

## ***o nájmu prostoru sloužícího podnikání***

č. j.: ZSM-11-232/01-2017

### **Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra,**

státní příspěvková organizace zřízena zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra ČR pod č.j. N-1337/97 ze dne 8.12.1997

se sídlem: Přípotoční 300, 101 00 Praha 10  
zastoupené: JUDr. Ladislavem Mácou, generálním ředitelem  
IČ: 67779999  
DIČ: CZ67779999  
bankovní spojení: ČNB Praha  
číslo účtu: [REDACTED]  
kontaktní osoba: Ing. Jaroslava Pohlová, tel. [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

**(dále jen jako „Pronajímatel“)**

**a**

### **Tesco Stores ČR, a.s.**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu B, vložce 1377

se sídlem: Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10  
zastoupená: Ondřejem Vodičkou a Radkem Růžičkou - zmocněnec  
IČ: 45308314  
DIČ: CZ45308314  
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka  
číslo účtu: [REDACTED]  
korespondenční adresa: Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10  
kontaktní osoba: Radek Růžička, tel. [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

**(dále jen jako „Nájemce“)**

**(dále také jen „Smluvní strany“)**

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Smlouva“) dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

## I. Předmět a účel smlouvy

1. Česká republika je vlastníkem a Pronajímatel je příslušný hospodařit s objektem vedeným jako budova občanské vybavenosti, na pozemku parcelní číslo 1832/2 na LV č. 172 v katastrálním území 728116 Nusle u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**objekt**“).
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí objektu o výměře 160 m<sup>2</sup> prodejní plochy a 116 m<sup>2</sup> skladová a zásobovací část a zázemí pro zaměstnance (dále jen „**Předmět nájmu**“), ve kterém bude Nájemce provozovat obchodní činnost viz Příloha č. 1.
3. Nájemce je oprávněn shora uvedený prostor užívat pouze k účelu uvedenému v odst. 2.
4. Hodnota pronajatého nemovitého majetku činí 29.738.907,33 Kč.

## II. Prohlášení Smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“), je pro něj **dočasně nepotřebný** a Nájemce byl vybrán na základě nabídkového řízení ze dne 24.8.2017.
2. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit a má povinnost zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Nájemce byl seznámen se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

## III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to na dobu osmi let od nabytí platnosti této Smlouvy.
2. Výpovědní doba je tři měsíce a začíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být dána písemně.
3. V případě, že Předmět nájmu přestane mít pro pronajímatele charakter dočasné nepotřebnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, je výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

4. Od této smlouvy lze odstoupit v případě, že druhá Smluvní strana tuto smlouvu poruší zvláště závažným způsobem, nebo přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a obsahovat specifikaci zvláště závažného porušení ustanovení této smlouvy, nebo zdůvodnění pro ukončení plnění podmínek dle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., a musí být doručeno druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu. Účinky odstoupení nastávají následující den po dni doručení druhé smluvní straně.
5. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli vyklizené pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že tak neučiní, bude nájemci účtována pokuta ve výši 0,05 % za každý den z ceny nájemného do doby vyklizení pronajatého prostoru.

#### IV.

##### Úhrada za nájem a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu vymezený v čl. I. nájemné ve výši 1.545.624,- Kč (slovy: jedenmilionpětsetčtyřicetpěttisícšestsetdvacetčtyři koruny české) ročně. Částka za nájem je splatná měsíčně ve výši 128.802,- Kč (slovy: jednostodvacetosmtisícsmsetdvě koruny české) s tím, že Pronajímatel vystaví fakturu – daňový doklad vždy do 10. dne prvního měsíce v daném měsíci s tím, že splatnost je do 30. dne každého měsíce. Den vystavení daňového dokladu je současně dnem uznaného zdanitelného plnění. Nájemné bude účtováno bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného úhradu za skutečnou spotřebu elektrické energie, tepla, vodného a stočného. Vyúčtování skutečné spotřeby energií dle nainstalovaných měřidel bude prováděno vždy do 15 dnů po obdržení konečných faktur od dodavatelů za spotřebované energie. Skutečně spotřebované energie budou přeúčtovány včetně DPH v zákonné výši. Splatnost těchto daňových dokladů bude 21 dní ode dne jejich vystavení.
3. Nájemce se dále zavazuje platit za úklid chodníku a odklizení sněhu poplatek ve výši 640,- Kč bez DPH měsíčně a za odvod srážkových vod poplatek ve výši 144,- Kč bez DPH měsíčně. K těmto cenám bude připočítáno DPH v příslušné výši. Vystavení faktury – daňového dokladu u těchto plateb a jejich splatnost je ve stejných termínech jako v odst. 1 tohoto článku. Den vystavení daňového dokladu je současně dnem uznaného zdanitelného plnění.
4. Platba za nájem a energie se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden v záhlaví Smlouvy.
5. Pro případ prodloužení Nájemce se zaplacením jakékoli platby, k níž bude podle této Smlouvy, resp. v souvislosti s právním vztahem založeným touto Smlouvou povinen, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení, přičemž právo Nájemce na náhradu škody zůstává nedotčeno.

