

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Datová schránka: b4eb2my
Zastoupená: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

(dále jen „*Pronajímateř*“ na straně jedné)

a

Název: **Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.**
IČ: 046 21 611
Datová schránka: b9whv32
Sídlo: Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10
Zastoupená: Pavlou Rachele Skalickou na základě plné moci ze dne 03.02.2022 (*příloha č. 1*)
Radimem Lundou na základě plné moci ze dne 03.02.2022 (*příloha č. 2*)

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

**SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
2022/1195**

I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímateř tímto prohlašuje, že:
 - (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
 - (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č. p. 874, k. ú. Nové Město, **Jindřišská 25**, Praha 1 (dále jen „*Dům*“);
 - (iii) v Domě se v 1. nadzemním podlaží nachází prostor sloužící podnikání (nebytová jednotka č. 874/103) o výměře 141,2 m², který je na základě rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 č.j. Výst. 300/02-H-2/874 ze dne 06.03.2002 určen k užívání jako prodejna včetně zázemí (dále jen „*Nebytový prostor*“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je *přílohou č. 1* této smlouvy.
 - (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR22_1350 ze dne 01.11.2022
 - (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněn provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, prodej konzumního lihu, kvasného lihu a lihovin, oprávnění k výkonu této podnikatelské činnosti doložil Nájemce Pronajímateli před uzavřením smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem **prodejna potravin** a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v *příloze č. 4* této smlouvy (dále jen „*služby*“).
2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **60.000,-Kč** (*slovy: šedesát tisíc korun českých*) bez DPH za kalendářní měsíc.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.
5. V případě uplatnění opce Nájemcem dle čl. VI., část A., odst. 1 této smlouvy má Pronajímatel právo zvýšit nájemné na úroveň v té době obvyklého nájemného, bude-li znaleckým posudkem zjištěno, že obvyklé nájemné je vyšší než to dosavadní. Znalecký posudek bude vyhotoven soudním znalcem ze seznamu prověřených soudních znalců Pronajímatele.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví *příloha č. 4* této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet

Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.

4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby se hradí ode dne převzetí Nebytového prostoru Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED].
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek domu Jindřišská 874/25, Praha 1, IČ: 28509242, číslo: [REDACTED].
4. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

D. Jistota

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 14.10.2022 na jeho účet číslo [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a dne 10.11.2022 peněžní prostředky ve výši 130.000 Kč (slovy: sto třicet tisíc korun českých). Pronajímatel si na svém účtu ponechá částku v celkové výši **180.000 Kč** (slovy: sto osmdesát tisíc korun českých) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
 - (iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou

pohledávku z této kauce. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.

4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 této části smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené kauce, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s kaucí nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. ZMĚNA NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V. částí B, odst. 1 této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále též jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
3. Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani zčásti.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani na náhradu zhodnocení.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li písemně odsouhlasenou změnou ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na náhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
7. Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených soudních znalců Pronajímatele. Pokud tedy Nájemce předloží znalecký posudek soudního znalce, který nesplňuje podmínky dle předchozí věty, má Pronajímatel právo jej odmítnout a na náklady Nájemce zadat posudek u soudního znalce dle předchozí věty. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
8. Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku

Pronajímátele. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímátele podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.

9. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou ujednáno, nebo dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímátele s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6 tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
10. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímátele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí stejným způsobem insolvenční správce.
11. Pronajímátel má právo plnit náhradu za zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímátele.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání

1. Pronajímátel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímátele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímátel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíší smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímátele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací.

B. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje *příloha č. 5* této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímátel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímátele nebo jeho zástupce. Pronajímátel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímátele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímátel za škody

na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.

