvě o podnájmu nebo v souladu s příslušnými zákony, vyrovnány veškeré závazky a dluhy Podnájemce vůči Nájemci z této Smlouvy o podnájmu vyplývající, započítá Nájemce tyto závazky a dluhy Podnájemce vůči Jistotě. Dále bude tato Jistota použita Nájemcem k uvedení Předmětných prostor do stavu specifikovaného v čl. XIII odst. 4 v případě, že Podnájemce Předmětné prostory v takovém stavu nezanechá, případně k započtení vůči jiným pohledávkám, které Nájemce za Podnájemce má.

Případná úroková sazba je rovna úrokové sazbě příslušné Citibank a.s. na výklad v takové výši během doby trvání této Smlouvy o podnájmu.

Článek VII Poplatek za služby

1. Podnájemce uhradí Nájemci Poplatek za služby, který představuje k ploše Předmětných prostor řádně se vztahující spravedlivou poměrnou část nákladů, výdajů a výloh, jež jsou uvedeny v článku VII, odstavec 4, této Smlouvy, jež vznikají nebo mají vzniknout Nájemci ve vztahu k údržbě Centra Tesco, celkové péči o něj a jeho provozu.
2. Pro účely tohoto článku VII:

„Servisní rok“ znamená kalendářní rok, který končí 31. prosince, nebo takové jiné roční období, o němž může Nájemce dle vlastního uvážení rozhodnout s tím, že první Servisní rok začíná Dnem zahájení podnájmu a končí následujícím 31. prosincem 2006;

„Úhrada na poplatek za služby“ znamená částku, která dle názoru Nájemce průběžně představuje objektivní odhad Poplatku za služby na příslušný Servisní rok; výše Úhrady na poplatek za služby za první Servisní rok činí 4,09 Euro za 1 m² Předmětných prostor měsíčně.
3. V případě prodloužení Podnájemce s úhradou Poplatku za služby v řádném termínu pak bude z veškerých neuhrazených částek splatný úrok z prodloužení, a to za stejných podmínek, jak jsou uvedeny v článku VI, odstavec 8, této Smlouvy.
4. Náklady, výdaje a výlohy Nájemce, na něž je odkaz v článku VII, odstavec 1, této Smlouvy, pokud souvisejí s Předmětnými prostorami nebo vznikly v jejich prospěch, zahrnují:
 - a) Náklady na údržbu, opravu, úklid a výmalbu:
 - (i) nosné konstrukce kterýchkoli budov v rámci Centra Tesco jiných než ta, která je zahrnuta do tohoto podnájmu;
 - (ii) jakéhokoli ústředního vytápění, klimatizace, vzduchotechniky a kotlů na teplou vodu, přístrojů a zařízení a Prostředků k dodávce služeb v Centru Tesco, pod ním či na něm, jež slouží k užívání více než jednoho podnájemce Centra Tesco společně s Nájemcem a podnájemci v jiných částech Centra Tesco nebo ve Společných prostorech či jim sloužícím;
 - (iii) jakéhokoli protipožárního poplachového systému, protipožárního a detekčního zařízení včetně veškerého samočinného hasícího zařízení, hadic a suchého stoupacího vedení a veškerých prací nezbytných ke splnění veškerých doporučení příslušných orgánů ve vztahu k protipožárním opatřením a požadavků pojišťovny Nájemce;
 - (iv) jakéhokoli zařízení včetně poplachového zařízení, uzávěrů, překážek, prostředků kontroly, oplocení a osvětlení a služeb ostrahy k zajištění bezpečnosti Nákupního centra;
 - b) Osvětlení Společných prostor;
 - c) Údržbu, opravu, obnovu, umývání a čištění zdí, zábradlí a veškerých nádvoří, silnic, stezek, cest, vnějších únikových prostředků v případě požáru nebo jiné nouzové situace a Prostředků k dodávce služeb, jež jsou k dispozici k užívání uživateli Centra Tesco společně s uživateli přilehlých nebo sousedních nemovitostí.
 - d) Zajištění ze strany Nájemce:
 - (i) celkové správy Centra Tesco bez ohledu na to, zda bude tato správa prováděna Nájemcem, externí společností pro správu nemovitostí nebo odbornými poradci či konzultanty či takovým jiným způsobem, který může Nájemce dle rozumného uvážení považovat za vhodný;
 - (ii) smluv o údržbě kterýchkoli mechanických zařízení a ústředního vytápění, klimatizace, vzduchotechniky a kotlů na teplou vodu, přístrojů a zařízení; a
 - (iii) zaměstnání pracovníků pro účely záležitostí uvedených v této Smlouvě či s nimi jinak spojené nebo pro účely bezpečnosti nebo údržby nemovitostí,pokud je to v zájmu řádné správy nemovitostí nebo řádného užívání Centra Tesco a k jeho prospěchu.
 - e) Úhradu správcům, které Nájemce používá k celkové správě Centra Tesco.
 - f) Poskytování vytápění a/nebo klimatizace Nákupního centra.

- g) Provádění prací nebo služeb jakéhokoli druhu, které Nájemce může dle rozumného uvážení považovat za nezbytné pro účely údržby nebo zdokonalení služeb v Centru Tesco a nákladů na takové služby důvodně poskytované Nájemcem ve prospěch Centra Tesco nebo v zájmu dobré správy.
 - h) Pojištění Centra Tesco včetně Předmětných prostor, avšak nikoli vnitřního zařízení Předmětných prostor.
 - i) Celkové propagace Centra Tesco včetně reklamy ve sdělovacích prostředcích, speciálních zahájení a činností, vánoční výzdoby a jiných sezónních akcí.
 - j) Autobusové nebo jiné vhodné dopravy zákazníků Centra Tesco.
 - k) Nákladů na dětský koutek poskytnutý k užívání návštěvníkům Centra Tesco.
5. Poplatek za služby nezahrnuje poplatky za odděleně měřené služby (voda, plyn, elektrická energie, telefonní linka) poskytované k výlučnému užívání Podnájemci. Tyto služby se Nájemce zavazuje přeučtovat Podnájemci do 30 dnů od obdržení vyúčtování od poskytovatele těchto služeb. Přeučtování bude mít náležitosti daňového dokladu a bude splatné do 14 dnů ode dne jeho vystavení.
6. Nájemce po skončení každého Servisního roku vyhotoví a předá Podnájemci výkaz o konečném stavu výdajů za příslušný Servisní rok udávající výši Poplatku za služby za daný Servisní rok. Jakékoli opomenutí Nájemce zahrnout do takového výkazu částky vynaložené nebo závazky vzniklé v příslušném Servisním roce nebrání Nájemci v tom, aby takovou výši závazku zahrnul do vyúčtování za následující rok. Podnájemce má na písemnou žádost Nájemci právo nahlédnout do účetnictví týkajícího se Poplatku za služby, které Nájemce vede.
7. Úhrada na poplatek za služby bude hrazena Podnájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Nájemce na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 5. den prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí tj. 5. ledna pro období od 1. ledna do 31. března; 5. dubna pro období od 1. dubna do 30. června, 5. července pro období od 1. července do 30. září a 5. října pro období od 1. října do 31. prosince běžného roku. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění za období ode Dne zahájení platby nájemného do konce kalendářního čtvrtletí je Den zahájení platby nájemného. Úhrada na poplatek za služby bude hrazena v Kč v přepočtu s použitím směnného kursu Euro střed vyhlášeným Českou národní bankou a platným v den vystavení daňového dokladu. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl doručen Nájemci 3. kalendářní den po odeslání. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy o podnájmu s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Nájemcem.
8. Pokud Poplatek za služby za kterýkoli Servisní rok:
- a) přesáhne souhrn čtvrtletních plateb Úhrady na poplatek za služby, pak tento nedoplatek uhradí Podnájemce na účet Nájemce do 14 dnů ode výzvy Nájemce k úhradě. Dnem uskutečnění zdanitelného je den zaplacení. Nájemce se zavazuje vystavit na tuto platbu daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne zaplacení; nebo
 - b) bude menší než uvedené platby, pak bude přeplatek započten Nájemcem Podnájemci jako záloha na další Poplatek za služby nebo (v Servisním roce, kterým končí nebo ve kterém skončila Doba podnájmu) bude vrácen Nájemcem Podnájemci.
9. Pokud se kdykoli během Doby podnájmu majetek tvořící Nákupní centrum na stálém základě zvýší nebo sníží nebo prospěch z kterýchkoli Služeb bude rozšířen na stejném základě na přilehlé či sousední nemovitosti nebo pokud dojde k některé další události, v jejímž důsledku nebude Poplatek za služby Předmětným prostorám odpovídat, pak se Poplatek za služby s účinností o začátku Servisního roku po takové události změní způsobem, který určí jako spravedlivý a přiměřený ve světle dané události znalec Nájemce, jehož rozhodnutí bude konečné.