6. Za den zaplacení kterékoli platby podle tohoto článku, včetně plateb sankčních se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele.
7. Daňové doklady budou zasílány na **kořespondenční adresu** Nájemce, která zní: Tesco Stores ČR, a.s.  
CÚP Oracle  
Miroslava Nohelová -supervizor závazků  
P.O.Box 345  
659 45 Brno
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně jednostranně valorizováno podle průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé za rok 2018) vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zjištěné a oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Cena za nájem bude v takovém případě zvýšena vždy o stejný procentní přírůstek, kterým byla vyjádřena průměrná roční míra inflace za předcházející kalendářní rok. O zvýšení ceny nájmu informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 1. dubna příslušného roku. Cena nájmu se takto zvyšuje s účinností od 1. ledna. Pokud Pronajímatel doručí výše popsané písemné oznámení později, než stanoví tato Smlouva, zvýšení ceny nájmu je účinné vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo oznámení doručeno Nájemci. Pokud Pronajímatel oznámení nedoručí Nájemci vůbec, Nájemce je povinen platit nájemné v dosavadní výši. Pokud je inflace za uplynulý kalendářní rok nulová nebo došlo k deflaci, výše ceny podnájmu se nemění.

## V.

### Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu nebo závady, jimiž je výkon práv Nájemce ohrožen.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět max. čtyřikrát ročně kontrolu Předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
4. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném stavu a v souladu s touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu s tím, že drobnou opravou a běžnou údržbou se rozumí hodnota materiálu a prací v hodnotě do 5.000,- Kč (slovy:pět tisíc korun českých).
5. Nájemce je dále povinen zajistit na vlastní náklady pravidelné kontroly a revize jeho elektrických zařízení umístěných v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje vždy nahradit Pronajímateli veškerou škodu mu vzniklou, v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozí věty, v plné výši. Pravidelné

revize elektrických zařízení, které jsou součástí Předmětu nájmu provádí na vlastní náklady Pronajímatel.

6. Jakékoliv stavební úpravy, opravy a technická zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů.
7. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, uzavřít podnájemní smlouvu, a to ani ve prospěch sdružení/obchodní společnosti, jehož bude Nájemce členem/společníkem či jednatelem. V případě, že Nájemce hodlá uzavřít podnájemní smlouvu na Předmět nájmu, nebo jeho jakoukoliv část, je povinen v dostatečném předstihu předložit Pronajímateli ke schválení text podnájemní smlouvy.
8. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Předmětu nájmu i za zajištění ostatních věcí vnesených na/do Předmětu nájmu.
9. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s účelem nájmu, nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobené na Předmětu nájmu třetími osobami se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
10. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád Objektu, v němž se Předmět nájmu nachází a vlastnickou dokumentaci požární ochrany, platné bezpečnostní, hygienické a zejména protipožární předpisy a technické normy včetně zákonem stanovené oznamovací povinnosti, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce. Nájemce plní veškeré povinnosti na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje vždy nahradit Pronajímateli veškerou škodu mu vzniklou v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozích vět v plné výši. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že se s dokumenty či právními předpisy v tomto odstavci specifikovanými důkladně seznámil.
11. Nájemce je oprávněn umístit na objekt a v prostorách Předmětu nájmu informační cedule a polepy.
12. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu adresy jeho sídla nebo osoby oprávněné za něj jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane, a dále s předstihem minimálně třiceti dnů písemně Pronajímatele informovat o záměru jakýchkoliv přeměn Nájemce podle zvláštního právního předpisu (zejména zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů).
13. Pronajímatel se zavazuje, že on, ani žádný z jeho orgánů, zaměstnanců nebo zástupců neporuší právní předpisy týkající se boje proti korupci a úplatkářství platné v rámci právního řádu, kterým se řídí Smluvní strany a ustanovení této Smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje řídit Protikorupčními zásadami, které

tvorí Přílohu č. 2 této Smlouvy a zajistit jejich dodržování ze strany svých orgánů, zaměstnanců a zástupců.

## VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto Smlouvu řádně projednaly a seznámily se s jejím obsahem, a že je sepsána a podepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je třeba činit písemnou formou, postupně číslovanými a oběma Smluvními stranami podepsanými dodatky.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem 1.11.2017.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit zveřejnění této Smlouvy v souladu se zák. č. 340/2015 Sb. o registru smluv v platném znění.
6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou Přílohy č. 1 a 2.

Praha dne:

Praha dne:

Za pronajímatele:



generální ředitel  
Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

Za nájemce:



zmocněnec



Kadek Ruzicka  
zmocněnec

Rozdělovník: Výtisk č. 1 – Evidence smluv  
Výtisk č. 2 – Archiv OSM  
Výtisk č. 3 - Nájemce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2009 14:30:51

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

at.území: 728161 Nusle

List vlastnictví: 172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodaření s majetkem státu Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, Přípotoční 300/12, Praha 10, Vršovice, 101 01	67779999	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1832/2	324	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Část obce, č. budovy bez čp/če	obč.vyb.	památkově chráněné území	1832/2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

zp vztahu

vztah pro

Vztah k

změna výměr obnovou operátu

Stavba: bez čp/če na parc.  
1832/2  
Parcela: 1832/2

Z-89124/2007-101  
Z-89124/2007-101

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Učin

smlouva kupní ze dne 15.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2003.

V-32600/2003-101

Pro: Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, Přípotoční 300/12,  
Praha 10, Vršovice, 101 01  
Česká republika

RČ/IČO: 67779999

00000001-001

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

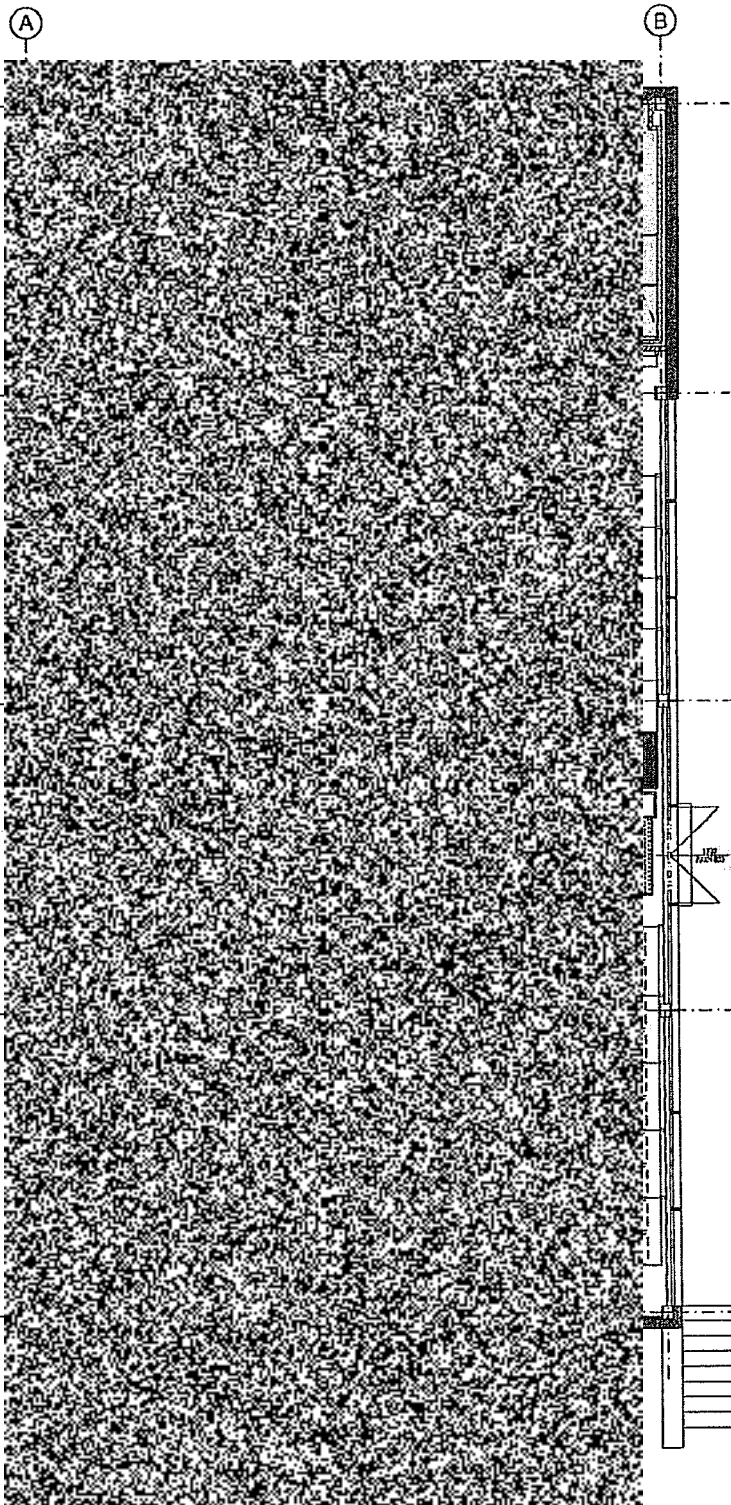
Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.10.2009 14:50:23