5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
9. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla, Nájemce z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
10. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
11. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
12. Nájemce upraví označení provozovny s respektem k hodnotám historického centra města. Nájemce se zavazuje vnější vzhled pronajatého nebytového prostoru včetně reklamních prvků zajistit v souladu s „Manuálem pro kultivovanou Prahu“, obsahující pravidla reklamního označování provozoven. Tento manuál je dostupný na internetové adrese <https://kultivovana.praha.eu/>

C. Zákaz nežádoucích emisí

1. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu a jeho okolí, ani rušit noční klid a veřejný pořádek v domě a v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin). **V době od 22:00 do 23:00 hodin nesmí Nájemce prodávat alkoholické nápoje;** prodej alkoholických nápojů v této době se považuje za užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
2. Nájemce není oprávněn zejména
 - (i) produkovat svou činností hluk a vibrace nad míru přiměřenou místu a času,
 - (ii) upozorňovat na svou provozovnu světelnou nebo akustickou reklamou mající zdroj v Nebytovém prostoru, ledaže ke každé jednotlivé činnosti tohoto druhu získá písemný souhlas Pronajímatele,
 - (iii) produkovat svou činností emise pachu a prachu, který by nad míru obvyklou v místě Nebytového prostoru obtěžoval okolí.

3. Nájemce je povinen zajistit taková preventivní opatření, která budou dopředu garantovat, že svým povinnostem podle tohoto článku dostojí. Seznam těchto opatření je Nájemce povinen na vyžádání prezentovat Pronajímateli. Zároveň se Nájemce zavazuje tato opatření upravovat tak, aby obstála v každodenní praxi, přičemž je povinen přihlídnout i k doporučením Pronajímatele, pokud tato jsou přiměřená a lze je po něm spravedlivě požadovat.
4. Nájemce je povinen dodržet **provozní (otevírací) dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hodin do 23:00 hodin** a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by mohly jakkoli právo na noční klid ohrozit. Nedodržování provozní doby Nájemcem se považuje za užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.

D. Kontrola a sankce

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Nájemce se zavazuje za každé jednotlivé porušení povinností uvedených v části C. tohoto článku smlouvy uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/10 nájemného splatného v měsíci, kdy k porušení povinností došlo. Opakované porušení pak opravňuje Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu okamžitě a bez výpovědní doby.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v části A. a B. tohoto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu **určitou 5 let**. Nájemce má jednorázové právo na jednostranné prodloužení nájemní smlouvy o **dalších 5 let** (dále jen „opce“) v případě, že z jeho strany v průběhu nájmu nedošlo k hrubému porušení nájemní smlouvy, které mu bylo písemně vytknuto.
2. Opce může Nájemce uplatnit nejdříve 3 (tři) měsíce a nejpozději 1 (jeden) měsíc před ukončením nájmu.
3. Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:
 - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
 - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
 - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

B. Výpověď

1. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - (i) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
 - (ii) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného, zálohy na služby, nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení;
 - (iii) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo porušují svou povinnost neznečišťovat Dům a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou náhradu;

- (iv) bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru;
- (v) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
- (vi) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činností, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele k jeho odstranění;
- (vii) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu;
- (viii) Nájemce prodal část závodu třetí osobě a tato část se týká Nebytového prostoru, a to do 2 měsíců od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti Pronajímatel dozvěděl;
- (ix) se Pronajímatel dozví, že se změnilly subjekty, které jsou vůči Nájemci v postavení osoby ovládající ve smyslu ustanovení § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to do 30 dnů ode dne, kdy se o takové změně dozví;
- (x) Nájemce odmítne zvýšit nájemné na úroveň zjištěnou znaleckým posudkem dle čl. III., části A., odst. 5. této smlouvy. V tomto případě je Pronajímatel oprávněn prodlouženou nájemní smlouvu kdykoliv vypovědět v následujících 12 měsících poté, co Nájemce opci využil.

2. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- (i) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal;
- (ii) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- (iii) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.

3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

4. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem Nebytového prostoru uplynutím výpovědní doby, přičemž výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. VI. část B odst. 1 bod (i), čl. VI. část B odst. 1 bod (ii), čl. VI. část B. odst. 1 bod (viii) nebo čl. VI. část B odst. 2 bod (ii) této smlouvy, je výpovědní doba 1 měsíc.

C. Odstoupení

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že

- (i) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce;
- (ii) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy;
- (iii) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. část D odst. 2 této smlouvy.

2. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

D. Vyklizení a předání Nebytového prostoru

- 1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
- 2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném

upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.