Článek VIII Postoupení a další podnájem

Podnájemce bez předchozího písemného svolení Nájemce nepostoupí svá práva a povinnosti z této Smlouvy o podnájmu ani nepřenechá Předmětné prostory k dalšímu pronájmu nebo nezatíží Předmětné prostory ani jejich část.

Článek IX Další závazky Podnájemce

Kromě ostatních závazků Podnájemce uvedených v této Smlouvě o podnájmu, se tímto Podnájemce zavazuje, že:

1. Bude zacházet s Předmětnými prostorami s řádnou péčí a v souladu s Domovním řádem a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré požadavky obsažené v Domovním řádu s tím, že Domovní řád může být Nájemcem příležitostně pozměněn. Podnájemce zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou dobu podnájmu Domovní řád plnili.

2. Bude užívat Předmětné prostory v souladu s účelem této Smlouvy o podnájmu, jak je uveden v článku IV této Smlouvy
3. Nebude provádět žádné úpravy ani změny Předmětných prostor ani Centra Tesco, pokud takové změny nebo úpravy nebudou uskutečňovány na základě předchozího písemného svolení Nájemce a/nebo v souladu s plainými povoleními příslušného orgánu územního rozhodování, stavebního úřadu a/nebo obecních úřadů. Pokud takové přípustné úpravy nebo změny mají vliv na nosnou konstrukci nebo zařízení Centra Tesco a/nebo Předmětných prostor, pak bude Podnájemce odpovídat za úhradu veškerých nákladů na nezbytné stavební opravy a odstranění škody způsobených na nosné konstrukci následkem uvedených úprav nebo změn. Tímto je výslovně dohodnuto, že veškeré takové úpravy nebo změny nenavýší hodnotu Centra Tesco a/nebo případně Předmětných prostor a zůstávají majetkem Nájemce. Aniž by tím byla dotčena obecná povaha výše uvedeného, bylo dohodnuto, že zařizovací práce Podnájemce, jak se provádějí v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Nájemcem a jsou v ní blíže uvedeny, zůstávají majetkem Podnájemce. V případě ukončení podnájemního vztahu se Podnájemce zavazuje odstranit investice na vlastní náklady a nebezpečí a vrátit Nájemci zpět Předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Podnájemce nemá při opuštění Předmětných prostor nárok na náhradu od Nájemce za žádné zhodnocení Předmětných prostor provedené Podnájemcem.
4. Bude na vlastní náklady a v souladu s Domovním řádem udržovat Předmětné prostory po celou dobu podnájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, v dobrém stavu a důkladně opravené a udržované s dobrým vnějším vzhledem, výzdobou a v čistém stavu s vyčištěnými skly uvnitř i vně Předmětných prostor a dle nezbytné potřeby opraví veškerá zařízení Nájemce a vybavení Předmětných prostor nebo je v případě poškození nebo zničení vymění novým vybavením a zařízením stejné kvality a hodnoty.
5. Umožní Nájemci a jiným osobám zmocněným Nájemcem kdykoliv během Doby podnájmu vstup do Předmětných prostor za účelem jejich prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem jsou Předmětné prostory užívány a v jakém jsou stavu.
6. Bude dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické, provozní i obecně závazné právní předpisy a dále interní předpisy Nájemce, které jsou součástí Domovního řádu. Bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětných prostorách. Je zapotřebí tyto interní předpisy konkretizovat, seznámit s nimi Podnájemce nebo mu je předat při uzavření smlouvy. Ve smlouvě pak je zapotřebí toto ujednání doplnit o povinnost Nájemce informovat Podnájemce o každé změně těchto interních předpisů, stejně jako v případě Domovního řádu.
7. Ode Dne zahájení a po celou dobu podnájmu bude Podnájemce respektovat a dodržovat Provozní dobu. V případě, že Podnájemce, aniž předem písemně požádá Nájemce o souhlas se změnou Provozní doby, nebude Provozní dobu dodržovat, pak Podnájemce souhlasí, že Nájemci uhradí bezodkladně a na požádání smluvní pokutu ve výši čtyřnásobku Základního nájemného, a Poplatku za služby připadající na jeden kalendářní den a to za každý i započatý den, během kterého nebudou Předmětné prostory otevřeny k obchodování. Uvedenou smluvní pokutou nejsou dotčena žádná jiná práva, která může Nájemce vůči Podnájemci mít včetně práva na ukončení účinnosti Smlouvy.
8. Podnájemce se zavazuje nést plnou majetkovou odpovědnost za všechny škody způsobené v souvislosti s užíváním Předmětných prostor podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob. Ke krytí škod ze své podnikatelské činnosti se Podnájemce zavazuje sjednat odpovídající pojištění s minimálním limitem pojistného plnění 20.000.000 Kč ve prospěch Nájemce a udržovat ho v platnosti po celou dobu platnosti této Podnájemní smlouvy. Podnájemce je povinen prokázat uzavření pojistné smlouvy ve lhůtě 7 dnů od podpisu této Podnájemní smlouvy.

Nájemce neodpovídá Podnájemci za případné ztráty a škody vzniklé Podnájemci na jeho zásobách či zařízení. Ke krytí majetkových škod dohodne Podnájemce odpovídající pojistnou smlouvu.
9. Podnájemce oznámí Nájemci neprodleně každou pojistnou událost vztahující se k Předmětným prostorám.
10. Aniž by tím byl dotčen jakýkoliv jiný závazek Podnájemce, pak do jednoho měsíce po upozornění Nájemce o závadném stavu Předmětných prostor, za který Podnájemce odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace), odstraní takové závady na své vlastní náklady. ZA PŘEDPOKLADU, ŽE Podnájemce nesplní požadavky takového upozornění, bude mít Nájemce nebo jeho zástupci či zaměstnanci právo, kdykoliv po skončení lhůty jednoho měsíce (nebo okamžitě v případě nouzové situace), vstoupit do Předmětných prostor a provést takové opravy a práce, jejichž náklady (včetně honoráře znalců) uhradí Podnájemce Nájemci na požádání a v případě, že tak neučiní, budou okamžitě Nájemcem vymahatelné.
11. Bude informovat Nájemce o:
 - a) konkursním řízení ve vztahu k Podnájemci do patnácti dnů od zahájení takového řízení;
 - b) veškerých změnách zápisu Podnájemce do obchodního rejstříku, zejména o změnách zapsaného obchodního jména a sídla společnosti; a/nebo
 - c) veškerých změnách údajů vztahujících se k registraci Podnájemce jako plátce DPH;

d) jakémkoli přívodu, sloučení nebo splynutí.

Umožní Nájemci s kterákoli jině osobě písemně zmocněné Nájemcem, po upozornění v dostatečném časovém předstihu a za přítomnosti zástupce Podnájemce, vstup do Předmětných prostor a jejich předvedení možnému podnájemci nebo kupujícímu Centra Tesco.