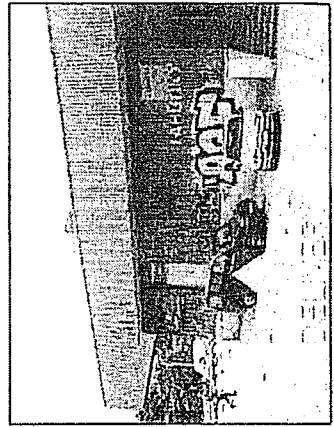
Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým  
přístupem

Úč PÚ: .....

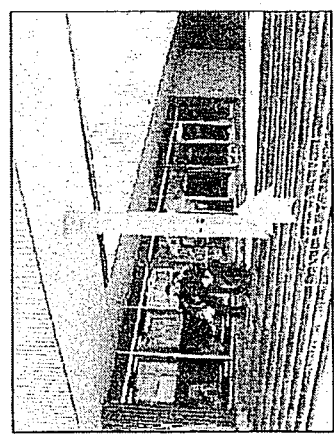
Podpis, razítko:



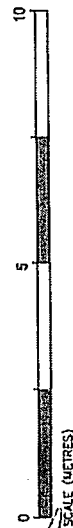
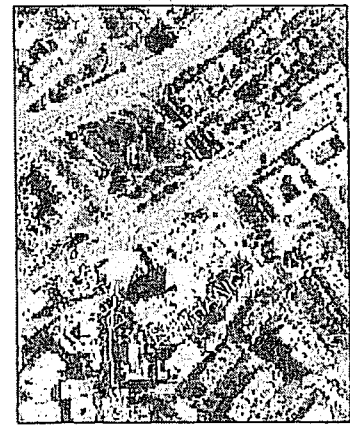
delivery



entrance



map



SCALE (METRES)

TESCO AREA	160 m <sup>2</sup>
NETT TESCO	276 m <sup>2</sup>
TESCO GROSS	58 %
NETT/GROSS	

MODS LINEAR FOOTAGE 4m	
<b>CHECKLIST:</b>	
Praha, Pražského povstání	
AFFLUENCE:	
Urbanita:	
CLUSTER:	
On the move	
SALES LEVEL	
high sales	
<b>FORMAT COMPROMISES:</b>	
Difference at entrance (2 + 10 steps)	
<b>ABOVE STANDARD:</b>	

FEASIBILITY STUDY

SCALE	DATE
A4/B1/2/3	5.10.2009
DRAWN BY	
Tesco Czech Republic s.r.o.	