3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: Plná moc pro Pavlu Rachele Skalickou

- Příloha č. 2: Plná moc pro Radima Lundu*
Příloha č. 3: Půdorysný plán předmětu nájmu
Příloha č. 4: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady
Příloha č. 5: Údržba a opravy Nebytového prostoru
Příloha č. 6: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha

7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

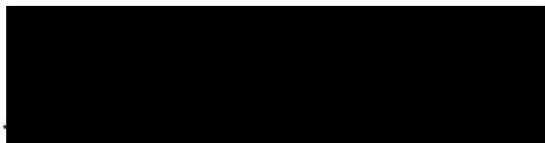
Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 20.09.2022 do 21.10.2022. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 01.11.2022, usnesením č. UR22_1350.

V Praze dne: 30 -11- 2022

V Praze dne:

J. H. Adl



Městská část Praha 1
Mgr. Terezie Radoměřská, starostka



Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.
Pavla Rachele Skalická, na základě plné moci
Nájemce



Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.
Radim Lunda, na základě plné moci
Nájemce

10/10/10



Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.
Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10

POVĚŘENÍ

Společnost Tesco Franchise Stores ČR s.r.o., IČO: 046 21 611, se sídlem Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ: 100 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 250934 (dále jen „Společnost“), zastoupená Patrikem Dojčinovičem a Jiřím Černým, jednatelem Společnosti,

tímto pověřuje

paní Pavlu Bachele Skalickou, [redacted] (en „Zmocněnec“), která je do Společnosti vyslaným zaměstnancem společnosti Tesco Stores ČR a.s., IČO: 45308314, se sídlem Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ: 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1377,

k tomu, aby činila v rámci výkonu své funkce manažera pro rozvoj obchodní sítě jménem Společnosti následující úkony:

- 1) společně se specialistou personálního oddělení a řízení vztahu s franchisanty a pronajímateli schvalovala a podepisovala interní pracovní právní předpisy Společnosti a jejich změny;
- 2) Společně se specialistou personálního oddělení a řízení vztahu s franchisanty a pronajímateli uzavírala, měnila, příp. ukončovala jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: pracovní smlouvy se zaměstnanci; dohody o přidělení/vyslání zaměstnanců; dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr (smlouva o provedení práce, smlouva o pracovní činnosti), dohody o hmotné odpovědnosti, dohody o srážkách ze mzdy, dohody o uznání dluhu a jeho splácení – dle zákoníku práce; smlouvy o zajištění externích služeb týkající se vyúčtování mezd; smlouvy v rámci zajištění pracovní lékařské péče; smlouvy s personálními a poradenskými agenturami; smlouvy na zajištění jazykového a jiného vzdělávání a školení zaměstnanců, smlouvy na zajištění služeb BOZP a PO, smlouvy se vzdělávacími institucemi (SŠ, VŠ), dohody o užívání motorového vozidla; smlouvy o franchisingové spolupráci v rámci systému COFO a smlouvy o školení franchisantů;
- 3) vysílala zaměstnance na služební cesty za účelem školení, porad nebo výpomocí;
- 4) měnila metodiky v řízení lidských zdrojů a zaváděla nové procesy v rámci zachování zákonných norem;
- 5) měla přístup do všech systémů týkajících se zaměstnanců a zpracování mezd;
- 6) vstupovala do provozoven Společnosti;
- 7) jednala za Společnost s třetími stranami v oblasti týkající se péče o zaměstnance, zajištění bezpečnosti práce a ochrany zdraví zaměstnanců, pracovních právních záležitostí;
- 8) jednala za Společnost v pracovních právních vztazích se zaměstnanci Společnosti;
- 9) byla oprávněnou osobou k elektronickému styku se státními orgány v pracovních právních oblastech;
- 10) zastupovala Společnost ve všech správních řízeních (vč. registrace) týkajících se pracovních právních záležitostí a kontrolách vedených v této oblasti příslušnými správními a kontrolními orgány, a to zejména finančním úřadem, inspektorátem práce, hygienickou stanicí, úřadem práce, ČSSZ, zdravotními pojišťovnami a dalšími správními orgány včetně podpisu příslušných dokumentů určených správním úřadům a převzetí písemností za Společnost;