12. Odškodní Nájemce ve vztahu ke veškerým nákladům, výdajům, nárokům, řízení nebo požadavkům, jež mohou být vůči Nájemci, jeho pracovníkům, zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům vzneseny či jim mohou vzniknout ve vztahu k jakémukoli úrazu, nehodě, ztrátě nebo škodě jakéhokoli druhu na zdraví nebo majetku jakkoli způsobené nebo vzniklé v Předmětných prostorách.
13. Podnájemce se zavazuje nepoškodovat dobré obchodní jméno Nájemce činností svých zaměstnanců nebo zástupců, nepoužívat obchodní jméno, logo nebo ochrannou známku Nájemce bez jeho souhlasu.
14. Zabezpečit v souladu se zákonem č. 406/2000 a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy, aby podružné měřiče energií (elektriny, plynu, vody, teple apod.) v Předmětných prostorách byly kalibrovány, resp. označeny národní ověřovací značkou a namontované v souladu s výše uvedenými předpisy k tomu oprávněnou osobou, přičemž kopie písemných dokladů o označení a kalibraci měřidel Podnájemce předá Nájemci. Případně sankce za nedodržení výše uvedených předpisů ponese v plném rozsahu Podnájemce

Článek X Další závazky Nájemce

Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě o podnájmu a v návaznosti na Domovní řád, se tímto Nájemce zavazuje, že:

1. Zajistí klidné a nerušené užívání Předmětných prostor Podnájemcem S TÍM, ŽE Nájemce má právo provádět práce v jiných částech Centra Tesco jako součást pokračující výstavby a rozšiřování Centra Tesco a v případě takových prací se závazek Nájemce podle tohoto článku X, odstavec 1, omezuje na poskytnutí Podnájemci příslušného upozornění v dostatečném časovém předstihu a přijetí všech přiměřených opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Předmětných prostor Podnájemcem, jež může být těmito pracemi způsoben. V případě zásahu do práva Podnájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu se Smlouvou má Podnájemce právo jednat o snížení nebo pozastavení placení Nájemného a Poplatku za služby.
2. Poskytne Podnájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám právoplatně požadujícím vstup do Předmětných prostor volný a nepřetržitý přístup do Předmětných prostor a v případě potřeby i nevýlučný přístup do Centra Tesco.
3. Umožní Podnájemci a jeho zaměstnancům nevýlučné užívání parkovacích prostor pro zaměstnance za podmínek a omezení, která může Nájemce dle vlastního uvážení stanovit.

Článek XI Záruky Nájemce

Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je akciovou společností řádně vzniklou v souladu s právním řádem České republiky a že je zákonným a výlučným nájemcem Centra Tesco.

Článek XII Záruky Podnájemce

Podnájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou níže uvedené prohlášení pravdivá:

1. Podnájemce je společností řádně vzniklou v souladu s právním řádem České republiky a má k činnosti uvedené v čl. VI, tj. pro účely, pro které si pronajímá Předmětné prostory, podnikatelské oprávnění a že veškerá tato činnost bude v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky vztahujícími se k podnikatelské činnosti Podnájemce.
2. Podnájemce je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu o podnájmu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Smlouvě obsažených.
3. V souvislosti s uzavřením této Smlouvy o podnájmu a vstoupením této Smlouvy o podnájmu v platnost a účinnost se nevyžaduje žádný souhlas vlády České republiky, žádného státního ani obecního orgánu ani žádné podání k takovému orgánu ohledně registrace nebo zápisu Podnájemce a/nebo v případě, že se takový souhlas nebo podání vyžadují, pak Podnájemce dále zaručuje, že je řádně získal a/nebo případně provedl.

Článek XIII
Porušení a ukončení účinnosti Smlouvy o podnájmu

1. Není – li níže uvedeno jinak, tuto Smlouvu o podnájmu je možno oboustranně vypovědět před uplynutím sjednané Doby podnájmu z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 110/90 Sb. písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou, počínající běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi straně, které je výpověď určena.
2. Porušení závazků Podnájemce uvedených v bodech čl. IV, čl. VIII, čl. IX odstavcích 2, 3, 6, 7, 8, 14 a čl. XIX je důvodem k okamžitému odstoupení od této Smlouvy o podnájmu ze strany Nájemce.

Nájemce má dále právo odstoupit od této Smlouvy o podnájmu v případě, že

- a) Podnájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho částí nebo kteréhokoliv jiného finančního závazku splatného podle ustanovení této Smlouvy o podnájmu, ať již zákonným způsobem požadovaného či nikoli, po dobu delší než sedm dní po lhůtě splatnosti;
- b) Podnájemce, jeho pracovníci nebo zástupci způsobí podstatné poškození Předmětných prostor nebo kterékoli částí Centra Tesco;
- c) bude prohlášen konkurs nebo v případě, že je Podnájemce v úpadku;
- d) bude odňato či zrušeno jakékoli provozní nebo jiné úřední povolení nezbytné k tomu, aby mohl Podnájemce v Předmětných prostorách obchodovat;
- e) Podnájemce porušuje jiný ze svých závazků podle této Smlouvy o podnájmu kromě závazků uvedených v čl. XIII odstavec 2, věta první a toto porušení, je-li odstranitelné, do 21 dnů po obdržení příslušného písemného upozornění Nájemce neodstraní.

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení Podnájemci.

3. V pochybnostech při doručení výpovědi nebo oznámení o odstoupení od Smlouvy o podnájmu, se má zato, že výpověď nebo oznámení o odstoupení bylo doručeno třetí kalendářní den od podání doporučené zásilky na poštu.
4. Ke dni ukončení účinnosti této Smlouvy o podnájmu je Podnájemce povinen vyklidit Předmětné prostory a předat je Nájemci ve stejném stavu, jako když je od Nájemce přebíral před provedením jakýchkoliv změn a úprav, s ohledem na běžné opotřebení.
5. Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Nájemce na základě této Smlouvy o podnájmu a platných zákonů mít, má Nájemce právo splnit ty ze závazků Podnájemce, s nimiž je Podnájemce případně v prodlení včetně úhrady třetím osobám jakékoli částky, kterou Podnájemce dluží v souvislosti s užíváním Předmětných prostor. V takovém případě veškeré náklady vzniklé Nájemci s plněním uvedených závazků včetně všech přiměřených vedlejších nákladů okamžitě na požádání Nájemce uhradí Podnájemce.
6. V případě jakékoli změny vlastnictví Předmětných prostor nebo Centra Tesco nebo kterékoli jeho částí, nemá Podnájemce právo od této Smlouvy o podnájmu odstoupit.
7. Pokud Podnájemce i nadále užívá Předmětné prostory i po skončení Doby podnájmu bez souhlasu Nájemce a bez další písemné dohody, uhradí Podnájemce Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Základního nájemného, jež bylo splatné za poslední měsíc Doby podnájmu

Článek XIV
Označení a reklamy

S výjimkou ustanovení článku XIV nesmí Podnájemce umisťovat bez předchozího písemného souhlasu Nájemce na vnitřní či vnější straně Předmětných prostor nebo Centra Tesco žádná označení, tabulky ani reklamy. Na základě návrhu, vypracovaného Podnájemcem, rozhodne Nájemce o umístění a velikosti veškerých označení, jež budou vyvěšena na vnější části Předmětných prostor. Veškeré náklady související s návrhem, výrobou a připevněním veškerých takových označení jménem Podnájemce hradí Podnájemce a budou uhrazeny do sedmi dnů po doručení žádosti Nájemce o jejich úhradu.

Článek XV
Oznámení

Veškerá oznámení, jež musí být doručována podle této Smlouvy o podnájmu, budou v písemné podobě a lze je doručit osobně, faxovým přenosem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku) nebo doporučenou poštou. Oznámení na základě této Smlouvy se považují za doručena příslušnému níže uvedenému adresátovi nebo takovému jinému adresátovi, kterého může příslušný účastník smlouvy stejným oznámením určit, den

následující po odeslání, bylo-li oznámení doručováno osobně nebo zasláno telefaxem, a během dvou pracovních dnů, bylo-li zasláno doporučenou poštou.

ADRESA Nájemce: Tesco Stores ČR, a.s.
Žitná 18, Praha 2, 120 00, Česká republika
Fax: [REDACTED]
Kontaktní osoba: [REDACTED]

ADRESA Podnájemce: Česká pošta s.p.
odštěpný závod Severní Morava
Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava, Česká republika
Fax: [REDACTED]
Kontaktní osoba: [REDACTED]

Článek XVI Jazyk smlouvy

Tato Smlouva o podnájmu je vyhotovena ve trojím vyhotovení v jazyce českém.

