

## SMLOUVA O NÁJMU

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

406, 2003

DNE

### SMLUVNÍ STRANY

1. Pronajímatel **Tesco Stores ČR a.s.**  
se sídlem Národní 63/26, 113 89 Praha 1, Česká republika  
zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vl. 1377  
IČO: 45308314  
DIČ: 001-45308314  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
zastoupená panem Matthew Squire na základě plné moci  
(dále jen „Pronajímatel“)
2. Nájemce **Česká pošta, s.p.**  
se sídlem Olšanská 38/9, Praha 3, 130 00, Česká republika  
Obvod Most, Moskevská 5/5, 434 97 Most  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, oddíl A, vl. 7565  
IČ: 47 114 983 (4)  
DIČ: 003-47114983  
zastoupená ředitelkou Ov Most Ing. Hanou Petřílkovou  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
(dále jen „Nájemce“)

### TÍMTO BYLO DOHODNUTO:

#### Článek I Vymezení pojmů

V této Smlouvě o nájmu, 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 Pronajímatele uchovávány Nájemcem pro účely zjištění a ověření obratu nebo které jsou nebo mohou být dle názoru Pronajímatele 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 a dále záznamy vytištěné registrační kontrolní pokladnou.

#### „Den zahájení“

Znamená den zahájení Doby nájmu, 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 nájemci, a části, jež mají být určeny ke společnému užívání uživatelů Nájemce 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 Pronajímatelem, 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 Nájemci;
„Pronajímatel“	Znamená Tesco Stores ČR a.s. nebo kteréhokoli právního nástupce Tesco Stores ČR a.s.;
„Smlouva o nájmu“	Znamená tuto smlouvu o nájmu včetně jejích Příloh uzavřenou mezi Tesco Stores ČR a.s. jako Pronajímatelem a Česká pošta, s.p. jako Nájemcem;
„Provozní doba“	Znamená sedm (7) dní v týdnu od 9:00 do 18:00 hodin od pondělí do neděle s výjimkou státních svátků a ostatních svátků, které jsou dny pracovního klidu stanovenými právním řádem České republiky a dále s výjimkou úprav a změn v souladu s Domovním řádem. Nájemce je oprávněn k uzavření s polední přestávkou od 13:00 do 14:00, v sobotu a v neděli s polední přestávkou od 12:00 do 14:00;
„Předmětné prostory“	Znamenají obchodní prostory č. jednotky SU 01, jež tvoří součást Centra Tesco s hrubou pronajimatelnou výměrou 100,0 m <sup>2</sup> (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 Nájemce k úhradě Pronajímatelem za užívání Předmětných prostor v souladu s touto Smlouvou o nájmu, jež je podrobněji uveden v článku VI této Smlouvy;
„Den zahájení platby nájemného“	Znamená Den zahájení, jak je vymezen v článku V této Smlouvy o nájmu;
„Dny úhrady nájemného“	Znamenají dny úhrady nájemného dle článku VI, odst. 3 čtvrtletně v každém roce Doby nájmu a „Den úhrady nájemného“ znamená kterýkoli ze Dnů úhrady nájemného S TIM, ŽE Pronajímatel může kdykoli písemným oznámením Nájemci 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 Pronajímatelem v rámci a/nebo v souvislosti s nájmem nebytových prostor, jak je blíže vymezena v článku VII této Smlouvy o nájmu, 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;
„Nájemce“	Znamená Česká pošta, s.p. nebo kteréhokoli právního nástupce Česká pošta, s.p.;

„Doba nájmu“	Znamená dobu trvání této Smlouvy o nájmu, jež je bližší vymezena v článku V této Smlouvy;
„Centrum Tesco“	Znamená Nákupní centrum Tesco Most v Mostě tvořené pozemky parc. č. 6396/3, 6396/4, 7469/3, 7482/2, 7482/10, 7482/16, 7483/1, 7483/3, 7483/4, 7483/5, 7483/6, 7483/7 a 7483/8 zapsaných na listu vlastnictví č. 14729 pro katastrální území Most II, okres Most, a 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;
„Rok obrátu“	Znamená každé po sobě jdoucí období 12 kalendářních měsíců počítané od 1.7.2003 nebo takové jiné období, jež může Pronajimatel příležitostně nahradit;
„DPH“	znamená daň z přidané hodnoty

### Článek II Poskytnutí nájmu

Pronajimatel je zákonným a vylučným vlastníkem Centra Tesco a tímto pronajímá Nájemci Předmětné prostory na Dobu nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou o nájmu.