- 11) přebírala protokoly o provedených kontrolách, vyjadřovala se za Společnost ke zjištěným skutečnostem, podávala připomínky včetně práva podpisu protokolu;
- 12) zastupovala Společnost při jednání s franchisanty a se třetími stranami v oblasti nájmu a podnájmu nemovitostí a obchodního rozvoje Společnosti;
- 13) zastupovala Společnost ve stavebním řízení včetně podpisu příslušných dokumentů určených správním úřadům a převzetí písemností za Společnost;
- 14) společně s generálním manažerem Společnosti schvalovala a podepisovala interní pracovníprávní předpisy Společnosti a jejich změny;
- 15) společně s generálním manažerem Společnosti uzavírala, měnila a ukončovala jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: nájemní a podnájemní smlouvy týkající se užívání prostor prodejen Žabka a jejich případného podnájmu třetím osobám, smlouvy o zprostředkování nájmu/podnájmu prostor prodejen a o poskytnutí provize za zprostředkování, a dále s nájmem/podnájmem související kupní smlouvy, smlouvy o odstupu a dohody o narovnání; pracovní smlouvy se zaměstnanci; dohody o přidělení/vysílání zaměstnanců; dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr (smlouva o provedení práce, smlouva o pracovní činnosti), dohody o hmotné odpovědnosti, dohody o srážkách ze mzdy, dohody o uznání dluhu a jeho splácení – dle zákoníku práce; smlouvy o zajištění externích služeb týkající se vyúčtování mezd; smlouvy v rámci zajištění pracovní lékařské péče; smlouvy s personálními a poradenskými agenturami; smlouvy na zajištění jazykového a jiného vzdělávání a školení zaměstnanců, smlouvy na zajištění služeb BOZP a PO, smlouvy se vzdělávacími institucemi (SŠ, VŠ), dohody o užívání motorového vozidla; smlouvy o franchisingové spolupráci v rámci systému COFO a FOFO; smlouvy o školení franchisantů;
- 16) společně s generálním manažerem Společnosti podepisovala veškeré dokumenty (např. nabídka, žádost o účast, potvrzení o bezdlužnosti společnosti, čestné prohlášení) vyžadované v rámci výběrových řízení na pronájem prostor prodejen, organizovaných městy a obcemi (např. městskými částmi Prahy a Brna);
- 17) jednala za Společnost s odborovými organizacemi působícími u Společnosti jako zaměstnavatele, podávala jim informace, projednávala s nimi veškeré záležitosti dle zákoníku práce a zastupovala Společnost v jednání o kolektivní smlouvě (podnikové i kolektivní smlouvě vyššího stupně).

Pověření je uděleno na dobu určitou a to do 1.4.2023, nebo do dne ukončení pracovního poměru Zmocněnce ke Společnosti nebo ke společnosti Tesco Stores ČR a.s., nastanou-li dříve.

V Praze dne 3.2.2022

V Praze dne 20.1.2022

| | |
|---|--|
| [Redacted Signature] | [Redacted Signature] |
| Tesco Franchise Stores ČR/s.r.o. Patrik Dojčinovič jednatel | Tesco Franchise Stores ČR s.r.o. Jiří Černý jednatel |

Já, Pavla Bachele Skalická, uvedenému pověření přijímám.

Pavla Bachele Skalická

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 172KTWN tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba jejíž totožnost byla prokázána:
Iří Černý.

Praha 1, dne 20.01.2022

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 17TGCDG tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba jejíž totožnost byla prokázána:
Patrik Doičinovič.