**TESCO**  
*Express*

Property Planning Department  
Tesco Stores C.S.A.S.  
Vítězná 1518/65 - 100 00 Praha 10

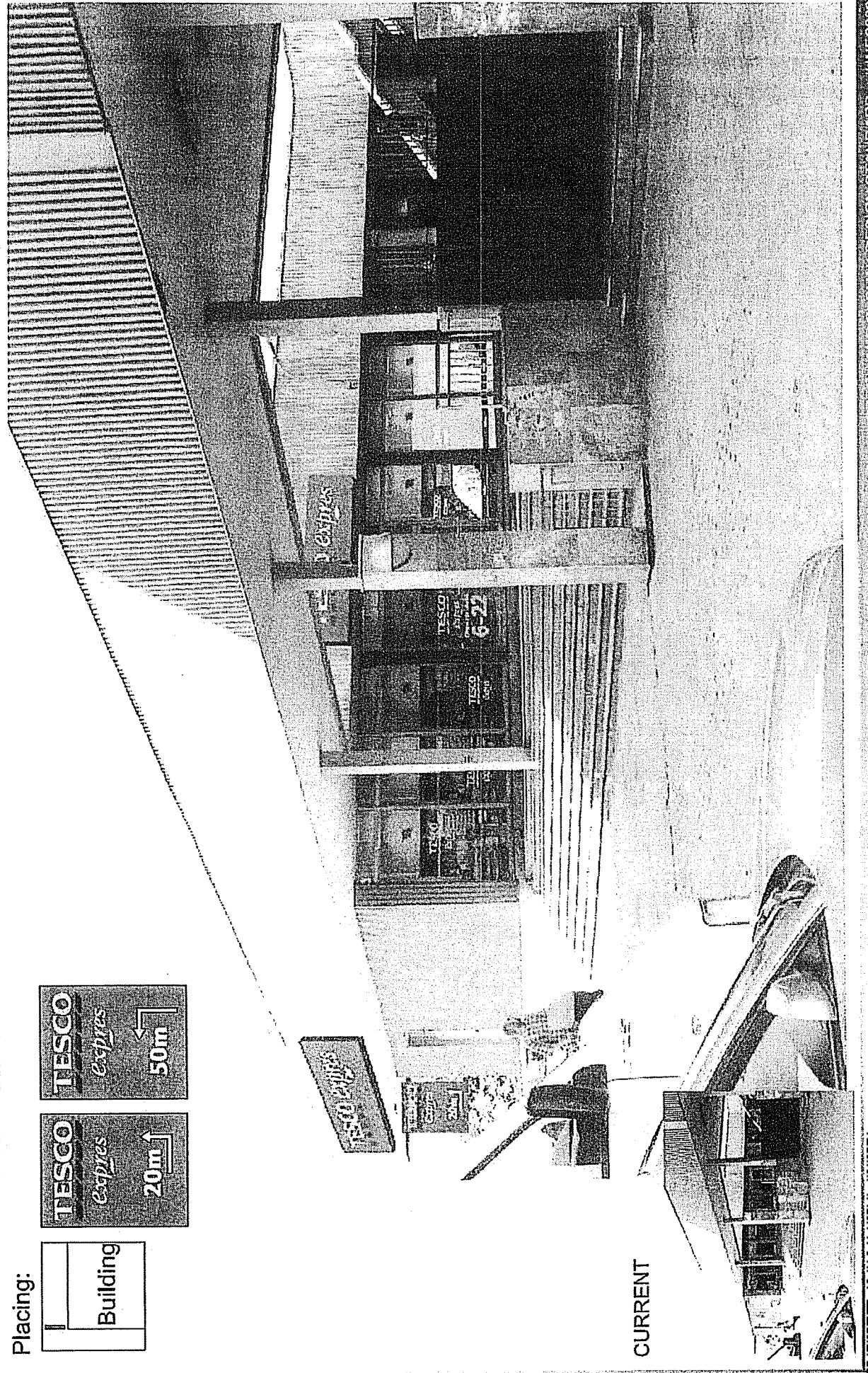
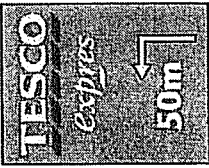
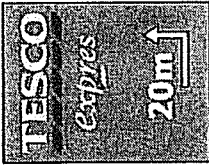
DRAWING NO.