Článek XVII Odlučitelnost ustanovení

Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy o podnájmu v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy o podnájmu tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonné, neplatné či nevykonatelné ustanovení svým významem co nejbližše.

Článek XVIII Úplné ujednání a změny smlouvy

Tato Smlouva o podnájmu představuje konečné a úplné ujednání smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy o podnájmu a nahrazuje veškerou příslušnou korespondenci, memoranda, jednání či jiná sdělení nebo dokumenty. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy o podnájmu nebo kterýchkoli jejích podmínek nabývají účinnosti pouze, jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisem obou smluvních stran či jejich zástupců.

Článek XIX Mlčenlivost

Smluvní strany budou dodržovat mlčenlivost o obsahu této Smlouvy o podnájmu. Bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany neumožní přístup k této Smlouvě o podnájmu, ani nesdělí její obsah nebo jakékoli informace, které se v souvislosti s touto Smlouvou o podnájmu dozví, včetně informací týkajících se podnikání druhé smluvní strany nebo jeho obchodní činnosti či podnikatelských záměrů, žádné třetí osobě kromě případů, kdy tak vyžaduje zákon.

Článek XX Rozhodné právo a rozhodčí řízení

1. Tato Smlouva o podnájmu se řídí právním řádem České republiky a vykládá se v souladu s ním.
2. Smluvní strany se dohodly, že jakýkoli spor vzniklý z této Smlouvy o podnájmu bude řešen soudem místně příslušným podle sídla Nájemce.

Článek XXI Vzdání se práv

1. Žádné neuplatnění ani opoždění smluvní strany s uplatňováním práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady takové smluvní strany podle této Smlouvy o podnájmu, ani žádný způsob jednání mezi účastníky smlouvy se nevykládá ani nefunguje tak, že by se jich tato smluvní strana vzdávala, ani jedno nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady nebrání žádnému jeho dalšímu uplatnění ani uplatnění kteréhokoli jiného práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady. Práva udělená touto Smlouvou o podnájmu jsou kumulativní a žádná práva poskytnutá ze zákona jimi nejsou dotčena.
2. Jakékoli neuplatnění postihu za porušení podmínek této Smlouvy o podnájmu nebo neplnění na jejím základě se nepovažuje za vzdání se postihu za jakékoli následně porušení nebo neplnění a v žádném případě neovlivní další podmínky Smlouvy o podnájmu.

Článek XXII
Náklady

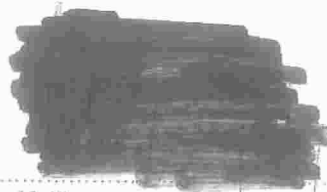
Každý účastník této Smlouvy o podnájmu hradí své vlastní náklady a výdaje v souvislosti s projednáním, vyhotovením a uskutečněním této Smlouvy o podnájmu včetně honorářů a výloh svých příslušných právních poradců.

NA DŮKAZ ČEHOŽ smluvní strany výše uvedeného dne uzavřely a doručily tuto Smlouvu o podnájmu.

30 -11- 2006



Monika Milovanovič
za Tesco Stores ČR a.s.



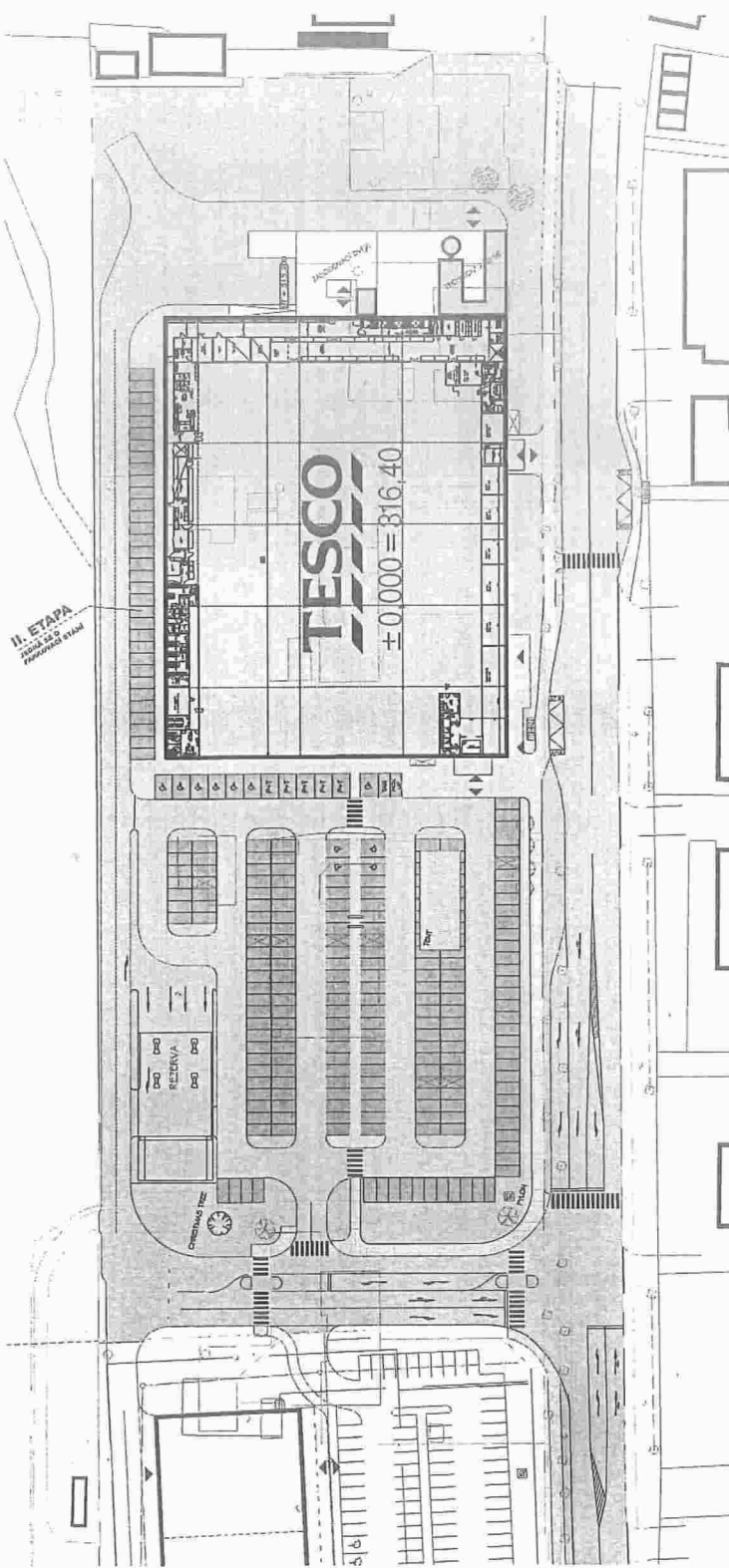
Ing. Jan Malík
za Česká pošta s.p.



PŘÍLOHA I
Plán Centra

REV	DATE	DESCRIPTION
01		INITIAL DESIGN
02		REVISED DESIGN

PROJ. 107 DIS. 11 PARENT & TODDLER 5 TAXI & PICK-UP 1+1 TESCO TOTAL Y2 215 (TESCO TOTAL Y5 244) TROLLEY BAYS 0	
PROJECT Trinec	DESCRIPTION SITE PLAN
SCALE A1 - 1:500 A0 - 1:1000	PLAT FILE Trinec_S01.000
ISSUE S01	DATE 08th March 2006
DRAWN	proj_drawing.ctb h:\proj-drawing.ctb



TESCO
 TESCO STORES CR a.s.
 TESCO STORES SR 333
 Czech Republic, Company
 Ztrava, ul. Právni 9, 102 00, CR
 TELEPHONE: Nr.: +420 231 070 111
 FAX: +420 231 070 113
 E-MAIL: trava@tesco.cz
 The company is a limited liability company registered in the Czech Republic.
 IČO: 1725691, DIČ: CZ1725691
 Účetní období: 1.1.2006 - 31.12.2006
 Vydání: 08.03.2006, 10:12:03
 Projekt: Trinec, parcela 101
 Projektant: Trinec, parcela 101