Praha 1, dne 03.02.2022

příloha č. 2



žabka

Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.
Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10

POVĚŘENÍ

Společnost **Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.**, IČO: 046 21 611, se sídlem Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ: 100 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 250934 (dále jen „Společnost“), zastoupená Patrikem Dojčínovičem a Jiřím Černým, jednáтели Společnosti,

tímto pověřuje

pana Radima Lundu, [redacted] („Zmocněnec“), který je do Společnosti vysláným zaměstnancem společnosti Tesco Stores CR a.s., IČO: 45308314, se sídlem Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ: 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 1377;

k tomu, aby jménem Společnosti činil jako generální manažer následující úkony:

- 1) zastupoval Společnost při jednání s třetími stranami v oblasti franchisingové spolupráce (zejména spolupráce s franchisanty) a dále v oblasti provozu, údržby a zabezpečení prodejen Společnosti, nákupu, logistiky, marketingu, IT technologií, řízení tržeb a mezd a řízení lidských zdrojů;
- 2) byl oprávněnou osobou k elektronickému styku se státními orgány v pracovněprávní oblasti;
- 3) uzavíral, měnil a ukončoval jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: smlouvy o prodeji použitých movitých věcí ve vlastnictví Společnosti, kde prodejní cena nepřevyšuje částku 40.000,- Kč;
- 4) společně se specialistou personálního oddělení a řízení vztahu s franchisanty a pronajímateli schvaloval a podepisoval interní pracovněprávní předpisy Společnosti a jejich změny;
- 5) společně se specialistou personálního oddělení a řízení vztahu s franchisanty a pronajímateli uzavíral, měnil, příp. ukončoval jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: pracovní smlouvy se zaměstnanci; dohody o přidělení/vyslání zaměstnanců; dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr (smlouva o provedení práce, smlouva o pracovní činnosti), dohody o hmotné odpovědnosti, dohody o srážkách ze mzdy, dohody o uznání dluhu a jeho splácení – dle zákoníku práce; smlouvy o zajištění externích služeb týkající se vyúčtování mezd; smlouvy v rámci zajištění pracovně lékařské péče; smlouvy s personálními a poradenskými agenturami; smlouvy na zajištění jazykového a jiného vzdělávání a školení zaměstnanců, smlouvy na zajištění služeb BOZP a PO, smlouvy se vzdělávacími institucemi (SŠ, VŠ), dohody o užívání motorového vozidla; smlouvy o franchisingové spolupráci v rámci systému COFO a smlouvy o školení franchisantů;
- 6) společně s Manažerem technického oddělení Společnosti uzavíral, měnil, příp. ukončoval jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: rámcové smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy o poskytování služeb a smlouvy o dílo související s výstavbou prodejen; smlouvy na opravy a údržbu;
- 7) společně s manažerem pro komerční oddělení a zásobování Společnosti uzavíral, měnil, příp. ukončoval jakýmkoliv způsobem následující smlouvy: smlouvy s dodavatelem zboží do prodejen (DVNP, CE smlouva apod.) – 2-stranné (Společnost – dodavatel), rámcové a jednorázové velkoobchodní kupní smlouvy (tzv. FOFO light); smlouvy o poskytování reklamních ploch; barterové smlouvy, darovací smlouvy; smlouvy se společností SAZKA a.s. nebo jinou

společností ze skupiny SAZKA o poskytování služeb zákazníkům na prodejních (terminály Sazka atd.);