### Článek III Předmět nájmu

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

### Článek IV Účel nájmu

Pronajimatel pronajímá Nájemci Předmětné prostory k užívání jako obchodní prostory k provozování předmětu jeho podnikání - provozování poštovních služeb, automatizované zpracování dat, zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej s výjimkou oblastí uvedených v přílohách zákona č. 455/1991 Sb., provozování okamžitých loterií podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů a související činnosti. Nájemce tímto souhlasí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajimatele, který nemusí uvádět důvody svého rozhodnutí, nezmění způsob užívání.

### Článek V Doba nájmu

1. Tato Smlouva o nájmu nabyvá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne 12. 6. 2003] (dále jen „Den zahájení“) a bude pak v platnosti na dobu určitou v délce 5 let s přihlídnutím k ustanovení o skončení účinnosti v článku XIII této Smlouvy (dále jen „Doba nájmu“).
2. Za předpokladu, že v době, kdy Nájemce usiluje o uplatnění svých práv podle tohoto článku V:
  - a) se Nájemce nedopouští porušení této Smlouvy o nájmu; a
  - b) Pronajimatel nepožaduje návrat Předmětných prostor za účelem jejich úprav jako součástí další výstavby a rozšíření Centra Tesco;

má Nájemce právo Dobu nájmu podle této Smlouvy o nájmu prodloužit o další období 5 let.

Nájemce uplatní toto právo na prodloužení této Smlouvy o nájmu písemným oznámením doručeným Pronajimateli doporučenou poštou nejdříve dvanáct (12) a nejpozději devět (9) celých kalendářních

měsíců před skončením Doby nájmu. 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, které bude sjednáno smluvními stranami po doručení oznámení Nájemce. V případě, že Nájemce uvedené oznámení v poskytnuté lhůtě nedoručí, pak Nájemce ztrácí možnost uplatnění tohoto svého práva.

#### Článek VI Nájemné

1. Za užívání pronajatého prostoru se Nájemce ode Dne zahájení platby Nájemného zavazuje hradit Pronajímateli Základní nájemné.
2. Základní nájemné činí 2,00 Euro za 1 m<sup>2</sup> Předmětných prostor měsíčně tj. 2 400,00 Euro za Předmětné prostory ročně.
3. Základní nájemné bude hrazeno Nájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatele 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 příslušného kalendářního čtvrtletí je Den zahájení platby nájemného. Základní nájemné bude hrazeno v Kč v přepočtu s použitím směnného kursu Euro střed vynlášeným Českou národní bankou a platným v den vystavení daňového dokladu. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Nájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.
4. Na konci každého Roku obratu se Základní nájemné automaticky 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 obratu. V případě, že by uvedený index již neexistoval, použije se pro úpravu nájemného jiný srovnatelný index zveřejňovaný Eurostatem. O výši nového Základního nájemného bude Nájemce písemně informován nejpozději 2 měsíce od skončení příslušného Roku obratu. Rozdíl mezi upraveným Základním nájemným a vyfakturovaným Základním nájemným za první čtvrtletí nového Roku obratu uhradí Nájemce na základě daňového vrubopisu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Počínaje následujícím kalendářním čtvrtletím hradí Nájemce upravené Základní nájemné Pronajímateli stejným způsobem, jak je uvedeno v článku VI, odstavec 3 této Smlouvy.
5. K Základnímu nájemnému bude účtováno DPH podle platných předpisů, které Nájemce uhradí spolu se Základním nájemným a ve stejnou dobu s ním. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.
6. V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl Nájemci doručen 3. kalendářní den po odeslání. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.
7. Jakákoli platba podle této Smlouvy o nájmu se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet Pronajímatele.
8. V případě, že Nájemce 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 Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení dle platných předpisů, který je splatný ve stejnou dobu jako dlužný nedoplatek.
9. Před datem uzavření této Smlouvy uhradil Nájemce Pronajímateli jistotu za Předmětné prostory ve výši 44 360,88 Kč (která odpovídá výši dvouměsíční platby Základního nájemného a Úhrady na poplatek za služby a příslušné DPH z těchto částek) k zajištění náležitě a urychlené úhrady Nájemcem veškerého Nájemného a plnění všech závazků Nájemce na základě této Smlouvy o nájmu (dále jen „jistota“). Nebudou-li při skončení účinnosti této Smlouvy o nájmu, jak je uvedeno v této Smlouvě nebo v souladu s příslušnými zákony, vyrovnány všechny závazky a dluhy Nájemce vůči Pronajímateli z této Smlouvy