PŘÍLOHA II
Plán a popis Prostor

PŘÍLOHA III
Interní předpisy



PŘÍLOHA IV
Specifikace vybavení obchodní jednotky

Fit-Out Specifications
 (), FU (food unit), Pharmacy

LEASEHOLD - HOT SHELL

Popis položky	Developer	Tesco	Tenant	poznámky
KONSTRUKCE				
Konstrukce podlahy				
1.02				
1.03				
1.10				
1.11	X			pouze mezi jednotkami, ne vnitřní dispozice
1.12a	X			FU a Pharmacy
1.12b			X	SU
1.13	X			
1.14			X	příp. jiná povrchová úprava
1.20				
1.21a	X			SU
1.21b	X			FU a Pharmacy
1.30				
1.31			X	food unit
1.40				
1.41	X			ALTERNATIVNĚ rolovací mříž
1.42	X			FU
1.43	X			FU
1.44	X			Pharmacy
1.50				
1.51			X	Pharmacy
1.52	X			ALTERNATIVNĚ prosklený výkladec
TZB & Elektro				
2.00				
2.01	X			
2.02	X			FU a Pharmacy
2.03	X			
2.04	X			v rozsahu nutném dle ČSN
2.10				podle projektu požární bezpečnosti
2.11	X			
2.12a	X			FU
2.12b			X	
2.13			X	dle TZ požárně bezpečnostního řešení
2.20				
2.21	X			
2.22			X	
2.23			X	
2.30				
2.31	X			pouze pokud není horkovod
2.32			X	FU
2.33			X	
2.40				
2.41	X			FU
2.42	X			FU
2.43	X			
2.44			X	
2.50				
2.51	X			
2.52			X	
2.53			X	
2.54	X			
2.55	X			only basic lighting in ceiling
2.56			X	
2.57		X		FU
2.58	X			FU
2.60				
2.61	X			pro každou jednotku
2.62			X	
2.63			X	
2.70				podle projektu požární bezpečnosti
2.71	X			
2.72a	X			FU
2.72b			X	realizuje dodavatel Developera na náklady nájemce
2.73	X			
2.80				
2.81	X			
2.82			X	
2.83	X			pouze pro ozvučení koridoru
2.80				
2.81				není požadováno

Protokol o přeměření skutečné výměry obchodní jednotky č. SU 02+03
v hypermarketu Tesco Třinec

Na základě Smlouvy o smlouvě budoucí ze uzavřené mezi

TESCO Stores ČR a.s. (Nájemce)

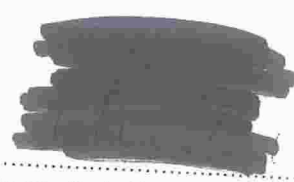
a

Česká pošta s.p. (Podnájemce)

byla skutečná výměra obchodní jednotky změřena na^{44,0}..... m² za účasti obou smluvních stran.



.....
odp. zástupce Nájemce



.....
odp. zástupce Podnájemce

V Třinci dne^{17.10.2006}.....

OBCHODNÍ CENTRUM TŘINEC

DOMOVNÍ ŘÁD

Tesco Stores ČR a.s.
Assets & Estates
Žitná 18
120 00 Praha 2
Česká republika

Dne 25.11.2006
Vydání č. 1

I. Základní ustanovení

Tento Domovní Řád upravuje provoz objektu, vymezuje pravidla pro pohyb a chování osob v objektu. Všechny osoby jsou povinny se řídit pravidly, které upravuje tento Domovní Řád a dalšími směrnici a opatřeními, která konkretizují jeho ustanovení.

2. Ustanovení tohoto Domovního Řádu nezasahují do příslušných podnájemních smluv. Při vypracování tohoto řádu byla snaha o harmonizaci jeho ustanovení s provozními a nájemními podmínkami všech podnájemců. Pokud však existuje odchylka mezi podnájemní smlouvou příslušného podnájemce obchodní jednotky a tímto „Domovním Řádem“, platí ustanovení podnájemní smlouvy.

II. Vymezení základních pojmů

Pro účely této směrnice se rozumí:

1. **Objektem** pozemek, budova, parkoviště, kancelářské a provozní prostory hypermarketu TESCO TŘINEC, Frýdecká 77, 739 61 Třinec.
2. **Bezpečnostním incidentem**
 - a) porušení bezpečnostních pravidel nebo ustanovení právních předpisů,
 - b) narušení bezpečnostního režimu upraveného ostatními směrnici, či jiná událost s dopadem na bezpečnost osob, majetku nebo informací společnosti.
3. **Odpovědným pracovníkem** se rozumí ředitel HM, v případě, že není jmenován nebo v případě jeho nepřítomnosti, duty manager.
4. **Jinou osobou**
Zaměstnanec podnájemce obchodní jednotky v objektu nebo jeho subdodavatel nebo osoba, vykonávající pro podnájemce činnost na základě pracovněprávního nebo smluvního vztahu, který byl uzavřen mezi touto osobou a podnájemcem
5. **Zákazníkem/návštěvníkem** nakupující osoba s možností vstupu do společných prostor a sociálních zařízení.
6. **Dispečinkem** stanoviště řízení bezpečnostních požárních a technologických zařízení objektu se stálou službou 24 h denně, dispečerem jeho obsluha.
7. **Ostrahou** se rozumí pracovníci vnitřní bezpečnostní služby, kteří vykonávají pochůzkovou, strážní a kontrolní činnost v rámci denních rutin.
8. **Doba klidu** je doba následující po uzavření hypermarketu a obchodů podnájemců do okamžiku opětného otevření následující den. Otevírací doba je analogicky doba, po kterou jsou hypermarket a obchody jednotlivých podnájemců otevřeny.
9. **Zázemím obchodních jednotek** jsou chodby, sociální zařízení, převlékárny a denní místnost, které jsou určeny zaměstnancům obchodních jednotek.

III. Popis Obchodního Centra

1. Obchodní Centrum v Třinci je tvořeno jednopodlažní budovou, parkovištěm, příjezdovou komunikací.
2. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěné obchodní jednotky, nákupní pasáž, hypermarket TESCO, skladovací prostory TESCO a kanceláře a sociální zázemí TESCO. Zásobování hypermarketu je přes zásobovací dvůr s příjezdem zásobovací komunikací, zásobování obchodní jednotek přes hlavní vchod TESCO z parkoviště mimo prodejní dobu hypermarketu TESCO.
3. Vchod do zázemí a kanceláří TESCO je personální vřátnicí.
4. Objekt má centrální energocentrum s výměňkovou stanicí, trafostanicí, přípojkami médií, telefonní ústřednou a strojovnu sprinklerového systému. Přípojka vodovodu je v nároží objektu. Na straně objektu je hypermarket TESCO napojen na dešťovou areálovou kanalizaci, přípojky na splaškovou areálovou kanalizaci jsou také na straně objektu.
5. Topení, chlazení a vzduchotechnika je zajištěna nástřešními klimatizačními a vzduchotechnickými jednotkami a soustavou fancoilů. Obchodní jednotky jsou větrány z prostoru pasáže, případně vlastním zařízením, pokud je instalováno.
6. Objekt je zabezpečen kamerovým systémem, nepřetržitou strážní službou a systémem EZS.
7. V objektu jsou instalovány 1 ks lapačů tuků z jídelních jednotek a ze zázemí hypermarketu TESCO.
8. Pro návštěvníky jsou k dispozici:
 - a. bankomat systému Eurocard/Mastercard/VISA

b. kasičky s míčky pro invalidy

9. Podnájemci používají zákaznické WC, pokud neurčí hygiena finsk. Potravinářské provozy musí mít své samostatně sociální zařízení uvnitř nájemní jednotky.

IV.