- 8) uzavíral, měnil, příp. ukončoval jakýmkoli způsobem následující smlouvy: smlouvy s dodavateli zboží do prodejen (DVNP, CE smlouva apod.) – 3-stranné (Společnost – Tesco Stores ČR a.s. – dodavatel); smlouvy o poskytování reklamních a propagačních služeb s dodavateli (např. marketingová dohoda na konkrétní marketingovou akci) a dohody o podmínkách promoakce – 2-stranné i 3-stranné; smlouvy o výpůjčce zařízení;
- 9) společně s manažerem pro rozvoj obchodní sítě Společnosti schvaloval a podepisoval interní pracovněprávní předpisy Společnosti a jejich změny;
- 10) společně s manažerem pro rozvoj obchodní sítě Společnosti uzavíral, měnil a ukončoval jakýmkoli způsobem následující smlouvy: nájemní a podnájemní smlouvy týkající se užívání prostor prodejen Žabka a jejich případného podnájem třetím osobám, a dále s nájmem/podnájem související kupní smlouvy, smlouvy o odstoupení a dohody o narovnání; smlouvy o zprostředkování nájmu/podnájem prostor prodejen a o poskytnutí provize za zprostředkování; pracovní smlouvy se zaměstnanci; dohody o přidělení/vyslání zaměstnanců; dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr (smlouva o provedení práce, smlouva o pracovní činnosti), dohody o hmotné odpovědnosti, dohody o srážkách ze mzdy, dohody o uznání dluhu a jeho splácení – dle zákoníku práce; smlouvy o zajištění externích služeb týkající se vyúčtování mezd; smlouvy v rámci zajištění pracovní lékařské péče; smlouvy s personálními a poradenskými agenturami; smlouvy na zajištění jazykového a jiného vzdělávání a školení zaměstnanců, smlouvy na zajištění služeb BOZP a PO, smlouvy se vzdělávacími institucemi (SŠ, VŠ), dohody o užívání motorového vozidla; smlouvy o franchisingové spolupráci v rámci systému COFO a FOFO; smlouvy o školení franchisantů;
- 11) společně s manažerem pro rozvoj obchodní sítě Společnosti podpisoval veškeré dokumenty (např. nabídka, žádost o účast, potvrzení o bezdlužnosti společnosti, čestné prohlášení) vyžadované v rámci výběrových řízení na pronájem prostor prodejen, organizovaných městy a obcemi (např. městskými částmi Prahy a Brna).
- 12) společně s provozním manažerem Společnosti uzavíral, měnil a ukončoval jakýmkoli způsobem následující smlouvy: rámcové smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy o poskytování služeb, smlouvy o dílo a příkazní smlouvy související se správou a provozem prodejen; smlouvy na poskytování služeb v oblasti odpadů; smlouvy o úklidových službách; smlouvy na nákup pracovního oblečení; smlouvy na nákup obalového, spotřebního a ostatního pomocného obchodního materiálu; smlouvy na ostrahu objektů, smlouvy na odvoz tržeb;
- 13) společně s IT manažerem Společnosti uzavíral, měnil a ukončoval jakýmkoli způsobem následující smlouvy: kupní smlouvy v oblasti IT, smlouvy o provedení práce a poskytování služeb v oblasti IT, servisní smlouvy – údržba a opravy IT zařízení;
- 14) společně s finančním manažerem Společnosti uzavíral, měnil a ukončoval jakýmkoli způsobem následující smlouvy: leasingové smlouvy na automobily; dohody o narovnání, o uznání závazku a o jeho splácení; dohody o převzetí práv a závazků, dohody o přistoupení k závazku, smlouvy o postoupení pohledávek; smlouvy konzultační, smlouvy o spolupráci, smlouvy na poradenské služby; smlouvy přepravní, zasilatelské, o skladování a související; smlouvy na stravování, smlouvy inominátní; smlouvy o koupi a instalaci zabezpečovacích zařízení; smlouvy s bezpečnostními agenturami o bezpečnostních službách; smlouvy o exkluzivitě, smlouvy o míčelnivosti, NDA;
- 15) potvrzoval veškeré dokumenty související s výše uvedenými smlouvami (zejména příslušné objednávky, faktury, přehledy, platby apod.);
- 16) uděloval a podepisoval za Společnost plné moci franchisantům (tj. třetím osobám, které mají se Společností uzavřeny smlouvy o franchisingové spolupráci a zajišťují provoz prodejen Společnosti), k zastupování Společnosti ve věci jednání se státními orgány provádějícími kontrolu dodržování právních předpisů v maloobchodních prodejnách potravin a spotřebního


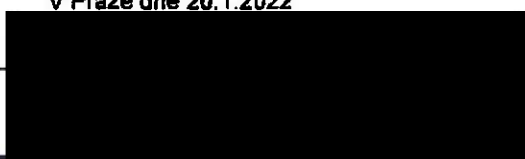
zboží (např. Česká obchodní inspekce, živnostenský úřad), a to pouze v případech, kdy kontrolující orgán hodlá v souladu s příslušnými právními předpisy udělit na místě v blokovém řízení pokutu v maximální výši 5.000,- Kč a Franchisant s udělením takové pokuty souhlasí. Franchisant je ve věci udělení blokové pokuty oprávněn činit za Společnost všechny potřebné úkony, zejména převzít písemnosti určené Společnosti, podepsat za Společnost všechny příslušné dokumenty, včetně souhlasu s udělením blokové pokuty, a pokutu za Společnost uhradit, to vše pouze ohledně prodejny, kterou provozuje;