vyplývající, započítá Pronajímatel tyto závazky a dluhy Nájemce vůči Jistotě. Dále bude tato Jistota použita Pronajímatelem k uvedení Předmětných prostor do stavu specifikovaného v čl. XIII odst. 4 v případě, že Nájemce Předmětné prostory v takovém stavu nezanechá, případně k započtení vůči jiným pohledávkám, které Pronajímatel za Nájemce má. Nepoužitou část Jistoty vrátí Pronajímatel spolu s narostlým úrokem Nájemci do 2 měsíců od skončení účinnosti této Smlouvy. Úroková sazba je rovna úrokové sazbě připsané Citibank a.s. na vklad v takové výši během doby trvání této Smlouvy o nájmu.

#### **Článek VII** **Poplatek za služby**

1. Nájemce uhradí Pronajímateli ode Dne zahájení 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 Pronajímateli 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 Pronajímatel dle vlastního uvážení rozhodnout s tím, že první Servisní rok začíná Dnem zahájení nájmu a končí následujícím 31. prosincem 2003;

„**Úhrada na poplatek za služby**“ znamená částku, která dle názoru Pronajímatele 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 m<sup>2</sup> Předmětných prostor měsíčně.

3. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Poplatku za služby v řádném termínu pak bude z veškerých neuhrazených částek splatný úrok z prodlení, a to za stejných podmínek, jak jsou uvedeny v článku VI, odstavec 8, této Smlouvy.
4. Náklady, výdaje a výlohy Pronajímatele, na něž je odkaz v článku VII, odstavec 1, této Smlouvy, pokud souvisejí s Předmětnými prostory 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 pronájmu;
- (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 nájemce Centra Tesco společně s Pronajímatelem a nájemci v jiných částech Centra Tesco nebo ve Společných prostorech či jim sloužícím;
- (iii) jakéhokoli protipožárního poplachového systému, protipožárního a detekčního zařízení včetně veškerého samočinného hasičkého zařízení, hadic a suchého stoupacího vedení a veškerých prací nezbytných ke splnění veškerých doporučení příslušných orgánů ve vztahu k protipožárním opatřením a požadavků pojišťovny Pronajímatele;
- (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, přestavbu, obnovu, umývání a čištění zdí, zábradlí a veškerých nádroví, 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 Pronajímatele:

- (i) celkové správy Centra Tesco bez ohledu na to, zda bude tato správa prováděna Pronajímatelem, externí společností pro správu nemovitostí nebo odbornými poradci či

konzultanty či takovým jiným způsobem, který může Pronajímatel 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 záležitosti uvedených v této Smlouvě či s nimi jinak spojené nebo pro účely bezpečnosti nebo údržby nemovitosti,

pokud je to v zájmu řádné správy nemovitosti nebo řádného užívání Centra Tesco a k jeho prospěchu.

- e) Úhradu správcům, které Pronajímatel používá k celkové správě Centra Tesco.
- f) Poskytování vytápění a/nebo klimatizace Nákupního centra.
- g) Provádění prací nebo služeb jakéhokoli druhu, které Pronajímatel může dle rozumného uvážení považovat za nezbytné pro účely údržby nebo zdokonalení služeb v Centru Tesco a nákladů na takové služby důvodně poskytované Pronajímatelem 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 činnosti, 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 Nájemci. Tyto služby se Pronajímatel zavazuje přeúčtovat Nájemci do 30 dnů od obdržení vyúčtování od poskytovatele těchto služeb. Přeúčtování bude mít náležitosti daňového dokladu a bude splatné do 14 dnů ode dne jeho vystavení.

6. Pronajímatel po skončení každého Servisního roku vyhotoví a předá Nájemci výkaz o konečném stavu výdajů za příslušný Servisní rok udávající výši Poplatku za služby za daný Servisní rok. Jakékoli opomenutí Pronajímatele zahrnout do takového výkazu částky vynaložené nebo závazky vzniklé v příslušném Servisním roce nebrání Pronajímateli v tom, aby takovou výši závazku zahrnul do vyúčtování za následující rok. Nájemce má na písemnou žádost Pronajímateli právo nahlédnout do účetnictví týkajícího se Poplatku za služby, které Pronajímatel vede.