PRAHA - Pražského povstání



## EXPRESS STORES | PRAŽSKÉHO POVSTÁNÍ, PRAHA

Placing:

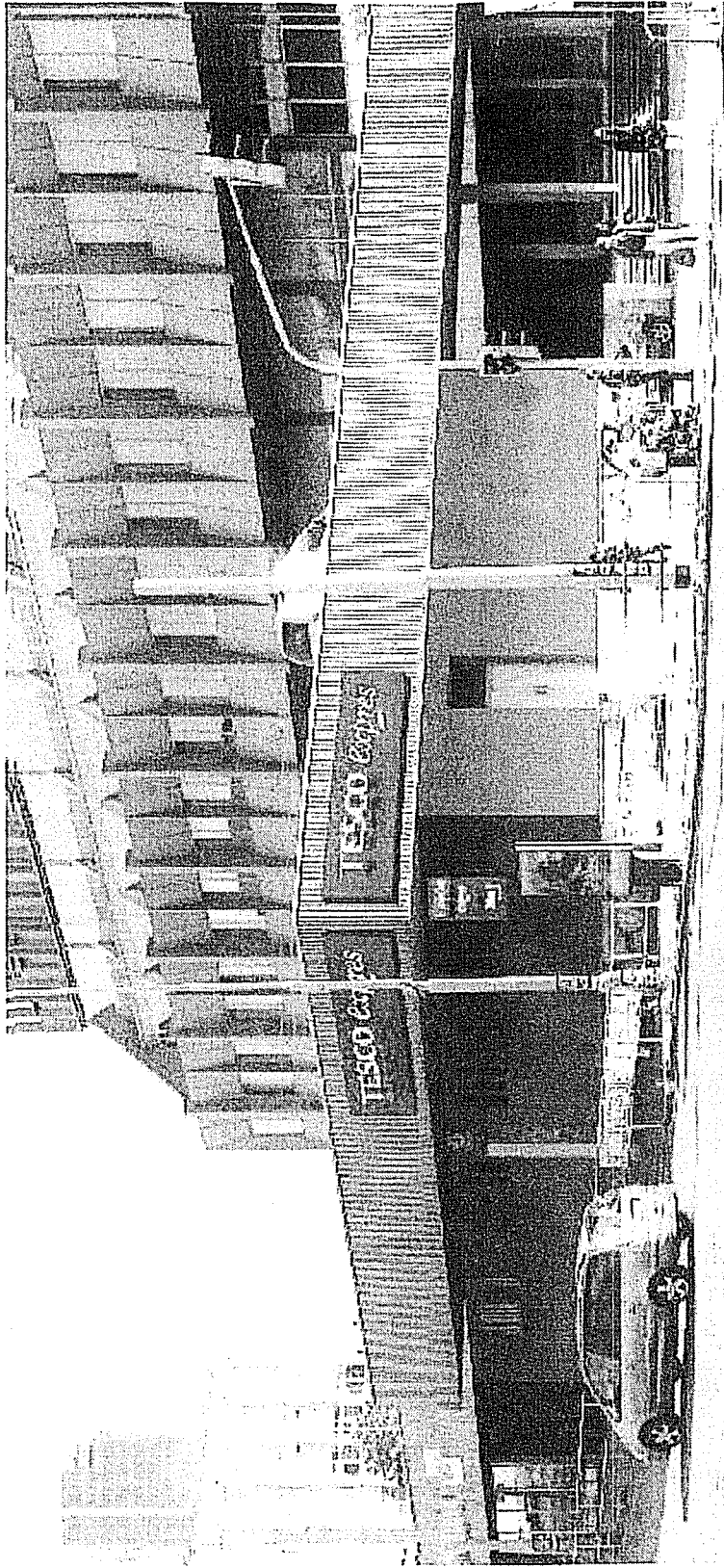


CURRENT

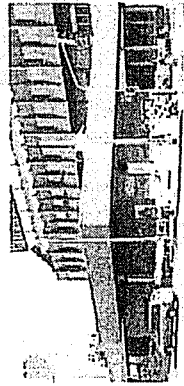
CONCEPT PLANNING AND DESIGN

TESCO

EXPRESS STORES | PRAZSKÉHO POVSTANÍ, PRAHA



CURRENT



mcozi@cz.tesco-europe.com

CONCEPT AND SHOW/DESIGN STANDARD - JUNE 2009

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

## Protikorupční zásady

Dne 1.7.2011 vstoupil ve Velké Británii v platnost zákon proti korupci a úplatkářství, tzv. UK Bribery Act 2010.. Tento zákon nově zavádí trestný čin právnické osoby „nezabránění korupci spáchané ve prospěch společnosti“. Kromě toho dne 1.1.2012 vstoupil v České republice v účinnost zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob. Stejně jako ve Velké Británii je i v České republice trestným činem nabízení, poskytnutí nebo přijetí úplatku a za určitých okolností může být za tyto trestné činy odpovědná právnická osoba.