Otevírací doba

1. Otevírací doba hypermarketu Tesco je denně od 6:00 hod do 22:00 hodin. Vedení hypermarketu může provést změnu, která bude ohlášena 5 dní před její účinností. V případě mimořádných prodejních akcí, pokud hypermarket TESCO upraví a rozšíří otevírací dobu, nejsou nájemci obchodních jednotek povinni toto rozšíření dodržet.
2. Minimální otevírací doba provozovny je stanovena od 9:00 hod do 21:00 hodin 7 dnů v týdnu. Odlišnosti mohou být dojednány s každým podnájemcem v jeho podnájemní smlouvě. Podnájemce je oprávněn změnit své otevírací hodiny, stanovené v podnájemní smlouvě nebo Domovním Řádu pouze na základě písemného souhlasu ředitele hypermarketu / Property managera a po následné úpravě příslušných odstavců podnájemní smlouvy.
3. Podnájemce je povinen mít otevřeno během státních svátků a je povinen dodržet otevírací dobu stanovenou Domovním Řádem. Pokud se hypermarket rozhodne, že nebude o státní svátek otevřít, je povinen informovat o této skutečnosti podnájemce se 48 hodinovým předstihem a podnájemce není povinen otevřít.
4. Je-li provozovna z technických důvodů nebo kvůli inventuře dočasně uzavřena, podnájemce je povinen o této skutečnosti písemně zpravit ředitele příslušného hypermarketu Tesco se 48 hodinovým předstihem, přičemž jej musí rovněž informovat o datu a délce trvání této skutečnosti. Pokud však povaha celé události podnájemci znemožňuje podat řediteli tyto informace včas, je nutno tak učinit nejpozději v den inkriminovaného uzavření dané prodejny. Pokud bude inventura nebo zásobování prováděno mimo otevírací dobu, požaduje hypermarket zvýšit bezpečnostní ostrahu o 2 pracovníky bezpečnostní služby Tesco na náklady podnájemce, který provádí inventuru nebo zásobování.
5. Obchodní centrum lze uzavřít v případě nouze. O takovém uzavření rozhoduje ředitel nebo pověřená osoba v případě jeho nepřítomnosti. V případě přerušení provozu Obchodního centra, které nevzniklo vinou nájemce, nájemce neodpovídá podnájemci za škody vzniklé podnájemci z důvodu prostoje.

V.

Bezpečnost

1. Objekt Obchodního centra je střežen vnitřní bezpečnostní službou 24 h denně. Střeženy jsou společné prostory a parkoviště.
2. Pracovníci ostrahy vykonávají svoji činnost formou pochůzek a jsou k dispozici v případě dotazů, při nehodách, zraněních, bezpečnostních incidentech, v případě ztráty dítěte atd.
3. Na pracovníky ostrahy se zákazníci obrátí v případě krádeže vozidla či jiného incidentu.
4. Pracovníci ostrahy otevrou pro potřeby zásobování obchodních jednotek fasádní dveře. Autem je zakázáno stát na zámkové dlažbě.

VI.

Pohyb osob

1. V otevírací době je volný pohyb osob po nákupní pasáži. Vstup do zázemí obchodních jednotek je umožněn z obchodních jednotek. Z exteriéru je možné vstoupit do zázemí pouze s vědomím dispečera.
2. V době klidu je podnájemce povinen uzavřít obchodní jednotku a zamezit svým zaměstnancům a subdodavatelům vstup do prostor nákupní pasáže.
3. Vstup do obchodních jednotek v době klidu je jen přes pasáž (případně následně přes zázemí) po identifikaci návštěvníka. Vstup do pasáže je možný pouze s vědomím dispečera.
4. Vstup do zázemí obchodních jednotek v době klidu je jen přes pasáž, po identifikaci dispečerem a následně přes zařízení na kontrolu vstupu nebo přímo přes obchodní jednotku. V případě dohody s dispečerem je možno vstoupit do zázemí přímo z exteriéru za asistence ostrahy.
5. Zásobování obchodních jednotek je povoleno pouze ze zázemí. V případě použití dopravních a manipulačních prostředků je třeba vhodně opatřit kolečka nebo lyžiny takovými prostředky, aby nedocházelo k poškození podlahových ploch, prahů a lišt posuvných dveří.

VII.
Klíče a karty

Přes fasádu objektu propouští bezpečnostní služba. Podnájemci předají 1 klíč od své jednotky na recepci v zapečetěné obálce opatřené kontaktem na osobu, které bude možno v případě nouze kontaktovat.

VIII.
Pravidla pro užívání objektu podnájemci

1. V objektu je zakázáno spát nebo přespávat.
2. Podnájemci budou dodržovat pravidla a ustanovení, na základě kterých jim bylo vydáno příslušné stavební povolení, nebudou umísťovat žádné předměty do prostor nákupní pasáže, umísťovat reklamu na jiných místech, než která byla k tomuto účelu určena.
3. Nákupní pasáž je určena jako úniková cesta a platí zákaz jakýchkoliv propagačních akcí bez souhlasu správce. Správce takový souhlas vydá po zvážení důsledků takové akce a po konzultaci s osobou způsobilou v oblasti Požární ochrany a bezpečnosti práce.
4. Chodby zázemí obchodních jednotek, sociální zařízení a WC musí zůstat prázdné a čisté, není dovoleno odkládání a umísťování jakýchkoliv předmětů.
5. Není dovoleno umísťování jakýchkoliv předmětů před budovu a na fasádu budovy, není dovoleno vřít ani jakkoliv zasahovat do stavebních částí budovy (sloupy, stropy, překlady, římsy...)
6. Úroveň reprodukováné hudby v obchodních jednotkách nesmí zasahovat rušivě do okolí.
7. Je zakázáno umísťovat na okna jakékoliv nápisy, reklamní poutače nebo cedule.
8. Je zakázáno manipulovat s požární signalizací, provozovat činnosti, které mohou poškodit čidla nebo jiná protipožární zařízení (prach, kouř, toxické výpary). Jakákoliv taková činnost musí být prováděna jen se souhlasem správce a příslušný podnájemce je odpovědný za taková opatření, aby nedošlo k poškození protipožárních zařízení.
9. Je zakázáno zakrývat čidla, tlačítka, hlavice sprinklerového systému. Podnájemci jsou povinni umístit ruční hasicí přístroje v souladu s požární dokumentací.
10. Je zakázáno přinášet, skladovat a jinak nakládat s toxickými, hořlavými a jinak nebezpečnými látkami s výjimkou látek určených k prodeji nebo provozu obchodních jednotek na základě příslušných provozních řádů a oprávnění. Je přísně zakázáno vylévat jakékoliv toxické látky do odpadních systémů, včetně tuků.
11. V prostorách parkoviště je zakázáno mytí vozidel, řízení vozidel osobami bez řídičského oprávnění, výuka jízdy. Podnájemci jsou povinni dodržovat dopravní značení a případně se řídit pokyny ostražky.
12. Na parkovišti je zakázáno parkovat mimo otevírací dobu a v době 1 hodinu před a po této době. Veškerá taková vozidla, která nedodrží toto ustanovení budou na náklady majitele vozidla odtahována. V případě potřeby výjimku udělí správce a tento zajistí informovanost ostražky objektu.
13. Do objektu je zakázán vstup domácích zvířat, s výjimkou psů doprovázející nevidomé.
14. Je zakázáno nosit v objektu střelné zbraně s výjimkou státních nebo komunálních bezpečnostních složek.
15. V prostorách objektu včetně parkoviště je zakázána politická agitace, demonstrace, propagace jakýchkoliv hnutí, reklamní akce, propagace výrobků, distribuce letáků, prodej jakéhokoliv zboží nebo služeb. Výjimku může udělit správce a zároveň je oprávněn stanovit omezující opatření.
16. V prostorách objektu je zakázáno žebření.
17. V prostorách jídelního koutu je zakázána konzumace jiných potravin než těch, které byly zakoupeny v sousedících obchodních jednotkách.
18. Je zakázáno vstupovat do prostoru hypermarketu v podnapilém stavu či pod vlivem omamných látek nebo tyto požívat během otevírací doby.
19. Správce je oprávněn zakázat vstup do objektu osobě, která se chová tak, že obtěžuje svým chováním nebo zjevem ostatní osoby, chová se agresivně a hrubě, byla přistihována při krádežích v objektu nebo při poškozování majetku v objektu.
20. Technické problémy, výpadky v zásobování médií, nefunkčnost některých zařízení ve společných částech objektu je třeba hlásit vedoucímu údržby. V případě technických problémů na zařízení v obchodní jednotce, správce zjistí rozsah závady a pokud není toto předmětem záruky dodavatele a správce má kapacitní možnosti k provedení opravy a závada je odstranitelná bez nároků na náhradní díly, provede toto odstranění.