7. Úhrada na poplatek za služby bude hrazena Nájemcem formou čtvrtletních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatele 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 příslušného 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. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.

8. Pokud Poplatek za služby za kterýkoli Servisní rok

- a) Přesáhne souhrn čtvrtletních plateb Úhrady na poplatek za služby, pak tento nedoplatek uhradí Nájemce na účet Pronajímatele do 14 dnů ode výzvy Pronajímatele k úhradě. Dnem uskutečnění zdanitelného je den zaplacení. Pronajímatel 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 Pronajímatelem Nájemci jako záloha na další Poplatek za služby nebo (v Servisním roce, kterým končí nebo ve kterém skončila Doba nájmu) bude vrácen Pronajímatelem Nájemci.
9. Pokud se kdykoli během Doby nájmu 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 Pronajímatele, jehož rozhodnutí bude konečné.

#### **Článek VIII** **Postoupení a další pronájem**

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

#### **Článek IX** **Další závazky Nájemce**

Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě o nájmu, se tímto Nájemce 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 Pronajímatelem příležitostně pozměněn. Nájemce zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou dobu nájmu Domovní řád plnili.
2. Bude užívat Předmětné prostory v souladu s účelem této Smlouvy o nájmu, 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 Pronajímatele a/nebo v souladu s platnými 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 Nájemce 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 zůstávají součástí Centra Tesco a/nebo případně Předmětných prostor a zůstávají majetkem Pronajímatele. Aniž by tím byla dotčena obecná povaha výše uvedeného, bylo dohodnuto, že zařizovací práce Nájemce, jak se provádějí v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem a jsou v ní blíže uvedeny, zůstávají majetkem Nájemce. Tyto investice bude nájemce odepisovat podle platných právních předpisů. V případě ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje odstranit investice na vlastní náklady a nebezpečí a vrátit pronajímateli zpět nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
4. Bude na vlastní náklady a v souladu s Domovním řádem udržovat Předmětné prostory po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání, v dobrém stavu a důkladně opravené, obnovené a udržované s dobrým vnějším vzhledem, výzdobou a v čistém stavu s vyčištěnými skly uvnitř i vně Předmětných prostor a dle nezbytné potřeby obnoví veškerá zařízení Pronajímatele a vybavení Předmětných prostor nebo je v případě poškození nebo zničení vymění novým vybavením a zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Pronajímatele.
5. Umožní Pronajímateli a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem kdykoli během Doby nájmu 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 odpovídat za úhradu všech stávajících daní nebo daní, které vstoupí v platnost během Doby nájmu, a to ve vztahu k užívání a provozování Předmětných prostor Nájemcem.
  7. Bude dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, provozní a jiné interní předpisy Pronajímatele i obecně závazné právní předpisy. Bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětných prostorách.
  8. Ode Dne zahájení a po celou dobu nájmu bude Nájemce respektovat a dodržovat Provozní dobu. V případě, že Nájemce nebude Provozní dobu dodržovat, pak Nájemce souhlasí, že Pronajímateli 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 Pronajímatel vůči Nájemci mít včetně práva na ukončení účinnosti Smlouvy.
  9. Nájemce se zavazuje nést plnou majetkovou odpovědnost za všechny škody způsobené v souvislosti s užíváním pronajatých prostor podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob. Nájemce prohlašuje, že Česká pošta s. p., OZ SeČ má uzavřenou rámcovou pojistnou smlouvu, která se vztahuje na krytí škod z podnikatelské činnosti Nájemce s minimálním limitem pojistného plnění 20.000.000 Kč a zavazuje se poskytnout Pronajímateli doklad o této pojistné smlouvě ke dni podpisu této Nájemní smlouvy. Pojistná smlouva ke krytí škod z podnikatelské činnosti Nájemce musí být udržována v platnosti po celou dobu platnosti této Nájemní smlouvy.
- Pronajímatel neodpovídá Nájemci za případné ztráty a škody vzniklé Nájemci na jeho zásobách či zařízeních. Ke krytí majetkových škod dohodne Nájemce odpovídající pojistnou smlouvu.
10. Nájemce oznámí Pronajímateli neprodleně každou pojistnou událost vztahující se k Předmětným prostorám.
  11. Aniž by tím byl dotčen jakýkoli jiný závazek Nájemce pak do jednoho měsíce po upozornění Pronajímatele o závadném stavu Předmětných prostor, za který Nájemce odpovídá (nebo okamžitě v případě nouzové situace) odstraní takové závady na své vlastní náklady ZA PŘEDPOKLADU, ŽE pokud Nájemce nesplní požadavky takového upozornění, bude mít Pronajímatel nebo jeho zástupci či zaměstnanci právo kdykoli 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 zručných) uhradí Nájemce Pronajímateli na požádání a v případě, že tak neučiní, budou okamžitě Pronajímatelem vymahatelné.
  12. Bude informovat Pronajímatele o:
    - a) konkuršním řízení ve vztahu k Nájemci do patnácti dnů od zahájení takového řízení;
    - b) veškerých změnách zápisu Nájemce do obchodního rejstříku, zejména o změnách zapsaného obchodního jména a sídla společnosti; a/nebo
    - c) veškerých změnách údajů vztahujících se k registraci Nájemce jako plátce DPH;
    - d) jakémkoli převodu, sloučení nebo splynutí nebo jakékoli zavažné změně ve vlastnické struktuře / struktuře akcionářů Nájemce nebo kterékoli jeho části.
  13. Umožní Pronajímateli a kterékoli jiné osobě zmocněné Pronajímatelem po upozornění v dostatečném časovém předstihu (nebo okamžitě v případě nouzové situace) vstup do Předmětných prostor a jejich předvedení možnému nájemci nebo kupujícímu Centra Tesco.
  14. Bude po dobu nájmu vést v plném rozsahu a přesně Účetní záznamy.
  15. Uchová bezpečně v kancelářských prostorách Nájemce – Česká pošta s.p., Obvod Most Účetní záznamy týkající se běžného a bezprostředně předcházejícího Roku obratu a Nájemce tyto Účetní záznamy za takový Rok obratu poskytne měsíčně, vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kterého se tyto Účetní záznamy týkají, a v přiměřené době zaměstnanci nebo