Společnost Tesco v rámci svého podnikání vždy zastávala přístup nulové tolerance ke korupci a vyžadovala od svých vlastních zaměstnanců a smluvních partnerů jednání v souladu s protikorupčními zákony. Platnost výše uvedených zákonů na nás však klade zvýšené nároky, abychom byli v prosazování našich hodnot důslednější a zajistili veškerými možnými prostředky, aby ke korupčnímu jednání v rámci našich obchodních vztahů nedocházelo.

Proto společnost Tesco zavedla sérii protikorupčních opatření, jejichž dodržování vyžaduje od svých zaměstnanců, jakož i obchodních partnerů. Rádi bychom tímto zdůraznili, že máme zájem spolupracovat pouze se smluvními partnery, kteří zastávají podobné hodnoty.

Jedním ze zavedených opatření jsou tzv. anti-bribery klauzule, které jsou součástí všech námi nově uzavíraných smluv. Protikorupční opatření také zahrnují pečlivější prověřování smluvních partnerů. K dispozici je také Linka ochrany zájmů, na kterou mohou zaměstnanci i třetí osoby oznamovat podezření z korupce (telefon: [REDAKCE]). Kromě toho v naší společnosti funguje registr darů, kde jsou zaměstnanci povinni registrovat veškeré dary přijaté od třetích subjektů. Všichni naši zaměstnanci jsou povinni se řídit několika vnitřními předpisy, které mají za cíl zabránit protikorupčnímu jednání, např. Pravidly proti korupci a úplatkářství, Pravidly pro přijímání darů. Všichni zaměstnanci jsou nadto vázáni Etickým kodexem. Více informací o hodnotách, které ctí společnost Tesco při svém podnikání, o přístupu naší společnosti k nulové toleranci korupce a o protikorupčních opatřeních naleznete na [REDAKCE].

Zde jsou některé hlavní zásady, jejichž dodržování vyžadujeme i od našich smluvních partnerů:

- Neposkytovat nebo nenabízet žádné plnění s cílem prosadit svůj záměr či získat pro něj souhlas, podporu nebo povolení, jestliže má příjemce správní nebo jinou právní odpovědnost nebo postavení, v rámci kterých je schopen toto řízení ovlivnit. Neposkytovat platby někomu, kdo zajišťuje administrativní proces, za účelem usnadnění nebo urychlení realizace tohoto procesu;
- Neposkytovat nebo nenabízet platby zástupci, zákazníkovi, smluvnímu partnerovi, dodavateli nebo jiné třetí straně (nebo zaměstnanci některé z nich), které by mělo za cíl přesvědčit příjemce k uzavření smlouvy nebo jiného závazku, nebo jejich uzavření za příznivějších podmínek než těch, které byly jinak nabídnuty;
- Nepřijímat od třetích osob platby, jejichž účelem je přesvědčení k uzavření smlouvy nebo jiného závazku Vaší společností nebo jejich uzavření za výhodnějších podmínek, než které by byly jinak akceptovány;
- Zákaz jakéhokoliv aktu korupce nebo úplatkářství;
- Neposkytovat jakékoliv nepřiměřené dary nebo pozornosti veřejnému činiteli nebo jiné třetí osobě;
- Nepřijímat nebo neposkytnout dar, pokud jsou kladeny podmínky na jeho poskytnutí nebo přijetí, nebo pokud se očekává, že dar bude mít pro dárce za následek nějaký prospěch (např. zadání zakázky, udělení povolení) nebo ovlivní jakékoliv obchodní rozhodnutí;
- Neschvalovat nebo vědomě nenapomoci jakékoliv třetí straně jednat tak, jak je zakázáno výše uvedenými zásadami.