X. Recepce

1. Pro podnájemce a návštěvníky objektu je k dispozici recepční informační služba.
2. Na informační přepážce pro zákazníky jsou k dispozici letáky a informační materiály k objektu a jsou podávány informace návštěvníkům ohledně dispozice objektu. Je možnost zavolat taxi.
3. V době od 9,00 do 15,00 je k dispozici pracovník údržby, který dohlíží na správný chod všech společných technických zařízení v objektu a provádí drobné opravy.
4. V době od 6,00 do 22,00 je přítomen odpovědný pracovník správce.
5. Informační přepážka pro zákazníky slouží jako místo pro pomoc návštěvníkům v případě ztráty dítěte nebo zvířete, v případě krádeží a incidentů, ztrát a nálezů. Je tam možné poskytnout první pomoc a je tam umístěna lékárnička.

XI. Ostatní ujednání

1. Ve všech prostorách objektu je zakázáno kouření.
2. Správce a podnájemci obchodních jednotek vynaloží veškeré úsilí na udržování pořádku a čistoty v objektu.
3. Na základě písemné žádosti odpovědného pracovníka (v naléhavých případech i po verbální nebo telefonické domluvě) umožní podnájemce vstup pracovníků do obchodní jednotky za účelem provedení potřebných kontrol, oprav a revizí zařízení. (např. sprinklerový systém, čidla EPS, hasící přístroje, slaboproudé rozvody, dezinfekce, deratizace atd.)
4. Vstup na střechu objektu nebo do technického zázemí je jen v doprovodu pracovníka ostrahy nebo pracovníka správce.
5. Podnájemci jsou povinni shromažďovat odpadky do plastických pytlů, které si pak po dohodě s vnitřní bezpečnostní službou odnáší do plastových kontejnerů na komunální odpad na zásobovací rampě Hypermarketu. Podnájemci jsou povinni dodržovat předpisy ohledně třídění odpadů. V případě, že podnájemce produkuje nebezpečný nebo živočišný odpad musí ho likvidovat na vlastní náklady. Tento odpad nesmí být likvidován jako komunální. Odpadky nelze vyhazovat do odpadkových košů umístěných v okolí Hypermarketu nebo na parkovišti.
6. Každý podnájemce obchodní jednotky je povinen sdělit správci odpovědnou osobu, včetně telefonického kontaktu, se kterou správce projedná případný bezpečnostní incident, požár nebo jakoukoliv událost v obchodní jednotce nebo v objektu.
7. Informace sdělovacím prostředkům ohledně objektu je oprávněn podávat pouze odpovědný pracovník správce, ředitel Hypermarketu. V objektu je zakázáno fotografování a filmování bez souhlasu správce.
8. V případě zájmu podnájemce o pronájem další obchodní plochy nebo o změnu obchodních podmínek stávající podnájemní smlouvy, kontaktujte prosím Tesco Stores ČR a.s., Assets&Estates Department, Žitná 18, 120 00 Praha 2, Tel: [REDACTED], Fax: [REDACTED]

XII. Komunikace správce s podnájemci

1. Správce je připraven řešit všechny provozní problémy centra. Na správce se jednotliví podnájemci obrací v případě zjištění poruch a závad na zařízení centra a v případě jakýchkoliv stavebně technických změn v obchodní jednotce podnájemce.
2. Správce určí ředitel HM.
3. Odpovědného pracovníka správce určí ředitel HM. Odpovídá za provoz a správu centra a běžný každodenní provoz.
4. Písemná komunikace je vedena v českém jazyce.
5. Koordinátor (z oddělení Assets&Estates) povoluje a vymezuje podmínky krátkodobého pronájmu plochy, podnájemcům je k dispozici pracovník hypermarketu pověřený agendou krátkodobých nájmu přímo v obchodní zóně centra.

XIII. Poplatky za služby

1. Každá obchodní jednotka je vybavena vlastním kalibrovaným a ocejchovaným elektroměrem, vodoměrem. Na základě pravidelně odečítaných údajů z těchto měřidel sestavuje správce vyúčtování poplatků za média. Co nemá měřidlo určuje se paušálem podle velikosti nájemní plochy. (teplo, klimatizace apod.) Média spotřebovaná ve společných prostorách se vyúčtují dle podílu jednotlivých obchodních jednotek na celkové prodejní ploše.

2. Pokud některá z obchodních jednotek využívá služby organizované nebo objednané správcem, jsou tyto služby předmětem vyúčtování podle podílu příslušné obchodní jednotky na těchto službách. Pokud není stanoveno jinak, jako poměr se bere podíl obchodní jednotky na celkové prodejní ploše objektu.
3. Každá jednotka platí pravidelně kvartální zálohy na poskytované služby v souladu se svou podnájemní smlouvou. Správce jednou ročně provede vyúčtování služeb s přihlédnutím k podílu každé obchodní jednotky. Na základě takového vyúčtování vystaví daňové doklady na přeplatky a nedoplatky v souladu s nájemními smlouvami.
4. Média, tj. elektřinu, vodu, atd. přefakturuje správce dle klíče v odst. (1) vždy po obdržení příslušné faktury od dodavatele médií.
5. Splatnost faktur je stanovena v příslušné podnájemní smlouvě, faktury vystavované na nájemné vystavuje správce vždy 15 dní před datem splatnosti s kurzem CZK/Euro ke dni vystavení faktury. Datum splatnosti nájemného je v souladu s podnájemní smlouvou.

XIV.

Pošta, telefony, adresy

1. Přesná adresa objektu je: Obchodní Centrum Tesco Třinec, Frýdecká 77, 739 61 Třinec. Příchozí poštu do objektu doručuje pošta Třinec. Odchozí poštu řeší každý podnájemce individuálně.
2. Objekt je vybaven centrální telefonní ústřednou, telefonní seznam včetně vnitřní provolby je k dispozici v kanceláři správce.
3. V případě havárie, bezpečnostního incidentu, požáru nebo jiné závažné události, kontaktujte prosím následující telefonní čísla:

a) dispečink ostrahy objektu	606
b) vedoucí údržby	607
c) recepce	111
d) záchranná služba	155
e) hasiči	150
f) Policie ČR	158

XV.

Úklid a údržba

1. Správce zajistí úklid všech společných částí objektu Obchodního centra, včetně fasády, prosklených vstupních ploch a společného zázemí obchodních jednotek.
2. Každý podnájemce je odpovědný za úklid vlastního prostoru obchodní jednotky, včetně mytí výlohy uvnitř i vně jednotky.
3. Správce je odpovědný za provoz, revize a údržbu:
 - a) společných ploch (nákupní pasáž, zázemí atd.)
 - b) společných energetických a technologických zařízení,
 - c) společných protipožárních zařízení,
 - d) společných zařízení kontroly vstupu, elektronických zabezpečovacích zařízení, kamerových systémů ke kontrole společných prostor a exteriéru,
 - e) stavebních konstrukcí objektu, venkovních a zahradních úprav, střechy, parkoviště,
 - f) HVAC pro společné prostory a tam, kde je nainstalován přívod do obchodní jednotky, tak až po tento přívod,
 - g) Rozvody vody, elektřiny a plynu až po hlavní uzávěr u příslušné jednotky (resp. jistič v rozvaděči v příslušné jednotce).
4. Podnájemce je odpovědný za provoz, kontrolu, údržbu a revize zařízení a vybavení instalovaného ve své obchodní jednotce. Týká se to i výměny náhradních dílů, spotřebního materiálu, filtrů vzduchotechnických zařízení atd. Výjimkou jsou obchodní jednotky převzaté podnájemcem vybavené od nájemce, kdy je tato skutečnost zohledněna v podnájemní smlouvě. U takových obchodních jednotek je odpovědný za všechny činnosti uvedené výše správce.
5. V případě výpadku v dodávce médií (voda, elektřina, plyn) učiní podnájemce všechna opatření k zamezení následných škod (zálohování dat, cenosti, tržby, trezory a ostatní interní opatření podnájemce) a uzavře obchodní jednotku. V případě krátkodobého výpadku informuje správce nebo dispečer podnájemce o době tohoto výpadku. V případě dlouhodobého výpadku nařídí odpovědný pracovník správce uzavření Obchodního centra.