účetnímu Pronajímatele (řádně Pronajímatelem k provedení takové kontroly písemně zmocněnému) ke kontrole.

16. Odškodní Pronajímatele ve vztahu ke veškerým nákladům, výdajům, nárokům, řízení nebo požadavkům, jež mohou být vůči Pronajímateli, 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.
17. Stane se členem sdružení nájemců Centra Tesco nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po výzvě Pronajímatele, aby tak učinil.
18. Nájemce se zavazuje nepoškozovat dobré obchodní jméno Pronajímatele činností svých zaměstnanců nebo zástupců, nepoužívat obchodní jméno, logo nebo ochrannou známku Pronajímatele bez jeho souhlasu.

#### **Článek X** **Další závazky Pronajímatele**

Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě o nájmu a v návaznosti na Domovní řád, se tímto Pronajímatel zavazuje, že:

1. Zajistí klidné a nerušené užívání Předmětných prostor Nájemcem S TÍM, ŽE Pronajímatel má právo provádět práce v jiných částech Centra Tesco jako součást pokračující výstavby a rozšiřování Centra Tesco a v případě takových prací se závazek Pronajímatele podle tohoto článku X, odstavec 1, omezuje na poskytnutí Nájemci příslušného upozornění v dostatečném časovém předstihu a přijetí všech přiměřených opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Předmětných prostor Nájemcem, jež může být těmito pracemi způsoben. Nájemce nemá z důvodu provádění takových prací právo na žádné snížení nebo pozastavení placení Nájemného ani Poplatku za služby.
2. Poskytne Nájemci 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 nevylučný přístup do Centra Tesco.
3. Umožní Nájemci a jeho zaměstnancům nevylučné užívání parkovacích prostor pro zaměstnance za podmínek a omezení, která může Pronajímatel dle vlastního uvážení stanovit.

#### **Článek XI** **Záruky Pronajímatele**

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

#### **Článek XII** **Záruky Nájemce**

Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou níže uvedena prohlášení pravdivá:

1. Nájemce je právnickou osobou řádně vzniklou v souladu s právním řádem České republiky a má k činnosti uvedené v čl. IV, pro účely 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 Nájemce.
2. Nájemce je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu o nájmu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Smlouvě obsažených.
3. V souvislosti s uzavřením této Smlouvy o nájmu a vstoupením této Smlouvy o nájmu 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 Nájemce a/nebo v případě, že se

takový souhlas nebo podání vyžadují, pak Nájemce dále zaručuje, že je řádně získal a/nebo případně provedl.