- 17) uděloval a podepisoval za Společnost pověření zaměstnancům Společnosti na pozici „regionální manažer“ a „provozní manažer“ k převzetí tržeb od franchisantů za prodej zboží a poskytování služeb v prodejnách Žabka, včetně peněžních prostředků v měně EUR a stravenek;
- 18) vydával a podepisoval příkazy k zaplacení pokut od ČOI, SZPI, orgánů hygieny, živnostenského úřadu a dalších správních úřadů;
- 19) zastupoval společnost při jednání se správními úřady (státními orgány i orgány samosprávy), orgány činnými v trestním řízení (zejména s Policií ČR) a soudy a podepisoval veškeré dokumenty určené těmto orgánům.

Pověření je uděleno na dobu určitou, a to do 1.4.2023, nebo do dne ukončení pracovního poměru Zmocněnce ke Společnosti nebo společnosti Tesco Stores ČR a.s., nastanou-li dříve.

V Praze dne 31.1.2022

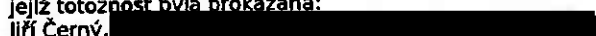
V Praze dne 20.1.2022

| | |
|---|--|
|  |  |
| Tesco Franchise Stores CR/s.r.o. Patrik Dojčňovič jednatel | Tesco Franchise Stores CR s.r.o. Jiří Černý jednatel |

Já, Radim Lunda, výše uvedené pověření přijímám.


Radim Lunda

Ověření - legalizace

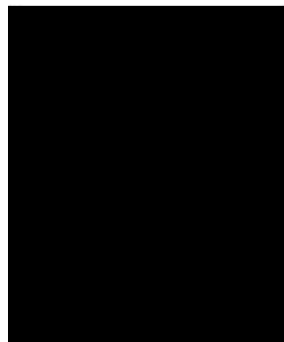
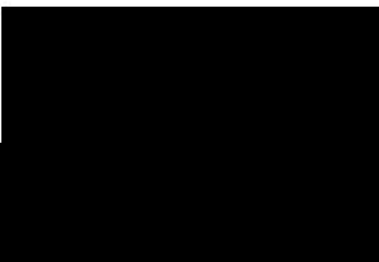
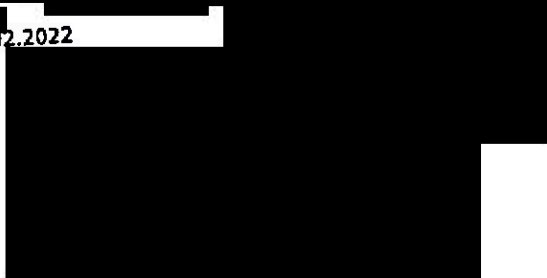
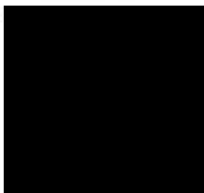
Ověřuji, že pod pořadovým číslem 172KUQL tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:


Praha 1, dne 20.01.2022

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 17TGBYU tuto listinu
předě mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba,
jejíž totožnost byla prokázána:
Patrik Dojčinovič, [redacted]

[redacted]
Praha 1, dne 03.02.2022



Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

| Druh plnění | Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy |
|--|---|
| Vodné a stočné | 600,- Kč |
| Vytápění | |
| Dodávka teplé užitkové vody | |
| Úklid společných prostor domu | 150,- Kč |
| Odvoz tuhého domovního odpadu | |
| Provoz Výtahu | |
| Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu | 150,- Kč |
| Kontrola a čištění komínů | |
| Společná TV a rozhlasová anténa | |
| | |
| Celkem záloha za služby: | 900,- Kč |

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Vypůjčitel nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu výpůjčky.
- **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařízovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

- Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
 - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařízovacích předmětů a technických zařízení.

POVINNOSTI VYPUJČITELE NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.