XVI.

Požární předpisy

Podnájemce zodpovídá za dodržování povinností vyplývajících ze zákona o požární ochraně v pronájemných prostorech. Podnájemce si je plně vědom příslušných zákonných ustanovení a nařízení týkajících se protipožární bezpečnosti a ochrany životního prostředí jakož i zvláštních ustanovení týkajících se hypermarketu Tesco.

Podnájemce zajistí, na vlastní náklady, pro vedoucího zaměstnance pronájemných prostor **školení o požární ochraně vedoucích zaměstnanců**, které organizuje nájemce na základě oboustranně dohodnutého termínu. Tento vedoucí zaměstnanec následně

proškolení všechny ostatní zaměstnance podnájemce. O školení provede písemný záznam, který bude trvale k dispozici v prostoru provozovny k nahlédnutí, jak ze strany pracovníka Hypermarketu, tak státních kontrolních orgánů.

Podnájemce odpovídá za to, že v případě nástupu nového zaměstnance zajistí jeho proškolení z problematiky PO vedoucím zaměstnancem. V případě odchodu proškoleného vedoucího zaměstnance, zajistí podnájemce nové školení pro vedoucího zaměstnance ve spolupráci s Hypermarketem Tesco.

Podnájemce je povinen si zajistit a na dobře viditelném místě umístit požární poplachové směrnice (PPS), které dodá a aktualizuje nájemce.

Podnájemce umožní vstup kontrolním pracovníkům do provozovny, jak ze strany Hypermarketu, tak ze strany státních kontrolních orgánů. O kontrolách ze strany Hypermarketu Tesco budou prováděny pravidelně zápisy, které budou k dispozici u vedoucího provozu Hypermarketu k nahlédnutí.

Nájemce obstarává a zabezpečuje v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a požární bezpečnostní zařízení.

Podnájemce udržuje protipožární prostředky a hasící přístroje, požární signalizaci a přístroje pro detekci kouře v pronajímaných prostorách či v jejich blízkosti volně ke kontrole a v řádném stavu. Nebude blokovat přístup k nim, jejich fungování ani k únikovým prostředkům z pronajímaných prostor. Veškeré technické prostředky bude podnájemce používat výhradně v souladu s návodem k jejich používání. Stejně tak i technologické postupy budou v souladu se všemi normami a předpisy platnými v ČR.

Podnájemce, který bude v pronajímaných prostorách provozovat činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, je povinen si zajistit vlastní požární řád pro tyto pronajímané prostory, který bude trvale vyvěšen v provozovně. Pro tyto prostory si podnájemce zajistí školení požárních hlídek, které organizuje pronajímatel na vyzvu podnájemce. Náklady spojené s tímto školením hradí podnájemce.

Podnájemci je zakázáno manipulovat s požární signalizací, provozovat činnosti, které mohou poškodit čidla nebo jiná protipožární zařízení (prach, kouř, toxické výpary). Jakákoliv taková činnost musí být prováděna jen se souhlasem nájemce a příslušný podnájemce je odpovědný za taková opatření, aby nedošlo k poškození protipožárních opatření.

Kterákoli osoba, jež zaregistruje v blízkosti Hypermarketu Tesco přítomnost nekontrolovaného či jinak nebezpečného ohně, je povinna spustit protipožární poplach a bezodkladně o této skutečnosti informovat kompetentního ředitele či manažera Hypermarketu.

Zazní-li protipožární poplach, podnájemce a jeho personál musí:

- zavřít všechna nejbližší okna a dveře,
- přerušit přívod elektrické energie do všech spotřebičů nacházejících se v jejich blízkosti,
- zabránit panice mezi zákazníky, tj. informovat je o nastalé situaci, požádat je, aby své nákupní vozíky nechali stát v prostoru dané prodejny / restaurace, zamířili k požární únikové cestě a opustili prostory obchodního domu,
- posléze opustit budovu nejbližší únikovou cestou,
- nahlásit svou přítomnost na vyznačených shromažďovacích místech mimo budovu.

Zazní-li protipožární poplach, podnájemce a jeho personál v žádném případě nesmí:

začít sbírat osobní věci (svršky, zavazadla apod.), vyvolávat paniku.

XVII.

Evakuace objektu

1. Evakuace objektu se řídí Evakuačním plánem.
2. Evakuaci objektu vyhláší služba konající manager hypermarketu TESCO v případě požáru, živelných pohrom, výhrůžné zprávy, nález nebezpečného předmětu a jiného ohrožení majetku a zdraví osob v objektu.
3. Evakuace je řízena z dispečinku objektu a podnájemci odpovídají za postup svých zaměstnanců v souladu s evakuačním plánem, včasné plnění pokynů dispečera objektu, případně velitele zásahu Policie ČR.
4. V případě částečné evakuace zajistí dispečer objektu informování příslušného podnájemce a ten v součinnosti s ostrahou objektu umožní její provedení. Částečnou evakuaci vyhlásí dispečer v případě poruchy nebo bezpečnostního incidentu, který ohrožuje majetek nebo zdraví osob pouze lokálně a nemá bezprostřední vliv na další aktivity v Obchodním centru.
5. V případě úplné současné evakuace objektu postupují podnájemci následujícím způsobem:

- Podnájemce zajistí odbavení zákazníka, požádá ostatní zákazníky, aby z technických důvodů opustili obchodní jednotku. Podnájemce učiní všechna interní opatření ohledně tržby, trezorů, cenností a dalších důležitých opatření podnájemce.
- Je vysíláno hlášení k okamžitému opuštění objektu, odpovědný pracovník podnájemce spolu s ostatními zaměstnanci obchodní jednotky je zodpovědný za vytlačení nakupujících z obchodní jednotky. Ostraha vytlačí zákazníky únikovými východy z objektu na parkoviště. Ostraha zajistí blokadu příjezdu na parkoviště z ulice Brněnská.
- Podnájemce vypne přívod elektrické energie a plynu a opustí prodejnu v nezamčeném stavu. Odpovědný pracovník podnájemce s klíči od prodejny se shromáždí na parkovišti před kanceláří správce u severovýchodního rohu budovy. Odpovědný pracovník podnájemce je odpovědný za kontrolu svých zaměstnanců, že opustili prostor obchodní jednotky.

- Ostatní zaměstnanci podnájemce a záložníci se shromažďují v parkovišti / kolečkové / v blízkosti vzdálenosti 20 m od pláště budovy.
 - Technik objektu zajistí vypnutí přívodu plynu a elektřiny do celého objektu.
 - Dále se všichni řídí pokyny velitele zásahu Policie ČR.
6. Podrobněji popisuje činnost v případě evakuace „Evakuační plán“.
 7. Veškerá bezpečnostní rizika a incidenty v areálu Obchodního centra je povinen každý zaměstnanec nebo jiný pracovník podnájemce bezprostředně ohlásit na dispečink objektu. Každý podnájemce odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a ostatní pracovníci se během každého incidentu řídí pokyny dispečera objektu.
 8. V souladu s příslušnými předpisy vykoná správce nejméně 1 x ročně cvičnou evakuaci za účelem sladění a koordinace činností podnájemců, hypermarketu TESCO, kanceláří TESCO včetně pracovníků ostrahy, úklidu a údržby Obchodního centra. Oznámení o takové evakuaci bude doručeno podnájemcům písemně v dostatečném časovém předstihu.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice je přílohou podnájemní smlouvy a byla doručena všem podnájemcům. Na požádání doručí správce verzi v anglickém jazyce. Podnájemce odpovídá za seznámení svých zaměstnanců a subdávatelů s tímto předpisem.
2. Jestliže je některé z ustanovení této směrnice v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních norem.
3. Rozpornost dílčích ustanovení této směrnice nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice. V případě sporu mezi českou a anglickou verzí této směrnice je řídicí ustanovení v české jazykové mutaci.
4. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 25.11.2006.