### Článek XIII

#### Porušení a ukončení účinnosti Smlouvy o nájmu

1. Tuto smlouvu je možno oboustranně vypovědět před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/96 Sb písemnou výpovědí s 1 měsíční výpovědní lhůtou, počínající běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Porušení závazků nájemce uvedených v bodech čl. IV, čl. VIII, čl. IX odstavcích 2, 3, 7, 8, 9, 18 a čl. XIX je důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.

Pronajímatelel má dále právo odstoupit od této Smlouvy v případě, že

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

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení Nájemci.

3. V pochybnostech při doručení výpovědi nebo oznámení o odstoupení od smlouvy, 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 nájmu je Nájemce povinen vyklidit Předmětné prostory a předat je Pronajímateli ve stejném stavu, jako když je v Den zahájení přebíral, s ohledem na běžné opotřebení a veškeré změny a vylepšení Předmětných prostor provedené Nájemcem s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Pronajímatelel na základě této Smlouvy o nájmu a platných zákonů mít, má Pronajímatelel právo splnit ty ze závazků Nájemce, s nimiž je Nájemce případně v prodlení včetně úhrady třetím osobám jakékoli částky, kterou Nájemce dluží, a v takovém případě veškeré náklady vzniklé Pronajímateli s plněním uvedených závazků včetně všech přiměřených vedlejších nákladů okamžitě na požádání Pronajímatelel uhradí Nájemce.
6. V případě jakékoli změny vlastnictví Předmětných prostor nebo Centra Tesco nebo kterékoli jeho částí, nemá Nájemce právo od této Smlouvy o nájmu odstoupit.
7. Pokud Nájemce i nadále užívá Předmětné prostory i po skončení Doby nájmu bez souhlasu Pronajímatelel a bez další písemné dohody, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Základního nájemného, jež bylo splatné za poslední měsíc Doby nájmu (a DPH z takové částky).

#### **Článek XIV** **Označení a reklamy**

S výjimkou ustanovení článku XIV nesmí Nájemce umisťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnitřní či vnější straně Předmětných prostor nebo Centra Tesco žádná označení, tabulky ani reklamy. Pronajímatel zcela dle vlastního uvážení odsouhlasí o umístění, povaze, velikosti a provedení veškerých označení, jež budou vyvěšena u vchodu do Centra Tesco nebo kdekoli jinde na vnější části Předmětných prostor. Veškeré náklady související s návrhem, výrobou a připevněním veškerých takových označení jménem Nájemce hradí Nájemce a budou uhrazeny do sedmi dnů po doručení žádosti Pronajímatele o jejich úhradu.

#### **Článek XV** **Oznámení**

Veškerá oznámení, jež musí být doručována podle této Smlouvy o nájmu, 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 Pronajímatele: Tesco Stores ČR, a.s.  
Žitná 8, Praha 1, 120 00, Česká republika  
Fax: 225 999 573  
Kontaktní osoba: Matthew Squire

ADRESA Nájemce: Česká pošta, s.p.  
Obvod Most, Moskevská 5/5, 434 97 Most  
Fax: 476 139 103  
Kontaktní osoba: Ing. Hana Petřílková

#### **Článek XVI** **Jazyk smlouvy**

Tato Smlouva je vyhotovena v jazyce anglickém a českém. V případě rozporu mezi verzemi této Smlouvy o nájmu v anglickém a českém jazyce, je rozhodující české znění.

#### **Článek XVII** **Odlučitelnost ustanovení**

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

#### **Článek XVIII** **Úplné ujednání a změny smlouvy**

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

### Článek XIX Mičenlivost

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

### Článek XX Rozhodné právo a řešení sporů

1. Tato Smlouva o nájmu se řídí právním řádem České republiky a vykládá se v souladu s ním.
2. Jakýkoli spor vzniklý z této Smlouvy o nájmu bude řešen obecným soudem v souladu s platným právním řádem České republiky.
3. Každý účastník smlouvy si hradí honoráře svých právních zástupců a jiné výdaje spojené se soudním řízením vedeným v souladu s touto Smlouvou o nájmu.

### 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 nájmu, 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 jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.
2. Jakékoli neuplatnění postihu za porušení podmínek této Smlouvy o nájmu nebo neplnění na jejím základě se nepovažuje za vzdání se postihu za jakékoli následné porušení nebo neplnění a v žádném případě neovlivní další podmínky Smlouvy o nájmu.

### Článek XXII Náklady

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

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

...  
za  
v jejím

45308314,  
Sp. zn. B 1377 u rejstř. soudu v Praze

434 87 Most